



Stadt T E T T N A N G

Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB

zum Vorhaben- und Erschließungsplan
im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Ramsbach Quartier Ost“
und örtlichen Bauvorschriften hierzu

zwischen

der Stadt Tett nang
vertreten durch Bürgermeister Bruno Walter
Montfortplatz 7, 88069 Tett nang

- nachfolgend Stadt genannt -

und

der Berner Wohnbau GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer Willi Berner
Schäferhofstraße 11, 88069 Tett nang

- nachfolgend Vorhabenträgerin genannt -

Vorbemerkung

Das Flurstück Nr. 587 ist im Norden begrenzt durch die Jahnstraße, im Osten durch die Kolpingstraße, im Süden durch den Drosteweg sowie durch die jeweilige bestehende Bebauung und im Westen durch das „Ramsbach Quartier“. Der schon bislang von Wohnbebauung umgebene Hopfengarten wird nun einer städtebaulich erwünschten Wohnnutzung zugeführt; somit entfallen auch vorhandene Nutzungskonflikte zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung.

Mit dieser Zielsetzung soll der bisherige Hopfengarten auf dem Grundstück FlSt. Nr. 587, zum Gegenstand eines Bebauungsplanes gemacht werden, welcher eine den städtebaulichen Interessen der Stadt Tettnang sowie den Nutzungsinteressen des Grundstückseigentümers entsprechende Wohnbebauung ermöglicht.

§ 1

Gegenstand des Durchführungsvertrages

1. Gegenstand des Durchführungsvertrages ist die Bebauung des Grundstücks FlSt. Nr. 587, Gemarkung Tettnang, mit Gebäuden, welche vorrangig der Wohnnutzung dienen, nebst Stellplätzen und dafür notwendigen Erschließungsmaßnahmen.
2. Vertragsgebiet des Durchführungsvertrages ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ramsbach Quartier Ost“ in Tettnang.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Folgende Einzelpläne sind Gegenstand dieses Vertrages:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ramsbach Quartier Ost“ in der Fassung vom 18.12.2018: zeichnerischer Teil, textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Begründung – Anlage 1;
- der Vorhabenplan vom 18.12.2018 – Anlage 2.

§ 3

Einleitung des Bauleitplanverfahrens

Die Vorhabenträgerin hat am 27.09.2017, einen notariellen Kaufvertrag über das Flurstück Nr. 587, Kolpingstraße, Tett nang, abgeschlossen. Der Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass für den Vertragsgegenstand, für das Flurstück Nr. 587, im Wege des Satzungsrechts nach BauGB ein bestandskräftiger qualifizierter Bebauungsplan (ggf. Vorhaben- und Erschließungsplan) in Kraft tritt. Die Vorhabenträgerin ist mit Abschluss des oben genannten Kaufvertrages berechtigt, hinsichtlich des Vertragsgegenstandes, dem Flurstück 587, Erklärungen namens des Verkäufers gegenüber Behörden, Gerichten, Privatpersonen oder sonstigen Dritten abzugeben, die zur Herbeiführung eines bestandskräftigen qualifizierten Bebauungsplans (ggf. Vorhaben- und Erschließungsplans) sowie einer Baugenehmigung erforderlich oder zweckdienlich sind.

Die Vorhabenträgerin hat für das Flurstück Nr. 587 bei der Stadt einen mit dieser abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens eingereicht. Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Erstellung von sieben vorwiegend der Wohnnutzung dienenden Gebäuden nebst Tiefgaragen, Stellplätzen und den hierfür erforderlichen Erschließungsanlagen. Die Stadt führt das Bauleitplanverfahren mit dem von der Vorhabenträgerin beauftragten Fachbüro Büro Gförer durch.

Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Gesamtvorhaben innerhalb einer Frist von 15 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans einen ersten genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen.
3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält nur musterhaft eingezeichnete EG-Grundrisse, welche als Normalgrundrisse auch für die weiteren Geschosse gelten.

