

**Durchführungsvertrag zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Kirchstraße 2-6/Gespinstmarkt 5"**

zwischen

1. Der Stadt Ravensburg

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Vogler

(nachfolgend "Stadt" genannt)

einerseits und

2. Reischmann Grundstücks GmbH & CO KG mit Sitz in 87435 Kempten, Klostersteige
9-11 vertreten durch die Reischmann Verwaltungs GmbH, Bachstraße 24 in 88212 Ra-
vensburg

vertreten durch Herrn Roland Reischmann

(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

andererseits.

TEIL I

ALLGEMEINES

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist der Umbau und die Erweiterung des bestehenden Geschäftshauses sowie die Teilneubebauung auf den Grundstücken "Kirchstraße 2, 4 und 6/Gespinstmarkt 5".
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan "Vorhaben- und Erschließungsplan Kirchstraße 2-6/Gespinstmarkt 5" des Büros Waßmann vom 14.03.2007 (Anlage 1) schwarz gestrichelt umgrenzte Fläche.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) vom 14.03.2007 des Büros Waßmann
- b) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 2) vom 14.03.2007, bestehend aus Lageplan mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Büros Waßmann
- c) Gutachterliche Ausarbeitung zum Thema Erhaltungssatzung als Grundlage für das Abbruchgesuch Kirchstraße 2, 4, 6 des Büros für Sanierung und Stadtplanung, Herrn Scheible vom März 2007 (Anlage 3)
- d) Bauhistorische Kurzuntersuchung von Dr. Uhl, Büro für historische Bauforschung, 2007 einschließlich der Altersbestimmung und Hausforschung des Stadtarchiv zu den Gebäuden Kirchstraße 2, 4, 6 (Anlage 4)
- e) Stellungnahme zum Thema Bodenarchäologie der Denkmalpflege vom 21.12.2006 (Anlage 5)

Diese Anlagen des Vertrages liegen den Vertragsparteien vollständig zur Durchsicht vor und werden Bestandteile des Vertrages.

TEIL II VORHABEN

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Gegenstand des Vorhabens ist der Umbau und die Erweiterung des bestehenden Geschäftshauses sowie die Teilneubebauung auf den Parzellen 140 und 140/4 [nach dem Veränderungsnachweis (Flst.stücksverschmelzung) vom 12.03.07 auf der Gemarkung Ravensburg].

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens 6 Monate nach dem In-Kraft-Treten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 18 Monaten fertig stellen.
- (3) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in § 4 Abs. 2 genannten Frist begonnen, sind der Vorhabenträger und die Stadt unabhängig voneinander berechtigt, von diesem Vertrag kostenfrei zurückzutreten. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme der in § 6 dieses Vertrages genannten Kosten bleibt hiervon unberührt, soweit diese Kosten zum Zeitpunkt des Rücktritts bereits entstanden sind.

§ 5 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Ausarbeitung der Vorhaben- und Erschließungsplanung, des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung, sowie zur Einholung notwendiger Baugrundgutachten in Abstimmung mit der Stadt.
- (2) Vor Baubeginn hat der Vorhabenträger einen Ortstermin mit der Stadt, Tiefbauamt zu vereinbaren, um die notwendigen Eingriffe in die öffentlichen Flächen abzusprechen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Beginn der Bauarbeiten eine Beweissicherung bezo-

gen auf den Bauzustand der dafür in Betracht kommenden umliegenden Gebäude (Marienplatz 28, Kirchstraße 1, 3, 5, 8 und 10, Gespinstmarkt 1 und 3, Marktstraße 1) sowie den Bauzustand der Kirchstraße, des Gespinstmarktes und des Stadtbaches vorzunehmen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme wird der Vorhabenträger zusammen mit dem Tiefbauamt der Stadt den Zustand der Straßen überprüfen. Der Vorhabenträger hat die Sanierung der eventuell durch den Bau entstandenen Schäden in Abstimmung mit dem Tiefbauamt durchzuführen.

- (3) Die Denkmalpflege, Abt. Bodenarchäologie, ist rechtzeitig über den Bauablauf zu informieren, damit baubegleitende archäologische Untersuchungen und Maßnahmen abgestimmt und Befunde dokumentiert werden können.
- (4) Der Baustelleneinrichtungsplan ist einvernehmlich mit der Stadt, Rechts- und Ordnungsamt abzustimmen.
- (5) Der Vorhabenträger beabsichtigt den öffentlichen Verkehrsraum um das Baugrundstück im Rahmen einer noch zu beantragenden Sondernutzung (Baustelleneinrichtung) in Anspruch zu nehmen. Hierfür erteilt das Rechts- und Ordnungsamt eine besondere Sondernutzungserlaubnis in Verbindung mit den notwendigen verkehrsrechtlichen Anordnungen. Wegen dieses erheblichen Eingriffs in die Verkehrsführung der Innenstadt und der notwendigen rechtzeitigen öffentlichen Bekanntmachung wird der Vorhabenträger den Antrag auf Einrichtung einer Baustelle rechtzeitig (spätestens 14 Tage vor Einrichtung der Baustelle) beim Rechts- und Ordnungsamt, Kirchstraße 16, 88212 stellen.
- (6) Die Bauarbeiten sind mit nach dem neuesten Stand der Technik optimal schallgedämmten Gerätschaften auszuführen.
- (7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Abbruchmaterial, unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, ordnungsgemäß zu entsorgen.
- (8) Müssen aufgrund des Bauvorhabens Hausanschlüsse, Leitungen und Provisorien neu verlegt werden, so sind die Details rechtzeitig mit dem Trassenträger abzustimmen. Die Kosten der Verlegung sind vom Vorhabenträger zu tragen.

