

**Durchführungsvertrag zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Haus der Katholischen Kirche – Herrenstraße / Wilhelmstraße"**

der Stadt Ravensburg
Marienplatz 26, 88212 Ravensburg
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Rapp

(nachfolgend "Stadt" genannt)

einerseits und

Katholische Kirchengemeinde Liebfrauen Ravensburg
Herrenstraße 3, 88212 Ravensburg
vertreten durch Herrn Pfarrer Hermann Riedle

(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

andererseits.

TEIL I ALLGEMEINES

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines zwei- bis dreigeschossigen Hauses der Katholischen Kirche nebst Gemeindezentrum und Verwaltungszentrum auf den Grundstücken Wilhelmstraße 2 und 4 sowie Vehrengasse 3, die Umgestaltung des Innenhofs, die Herstellung von Stellplätzen und Anlieferung über die Vehrengasse.

Das Nutzungskonzept sieht insbesondere ein Gebäude mit Gemeindesaal, Kirchencafé, Verwaltungs- und Gruppenräumen vor.

Für das Vertragsgebiet wird das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt. Der Vorhabenträger hat den Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Stadt abgestimmt.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 genannte Bauvorhaben "Haus der Katholischen Kirche mit Verwaltungszentrum".
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Haus der Katholischen Kirche - Herrenstraße / Wilhelmstraße" (Anlage 1) grau umgrenzten Grundstücke, Flurstück-Nrn. 124, 125, 125/1, 126, 127, 127/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 123, 128 und 2115/9.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Haus der Katholischen Kirche - Herrenstraße / Wilhelmstraße" (Anlage 1) bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften), jeweils vom 12.03.2015 / 25.06.2015,
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros KLE Architekten (Anlage 2), bestehend aus Ansichten, Schnitten und Grundrissen, vom 12.03.2015,
- c) Lageplan der Sanierungsbeauftragten der Stadt Ravensburg Luisa Forcini (Anlage 3)
- d) Baumbestandsplan (Anlage 4)

Die Anlagen liegen den Vertragsparteien vollständig vor. Sie sind Bestandteil des Vertrages.

TEIL II VORHABEN

§ 3 Beschreibung des Vorhabens "Haus der Katholischen Kirche mit Verwaltungszentrum"

Das Vorhaben umfasst entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 12.03.2015 insbesondere die Errichtung eines zwei- bis dreigeschossigen Gebäudes.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages auf eigene Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens **12 Monate** nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag für das geplante Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens **18 Monate** nach Bestands- bzw. Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von **24 Monaten** ab Baubeginn fertig stellen.
- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der in Absatz 2 genannten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt.

§ 5 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Ausarbeitung und Erstellung aller durch das Vorhaben erforderlichen Planungen in Abstimmung mit der Stadt, insbesondere:
 - die Vorhaben- und Erschließungsplanung
 - den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 - sämtliche Gutachten im Zusammenhang mit Vorbereitung und Umsetzung der Planung, insbesondere zu den Themen Artenschutz und Hochwasserschutz

Sämtliche Fachplanungen, soweit sie für die Durchführung des Vorhabens des Vorhabenträgers notwendig sind, sind von dem Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt zu beauftragen und zu veranlassen sowie laufend mit der Stadt abzustimmen. Technische Vorgaben der Stadt, die sich auf das Vorhaben beziehen, sind in die Planungen aufzunehmen. Sofern die Stadt Dritte mit der Ausarbeitung der o.g. Planung beauftragt oder beauf-

trägt hat, ist die Stadt berechtigt, diese Kosten dem Vorhabenträger in Rechnung zu stellen.

- (3) Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Ver- und Entsorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Etwaig erforderliche Verlegungen bestehender Leitungen städtischer Kanäle gehen zu Lasten des Vorhabenträgers, ausgenommen davon ist die Maßnahme Regenwasseranschluss Wilhelmstraße 2 - 4.
- (4) Die Baustelleneinrichtung ist einvernehmlich mit der Stadt (Ordnungsamt, Bauordnungsamt, Feuerwehr) und den Angrenzern abzustimmen.
- (5) Als Material für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dachmaterialien in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen.
- (6) Hinsichtlich des Baumaterials Glas für Gebäude und Einfriedungen ist durch geeignete Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen, dass Vogelanprall an transparente oder halbtransparente Verglasungen minimiert wird. Glas ist nur aus nicht verspiegeltem Material zulässig.
- (7) Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.
- (8) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann gemäß § 20 DSchG entsprechende Auflagen zur Sicherung von Funden machen. Bei jeglichen Baumaßnahmen (oberirdisch oder im Erdreich) ist auf den Erhalt und die Sicherung der historischen Stadtbefestigungen und Grundmauern zu achten. Alle Baumaßnahmen im Bereich der historischen Stadtbefestigungen bedürfen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Änderungen an Kulturdenkmalen sind nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) genehmigungspflichtig.

- (9) Der Vorhabenträger schließt mit den Stadtwerken eine Vereinbarung über die Kostenübernahme für den Neubau der Buswartehalle Wilhelmstraße ab.
- (10) Der Vorhabenträger schließt mit der Stadt Ravensburg / Stadtkämmerei, Abteilung Liegenschaften einen Nutzungsvertrag über die Fläche für die Buswartehalle ab.

