

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Studentenwohnheim Karl-Müller-Straße"

zwischen

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

nachfolgend - **Stadt** - genannt

und

i-Live GmbH, Ulmer Straße 80, 73431 Aalen
vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Kai Bodamer

nachfolgend - **Vorhabenträger** - genannt

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem von ihm erworbenen Grundstück (Flst. Nrn. 284/9, 284/11 und 285/1 teilweise) ein Studentenwohnheim zu errichten. Verwirklicht werden soll ein 5 bis 6-geschossiges Gebäude mit 95 Apartments und 11 Penthouse-Wohnungen. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss geplant. Das frühere Brauereigebäude "Tannenkeller" soll abgebrochen werden.

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

Festgesetzt werden soll ein Sondergebiet "Studentenwohnheim". Aufgrund der Lage im Innenbereich und einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² werden Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufge-

stellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich, ebenso wenig ein naturschutzrechtlicher Ausgleich.

Während des Bebauungsplanverfahrens hat sich herausgestellt, dass die südlich des Baugrundstückes verlaufende, bewaldete Böschung, Flst. Nr. 284/2 im Eigentum der Stadt grundsätzlich als standsicher gelten kann. Lokale Abrisse und Ausbrüche können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auch unterschreitet der Neubau teilweise den gesetzlichen Waldabstand von 30 m. Die damit verbundenen Risiken lassen sich nur dann sicher beherrschen, wenn die Stadt als Grundstückseigentümerin Handlungs- wie auch Duldungsverpflichtungen übernimmt.

Mit der Realisierung der vorgesehenen Baumaßnahmen wird nach Wirksamwerden des Durchführungsvertrages und Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren begonnen. Grundlage hierfür sind der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Bestimmungen dieses Vertrages. Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB Rechnung getragen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 näher beschriebene Vorhaben im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Flst. 284/9 und 284/11 und 285/1 (teilweise) (vergl. Anlage 1)

§ 2

Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrags sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Anlage 1)
- die Vorhaben- und Erschließungspläne (Baueingabepläne - Anlage 2) samt Plänen zur Versickerung des Oberflächenwassers
- Lageplan öffentlich zu nutzende Stellplätze (Anlage 3)
- Lageplan Betretungs- und Inanspruchnahmerecht (Anlage 4)
- Fassadenbeschreibung und Ansichten (Anlage 5)

§ 3**Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben betrifft

- die Errichtung eines Studentenwohnheimes mit insgesamt 106 Wohnungen, davon 95 Apartments mit je 21 m², 10 Penthouse-Wohnungen mit je 38 m² und eine Penthouse-Wohnung mit ca. 46 m² Wohnfläche.
- die bebauungsplankonforme Herstellung von 52 Stellplätzen, von denen zehn zur Nutzung durch die Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen sind.
- die Teilversickerung des Oberflächenwassers
- den Abbruch des früheren Brauereigebäudes "Tannenkeller" und den Erhalt des Eiskellers

§ 4**Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach § 3 dieses Vertrages auf eigene Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Stadt einzureichen. Er wird spätestens zwölf Monate nach Rechtskraft der Genehmigung des Bauvorhabens mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und innerhalb von weiteren 24 Monaten fertigstellen.
- (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**Sonstige Pflichten**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich durch Baulast gem. § 71 LBO für sich und seine Rechtsnachfolger
 - das Gebäude ausschließlich für "studentisches Wohnen" zu nutzen und diese Nutzung auf Dauer beizubehalten.
 - im nordwestlichen Bereich entlang der Karl-Müller-Straße entsprechend dem als Vertragsbestandteil beigefügten Lageplan (Anlage 3) zehn öffentliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge im eigenen Namen und auf eigene Rechnung herzustellen oder herstellen zu lassen und jederzeit uneingeschränkt und ungehindert zur Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.

- der Stadt, bzw. den zur Bewirtschaftung des Hangwaldes, Flst. Nr. 284/2 beauftragten Personen entsprechend den Eintragungen im Lageplan vom (Anlage 4) das Betreten der Grundstücke Flst. Nrn. 284/9 und 284/11 jederzeit und uneingeschränkt zu gestatten.

