

# **Änderung des Durchführungsvertrags 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

und nachfolgend - **Stadt** - genannt

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

nachfolgend - **Vorhabenträger** - genannt

## **Vorbemerkung**

Die Stadt und der Vorhabenträger haben am 18./27.09.2019 einen Durchführungsvertrag, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heusteige 1“ betreffend, zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 48 Wohneinheiten und erdgeschossigen Ladeneinheiten geschlossen.

1. Gegenstand des diesem Durchführungsvertrag zu Grunde liegenden Vorhabens waren u.a. die in der Tiefgarage (49 Stp.) sowie oberirdisch in einer nördlichen (12 Stp.) und südlichen Stellplatzanlage (12 Stp.) den Wohnungen zugeordneten Stellplätze. Da die Mieter der Ladeneinheiten (Bio-Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt und Bäcker) aufgrund ihrer Erfahrungswerte zum Kundenverkehr aber mehr Stellplätze fordern, als die baurechtlich erforderlichen 33 Stellplätze, die derzeit zentral vor dem Wohn- und Geschäftshaus situiert sind, wurde im Durchführungsvertrag (§ 5 Abs. 5 und 6) geregelt, dass die oberirdischen Stellplätze in der nördlichen und südlichen Stellplatzanlage (insgesamt 24 Stp.), die baurechtlich dem Wohnen zugeordnet sind, zur Vermeidung eines Stellplatzengpasses auch den Ladeneinheiten zur Mitbenutzung zur Verfügung gestellt werden und deshalb weder der Wohn- noch der Ladennutzung zur alleinigen Benutzung überlassen werden dürfen.

2. Weiter dürfen im Falle einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz für diese Stellplätze keine Sondernutzungsrechte begründet werden. Sie müssen Gemeinschaftseigentum bleiben.

In den weiteren Gesprächen mit den Mietern der Ladeneinheiten hat sich nunmehr ergeben, dass für diese eine Wechselnutzung der Stellplätze mit den Wohnungsnutzern nicht akzeptabel ist. Die Ladenmieter wünschen eine ständige Verfügbarkeit möglichst aller im Bereich der Memminger Straße situierten Stellplätze für ihre Kunden.

Damit diesem Wunsch nachgekommen werden kann, muss der dadurch für die Wohnungen entfallende Stellplatznachweis von 24 Stellplätzen kompensiert werden. Das soll über eine Erweiterung der Tiefgarage im straßenseitigen Bereich unter der dortigen oberirdischen Stellplatzanlage erfolgen. Alle 1,5 Stellplätze je Wohneinheit (72 Stp. insgesamt) können somit in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Der für die Erweiterung zusätzlich erforderliche Fluchtausgang im Bereich der bisherigen oberirdischen Stellplätze – im Gegenzug entfällt der Fluchtausgang im Südosten – führt jedoch zum dortigen Entfall von 2 Stellplätzen, so dass im Ergebnis oberirdisch mit geänderter Anordnung 53 Stellplätze für die Ladennutzung verbleiben. Ergänzend sollen im Bereich der Heusteige 4 Stellplätze als nicht zweckgebundene Besucherstellplätze für das Wohnen angeordnet werden. Die Lage der erweiterten Tiefgarage mit Fluchtausgang und den Lüftungsschächten sowie die künftige Anordnung der oberirdischen Stellplätze sind in der **Anlage 1a** (Lageplan/Bebauungs- und Außenanlagenplan) zu dieser Änderungsvereinbarung dargestellt, die die bisherige Anlage 1 zum Durchführungsvertrag vom 18./27.09.2019 ersetzt.