§ 6 Wiederherstellung und Umgestaltung öffentlicher Straßen- /Gehwegflächen im Umfeld des Vorhabens

Bei der Durchführung des Vorhabens werden, insbesondere durch die Abbruchmaßnahmen, dem Abhängen und Neuanschluss von Versorgungsleitungen, den archäologischen Grabungsarbeiten und mit den Aushubarbeiten für den Neubau, Teilbereiche der angrenzenden Straßen- und Gehwegflächen in der Vehrengasse und in der Wilhelmstraße durch Eingriffe des Vorhabenträgers beschädigt/zerstört. Nach dem Verursacherprinzip ist grundsätzlich vom bzw. auf Kosten des Vorhabenträgers der frühere Zustand der betroffenen Straßen- /Gehwegbereiche wieder herzustellen, soweit er durch das Vorhaben beeinträchtigt worden ist.

Das Grundstück Vehrengasse 4, Flst. 124, ist im Bereich der auszuweisenden Stellplätze mit einer begrünten Pergola oder als Carport und einem offenen Belag herzustellen. Die Gehwegfläche an der Wilhelmstraße mit ca. 560 qm rund um das Neubauvorhaben des Vorhabenträgers (siehe Anlage 3 Lageplan) wird neu gestaltet. Die Planung wird von der Stadt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger entwickelt. Der Vorhabenträger hat sich an den Kosten der Neugestaltung und der abschließenden Bestandsvermessung zu beteiligen, und zwar in Höhe der Kosten, die er zur Wiederherstellung der Flächen in der vorliegenden Ausführung aufwenden müsste, soweit der Zustand durch das Vorhaben beeinträchtigt worden ist.

Die diesen Betrag übersteigenden Kosten trägt die Stadt in der Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung".

Für die Entwicklung / Planung der Umgestaltung der Straßen- und Gehwege und Abgrenzungsbereiche wurde das Büro Naumann + Naumann von der Stadt beauftragt. Das Büro wird auch die Kostenteilung entsprechender vorstehender Regelung ermitteln. Bei der Neugestaltung soll auf jeden Fall ein gut begehbare Oberflächenmaterial eingesetzt werden.

§ 7 Grünflächen und Pflanzgebote

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bäume mit den BKA-Nummern 1335, 1336, 1337, 1351 und 1347 (siehe Anlage 4) durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.
- (2) Der Vorhabenträger hat im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke folgende Pflanzgebote zu erfüllen, soweit nicht zwingende und behördlich dargelegte Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen:

Auf der privaten Grünfläche im Innenhof sind vier Kleinbäume, STU 16-18 alternativ als Solitär 300 bis 350 (z.B. Prunus padus) oder ein mittelgroßer Baum STU 20-25 alternativ Solitär 350/400 (z.B. Sophora japonica) zu pflanzen. Bestandsgehölze, die erhalten wer-

den, können auf die Gesamtanzahl angerechnet werden. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

- (3) Während der Baumaßnahme sind Vorkehrungen zu treffen, um die verbleibenden Bäume und deren Wurzelbereiche ausreichend zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zwischen dem Feldahorn (BKA-Nr. 1337) an der Liebfrauenkirche und den Straßenbäumen (Spitzahorn BKA-Nr. 1330) an der Wilhelmstraße zwei Laubbäume in Abstimmung mit dem Tiefbauamt /Abt. Grünflächen und Ökologie zu pflanzen inkl. der Herstellung der Baumquartiere sowie Anschlussarbeiten an den Bestand unter Beachtung der FLL "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teile 1 und 2".
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit dem Antrag auf Baugenehmigung die Beauftragung eines Landschaftsarchitekten hinsichtlich der Anforderungen des Artenschutzes (laut Ramos vom 9.3.2015 in "Artenschutzfachlich relevante Punkte zum Neubauvorhaben der katholischen Kirche ...") nachzuweisen, insbesondere hinsichtlich der Bauüberwachung zur Einhaltung des Baum- und Wurzelschutzes der zu erhaltenden Bäume auf Flurstück 128 und der städtischen Straßenbäume an der Wilhelmstraße sowie der Ausarbeitung/Umsetzung eines Freiflächengestaltungsplanes.
- (6) Die Freiflächenentwurfs- und -ausführungsplanung mit den dazugehörigen Leistungsverzeichnissen sind in ihrer jeweiligen Endfassung vom Vorhabenträger mit dem Tiefbauamt / Abteilung Grünflächen und Ökologie abzustimmen. Die Bestimmungen der FLL "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teile 1 und 2" sind zu beachten.
- (7) Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung in Abhängigkeit von der Vegetationszeit ausgeführt worden sein. Die Stadt, Tiefbauamt / Abt. Grünflächen und Ökologie, ist über die erfolgte Pflanzung zu informieren.
- (8) Die Abnahme der Pflanzungen erfolgt nach 4 Jahren durch die Stadt, Tiefbauamt / Abt. Grünflächen und Ökologie. Dabei hat die Prüfung der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18915 und 18916 ein Jahr und die Prüfung der Entwicklungspflege 4 Jahre nach der Pflanzung zu erfolgen.
- (9) Schnitt- und Fällmaßnahmen, ausgenommen fachgerechte Form- und Pflegeschritte, an/von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

§ 8 Vereinbarung von 1974

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst u.a. auch Teilflächen der Vereinbarung von 06.06.1974 / 26.06.1974. Diese Vereinbarung wird durch diesen Durchführungsvertrag nicht geändert.