(2) Die Stadt

- strebt für den Hangbereich, Flst. Nr. 284/2 eine Naturverjüngung an und wird insbesondere von einer flächenhaften Rodung absehen.
- räumt dem Vorhabenträger, bzw. den mit der turnusmäßigen Prüfung der Standsicherheit des Steilhanges beauftragten Personen für das Flst. Nr. 284/2 hiermit ein uneingeschränktes Betretungsrecht ein.
- duldet auf ihrem Hanggrundstück Flst. Nr. 284/2 vom Geologen festgelegte Maßnahmen zur Hangsicherung entschädigungslos. Dies gilt auch für die Anbringung verankerter Stahldrahtgeflechte und die Ansaat von Spritzgrün.
- übernimmt mit der Fertigstellung des Vorhabens die 10 vertraglich festgelegten und endgültig hergestellten Stellplätze in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

- zur Übernahme einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Unterlassungsdienstbarkeit) folgenden Inhalts für die Stadt Biberach: Sämtliche Apartments dürfen auf Dauer nur für studentisches Wohnen genutzt werden.
- sämtliche Käufer von Apartmentwohnungen im notariellen Kaufvertrag zu binden, dass in dem Studentenwohnheim auf Dauer und ausschließlich studentisches Wohnen in dem Sinne stattfindet, dass die Apartments nur von Studenten der Hochschule Biberach bewohnt werden. Diese Verpflichtung ist einem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiter zu geben.
- im nordwestlichen Bereich entlang der Karl-Müller-Straße entsprechend dem als Vertragsbestandteil beigefügten Lageplan (Anlage 3) 10 öffentliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge im eigenen Namen und auf eigene Rechnung herzustellen oder herstellen zu lassen und jederzeit und ungehindert zur Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. Sie sind baugleich wie die privaten Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich herzustellen und in geeigneter Weise als öffentliche Stellplätze zu kennzeichnen. Sie müssen spätestens zur Fertigstellung des Studentenwohnheimes endgültig hergestellt sein (vergl. § 4 Abs. 2 S. 2).
- der Stadt, bzw. den zur Bewirtschaftung des Hangwaldes beauftragten Personen entsprechend den Eintragungen im Lageplan vom (Anlage 4) das Betreten und die Inanspruchnahme der Grundstücke Flst. Nrn. 284/9 und 284/11 jederzeit uneingeschränkt und entschädigungslos zu gestatten.
- im Mulden-/Rigolenbereich in der Südwestecke, bzw. im Bereich des Einschnittes in die Böschung entsprechend den statischen Erfordernissen in Bezug auf die innere und äußere Standsicherheit konstruktive Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Diese sind

vor Fertigstellung des Bauvorhabens durch einen geologischen Gutachter abzunehmen.