Um eine den jeweiligen Marktverhältnissen entsprechende Wohnungsgestaltung zu ermöglichen, ist die Vorhabenträgerin berechtigt, die Wohnungsgrundrisse im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren erforderlichenfalls abweichend vom Normalgrundriss zu konkretisieren, auch soweit damit Änderungen der Gebäudeansichten, wie aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich, verbunden sind. Der Stellplatznachweis ist gegebenenfalls an die geänderte Planung anzupassen. Nach Abstimmung der veränderten Grundrisse mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Tettnang ist eine Befreiung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hierfür nicht erforderlich.

4. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält nur einen groben Systemschnitt der zukünftigen Bebauung. In diesem sind keine Fassadengestaltungen und Fassadengliederungen der einzelnen Gebäude enthalten. Um eine den jeweiligen Marktverhältnissen entsprechenden Außergestaltung der Gebäude zu ermöglichen, ist die Vorhabenträgerin berechtigt, die Gestaltung der Außenfassade im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren und diese mit dem Fachbereich Stadtplanung abzustimmen.
5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Gebäude 4a langfristig einer sozialen Nutzung zuzuführen. Als sozial wird z.B. die Nutzung als Betriebswohnungen für in der Region ansässige Unternehmen angesehen.
6. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält nur musterhaft eingezeichnete Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen des Quartiers. Die Gestaltung der Freiflächen ist mit dem Fachbereich Stadtplanung vor Beginn des Genehmigungsverfahrens abzustimmen. Weiterhin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die zum Gegenstand der einzelnen Genehmigungsverfahren gemachten und seitens der Stadt genehmigten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen spätestens bis zum Ende der auf die Fertigstellung des Gesamtvorhabens folgende Vegetationsperiode durchzuführen. Die Verpflichtung erstreckt sich ebenfalls auf die dauerhafte Unterhaltung der Anpflanzungen und deren Ersetzung im Falle künftigen Abgangs.
7. Um eine ausreichende Sichtbeziehung der ausfahrenden Kraftfahrzeuge zu gewährleisten, dürfen die Einfriedungen beiderseits der Grundstücksausfahrten eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

8. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach Fertigstellung der Bebauung, eine öffentliche fußläufige Verbindung zum „Ramsbach Quartier“ (Flurstücke Nr. 590, 590/1, 590/2, 590/3 und 590/4) sicherzustellen. Dieses Geh- und Fahrrecht gilt nur für Fußgänger und Radfahrer und soll durch Eintragung im Grundbuch sowie durch eine Baulast gesichert werden.
9. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich den Fußweg, welcher das Quartier von der Jahnstraße bis zum Drosteweg durchquert, in einer Breite von mindestens 1,50 m herzustellen. Dieser Fußweg muss jederzeit für die Öffentlichkeit begeh- und befahrbar sein. Dieses Geh- und Fahrrecht soll durch Eintragung im Grundbuch sowie durch eine Baulast gesichert werden.
10. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt gem. § 12 Abs. 6 BauGB die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben kann, wenn die in Abs. 1 und 2 genannten Fristen nicht eingehalten werden.
11. Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin aus von ihr nicht zu vertretenden Gründen gehindert sein sollte, sämtliche Teile des Vorhabens innerhalb der genannten Fristen zu realisieren, werden die Beteiligten über eine angemessene Verlängerung der Fristen verhandeln.

§ 5

Energetische Standards

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle Gebäude entsprechend, der zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) zu erstellen und auszuführen.

§ 6

Ausbau von Jahn- und Kolpingstraße, Drosteweg

1. Die Vorhabenträgerin erschließt den südlichen Teil des Quartiers über den Drosteweg (FlSt. Nr. 584). Für eine noch weg zumessende Teilfläche von ca. 100 m² wird zwischen der Stadt Tett nang und der Vorhabenträgerin ein Grundstückstausch vereinbart. Getauscht wird gegen die noch weg zu messenden Grundstücksflächen an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze des

Quartiers (ca. 550 m²), welche die Stadt Tettnang zum Ausbau der Jahn- und Kolpingstraße benötigt.

2. Für FlSt. Nr. 661/7 ist ein Geh- & Fahrrecht auf der betreffenden noch wegzumessenden Teilfläche von FlSt. Nr. 584 (ca. 100 m²) ins Grundbuch einzutragen.
3. Die Stadt verpflichtet sich weiterhin im Rahmen einer Gesamtmaßnahme die Jahn- und die Kolpingstraße auszubauen. Baubeginn wird hier jedoch nicht vor dem Jahr 2020 erfolgen. Die Stadt hat weiterhin bereits ein Ingenieurbüro mit der Vermessung und der Vorplanung dieser Straßenbaumaßnahme beauftragt.