3. Um das Niederschlagswasser ausreichend versickern zu können, müssen die Versickerungsmulden im Bereich der Memminger Straße gemäß entsprechender Darstellung in der **Anlage 1a** vergrößert werden. Entlang der Heusteige sowie der Theodor-Heuss-Straße müssen Versickerungsmulden ergänzt werden. Entlang des Sebastian-Kneipp-Wegs muss eine Transportmulde zur Ableitung des Niederschlagswassers in Ost-West-Richtung errichtet werden. Die Freiflächengestaltung muss unter Berücksichtigung der Versickerungsmulden und der Transportmulde sowie deren jeweiliger Bepflanzbarkeit gemäß Darstellung in der **Anlage 1a** insgesamt angepasst werden. Insoweit werden u.a. auch die Fahrradabstellanlagen im Bereich der Heusteige nunmehr zwischen den Besucherstellplätzen und dem Gebäude angeordnet.
4. Weiter werden gemäß Darstellung in der **Anlage 1a** im Bereich der Memminger Straße und im Bereich des Fluchtausgangs der erweiterten Tiefgarage Fahrradabstellplätze ergänzt. Im Bereich der Theodor-Heuss-Straße muss eine Trafostation errichtet werden, um die ausreichende Versorgung mit Strom sicherzustellen.

5. Aus Gründen des Überflutungsschutzes bei Starkregen sollen beide Gebäude einschließlich Tiefgarage um ca. 0,5 m höher gesetzt werden. Die nach Bebauungsplan zulässige Höhenentwicklung wird dadurch nicht überschritten. Die neuen Höhenquoten der Gebäudezugänge und die sich daraus ergebenden neuen Geländeverläufe sind ebenfalls in der **Anlage 1a** zu dieser Änderungsvereinbarung abgebildet.
6. Zur Einhaltung des KfW 55 Standards soll der bisher geplante Fassadenaufbau von 0,16 m auf 0,3 m erhöht werden. Das führt zu einer Erweiterung aller Außenfassaden umlaufend um 0,14 m und insoweit zu einer geringfügigen Erhöhung der Gebäudekubaturen. Die Gebäude bleiben jedoch weiterhin innerhalb der durch Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und überschreiten diese nicht. Die etwas größeren Baukörpertiefen bzw. -längen sind in der **Anlage 1a** zu dieser Änderungsvereinbarung berücksichtigt. Gleiches gilt für die aus einer Überarbeitung des Brandschutzkonzepts resultierende Verbreiterung der Laubengänge, die ebenfalls zu einer Erweiterung der Außenabmessungen der auf dem Erdgeschoss aufstehenden Wohnbauteile führt. Auch diese Erweiterung ist in der **Anlage 1a** berücksichtigt.
7. Abweichend von der Beschreibung in der Anlage 2 zum Durchführungsvertrag vom 18./27.09.2019 sollen alle Stellplätze für die Wohnungen in der Tiefgarage hergestellt werden (s.o. Ziff. 1 der Vorbemerkung).

Die barrierefreien Wohnungen sollen nicht alle im 2. OG hergestellt werden. Je Haus werden insgesamt 6 barrierefreie Wohnungen im 1. bis 3. OG hergestellt (= 18 barrierefreie Wohnungen).

Abweichend von der „Fassadengestaltung gemäß nachfolgender Visualisierung“ in der Anlage 2 zum Durchführungsvertrag vom 18./27.09.2019 soll diese geringfügig geändert werden. Insbesondere sollen die Fenster auf den Balkonseiten anders gegliedert bzw. auf den anderen Fassadenseiten in der Lage etwas verändert werden.

Insoweit wird die Anlage 2 zum Durchführungsvertrag vom 18./27.09.2019 angepasst und durch die **Anlage 2a** dieser Änderungsvereinbarung ersetzt.

8. In der Anlage 3 zum Durchführungsvertrag vom 18./27.09.2019 wurde die Fassadenwerbung für den Bäcker und die Märkte in Design und Größe festgelegt. Nach Endabstimmung mit den Mietern sind geringfügige Änderungen zu Design und Größe erforderlich, weshalb die Inhalte der Anlage 3 zum Durchführungsvertrag vom 18./27.09.2019 anzupassen sind. Die geänderten Werbeanlagen sind in der **Anlage 3a** zu dieser Änderungsvereinbarung dargestellt, die die Anlage 3 zum Durchführungsvertrag vom 18./27.09.2019 ersetzt.