- im eigenen Namen und auf eigene Rechnung einen geologischen Gutachter mit der turnusmäßigen Prüfung, Dokumentation und Bewertung der Standsicherheit der Böschung, Flst. Nr. 284/2 zu beauftragen. Die vorhandene Böschung ist aufzunehmen, fotografisch zu dokumentieren, die Standsicherheit zu bewerten und das Ergebnis der Stadt vorzulegen. In den ersten beiden der Fertigstellung folgenden Jahren ist die Prüfung halbjährlich (einmal vor, einmal nach der Frostperiode) beginnend unmittelbar vor Fertigstellung des Studentenwohnheimes, durch einen geologischen Gutachter durchzuführen. Danach entscheidet der Geologe für den Vorhabenträger und die Stadt verbindlich über die Notwendigkeit, bzw. Dauer weiterer Prüfungen, den jeweiligen Zeitpunkt und die Zeitabstände. In gleicher Weise entscheidet der Geologe verbindlich über Sicherungsmaßnahmen.
- vom geologischen Gutachter im Rahmen der turnusmäßigen Prüfung festgelegte Maßnahmen und konstruktive Sicherungsmaßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung innerhalb von vier Monaten – vom Zugang der Entscheidung des Geologen bei der Stadt an gerechnet - umzusetzen. Nach Umsetzung der Sicherungsmaßnahmen ist eine Abnahme durch den Geologen erforderlich.
- das Dachflächenwasser entsprechend der Entscheidung des Landratsamtes vom 29.05.2013 und den Darstellungen im Bebauungsplan über eine Mulden-Rigolen-Versickerungsfläche zu versickern.
- entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan zur Durchgrünung des Baugrundstückes pro angefangene 450 m² Grundstücksfläche standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- das Gebäude Karl-Müller-Straße 17 innerhalb von 24 Monaten nach Rechtskraft der Genehmigung des Vorhabens abzurechen. Der Abbruch ist innerhalb des Winterhalbjahres und nach einer ersten Nachtfrostperiode durchzuführen. Für den Fall, dass der Abbruch bis zum 01.03 des jeweiligen Jahres noch nicht abgeschlossen ist, sind die Dachpartien abzudichten.
- innerhalb eines halben Jahres nach Fertigstellung des Vorhabens in Abstimmung mit dem Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde) insgesamt sechs Fledermausnisthilfen (Rund- oder Flachkästen) anzubringen und bei der Unteren Naturschutzbehörde die Abnahme zu beantragen. Ergibt sich bei der Abnahme hinsichtlich der genauen Ausgestaltung noch Verbesserungs-/Änderungsbedarf, verpflichtet sich der Vorhabenträger, diesen nach Anweisung der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.
- die Fledermausnisthilfen bis zum 31.12.2038 zu erhalten, jährlich zu kontrollieren, zu reinigen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

- den Eiskeller als Winterquartier für Fledermäuse zu erhalten. Sein Eingang ist nach Abbruch des Gebäudes weitgehend zu verschließen. In Abstimmung mit dem Büro VisualÖkologie, Esslingen sind einige spaltenartige Öffnungen vorzusehen.
 - Bäume, Gebüsch und andere Gehölze ausschließlich in der Zeit vom 30. September bis 1. März zu fällen, bzw. abzuschneiden.
 - die waldseitige Attika hangseitig so auszubilden, dass umstürzende Bäume keine größeren Schäden anrichten können. Im Baugenehmigungsverfahren ist der statische Nachweis zu erbringen.
 - die in den Vorhabenplänen sowie in der Beschreibung vom(Anlage 5) konkretisierten Gestaltungselemente zur verwirklichen. Städtebaulich relevante Modifikationen der Fassadengestaltungen sind nur im Einvernehmen mit der Stadt möglich.
- (4) Der Vorhabenträger stellt die Stadt als Eigentümerin des Grundstückes Flst. Nr. 284/2 hiermit von Haftungsansprüchen frei, die wegen unzureichender Standsicherheit der Böschung und/oder Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes entstehen.

§ 6

Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn entweder der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2015 rechtsverbindlich geworden ist, oder die beantragte Baugenehmigung bis zu diesem Zeitpunkt nicht bestandskräftig erteilt, oder die Baugenehmigung nach Erteilung rechtskräftig widerrufen, oder zurückgenommen wird. In diesem Fall wird die Stadt entsprechend § 4 Abs. 3 verfahren.

§ 7

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 Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 8**Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bedingungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiter zu geben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haft entlässt.

§ 9**Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt – mit Ausnahme der verwaltungswirtschaftlichen Personal- und Sachkosten - sämtliche Kosten dieses Vertrags und seiner Durchführung.

§ 10**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 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.

§ 11**Gemeinderatsvorbehalt**

Die Stadt erklärt, die Unterzeichnung dieses Vertrages erfolge unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats. Eine Beschlussfassung ihres Gemeinderats strebt sie für die Sitzung am 11. Juli 2013 an.

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt.

Für die Stadt Biberach

Für den Vorhabenträger

Biberach a. d. Riß,

Aalen,

.....

.....