

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Bismarckring / Ulmer-Tor-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 **BMG Vermögensverwaltung GmbH**, Wilhelm-Geiger-Straße 1, 87561 Oberstdorf
vertreten durch Herrn Dr. Frank Königbauer

nachfolgend - **Vorhabenträger** - genannt

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem von ihm erworbenen Grundstück Eisenbahnstraße 9 (Flst.-Nrn. 174/2, 174/10, Teilfläche von 175/4 und 180/3 der Gemarkung Biberach) ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Geplant ist ein Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt nebst Back-Shop mit einer Gesamtnettoverkaufsfläche von max. 1.300 m² (Nettoverkaufsfläche einschl. Gastraum). In den Obergeschossen sind insgesamt 59 betreute Wohnungen für Senioren und Pflegebedürftige vorgesehen. Die Parkierungsfläche (44 oberirdische Stellplätze) ist im südwestlichen Teil des Baugrundstückes und im übrigen (58 Stellplätze) in der Tiefgarage geplant. Von diesen insgesamt 102 Stellplätzen sind 33 Stellplätze (sechs oberirdische und 27 Tiefgaragenstellplätze) der Volksbank Ulm-Biberach eG zur Nutzung zu überlassen, wobei sich die sechs oberirdischen Stellplätze auf der volksbankeigenen Fläche befinden.

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 Genehmigungsverfahrens 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 Flurstücke 174/2, 174/10, Teilfläche von 175/4 und 180/3, Gemarkung Biberach.

§ 2

Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrags sind:

- der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Index 3 in der Fassung vom 30.01.2018 (Anlage 1a – Textteil; Anlage 1b – zeichnerischer Teil)
- Lageplan vom 07.07.2017 (Anlage 2)
- Vorhabenpläne vom 25.01.2018 (Anlagen 3a-d)
- Fassadendetail vom 25.01.2018 (Anlage 4)
- Baubeschreibung/ Farb- und Materialkanon vom 26.01.2018 (Anlage 5)
- Werbekonzept (Logos) vom 12.02.2018 (Anlage 6)

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die bebauungsplankonforme und den Vorhabenplänen entsprechende Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, bestehend aus

- Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt nebst Back-Shop mit einer Gesamtnettoverkaufsfläche von max. 1.300 m²
- 59 betreute Wohnungen für Senioren und Pflegebedürftige
- einer Tiefgarage mit 58 Einstellplätzen
- 44 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 Baugenehmigung des Vorhabens mit der Herstellung der baulichen Anlagen zu beginnen und diese 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.
- (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 (Anlagen 3a-3d) sowie im Fassadendetail (Anlage 4) konkretisierten Gestaltungselemente zu verwirklichen. Für die Fassadengestaltung gilt der bereits mit der Stadt abgestimmte Fassadenschnitt vom 25.01.2018 (Anlage 4) und Baubeschreibung vom 26.01.2018 (Anlage 5).

Modifikationen der Fassadengestaltungen sind nur im Einvernehmen mit der Stadt möglich und vorher mit der Baurechtsbehörde/Stadtplanungsamt abzustimmen.

2. zum Rückbau auf eigene Kosten für den Fall, dass die in diesem Vertrag festgelegten Gestaltungselemente nicht realisiert werden.
3. einen Vorbemusterungstermin mit Vertretern des Baudezernats Biberach und des Architekturbüros MGF, Stuttgart zu allen Materialien und Ausführungsdetails die Fassadengestaltung betreffend durchzuführen.

Entsprechend des vereinbarten Materialkanons (Anlage 5) werden in diesem Termin alle Fassadenelemente gemeinsam festgelegt. Unter anderem sind dies:

- Farbe/Ausführung/Verlegeart der Klinkerriemchen,
- Fugenfarbe,
- Ausführung des Klinkerreliefs,
- 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, das mit dem

Architekturbüro MGF, Stuttgart abgestimmt ist. In der Folge werden, falls erforderlich, weitere Bemusterungstermine vereinbart.

