

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Kolpingstraße/Saulgauer Straße"

zwischen

der **Stadt Biberach a. d. Riß**, Marktplatz 7/1 in 88400 Biberach an der Riß
vertreten durch Herrn Bürgermeister Christian Kuhlmann

nachfolgend - **Stadt** - genannt

und

der HP Vierzehnte Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG, Hitzelsbergstraße 20,
83233 Bernau a. Chiemsee
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Heiner Englert

nachfolgend - **Vorhabenträger** – genannt

Vorbemerkung:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, zwei drei -bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude samt Tiefgarage und öffentlich zugänglichem Innenhof zu errichten.

Für das nachfolgend unter § 1 (2) definierte Vertragsgebiet wird das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt. Die Planung ist in ihrem aktuellen Stand zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgestimmt. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst neben dem Vertragsgebiet weitere Grundstücke, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stehen und die nicht Gegenstand des vorliegenden Vertrages sind.

Der Stadt liegt eine Finanzierungsbestätigung der VR-Bank Memmingen eG vom 26.04.2023 vor, in der diese bestätigt, dass die Finanzierung des in § 3 beschriebenen Vorhabens des Vorhabenträgers sichergestellt ist.

§ 1

Gegenstand des Vertrages sowie Vertragsgebiet

(1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 näher beschriebene Vorhaben im Vertragsgebiet.

- (2) Das Vertragsgebiet erstreckt sich auf die Flurstücke 291/1, 291/2, 291/3, 291/4, 291/5, 290/3, 290/7 und 290/6 sowie die Flurstücke 399/14, 282/2 und 282 (jeweils anteilig) der Gemarkung Biberach.

§ 2

Vertragsbestandteile

- Lageplan/ Vorhabenpläne vom 30.05.2023 (**Anlage 1**)
 - Lageplan
 - EG- Nutzungskonzept (schematisch)
 - Grundriss 3. OG (schematisch)
 - Fassade Ansicht Kolpingstraße (Beispiel Holzfassade) / Perspektiven Saulgauer Straße und Innenhof
- Außenanlagenplan vom 21.04.2023 (**Anlage 2**)
- Werbeanlagenkonzept vom 12.04.2023 (**Anlage 3**)

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft die den Vorhabenplänen nach § 2 entsprechende Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftsgebäuden im Vertragsgebiet, im Wesentlichen bestehend aus:
- einer gastronomischen Nutzungseinheit und weiteren Flächen zur gewerblichen Nutzung sowie von Nebenflächen im Erdgeschoß des Baukörpers an der Kolpingstraße und einer gewerblichen Fläche mit (ggf. wohnungsnahen) Dienstleistungen/Gewerbe im EG des südlichen Baukörpers an der Karlstraße.
 - einer Wohnnutzung in den Obergeschossen sowie in Teilen des Erdgeschosses des südlichen Baukörpers.
 - einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Karlstraße.
 - einem begrünten Innenhofbereich, der als halböffentlicher Raum der Allgemeinheit dauerhaft zugänglich bleibt.
- (2) Für den Wohnanteil bestehen zwei Umsetzungsvarianten:
- Variante 1: Studentenwohnheim mit WG-Wohnungen und Einzelzimmern mit insgesamt bis zu 135 (**Schlaf**)-**zimmern** sowie Gemeinschaftsflächen (Lounge etc.)
 - Variante 2: gemischtes Model mit folgenden Wohnformen und Zielgrößen:
 - Studentisches Wohnheim: Anteil **der Wohneinheiten** max. 60 %
 - Wohnen für Senioren und Pflegebedürftige: Anteil **der Wohneinheiten** mind. 20 %
 - Allgemeines Wohnnutzung: Anteil **der Wohneinheiten** mind. 20 %

(3) Unabhängig davon, welche der unter Abs. 2 genannten Varianten umgesetzt wird, ist als Zielgröße folgender Wohnungsmix nachzuweisen:

- 1- Zimmer: Anteil **der Wohneinheiten** max. 65 %
- 2- Zimmer: Anteil **der Wohneinheiten** mind. 20 %
- 3- Zimmer: Anteil **der Wohneinheiten** mind. 11 %
- 4- Zimmer: Anteil **der Wohneinheiten** mind. 4 %

Eine Verschiebung von kleinen Wohneinheiten zu größeren Wohneinheiten (z.B. weniger Einzimmerwohnungen und stattdessen mehr Zweizimmerwohnungen) ist zulässig.