(9) Fassadenabwicklung und Materialfestlegungen

Die Materialien werden wie folgt festgelegt:

- keine grellen und glänzenden Materialien und Farben zulässig
- Glasflächen: nicht verspiegelt
- verputzte Lochfassade
- Dachziegel: Naturroter Tonziegel mit Biberschwanzformat

Die Fassadengestaltung ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) dieses Vertrages auszuführen. Die wesentlichen Fassaden- und Dachgestaltungsdetails sind der Stadt vorzulegen und einvernehmlich mit der Stadt sowie dem Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Denkmalpflege abzustimmen und festzulegen.

- (10) Die öffentliche Verkehrsfläche entlang des Neubaus in der Kirchstraße 2, 4 und 6 ist vom Vorhabenträger in eigenem Namen und auf eigene Rechnung in gleicher Art und Güte, nach Maßgabe der Stadt, Tiefbauamt, wiederherzustellen.
- (11) Wenn Grundstückbereinigungen im Bereich der Fassadenknicke (z.B. Fassenrücksprung im Bereich Kirchstr.6, 8) im Rahmen der Neubauplanung notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien einen dafür notwendigen Grundstücksbereinigungsvertrag abzuschließen nach Abschluss der Baumaßnahme. Die Vermessungskosten und Kaufvertragskosten hat der Bauherr zu tragen.
- (12) Müssen aufgrund der Verbauarbeiten im Bereich der Kirchstr.2,4 und 6 Rückverankerungen eingebaut werden, so sind die Statikpläne bei der Stadt, Tiefbauamt, zum Abschluss eines Gestattungsvertrages einzureichen. Anker in öffentlichen Flächen werden nur zugelassen, wenn diese nur eine vorübergehende Funktion für die Bauherstellung haben und anschließend wieder entspannt bzw. entlastet werden. Der Vorhabenträger hat bei der Planung der Anker auf alle Leitungen der Ver- und Entsorger zu achten, er übernimmt die alleinige Haftung für Schäden an Leitungen.
- (13) Der vorhandene Strahler auf dem bestehenden Gebäude in Richtung Blaserturm, ist nach Fertigstellung des Vorhabens, in Abstimmung mit dem Tiefbauamt, wieder anzubringen.
- (14) Mit der Stadt ist zum Nachweis der nach Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze ein getrennter Vertrag abzuschließen (Stellplatzablösevertrag).

TEIL III SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 6 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt alle mit der Realisierung des Vorhabens und der Erschließung entstehenden Kosten:

- Planungskosten gem. § 5 Abs. 1
- Kosten der erforderlichen Gutachten zum Thema, Aufarbeitung Hausgeschichte und Ausarbeitung Erhaltungssatzung und Bodenarchäologie als Grundlage für das Abbruchgesuch gem. § 5 Abs. 1
- Kosten des Beweissicherungsverfahrens gem. § 5 Abs. 2
- Kosten der Sanierung der eventuell durch den Bau entstandenen Schäden an der Kirchstraße, des Gespinstmarktes und des Stadtbaches gem. § 5 Abs. 2
- Kosten für die Verlegung, Rückverlegung von Hausanschlüssen, Leitungen und Provisorien gem. § 5 (8)
- Kosten für die Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 5 (10)
- Kosten für Grundstücksbereinigungen gem. § 5 (11)
- Kosten für den Einbau von Rückverankerungen gem. § 5 (12)

§ 7 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem etwaigen Gesamtrechtsnachfolger im Eigentum am Baugrundstück mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Sofern eine Weitergabe nicht erfolgt, haftet der heutige Vorhabenträger als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 8 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag, bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und zu einer bestimmten Bauleitplanung wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, 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 Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 9 Schlussbestimmungen, Vertragsänderungen Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dasselbe gilt, wenn sich eine Vertragslücke zeigt.
- (3) Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen 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.

§ 10 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.
- (2) Teil III § 6 wird abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.

Ravensburg, den
Stadt Ravensburg

Ravensburg, den
Reischmann Grundstücks GmbH &
Co KG