

# Durchführungsvertrag

## zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### "Talfeldstraße 54"

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 Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO),  
Marktplatz 18, 88471 Laupheim  
vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Herrn Jörg Schenkluhn

nachfolgend - **Vorhabenträger** - genannt

#### **Vorbemerkung:**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück Talfeldstraße 54 die bestehenden Garagen abzurechen und ein Mehrfamilienhaus mit 8 sozialen Mietwohnungen zu errichten.

Die Planung ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgestimmt. Für das Vertragsgebiet wird das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt.

#### **§ 1**

##### **Gegenstand des Vertrages sowie Vertragsgebiet**

- (1) Das Vorhaben betrifft die bebauungsplankonforme und den Vorhabenplänen nach § 2 entsprechende Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau gemäß Landeswohnraumförderprogramm.
- (2) Das Vertragsgebiet erstreckt sich auf die Flurstücke 2556/1, 2556 und 2963, Gemarkung Biberach.

## § 2

### Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrags sind nachfolgende Vorhabenpläne und Anlagen:

- Lageplan - Dachaufsicht vom 04.12.2019 (**Anlage 1**)
- Ansichten mit Baubeschreibung vom 04.12.2019 (**Anlage 2**)
- Lärmschutzgutachten (**Anlage 3**)

## § 3

### 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.

## § 4

### Sonstige Pflichten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

- (1) die Wohnungen 10 Jahre für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gemäß Landeswohnraumförderprogramm zu nutzen und dies durch eine Baulast nach § 71 LBO für sich und seine Rechtsnachfolger zu sichern.
- (2) die Lärmschutzmaßnahmen zum Gebäudeschallschutz gemäß **Anlage 3** zu erfüllen.

## **§ 5**

### **Rücktritt, Anpassung**

Sollte bis spätestens zum Ablauf des 01.06.2020 ein rechtsverbindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht bestehen, so ist der Vorhabenträger berechtigt, von den schuldrechtlichen Vereinbarungen dieses Vertrages zurückzutreten. Dies gilt in gleicher Weise, wenn ein rechtsverbindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan 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 § 2 bezeichnete Vorhaben vor – oder wenn ein gegen die Baugenehmigung für das in § 2 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.

## **§ 6**

### **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.

## **§ 7**

### **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 beigefügt 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 beigefügt 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).

## **§ 8**

### **Kostentragung**

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

## **§ 9**

### **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.

## **§ 10**

### **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 Januar 2020 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**

**Für den Vorhabenträger**

Biberach a. d. Riß, den.....

Laupheim, den.....

.....

.....

Christian Kuhlmann, Bürgermeister

Jörg Schenkluhn, Vorstandsvorsitzender