



Stadt T E T T N A N G

Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB

zum Vorhaben- und Erschließungsplan
im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Hermannstraße Nord“
und örtlichen Bauvorschriften hierzu

zwischen

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

- nachfolgend Stadt genannt -

und

der IVG Immobilien – und Verwaltungsgesellschaft mbH
vertreten durch den Geschäftsführer Jürgen Geser
Ludwig-Kick-Straße 12
88131 Lindau am Bodensee

- nachfolgend Vorhabenträgerin genannt -

I. Präambel

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Loretostraße und im Süden an die Hermannstraße. Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets auf der Fläche geschaffen werden. In Tett nang besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe, wie die vom Gemeinderat beschlossene wohnungswirtschaftliche Studie zeigt. Die Planung stellt daher einen wichtigen Baustein zur Erreichung der Entwicklungsziele der Stadt Tett nang dar und schafft dringend benötigten Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung der derzeit im Außenbereich zugeordneten Flächen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da für das Plangebiet die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt sind, wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Um eine zügige und einheitliche Realisierung des Vorhabens zu gewährleisten, schließen die Parteien daher den nachfolgenden Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB.

II. Vertragsgegenstand

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages ist die Bebauung der Grundstücke Flurstücknummern 1396 und 1396/2 (Gemarkung Tettnang) mit 9 Wohngebäuden, unterirdischen Stellplätzen und dafür notwendigen Erschließungsmaßnahmen.
2. Das Vertragsgebiet umfasst die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hermannstraße Nord“.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind

1. der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hermannstraße Nord“ in der letztendlichen Fassung des Satzungsbeschlusses, bestehend aus zeichnerischem Teil, textlichen Festsetzungen, Begründung und örtlichen Bauvorschriften hierzu (**Anlage 1 – Fassung v. 20.09.2021**)
2. der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen B-Plan „Hermannstraße Nord“, bestehend aus dem Lageplan/Dachaufsicht Maßstab 1:200 vom 20.09.2021, Grundrisse UG/Tiefgarage Maßstab 1:200 vom 20.09.2021, Grundrisse Maßstab 1:200 vom 20.09.2021, Grundrisse Dachgeschoss Maßstab 1:200 vom 20.09.2021, Schnitte/Ansichten Maßstab 1:200 vom 20.09.2021 sowie Freianlagenplan Maßstab 1:250 vom 20.05.2021 (**Anlage 2**)
3. das Artenschutzgutachten von Herrn Markus Ege (Fledermausgutachter) vom 08.02.2021 (**Anlage 3**)
4. die Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH von 12.05.2021 (**Anlage 4**)
5. die Verkehrstechnische Untersuchung der MODUS CONSULT ULM GmbH von 28.04.2021 (**Anlage 5**)
6. der Geotechnische Bericht der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH von 09.03.2021 (**Anlage 6**)
7. die Erschließungsplanung inklusive Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Fassnacht vom 29.10.2021 (**Anlage 7**)
8. der Kostenerstattungsvertrag vom 29.01.2021 (**Anlage 8**)

III. Vorhabendurchführung

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Ziel des Vorhabens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets auf den Flurstücken 1396 und 1396/2 der Gemarkung Tettnang bei gleichzeitig anteiliger sozialer Wohnraumförderung. Es sollen 9 Mehrfamilienhäuser (Geschossigkeit II+P bzw. III) auf dem Areal realisiert werden. Diese gruppieren sich um einen zentralen Anger. Die erforderlichen Pkw- Stellplätze werden durch die Tiefgarage abgedeckt. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die Loretostraße.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auf eigene Kosten zur Durchführung des Vorhabens nach den Regeln dieses Vertrages, insbesondere des Vorhaben- und Erschließungsplanes lt. **Anlage 2** (Grund- und Umrisse, Höhen, Außengestaltung der Gebäude und der Freiräume sowie die Erschließungs- und Entwässerungskonzeption) und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hermannstraße Nord“.
2. Die Vorhabenträgerin wird spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Bauantrag oder einen Antrag auf Baubeginn im Kennnissgabeverfahren gem. § 51 Abs. 1 LBO BW oder beides (ggf. anteilig) stellen. Die Wahl und die Prüfung der Zulässigkeit des Verfahrens obliegt im Verhältnis der Parteien nur der Vorhabenträgerin. Sie wird spätestens 24 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Zustimmung der Stadt zur Durchführung des Bauvorhabens mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes fertig stellen. Fertiggestellt i.S.d. Vertrages ist das Vorhaben, sobald alle Wohneinheiten bezugsfertig sind. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens ist dabei der Zeitpunkt, in dem der Bebauungsplan in ausreichender Form öffentlich bekannt gemacht wird.
3. Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin aus von ihr nicht zu vertretenden Gründen gehindert sein sollte, sämtliche Teile des Vorhabens innerhalb der genannten Frist zu realisieren, werden die Parteien über eine angemessene Verlängerung der Fristen verhandeln. Der Vorhabenträgerin ist gleichwohl bekannt, dass die Stadt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB die Satzung über den vorhabenbezogene Bebauungsplan aufheben kann, wenn die in Nr. 1 und 2 genannten Fristen nicht eingehalten werden.