§ 7

Verkehrssicherung und Haftung der Vorhabenträgerin

1. Mit dem tatsächlichen Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten übernimmt die Vorhabenträgerin im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, soweit sie ihr nicht schon kraft Gesetzes obliegt.
2. Sie haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, sowie für solche Schäden, die infolge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen an bereits bestehenden Erschließungseinrichtungen oder sonst fahrlässig durch sie oder ihre Erfüllungsgehilfen verursacht werden. Sie stellt insoweit die Stadt von allen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Sie weist der Stadt vor Beginn der Baumaßnahmen das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nach.

§ 8

Planungs- und Erschließungskosten

1. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ramsbach Quartier Ost“ sowie die Kosten ihres Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen.
2. Bei der Kostentragungspflicht der Vorhabenträgerin verbleibt es auch dann, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in Kraft treten sollte, sowie für den

Fall, dass sich die Unwirksamkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellen sollte. Bereits aufgewendete Kosten sind von der Stadt nicht zu erstatten.

§ 9

Erschließung, Wasserver- und Abwasserentsorgung, Anschlussbeiträge

Durch das Bauvorhaben werden Erschließungsanlagen i. S. des Baugesetzbuches notwendig, neben den Grundstücksanschlüssen für Wasserver- und -entsorgung auch grundstücksinterne Erschließungsanlagen. Näheres ist aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Gfrörer vom 18.12.2018 ersichtlich.

1. Die Stadt überträgt nach § 124 BauGB die Erschließung auf das in § 1 benannte Vorhaben bzw. Erschließungsgebiet vollständig auf den Vorhaben- und Erschließungsträger nach Maßgabe dieses Vertrags. Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit nichts anderes vereinbart ist.
2. Die Stadt Tettngang erhebt für den Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Kanalisation und Wasserversorgung Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge. Das Flurstück Nr. 587 wurde bisher nicht zu den Anschlussbeiträgen veranlagt. Auf Grund dieser Baumaßnahmen entsteht eine Beitragspflicht zum Abwasserbeitrag und Wasserversorgungsbeitrag. Die zu entrichtenden Beiträge an die Stadt Tettngang werden über eine separate Ablösevereinbarung erhoben.
3. Durch die Baumaßnahme erfolgt die endgültige Herstellung der Jahn – und Kolpingstraße. Es entsteht somit eine Beitragspflicht zum Straßenerschließungsbeitrag für die Jahnstraße und die Kolpingstraße. Da die Höhe der Straßenerschließungsbeiträge von den jeweiligen Baukosten abhängig ist, wird der Straßenerschließungsbeitrag für die Jahnstraße und die Kolpingstraße nach Abrechnung der Erschließungsanlagen über gesonderte Beitragsbescheide auf Grundlage der städtischen Erschließungssatzung erhoben. Die Straßenerschließungsbeiträge werden seitens der Stadt Tettngang gegenüber der Vorhabensträgerin erhoben, unabhängig von bereits erfolgtem Eigentumswechsel.

§ 10

Rechtsnachfolge

1. Ein Wechsel des Vorhabenträgers ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt verpflichtet sich, die Zustimmung zu erteilen, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Wechsel des Vorhabenträgers gefährdet ist.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht zu übertragen. Unabhängig davon bleibt die Vorhabenträgerin für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Durchführungsvertrag neben ihrem Rechtsnachfolger verantwortlich, soweit sie nicht von der Stadt aus der Haftung entlassen wird.

§ 11

Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.

§ 12

Schriftform, Salvatorische Klausel

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 13
Wirksamkeit

1. Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.
2. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin, Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung zu tragen, tritt sofort in Kraft und bleibt wirksam, auch wenn der Bebauungsplan nicht in Kraft tritt.
3. Der Gemeinderat hat dem Abschluss dieses Vertrages in seiner Sitzung am 06.02.2019 zugestimmt.

Tettnang, den

Tettnang, den

.....

Bruno Walter, Bürgermeister

.....

Willi Berner, Geschäftsführer