(4) Die notwendigen Stellplätze sind weit überwiegend in einer Tiefgarage unter dem Vorhabengrundstück vorgesehen. Es wird dabei für das studentische Wohnen von einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro vier Betten und für das Altenwohnen von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ausgegangen. Für die gewerblichen Nutzungen ist ein Ersetzen der Kfz-Stellplätze durch Fahrradstellplätze nach den Vorschriften der LBO zulässig.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach § 3 dieses Vertrages auf eigene Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 10 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen Bauantrag einzureichen, spätestens 24 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit der Herstellung des Vorhabens zu beginnen und dieses innerhalb von weiteren 36 Monaten fertigzustellen. Ein früherer Beginn ist auf den vorgenannten Zeitpunkt der Fertigstellung ohne Einfluss.
- (3) Sofern sich die Einhaltung der vorgenannten Fristen aus vom Vorhabenträger nicht zu vertretenden oder wirtschaftlichen Gründen als unzumutbar erweisen sollte, ist die Stadt zu einer angemessenen Verlängerung bereit. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger pandemiebedingte Verzögerungen (z.B. Lieferengpässe oder Personalnotstand), wie sie in den vergangenen Jahren der Coronapandemie vielfach aufgetreten sind. Gleiches gilt für die derzeit insbesondere die Baubranche treffenden Folgen des Krieges in der Ukraine.
- (4) Sollte es die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens im Sinne von Satz 1 gebieten, dass mit dem Abschluss von Verträgen zum Zwecke der Realisierung des Vorhabens noch abgewartet wird, dann hat der Vorhabenträger hieraus resultierende Verzögerungen nicht zu vertreten.

- (5) Schließlich hat es der Vorhabenträger auch nicht zu vertreten, wenn sich die Realisierung des Vorhabens aufgrund verwaltungsrechtlicher und/oder zivilrechtlicher Auseinandersetzungen (gerichtlich und außergerichtlich) mit Dritten verzögert. ~~Im Falle einer Änderung des Vorhabens im Rahmen eines Vertragsnachtrages nach § 6 Abs. 2 werden die Fristen neu vereinbart.~~
- (6) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in Absatz 2 genannten Frist oder der nach Abs. 3 verlängerten Frist durchführt.

§ 5

Sonstige Pflichten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

- (1) die in den Vorhabenplänen konkretisierten Gestaltungselemente zu verwirklichen, insbesondere die Fassadenkonzepte gemäß **Anlage 1**. Noch nicht abschließend festgelegte Details wie die Ausbildung des Sockelgeschosses und der Fuge zwischen den Gebäudeteilen an der Kolpingstraße sind unter Einbindung des Gestaltungsbeirates zu definieren. Sollten die Fassaden aus konstruktiven, funktionalen, ökonomischen oder gestalterischen Gründen weiterentwickelt werden, dann soll die Veränderung mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Biberach abgestimmt werden. Die Veränderung berührt die anderen Regelungen des Durchführungsvertrages nicht.
- (2) einen Vorbemusterungstermin mit Vertretern des Baudezernats Biberach zu allen Materialien und Ausführungsdetails die Fassadengestaltung betreffend durchzuführen. In diesem Termin werden die Fassadenelemente gemeinsam festgelegt. Unter anderem sind dies:
- Fassadenmaterialität (Holz, Putz, Paneel)
 - Profile zur Fassadengliederung (z.B. Blech verzinkt, Edelstahl etc.)
 - Material/Ausführung/Farbe der Fensterrahmen, der Absturzsicherung, der Brüstungsabdeckung sowie des Attikaabschlusses.

Der Vorbemusterungstermin muss spätestens nach Fertigstellung der Decke über dem 1. Obergeschoss und vor Festlegung und Ausschreibung der Fenster erfolgen. Der Vorhabenträger legt zum Bemusterungstermin ein Materialkonzept vor. In der Folge werden, falls erforderlich, weitere Bemusterungstermine vereinbart.