9. In der Anlage 4 zum Durchführungsvertrag vom 18./27.09.2019 wurden für das 1. OG versehentlich keine Lärmschutzklassen dargestellt. Es handelt sich um einen Zeichenfehler. Dieser soll mittels **Anlage 4a** zu dieser Änderungsvereinbarung korrigiert werden.
10. Die in den vorstehenden Ziffern 1 bis 7 dieser Präambel aufgeführten durchführungsvertragsrelevanten Änderungen des Vorhabens erfordern neben weiteren nicht vertragsrelevanten Änderungen des Vorhabens (Anpassen der Wohnungsgrundrisse, Änderung der Anlieferflasche für die beiden Ladeneinheiten) eine Änderungsbaugenehmigung. Da sich die erforderlichen Änderungen bereits auf den Baugrubenaushub auswirken, kann mit dem Bauvorhaben erst begonnen werden, wenn diese oder zumindest eine entsprechende Teilbaugenehmigung für den Baugrubenaushub vorliegt. Die im Durchführungsvertrag vom 18./27.09.2019 für den Baubeginn geregelte Frist kann unter Berücksichtigung dieser Änderungsbaugenehmigung nicht mehr eingehalten werden. Die Frist muss deshalb angepasst werden.
11. Das Vertragsgebiet (vgl. § 1 Abs. 2 des Durchführungsvertrags vom 18./27.09.2019) erstreckt sich zwischenzeitlich nur auf das Grundstück Fl.Nr. 2762, Gemarkung Biberach. Die ehemals auch das Vertragsgebiet bildenden Grundstücke Fl.Nrn. 2768 und Teilfläche aus 2759 wurden zwischenzeitlich mit dem Grundstück Fl.Nr. 2762 verschmolzen. Das aktuelle Grundstück Fl.Nr. 2762 der Gemarkung Biberach ist somit das allein vertragsgegenständliche Grundstück.

Das zum Anlass nehmend, vereinbaren die Parteien folgende Änderung des Durchführungsvertrags:

## **§ 1**

### **Geändertes Vorhaben**

Das dem Durchführungsvertrag vom 18./27.9.2019 nebst Anlagen zugrunde liegende Vorhaben gilt künftig mit folgenden Änderungen:

- Erweiterung der Tiefgarage in Richtung Südwesten um 23 PKW-Stellplätze mit Fluchtausgang zur Errichtung aller 1,5 Stellplätze der Wohnungen in der Tiefgarage (insgesamt 72 Stp.) unter Berücksichtigung von Frauen- (4) und Behindertenstellplätzen (4) und Ladestation für Elektro-Mobilität (4) –