TEIL III SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 9 Kostentragung

- (1) Nach § 11 i. V. m. § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) können Städte mittels städtebaulichem Vertrag dem Vertragspartner insbesondere die Planungskosten, Kosten für Umweltberichte und Gutachten sowie verwaltungsinterne Kosten, sofern diese im Zusammenhang mit der Planung stehen, in Rechnung stellen. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.
- (2) Der Vorhabenträger trägt alle mit der Realisierung des Vorhabens und der Erschließung entstehenden Kosten auch soweit sie von der Stadt veranlasst bzw. umgesetzt werden, insbesondere auch:
 - Planungskosten sowie Kosten für die Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen (§ 5)
 - Kosten für Wiederherstellung und Umgestaltung öffentlicher Straßen- /Gehwegflächen (§ 6)
 - Kosten im Zusammenhang mit den Grünflächen und Pflanzgeboten sowie Maßnahmen zum Baum- und Wurzelschutz (§ 7)
 - Kosten für Gutachten
 - Verwaltungsinterne KostenDazu haben Stadt und Vorhabenträger bereits einen Kostenübernahmevertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Haus der Katholischen Kirche - Herrenstraße / Wilhelmstraße" vom 16.01.2015 / 22.01.2015 abgeschlossen.
- (3) Nach erbrachter (Teil)-Leistung durch die Stadt erhält der Vorhabenträger von der Stadt eine Rechnung. Der Rechnungsbetrag ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Rechnung auf ein Konto der Stadt zu überweisen.

§ 9a Begriffsbestimmung der Kosten

- (1) Planungskosten i. S. dieses Vertrages sind die Kosten für bauleitplanerische Leistungen bei Bebauungsplänen sowie ggf. erforderliche Gutachten zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer.
- (2) Verwaltungsinterne Kosten i. S. dieses Vertrages sind diejenigen Kosten, die der Stadtverwaltung durch die verfahrenstechnische Vorbereitung von Verfahrensschritten nach den §§ 3 und 4 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehen (§ 4b BauGB) mit Ausnahme der Kosten für notwendige hoheitliche Verfahrensschritte, die von der Stadt durchzuführen sind. Die verwaltungsinternen Kosten sind mehrwertsteuerfrei. Die verwaltungsinternen Kosten werden von der Stadt auf der Grundlage von Stundennachweisen

und den Personalkostensätzen je Arbeitsstunde entsprechend der VwV-Kostenfestlegung des Landes Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung ermittelt.

§ 10 Rechtsnachfolge

- (1) Der Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde (§ 12 Abs. 5 BauGB).
- (2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet neben seinem Rechtsnachfolger weiter, sofern dieser die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht ausdrücklich gegenüber der Stadt übernommen hat.

§ 11 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, der diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätig, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 12 Schlussbestimmungen, Vertragsänderungen Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entsprechen.
- (2) Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen oder durch technische Vorgaben der Stadt nicht bestimmt sind, bestimmt diese der Vorhabenträger nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB, sofern diese nicht durch gesetzliche Vorschriften oder anerkannte Regeln der Technik verbindlich geregelt sind.

Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schrift-

form. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen, der Vorhabenträger erhält zwei Ausfertigungen.

§ 13 Rücktrittsrechte

- (1) Der Vorhabenträger ist zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, wenn der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan wesentlich von dem vorliegenden Entwurf mit den dort enthaltenen Eckdaten und Inhalten abweicht. Der Rücktritt ist nur innerhalb von vier Wochen nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich. Weicht der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan nur unwesentlich von dem vorliegenden Entwurf mit den dort enthaltenen Eckdaten und Inhalten ab, richten sich die vom Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (2) Beide Vertragsparteien können vom Vertrag zurücktreten, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 4 Abs. 3 oder in einem Normenkontrollverfahren aufgehoben wird. Der Rücktritt ist nur innerhalb von 8 Wochen nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich.
- (3) Im Falle eines Rücktritts bleiben die Zahlungsverpflichtungen des Vorhabenträgers nach § 9 bestehen, soweit Maßnahmen oder Planungen bereits beauftragt, begonnen oder durchgeführt wurden. Gegenseitige Schadensersatzansprüche der Vertragsparteien sind im Falle des Rücktritts ausgeschlossen.

§ 14 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.
- (2) § 9 wird abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.

Ravensburg, den

Ravensburg, den

Oberbürgermeister Dr. Daniel Rapp
Stadt Ravensburg

Pfarrer Hermann Riedle
Katholische Kirchengemeinde
Liebfrauen Ravensburg