4. Der Werbeträger (bedruckte Aludibond-Platte) wird bündig mit der Klinkerriemchenfassade entsprechend dem Fassadenplan Ansicht Ost ausgeführt. Für den Rewe-Markt gilt das Werbekonzept (Logos vom 12.02.2018, Anlage 6). Weitere Werbeanlagen dürfen nur nach Absprache und im Einvernehmen mit der Stadt Biberach verwirklicht werden.
5. durch Baulast gem. § 71 LBO für sich und seine Rechtsnachfolger sicherzustellen, dass sämtliche betreute Wohnungen für Senioren und Pflegebedürftige auf Dauer als solche genutzt werden.
6. sämtliche Käufer von 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.
7. im Bereich der Poststraße sowie Ulmer-Tor-Straße erforderliche Randsteinabsenkungen, bzw. Anpassungsmaßnahmen nur im Einvernehmen mit dem städtischen Tiefbauamt, aber im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen, bzw. durchführen zu lassen. Dies gilt auch für eine Verbreiterung des Gehwegs entlang der Ulmer-Tor-Straße. Baumersatzpflanzungen für die abgängigen Bäume in der Eisenbahnstraße sind auf Kosten des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt vorzunehmen. Dies gilt analog für die zwei dort neu zu setzenden Straßenlaternen.
8. durch Baulast gem. § 71 LBO für sich und seine Rechtsnachfolger sicherzustellen, dass 27 Stellplätze in der Tiefgarage dem Eigentümer der Grundstücke Bismarckring 57, 59 dauerhaft und ungehindert zur Verfügung gestellt werden.
9. eine extensive Dachbegrünung entsprechend der Eintragung im Lageplan vom 07.07.2017 (Anlage 2) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
10. zu nachstehenden Lärmschutzvorkehrungen:
 - Die Ein-/Ausfahrten Ulmer-Tor-Straße und Poststraße sind in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr wirksam auszuschließen, z. B. durch Schranken oder in sonst geeigneter Weise.
 - Die für den Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt an der Nord-West-Ecke des Gebäudes vorgesehene Anlieferungszone inkl. Rampe für das Lieferfahrzeug ist mit Ausnahme der Zu-/Abfahrtsöffnung mit einer dreiseitigen Umbauung einschließlich entsprechender Überdachung einzuhausen - (bewertetes Mindest-Schalldämm-Maß der Einhausung $R'w \geq 40$ dB).
 - An- und Abfahrten von Lastkraftwagen, das Rangieren, sowie das Be- und Entladen von Waren sind ausschließlich zur Tagzeit zwischen 06:00 Uhr und 20:00 Uhr zulässig.
 - Das Be-/Entladen eines Kleinlieferwagens (z. B. „Sprinter“) als Frühlieferung zwischen 05:00 bis 06:00 Uhr für das Café bzw. den Back-Shop ist von der Eisenbahnstraße ausnahmsweise zulässig. Die Betriebstätigkeiten sind dabei am westlichen Eingang

vorzunehmen. Während des gesamten Anlieferungsvorgangs darf auf dem Betriebsgelände ein fahrzeugeigenes Kühlaggregat (dieselbetrieben) nicht genutzt werden.

- Für die Anlieferung von Tiefkühlware für den „Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt“ sind entsprechende „Kühlboxen“ zu verwenden, so dass der Betrieb fahrzeugeigener Kühlaggregate (dieselbetrieben) auf dem Betriebsgelände nicht erforderlich wird.
- Die Pkw-Stellflächen und Fahrgassen des oberirdischen Kundenparkplatzes sowie die Tiefgaragenrampe (inkl. Ein- und Ausfahrtsbereich) sind mit einer glatten Asphaltoberfläche zu versehen.
- Die Innenwände und der Deckenbereich oberhalb der Ein- und Ausfahrtrampe der Tiefgarage sind schallabsorbierend zu verkleiden (z. B. Knauf Insulation, Heraklith „Tektalan A2-TK“ oder gleichwertig).
- Erforderliche Regentinnen und Garagentore sind „geräuscharm“ bzw. entsprechend dem Stand der Lärmreduzierungstechnik auszuführen.
- Sämtliche Türen, Tore und Fenster von Lager- und Technikräumen sind mit Ausnahme von Ein- und Ausfahrten beim Material- bzw. Stückguttransport mit Hubwagen, Rollcontainern, E-Ameisen, Elektrostapler und per Hand geschlossen zu halten.
- Rotierende oder vibrierende Maschinen- und Anlagenteile sind schwingungs isoliert aufzustellen und von ins Freie abstrahlenden Gebäudeteilen sowie den Umfassungsbauteilen zum Obergeschoss mit betriebsfremden Wohneinheiten zu entkoppeln.
- Mit Paletten beladene Lkw sind vorzugsweise mit Elektrostaplern anstatt mit Handhubwagen zu be- und entladen.
- Für die Wärmepumpen sowie den Verflüssiger sind entsprechend „geräuscharme“ Aggregate bzw. Teilaggregate zu verwenden.
- Lärmerzeugende Anlagenteile sind entsprechend dem Stand der Lärmreduzierungstechnik auszuführen und zu warten.
- Es ist sicherzustellen, dass die Geräusche der technischen Aggregate nicht einzeltonhaltig sind (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen)
- Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für schutzbedürftige Räume innerhalb der Nordfassade sind weitere Maßnahmen für die Wohnungen 1.09, 1.10 und 2.13 notwendig
 - a) Organisatorisch: keine Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-/Kinderzimmer) bzw. Orientierung auf die zu den maßgeblichen Schallquellen abgewandten/abgeschirmten Fassadenbereichen oder
 - b) Konstruktiv: Einbau von nicht öffnenbaren Fenstern (Festverglasung) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn- Schlaf-/ Kinderzimmer)

§ 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 30.06.2018 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 30.06.2018 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 gefährdet ist. § 4 Abs. 3 gilt entsprechend.

§ 9**Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt – mit Ausnahme der verwaltungsinternen 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 19.03.2018 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.....

Oberstdorf, den.....

.....

.....

Christian Kuhlmann, Bürgermeister

Dr. Frank Königbauer, Geschäftsführer