

# Durchführungsvertrag

## zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gaisentalstraße/Grüner Weg"

zwischen

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

- nachfolgend **Stadt** genannt -

und

der **Reisch Projektentwicklung GmbH & Co.KG**,  
diese vertreten durch den Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin Reisch Projekt-  
entwicklung Verwaltungsgesellschaft mbH, Herrn Ingo Traub,  
Gartenstraße 12, 88212 Ravensburg

- nachfolgend **Vorhabenträgerin** genannt -

### Vorbemerkung

1. Die Vorhabenträgerin erwarb durch notariellen Kaufvertrag vom 14.07.2015 eine Teilfläche von ca. 794m<sup>2</sup> des Grundstücks Flst. 1576/1, eingetragen im Grundbuch von Biberach, Blatt 15279 BV Nr. 1. Der Erwerb des Grundstücks ist durch Auflassungsvormerkung gesichert. Beide Vertragsparteien verfügen über ein Rücktrittsrecht, für den Fall, dass auf dem Kaufgrundstück kein Baurecht erlangt wird.
2. Die Vorhabenträgerin erwarb durch notariellen Kaufvertrag vom 26.11.2013 an dem Grundstück Flst. 1576/2 866,67/1000 Miteigentumsanteile. Das Grundstück ist im Grundbuch der Stadt Blatt

13236 BV Nr. 1 eingetragen. In dem notariellen Kaufvertrag ist die Verpflichtung enthalten, auf dem Grundstück innerhalb von 24 Monaten nach Erhalt der bestandskräftigen Baugenehmigung Wohnungen herzustellen. Der Erwerb der Miteigentumsanteile ist durch Vormerkung gesichert. Das ursprünglich vereinbarte Rücktrittsrecht beider Vertragsteile ist inzwischen erloschen.

3. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf den beiden vorgenannten Grundstücken die vertragliche Herstellungsverpflichtung zu erfüllen. Die Stadt ist bereit, die bauleitplanerischen Voraussetzungen dafür zu schaffen. Sie hat am 22.06.2015 den Beschluss zur Änderung des bisher für die Grundstücke geltenden Bebauungsplans „Grüner Weg West – Krankenhausbereich“ (Teilgebiet I), I. Änderung gefasst. Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gaisentalstraße/Grüner Weg“ der Stadt Biberach vom 30.09.2015/27.10.2015.
4. Um die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu schaffen, schließen die Vertragsparteien gem. § 12 BauGB den nachfolgenden Durchführungsvertrag und treffen dabei ergänzende Regelungen über die Kostentragung.

## § 1

### Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in den Vorhaben- und Erschließungsplänen 1/9-9/9 dargestellte Vorhaben einschließlich der innerhalb des Geltungsbereichs der Vorhaben- und Erschließungspläne liegenden sonstigen Maßnahmen. Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 30.09.2015 sind **Anlage Nr. 2.1-2.9** dieses Vertrags.
- (2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (**Anlage 1** dieses Vertrags) ist mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Ausnahme der im Bebauungsplan festgesetzten nordwestlichen Verkehrsfläche identisch. Die endgültige Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Durchführungsvertrags. Auf der nordöstlich festgesetzten Verkehrsfläche sind gem. § 5 vorläufige Maßnahmen zur Erschließung und Begrünung durchzuführen. Diese Maßnahmen ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan 9/9 (**Anlage 2.9**) des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 30.09.2015/27.10.2015.

## § 2

### Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrags sind:

- (1) Der Lageplan samt Textteil zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt i. d. F. vom 30.09.2015/27.10.2015 (**Anlage 1**),
- (2) die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/9 – 9/9 des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 30.09.2015/27.10.2015 (**Anlage 2.1 bis 2.9.**),
- (3) Baubeschreibung des Büros Architekten am Weberberg vom 08.12.2015 (Anlage 3).

## § 3

### Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft den Abbruch des Gebäudebestandes (Wohnhaus, Scheune, Nebenanlagen) sowie die Errichtung der in den Vorhaben- und Erschließungsplänen beschriebenen Gebäude und Außenanlagen.
  - a. Je Gebäude dürfen max. 9 Wohneinheiten entstehen.
- (2) Die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellten Müllbehälterstandorte sowie die dargestellten Standorte für Fahrradstellplätze und sonstige Stellplätze sowie für andere Nebenanlagen können im Einvernehmen mit der Stadt verändert werden.

## § 4

### Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das auf ihren Grundstücken zu realisierende Vorhaben auf eigene Kosten herzustellen. Maßgebend sind die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/1 – 1/8 (Anlagen 2.1-2.8).
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag für dieses Vorhaben bei der Stadt einzureichen und spätestens zwölf Monate nach Bestandskraft der Genehmigung des Bau-

vorhabens mit der Herstellung der baulichen Anlagen zu beginnen sowie innerhalb von weiteren 24 Monaten das Bauvorhaben fertigzustellen.

- (3) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB aufheben soll, wenn die Vorhabenträgerin nicht innerhalb der in Absatz 2 genannten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt.

## § 5

### Sonstige Pflichten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan 9/9 (**Anlage 2.9**) dargestellten vorläufigen Maßnahmen spätestens bis zur Bezugsfertigkeit eines der zum Vorhaben zählenden Gebäude auszuführen. Die Stadt ist mit der Inanspruchnahme der in ihrem Eigentum stehenden Flächen einverstanden.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, aufgrund der erhöhten Verkehrslärmimmissionen am Gebäude B entlang der Nord- und Ostfassade keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen anzuordnen.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für den Falle einer notwendigen Verlegung des Mischwasser-Hauskontrollschachtes im Bereich des Grünen Weges.
- (4) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan 9/9 (**Anlage 2.9**) dargestellte provisorische Pflasterfläche und die provisorische Asphaltfläche. Die Stadt trägt die Kosten für die provisorischen Grünflächen. Unter der Herstellung der provisorischen Grünflächen verstehen die Vertragsparteien das Humusieren und die Raseneinsaat. Hierfür wird eine Kostenobergrenze von 6.500 EURO vereinbart.
- (5) Die von der Stadt zu tragenden Kosten sind der Vorhabenträgerin innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage prüffähiger Rechnungen und dem Nachweis der tatsächlich angefallenen Herstellungskosten zu erstatten. Bei Verzug sind Zinsen in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz fällig.

## § 6

### Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin

Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht bis zum 30.06.2016 rechtsverbindlich geworden ist, soweit nicht bis dahin eine bestandskräftige Baugenehmigung erteilt wurde.

Der Rücktritt ist bis spätestens 31.12.2016 auszuüben. Ein Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin besteht auch, wenn die Baugenehmigung bestandskräftig widerrufen oder zurückgenommen wurde, es sei denn, das Bauvorhaben wurde inzwischen realisiert.

## **§ 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**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bedingungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiter zu geben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus der Haft entlässt.

## **§ 9**

### **Kostentragung**

Die Vorhabenträgerin trägt – mit Ausnahme der verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten - sämtliche Kosten dieses Vertrags und seiner Durchführung, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist.

**§ 10**

**Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin 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. 1 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. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

**§ 11**

**Gemeinderatsvorbehalt, Wirksamkeit des Vertrages**

- (1) Die Stadt erklärt, die Unterzeichnung erfolge unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats. Eine Beschlussfassung ihres Gemeinderates strebt sie für die Sitzung im Januar 2016 an.
- (2) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine vorzeitige Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wurde.

Für die Stadt Biberach

Für die Vorhabenträgerin

Biberach a. d. Riß, .....

Bad Saulgau, .....

.....