

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Heusteige 1"

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 Sechste Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG,
Hitzelsbergstraße 20, 83233 Bernau a. Chiemsee
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Heiner Englert

nachfolgend - **Vorhabenträger** - genannt

Vorbemerkung:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem von ihm erworbenen Grundstück Heusteige 1 ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Geplant sind ein Bio-Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt, die funktional vollständig unabhängig voneinander betrieben werden sollen und kleinflächig bleiben. In den Obergeschossen sind 3 freistehende Gebäuderiegel mit Mietwohnungen vorgesehen. Ergänzt wird das Wohn- und Geschäftsgebäude durch einen freistehenden, eingeschossigen Baukörper im Norden, in welchem ein Bäcker mit Bistrobereich einschließlich Gastraum und eigener Anlieferung untergebracht wird. Die Parkierungsflächen für die Märkte und den Bäcker/Bistro sind entlang der Memminger Straße vorgesehen und die Stellplätze für die Wohnungen sind überwiegend in einer Tiefgarage unter dem Hauptgebäude geplant.

Für das Vertragsgebiet wird das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt. Die Planung ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgestimmt. Grundlage hierfür sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und die Bestimmungen dieses Vertrages.

Der Stadt liegt eine Finanzierungsbestätigung der VR-Bank Memmingen eG vom 20.08.2019 vor, in der diese bestätigt, dass die Finanzierung des in § 3 beschriebenen Vorhabens des Vorhabenträgers sichergestellt ist. Weitergehende Sicherungen werden diesbezüglich nicht gewünscht.

§ 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 2762, 2768 sowie eine kleine Teilfläche des Flurstückes 2759, Gemarkung Biberach.

§ 2

Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrags sind unter anderem:

- Lageplan/ Bebauungs- und Außenanlagenkonzept vom 01.08.2019 (**Anlage 1**)
- Baubeschreibung mit Fassadenkonzept vom 01.08.2019 (**Anlage 2**)
- Werbekonzept vom 01.08.2019 (**Anlage 3**)

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die bebauungsplankonforme und den Vorhabenplänen nach § 2 entsprechende Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, im Wesentlichen bestehend aus:

- einem Bio-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 600 m²
- einem Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 670 m²
- 48 Mietwohnungen
- einem 1-geschossigen Gebäude mit Bäcker und Bistrobereich einschließlich Gastraum sowie eigener Anlieferung
- einer Tiefgarage
- 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 6 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen Bauantrag einzureichen, spätestens 12 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.
- (4) 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.
Modifikationen der Fassadengestaltungen sind nur im Einvernehmen mit der Stadt zulässig.
- (2) zum Rückbau auf eigene Kosten für den Fall, dass die in diesem Vertrag festgelegten Gestaltungselemente nicht realisiert werden.
- (3) für die Märkte nur das mit der Stadt abgestimmte und diesem Vertrag als **Anlage 3** beigelegte Werbekonzept anzuwenden und weitere Werbeanlagen nur nach Absprache und im Einvernehmen mit der Stadt zu verwirklichen.
- (4) die Lärmschutzmaßnahmen zum Gebäudeschallschutz gemäß **Anlage 4** zu erfüllen.
- (5) zur Vermeidung eines Stellplatzengpasses für die Märkte bzw. den Bäcker die in der **Anlage 5** gelb gekennzeichneten Stellplätze neben den Wohnungen stets auch den Ladeneinheiten (= Märkte und Bäcker) zur Mitbenutzung zur Verfügung zu stellen bzw. es zu unterlassen, diese Stellplätze nur einer der beiden vorgenannten Nutzungen (Wohnen oder Läden) zur alleinigen Benutzung zur Verfügung zu stellen oder diese an Dritte zu vermieten.
- (6) zur Vermeidung des Entstehens eines städtebaulichen Missstandes zugunsten der Stadt Biberach eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Aufteilungsverbots zu bestellen, das es dem Vorhabenträger untersagt, die Gebäude auf den vertragsgegenständlichen Grundstücken in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten nach

Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) aufzuteilen. Dieses Aufteilungsverbot gilt nur dann nicht, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- (a) Die Aufteilung erfolgt dergestalt, dass die Ladeneinheiten im Erdgeschoss mit den diesen zugeordneten Außenflächen, wie in der **Anlage 6** rot gekennzeichnet, eine ungeteilte Teileigentumseinheit bilden bzw. – sofern die Begründung von Teileigentum aufgrund von zwingenden gesetzlichen Regelungen (auch teilweise) nicht möglich sein sollte – an diesen Flächen Sondernutzungsrechte zugunsten des Eigentümers der Ladeneinheiten im Erdgeschoss begründet werden, die Unterteilung dieser Ladeneinheiten in der zu verfassenden Teilungserklärung auch zukünftig ausgeschlossen wird und in der zu verfassenden Teilungserklärung geregelt ist, dass die Ladeneinheiten ab Rohdeckenunterkante des Kellergeschosses bis zur Rohdeckenoberkante des Erdgeschosses mit allen dazugehörigen Sondernutzungsflächen wirtschaftlich von den darüberliegenden Wohneinheiten unabhängig sind und sämtliche Maßnahmen an der im Erdgeschoss liegenden Teileigentumseinheit nebst dazugehörigen Sondernutzungsflächen (wie beispielsweise Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, bauliche Veränderungen insbesondere Umbau, Änderung der Fassade wie Vergrößerung von Fenstern, neue Eingangstüren etc.) von dem Eigentümer dieser Teileigentumseinheit ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer auf seine Kosten vorgenommen werden dürfen.
- (b) Die in der **Anlage 5** gelb gekennzeichneten Außenstellplätze den Wohnungen zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung mit den Ladeneinheiten zugewiesen werden, also Gemeinschaftseigentum darstellen, an dem keine Sondernutzungsrechte begründet werden oder begründet werden können und das nicht – auch nicht von der späteren Wohnungseigentümergeinschaft – vermietet werden darf und in der zu verfassenden Teilungserklärung sichergestellt wird, dass es bei dieser Gestaltung bleibt.

Vorstehendes ist als Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Die Verpflichtung nach vorstehendem Absatz 5 bzw. die Voraussetzung nach vorstehendem Absatz 6 lit. (b) entfällt, wenn eine Baugenehmigung zu dem Bauantrag gemäß § 4 (2) dieses Vertrags für die in der Anlage 5 gelb gekennzeichneten Stellplätze eine Wechselnutzung für die Nutzer der Ladeneinheiten nicht ausdrücklich gestattet.

- (7) die Mietverträge mit den Firmen Denn´s und Rossmann für eine Mietdauer von mindestens 10 Jahren abzuschließen.
- (8) 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.

§ 6

Anpassung, Rücktritt

Sollte bis spätestens zum Ablauf des 31.12.2019 ein rechtsverbindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers nicht bestehen, so ist der Vorhabenträger berechtigt, von den schuldrechtlichen Vereinbarungen dieses Vertrages zurückzutreten. 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, so ist der Vertrag entsprechend anzupassen. Der Vorhabenträger hat Nebenbestimmungen der Baubehörde im Baugenehmigungsverfahren auf eigene Kosten zu erfüllen bzw. durchzuführen.

§ 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 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 beigelegt 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 der Präambel 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. 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).

§ 9**Ablösevereinbarung Abwasserbeitrag**

Nach dem KAG BW i.V.m. der Satzung der Stadt Biberach über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Biberach (AWS) können für Grundstücke, für die eine Beitragsschuld bereits entstanden ist, dann weitere Beiträge verlangt werden, wenn eine größere Zahl von Vollgeschossen allgemein zugelassen wird. Das ist vorliegend der Fall, 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.

Zur Vermeidung einer Beitragspflicht für den Abwasserbeitrag schließen die Parteien deshalb die als **Anlage 7** zu diesem Vertrag beigefügte Ablösevereinbarung gleichzeitig mit diesem Vertrag ab. Die Inhalte der Anlage 7 werden insoweit Bestandteil dieses Durchführungsvertrags.

§ 10

Kosten für die Verlegung des Abwasserhausanschlusses

Der derzeit bestehende Abwasserhausanschluss im Nordwesten des Vorhabengebiets würde im Anschlussbereich an den parallel zum Sebastian-Kneipp-Weg verlaufenden Hauptkanal durch den westlichsten Teil des nördlichen Baukörpers des Vorhabens (Nebenflächen zu Ladeneinheit) überbaut. Eine solche Überbauung wird seitens der für den Kanal zuständigen Fachbehörde der Stadt, Stadtentwässerung Biberach, nicht zugelassen. Im Zuge der Errichtung dieses Baukörpers wird die Stadtentwässerung deshalb diesen Hausanschluss umverlegen. Die Stadtentwässerung ist hierzu vom Vorhabenträger rechtzeitig über den Beginn der Baumaßnahme für den nördlichen Baukörper zu informieren. Die Kosten für die Umverlegung dieses Abwasserhausanschlusses trägt alleine der Vorhabenträger. Hierzu wird die Stadtentwässerung dem Vorhabenträger nach Abschluss der Umverlegungsmaßnahme prüffähige Rechnungsunterlagen vorlegen. Der Ausgleich durch den Vorhabenträger erfolgt binnen eines Monats ab Rechnungseingang bei ihm auf ein von der Stadtentwässerung zu benennendes Konto.

§ 11

Kosten allgemein

Der Vorhabenträger trägt – mit Ausnahme der verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten sowie der Kosten der rechtlichen Beratung der Stadt – 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 im September 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