- (3) zur Umsetzung der Festlegungen im Außenanlagenkonzept gemäß **Anlage 2**. Wichtig ist dabei der Erhalt des offenen Charakters des Innenhofs und die Beibehaltung der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit (keine Absperrungen).
- (4) das mit der Stadt abgestimmte und diesem Vertrag als **Anlage 3** beigefügte Werbekonzept anzuwenden und weitere Werbeanlagen nur nach Absprache und im Einvernehmen mit der Stadt zu verwirklichen.
- (5) zum Rückbau auf eigene Kosten für den Fall und soweit, dass bzw. wie die in diesem Vertrag festgelegten Gestaltungselemente nicht realisiert werden.
- (6) bei Umsetzung der Variante 1 das Studentenwohnheim auf Dauer und ausschließlich für studentisches Wohnen zu nutzen. Diese Verpflichtung ist als Baulast nach § 71 LBO einzutragen.
- (7) bei Umsetzung der Variante 2 neben dem Studentenwohnen den Anteil **der Einheiten** für das Seniorenwohnen und das Wohnen für Pflegebedürftige ebenfalls durch Baulast nach § 71 LBO zu sichern. Der Vorhabenträger hat für sich und seine Rechtsnachfolger sicherzustellen, dass diese Wohnformen auf Dauer als solche genutzt werden.
- (8) sämtliche Käufer von Studentenwohnungen und betreuten Wohnungen für Senioren und Pflegebedürftige im notariellen Kaufvertrag zu binden, dass diese auf Dauer als solche genutzt werden. Diese Verpflichtung ist einem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht mitzuteilen.
- (9) die Aufstellung der Trafostation entsprechend der Darstellung im Freiflächenplan dauerhaft zu dulden. Dies wird mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert.
- (10) die Immobilie gemäß dem aktuellen Stand der Technik selbstständig gegenüber Starkregenereignissen zu schützen und den Schutz bei Bedarf nachzurüsten. Das entbindet die Stadt jedoch nicht von der ihr obliegenden Verpflichtung, die von ihr im Wege der Daseinsvorsorge bzw. im Interesse der Allgemeinheit zu errichtenden und/oder zu unterhaltenden Anlagen zur Ableitung, Versickerung und/oder Entsorgung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß zu unterhalten, instand zu halten und den jeweiligen Anforderungen bzw. dem jeweiligen Stand der Technik anzupassen.
- (11) die Straßenflächen zur Erschließung der Gebäude herzustellen. Die Ausführung und weiteren Modalitäten, insbesondere des Baustandards und der Kostentragung, werden in einem separaten öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

§ 6

Anpassung, Rücktritt

- (1) Sollte bis spätestens zum Ablauf des 30.09.2023 ein rechtsverbindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers nicht bestehen, so ist der Vorhabenträger berechtigt, von den schuldrechtlichen Vereinbarungen dieses Vertrages zurückzutreten.
- (2) Dies gilt in gleicher Weise, wenn ein rechtsverbindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf Antrag eines Dritten für unwirksam erklärt wird und die Stadt den Mangel nicht binnen eines Jahres heilt oder innerhalb dieses Zeitraums einen neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit im Wesentlichen gleichen Festsetzungen aufstellt – es sei denn, es liegt bereits eine bestandskräftige Baugenehmigung für das in § 3 bezeichnete Vorhaben vor – oder wenn ein gegen die Baugenehmigung für das in § 3 bezeichnete Vorhaben eingelegter Rechtsbehelf nicht innerhalb von 36 Monaten nach Zustellung der Baugenehmigung an den Vorhabenträger rechtskräftig zurückgewiesen wurde oder sich anderweitig erledigt hat. Für das Rücktrittsrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Sollten sich im Baugenehmigungsverfahren Änderungen gegenüber den jetzt vorliegenden Plänen und Baubeschreibungen ergeben, die dieser Vertrag nicht ohnehin bereits zulässt (Ausführung in Holzmodulbauweise), so ist der Vertrag entsprechend anzupassen.

§ 7

Aufteilung nach WEG

Im Falle einer Aufteilung des Vorhabengrundstücks nach den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) soll folgendes gelten:

- Erfolgt eine Aufteilung nach den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), ist sicherzustellen, dass sämtliche Pkw-Stellplätze für die Wohnungen in der Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück realisiert werden. Die erforderliche Zahl dieser Stellplätze richtet sich nach der für die durch die Aufteilung geplanten Nutzung bestehenden oder erforderlichen gültigen Baugenehmigung für das Vorhabengrundstück; ~~insoweit besteht Einigkeit, dass für die Realisierung anderer Formen des Wohnens im Sinne von § 6 (2) wegen der damit verbundenen Nutzungsänderung eine Baugenehmigung erforderlich ist. Die Zahl der bei der Aufteilung vorhandenen Stellplätze lässt die Frage der Anzahl der bei Ausübung einer Nutzungsänderung infolge der Öffnungsklausel für den dann geplanten Nutzungszweck erforderlichen Stellplätze gänzlich unberührt.~~

- Das Sondereigentum an den Gewerbeflächen im EG hat sich auf die im als Anlage 1 beigefügten Plan in den Farben gelb, rot und grün gekennzeichneten Flächen zu beschränken.
- Die Stadt kann verlangen, dass die Pkw-Stellplätze zu den Gewerbeflächen nicht in der Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück vorzusehen sind; in diesem Fall wird die Stadt im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten eine Ablösung der Stellplätze ermöglichen.
- Der in der Teilungserklärung vereinbarte Miteigentumsanteil an den Gewerbeflächen muss dem Verhältnis der gewerblich genutzten Flächen zu den sonstigen aufgeteilten Flächen entsprechen.