- die 4 Motorradstellplätze auf einem der bisher geplanten 49 PKW-Stellplätze entfallen zugunsten dieses PKW-Stellplatzes – , Reduzierung der oberirdischen PKW-Stellplätze von 55 auf 53 Stellplätze mit geänderter Anordnung und Integration des gebäudenahen Fluchtausgangs für die Tiefgaragenerweiterung (davon baurechtlich für die Ladeneinheiten erforderlich: 33 PKW-Stellplätze), Anordnung von 4 zusätzlichen Besucherstellplätzen an der Straße „Heusteige“ sowie Ergänzung von Lüftungsschächten für die natürliche Entlüftung der Tiefgarage gemäß **Anlage 1a** und Beschreibung in **Anlage 2a**.
- Vergrößerung und Ergänzung von Versickerungsmulden im Bereich der Memminger Straße, der Heusteige und der Theodor-Heuss-Straße sowie Ergänzung einer Transportmulde im Bereich des Sebastian-Kneipp-Wegs und damit verbundene Anpassung der Freiflächengestaltung gemäß **Anlage 1a**.
- Änderung der Lage der oberirdischen Fahrradabstellplätze im Bereich der Heusteige sowie Ergänzung von Fahrradabstellplätzen im Bereich der Memminger Straße, Anordnung des Fluchtausgangs an der Südwestseite sowie Entfall des Fluchtausgangs an der Südostseite gemäß **Anlage 1a**.
- Höherlegung beider Gebäude einschließlich Tiefgarage um ca. 0,5 m mit Anpassung der Zugangs- und Geländehöhen, Geländeverläufe und ggf. erforderlichen Abstützungen gemäß **Anlage 1a**.
- Erweiterung der Gebäudekubaturen infolge Einhaltung KfW 55-Standard und infolge der Verbreiterung der Laubengänge aus Brandschutzgründen gemäß **Anlage 1a**.
- Herstellung von je 6 barrierefreien Wohnungen je Wohnbauteil im jeweils 1. bis 3. OG (= insgesamt 18 barrierefrei Wohnungen) gemäß **Anlage 2a**.
- Geringfügige Änderung der Fassadengestaltung insbesondere durch Neugliederung der Fenster auf den Balkonseiten und Lageänderung auf den anderen Fassadenseiten gemäß **Anlage 2a**.
- Anpassung der Fassadenwerbung in Design und Größe gemäß **Anlage 3a**.

## § 2

### Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des nunmehr gemäß § 1 dieser Vereinbarung geänderten Vorhabens auf eigene Kosten.

- (2) Die Anlagen 1, 2 und 3 zum Durchführungsvertrag vom 18./27.09.2019 werden insoweit vollständig durch die **Anlagen 1a, 2a und 3a** zu dieser Änderungsvereinbarung ersetzt.
- (3) Der Vorhabenträger hat am 10.12.2020 bei der Stadt einen Änderungsbauantrag eingereicht, der die in § 1 dieser Vereinbarung genannten Änderungen zum Inhalt hat. Er verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Bestandskraft einer auf Grundlage dieses Änderungsbauantrags erteilten Änderungsbaugenehmigung 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.
- (4) Die sich aus vorstehendem Absatz 2 ergebenden Fristen zum Baubeginn und zur Fertigstellung des Vorhabens ersetzen die bisherigen Fristen aus dem Durchführungsvertrag vom 18./27.09. 2019 (siehe dort § 4 Abs. 2).

### § 3

#### Sonstige Pflichten

- (1) Die Anlage 4 zum Durchführungsvertrag vom 18./27.09.2019, auf die sich die Regelung in § 5 Abs. 4 des Durchführungsvertrags bezieht, wird durch die **Anlage 4a** zu dieser Änderungsvereinbarung ersetzt. Die einzuhaltenden Lärmschutzklassen gelten auch für das 1. OG.
- (2) Die Regelung in § 5 Abs. 5 des Durchführungsvertrags vom 18./27.09.2019 und in diesem Zusammenhang auch die dortige Anlage 5 wird durch folgende Regelung bzw. die **Anlage 5a** zu dieser Änderungsvereinbarung ersetzt:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Vermeidung eines Stellplatzengpasses für die Märkte bzw. den Bäcker die in der **Anlage 5a** gelb hinterlegten Stellplätze – auch soweit sie baurechtlich nicht erforderlich sind – ausschließlich den Ladeneinheiten (= Märkte und Bäcker) zur Benutzung zur Verfügung zu stellen.

- (3) Die Regelung in § 5 Abs. 6 des Durchführungsvertrags vom 18./27.09.2019 und somit auch die Anlage 6 wird durch folgende Regelung bzw. die **Anlage 6a** zu dieser Änderungsvereinbarung ersetzt:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, 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 dem vertragsgegenständlichen Grundstück in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) aufzuteilen.

