

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 19“

Zwischen

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

nachfolgend – **Stadt** – genannt

und

a. JL Hotel Biberach Grundbesitz GmbH
b. Fides Biberach Wohnen GmbH & Co. KG
vertreten durch den Geschäftsführer
der persönlich haftenden Gesellschafterin
FIDES Verwaltungs-GmbH, Herrn Jan Leis, Söflinger Straße 100, 89077 Ulm

nachfolgend – **Vorhabenträger** – genannt

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem von ihm erworbenen Grundstück Bahnhofstraße 19, Flst. Nr. 1316/8, 1316/18, ein Hotel mit 109 Zimmern und 28 Wohnungen zu errichten. Der vorhandene Tiefhof wird durch eine gestaltete Plattform geschlossen und als Tiefgarage mit 44 Stellplätzen genutzt. Weitere sieben Stellplätze befinden sich auf dem Flst. Nr. 1316 entlang der Adolf-Pirrung-Straße.

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. Mit der Realisierung der vorgesehenen Baumaßnahmen wird nach Wirksamwerden des Durchführungsvertrages und Abschluss des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens 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 erstreckt sich auf die Flst. Nrn. 1316, 1316/8, 1316/18 und 1316/19, Gemarkung Biberach.

§ 2

Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrages sind:

- der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2017, Index Nr. 3 (Anlage 1a – Textteil; Anlage 1b – zeichnerischer Teil)
- die Vorhabenpläne (Baueingabepläne vom 14.07./10.10./17.10.2017 Anlage 2)
- Baubeschreibung vom 26.10.2017 (Anlage 3)
- Vermeidungs- bzw. Minimierungs-/Kompensationsmaßnahmen Artenschutz, (Anlage 4)

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die bebauungsplankonforme und den Vorhabenplänen entsprechende Errichtung eines Hotels und Wohnungen bestehend aus:

- Hotel mit 109 Zimmern
- 28 Wohnungen
- einer Tiefgarage mit 44 Einstellplätzen
- 7 oberirdischen Stellplätzen

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach § 3 dieses Vertrages auf eigene Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens zwölf Monate nach Bestandskraft der Genehmigung des Vorhabens mit der Herstellung der baulichen Anlagen zu beginnen und diese innerhalb von weiteren 36 Monaten fertig zu stellen. 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.
- (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger den Vorhabens- 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 sowie in der Beschreibung vom 15.08.2017 konkretisierten Gestaltungselemente zu verwirklichen. Die Farbgebung der Fassade und der einzelnen Elemente wird mit der Stadt Biberach abgestimmt. Städtebaulich relevante Modifikationen der Fassadengestaltung sind nur im Einvernehmen mit der Stadt möglich.
- 2a. zur Reduzierung potenzieller Lärmquellen durch den Hotelbetrieb:
 - Reduzierung der max. zulässigen Geschwindigkeit auf der Verbindungsstraße zwischen Adolf-Pirrung-Straße und Bahnhofstraße auf 10 km/h bzw. Schrittgeschwindigkeit
 - Ausschluss der Belieferung während der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr
- 2b. zu Lärmvorkehrungen für Wohnungen:
 - Für die Wohnungen sind die Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der Festsetzung Ziff. 1.6 des Bebauungsplans nachzuweisen und durchzuführen.
- 3a. zum Artenschutz Fledermäuse
die in der Anlage zu diesem Durchführungsvertrag dargestellten Vermeidungsmaßnahmen beim Vorkommen geschützter Arten sowie die Minimierungs-/Kompensationsmaßnahmen entsprechend dem Gutachten des Dr. Jürgen Deuschle vom 18.12.2014 durchzuführen.
- 3b. für die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die als Anlage beigefügten Vermeidungsmaßnahmen sowie Minimierungs-/Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen.
4. eine Dachbegrünung auf dem Neubau auf dem Teil der Fläche vorzunehmen, die nicht für die technischen Aufbauten benötigt wird.
5. Werbeanlagen nur in Absprache und Einvernehmen mit der Stadt Biberach zu verwirklichen.

§ 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 28.02..2018 rechtsverbindlich geworden ist, oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplanes (Anlagen 1a und 1b) mit wesentlichen Änderungen in Kraft tritt, oder die beantragte Baugenehmigung bis zum 28.02..2018 nicht bestandskräftig erteilt, oder die Baugenehmigung nach Erteilung zurückgenommen oder sonst wie aufgehoben wird. In diesem Fall wird die Stadt entsprechend § 4 Abs. 4 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 Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 8

Wechsel des Vorhabenträgers, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten und noch nicht erfüllten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt für die Erfüllung des Vertrages als Gesamtschuldner neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Satz 1 und Satz 2 gilt nicht für die Begründung und Veräußerung von Wohnungseigentum bei, bzw. nach Aufteilung des Grundstücks entsprechend den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes.
- (2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans in Gestalt der in § 2 genannten Baueingabepläne innerhalb der Fertigstellungsfrist nach § 4 Abs. 2 bzw. Abs. 3 gefährdet ist..

§ 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, Wirksamkeit des Vertrages

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 20.11.2017 an. Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt; dies gilt nicht für die Regelungen zum Rücktrittsrecht in § 6, welche sofort nach Zustimmung des Gemeinderats Wirksamkeit erlangen.

Für die Stadt Biberach

Für den Vorhabenträger

Biberach a. d. Riß, den.....

Ulm, den.....

.....

.....

Christian Kuhlmann, Bürgermeister

Jan Leis, Geschäftsführer