§ 8

Haftungsausschluss

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

§ 9

Wechsel des Vorhabenträgers, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger wird der Gemeinde von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Ein Wechsel des Vorhabenträgers während der Planungs- und Bauzeit bedarf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der in § 4 Abs. 2 bzw. 3 geregelten Frist gefährdet ist. Letzteres ist insbesondere dann nicht der Fall, wenn der Mitteilung des Wechsels des Vorhabenträgers ausreichende Nachweise zur Finanzierung des Vorhabens durch den neuen Vorhabenträger beigefügt sind. Als Finanzierungsnachweise werden aussagekräftige Bankfinanzierungsbestätigungen und Bestätigungen von Wirtschaftsprüfern anerkannt, sofern diese erkennen lassen, dass die Bank die Liquidität des

neuen Vorhabenträgers sowie das aufzubringende Finanzvolumen geprüft hat. Die Entscheidung der Stadt über die Zustimmung muss binnen 2 Monaten ab Mitteilung über einen Vorhabenträgerwechsel erfolgen. Die Frist fängt nur zu laufen an, wenn die oben genannten Nachweise beigelegt wurden.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle eines Verkaufs oder sonstigen Übergangs des Eigentums der in § 1 (2) genannten Grundstücke an einen Dritten, diesen formgerecht zur Übernahme aller noch zu erfüllenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag ab der Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger im Grundeigentum entsprechend verpflichtet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Schuldübernahme mit dem Dritten aufschiebend bedingt durch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu vereinbaren und auch die Rechtsnachfolger des Dritten im Grundeigentum hierzu zu verpflichten.
- (3) Die Gemeinde wird die Schuldübernahme binnen 2 Monaten nach entsprechender Anzeige durch den Vorhabenträger (schuldbefreiend für den Vorhabenträger) genehmigen. Die Gemeinde kann die Genehmigung nur verweigern, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt (z.B. fehlende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit).

§ 10

Vorbehalt Baugenehmigungsverfahren

Dieser Vertrag sowie die zugehörigen Planunterlagen ersetzen oder präjudizieren nicht die baurechtlich für das Vorhaben noch erforderlichen Genehmigungen oder andere, darüber hinaus gesetzlich vorgeschriebene Erlaubnisse oder Genehmigungen. Er wird unbeschadet der Rechte Dritter geschlossen. Die Vertragsparteien sind sich insbesondere darüber einig, dass über die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Rahmen eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu entscheiden ist. Soweit sich im Baugenehmigungsverfahren herausstellt, dass einzelne Verpflichtungen dieses Vertrages nicht genehmigungsfähig sind, verständigen sich die Vertragsparteien über eine ggf. erforderliche Anpassung dieses Vertrages gemäß § 12 Abs. 1, wobei sich die Parteien darüber einig sind, dass das Wesen des Vertrages und des in diesem abgebildeten Vorhaben in den wesentlichen Grundzügen unberührt bleiben sollen.

§ 11**Kosten allgemein**

Der Vorhabenträger trägt – mit Ausnahme der verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten sowie der der Stadt im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Rechtsberatungskosten – sämtliche Kosten dieses Vertrags und seiner Durchführung.

§ 12**Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 2 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelung durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen 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.

§ 13**Gemeinderatsvorbehalt, Wirksamkeit des Vertrages**

- (1) Die Stadt erklärt, die Unterzeichnung erfolge unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats. Eine Beschlussfassung ihres Gemeinderats strebt sie für die Sitzung am 26.07.2023 an.

- (2) Der Vertrag, wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt (§ 10 Abs. 3 S.4 BauGB) oder für das Vorhaben des Vorhabenträgers eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Für **die Stadt Biberach**

Biberach a. d. Riß, den.....

.....

Christian Kuhlmann

Bürgermeister

Für den **Vorhabenträger**

Bernau a. Chiemsee, den.....

.....

Heiner Englert

Geschäftsführer