Dieses Aufteilungsverbot gilt nur dann nicht, wenn die Aufteilung dergestalt erfolgt, dass (i) die Ladeneinheiten im Erdgeschoss mit den diesen zugeordneten Außenflächen, wie in der **Anlage 6a** rot gekennzeichnet, eine ungeteilte Teileigentumseinheit bilden bzw. – soweit 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, (ii) die (WEG-)rechtliche Unterteilung dieser Ladeneinheiten in der zu verfassenden Teilungserklärung auch zukünftig ausgeschlossen wird und (iii) in der zu verfassenden Teilungserklärung geregelt ist, dass die Ladeneinheiten – im südlichen Gebäude von der Rohdeckenunterkante des Kellergeschosses bis zur Rohdeckenoberkante des Erdgeschosses – mit allen dazugehörigen Sondernutzungsflächen wirtschaftlich von den darüber liegenden 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 auch ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, wenn er die Kosten allein übernimmt. Die Entfluchtungsmöglichkeit aus der nicht von der Teileigentumseinheit bzw. etwaigen Sondernutzungsrechten umfassten Fläche für den Fluchtausgang der Tiefgaragenerweiterung über die Fläche der ungeteilten Teileigentumseinheit bzw. die Sondernutzungsfläche muss dabei im Rahmen der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung durch Nutzungsvereinbarung sichergestellt werden.

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

Die **Anlage 6a** korrigiert insoweit auch die bisherige Anlage 6 des Durchführungsvertrags vom 18./27.09.2019 durch vollumfängliche Einbeziehung des nördlichen Gebäudes (vgl. den Schnitt).

#### § 4

##### **Fortgeltung der bisherigen Regelungen**

- (1) Soweit in den vorstehenden §§ 1 bis 3 nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die bisherigen Regelungen im Durchführungsvertrag vom 18./27.09.2019 fort.
- (2) Sofern in den vorstehenden **Anlagen 4a, 5a und 6a** zu dieser Änderungsvereinbarung konkrete Grundrissinhalte bzw. Gebäudeschnitte enthalten sind, die ebenfalls von den Darstellungen in den bisherigen Anlagen 4, 5 und 6 zum Durchführungsvertrag vom 18./27.09.2019 abweichen (z.B. Wohnungsgrundrisse, Anlieferflasche, Höhenentwicklung), wird klargestellt, dass es sich hierbei nicht um durchführungsvertragsrelevante Änderungen handelt. Zur Nachvollziehbarkeit der durchführungsvertragsrelevanten Anlageninhalte wurde die insoweit geänderte Planung aber als Grundlage für die Anlagen hinterlegt.

#### § 5

##### **Kosten dieser Änderungsvereinbarung**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieser Änderungsvereinbarung und ihrer Durchführung.

#### § 6

##### **Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen oder Ergänzungen zu dieser Änderungsvereinbarung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die Änderungsvereinbarung ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieser Änderungsvereinbarung 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 dieser Änderungsvereinbarung 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 Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieser Änderungsvereinbarung nicht.

- (5) Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## § 7

### Gemeinderatsvorbehalt, Wirksamkeit

Die Stadt erklärt, die Unterzeichnung erfolge unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats. Eine Beschlussfassung ihres Gemeinderats strebt sie für die Sitzung am 29.03.2021 an.

#### Anlagen:

- **Anlage 1a:** Lageplan/Bebauungs- und Außenanlagenkonzept vom 05.02.2021
- **Anlage 2a:** Baubeschreibung mit Fassadengestaltung vom 05.02.2021
- **Anlage 3a:** Werbeanlagen vom 05.02.2021
- **Anlage 4a:** Plan Lärmschutzklassen Fassaden Wohnen vom 05.02.2021
- **Anlage 5a:** Erdgeschossplan mit Stellplatzflächen Ladeneinheiten vom 05.02.2021
- **Anlage 6a:** Erdgeschossplan und Schnitt zu Teileigentumseinheit mit zugehörigen Außenflächen 05.02.2021

Für **die Stadt Biberach**

Für den **Vorhabenträger**

Biberach a. d. Riß, den.....

Bernau a. Chiemsee, den.....

.....

.....

Christian Kuhlmann, Bürgermeister

Heiner Englert, Geschäftsführer