§ 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben

Bei der Realisierung des Vorhabens sind insbesondere folgende Anforderungen zu erfüllen:

1. Das Vorhaben hat die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hermannstraße Nord“ zu beachten und alle Maßnahmen zur Minimierung oder Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen, von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sowie die Maßnahmen, die sich aus den Gutachten bzw. Konzepten, die in der Anlage (**Anlagen 3-7**) enthalten sind, ergeben, umzusetzen. Falls die jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplanes insoweit ganz oder teilweise unwirksam sein sollten, bleibt die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen im Durchführungsvertrag gleichwohl unberührt. Insbesondere folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
 - Nach der sachverständigen Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange der Lärmschutz & Akustik GmbH v. 12.05.2021 (**Anlage 4**) sind für das Baugebiet passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich, die dort insbesondere auf S. 15ff. beschrieben sind. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Bauausführung die dort beschriebenen Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen einzuhalten, insbesondere schallgedämmte Lüftungen zu verwenden, soweit dies lt. Anlage 4 notwendig ist, weil Fenster zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig sind, sowie die Vorgaben des LAI zur Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten u.ä., zu beachten, wenn diese baulich verwendet werden. Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zu verwenden. Tiefgaragentore haben einen Funköffner zu haben und der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können (insbesondere das Erreichen der jeweiligen Endpositionen ist zu beachten). Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist. Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von $\alpha_{500} > 0,5$ bei 500 Hz erreicht werden. Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden. Der Tiefgaragenzufahrtsbereich der Rampe ist einzuhausen. Das mittlere Schalldämmmaß muss mindestens 20 dB betragen.
 - Bei der Ausgestaltung der Tiefgaragenausfahrt sind die Anforderungen der verkehrstechnischen Untersuchung der Modus Consult Ulm GmbH v. 28.04.2021 (**Anlage 5**) zu beachten und umzusetzen.

- Dem Geotechnischen Bericht der Firma BauGrund Süd (**Anlage 6**) kann unter anderem auf Seite 24 entnommen werden, dass der Oberboden nach BBodSchV nicht uneingeschränkt wiederverwendet werden kann, sondern zu entsorgen ist. Nach der VwV Boden (Baden-Württemberg) ist der Oberboden - auf Basis der untersuchten Parameter und ebenfalls aufgrund der Kupferkonzentration - der Verwertungskategorie Z 0*III A zuzuordnen. Es ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen erforderlich. Insbesondere zur Abnahme von Gründungssohlen muss eine fachlich geeignete Person (bspw. der Unterzeichner des Berichtes – **Anlage 6**) herangezogen werden. Die geotechnischen Kontrollprüfungen zur fachgerechten Herstellung des Kieskoffers bzw. der Bodenverbesserung können im Bedarfsfall durch die Firma BauGrund Süd ausgeführt werden.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Umsetzung des in **Anlage 7** beigefügten Erschließungsplans inklusive Entwässerungsplanung. Die Herstellung der Entwässerung (Ableitung für Regenwasser- und Schmutzwasser) erfolgt auf der Basis dieses beigefügten Planes (Plan-Nr. 2-04.3-LP) vom Ingenieurbüro Fassnacht, Bad Wurzach vom 29.10.2021. Die nachfolgend beschriebenen Punkte bzw. Hinweise für die Entwässerung sind in den Lageplan bzw. in einem Entwässerungskonzept einzuarbeiten. Dieses muss mit dem Landratsamt (Amt für Wasser und Bodenschutz) rechtzeitig vor dem Baugenehmigungsverfahren abgestimmt werden:
 - Die Regenwasserleitung bis zum öffentlichen Schacht R 116.0 wird vom Bauherrn hergestellt. Die Arbeiten sind in enger Abstimmung auf der Basis einer Ausführungsplanung mit dem Tiefbauamt durchzuführen. Der öffentliche Weg (Flurstück 1378) ist im Baubereich auf der gesamten Länge neu zu asphaltieren. Der ordnungsgemäße Zustand der Leitung muss dokumentiert werden (Videobefahrung etc.). Sämtliche Kosten trägt der Bauherr. Nach Fertigstellung sämtlicher Hochbaumaßnahmen kann die Leitung in das Eigentum der Stadt übernommen werden.

 - Für die Ableitung des Schmutzwassers ist der vorhandene Anschluss in der Loretostraße zu verwenden. Auf die Hinweise im Plan bezüglich der Ableitung über eine Pumpstation wird verwiesen (Geruchsbelästigung).

 - In den öffentlichen Mischwasserkanal darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden. Fremdwasser darf grundsätzlich nicht eingeleitet werden.

- Zulässig ist auch die Einleitung von Notüberläufen ab einem 30-jährlichen Regenereignis in den öffentlichen Kanal.
 - Für die Einleitung von Oberflächenabflüssen in den Regenwasserkanal zum Gewässer sind alle anfallenden Wässer vorzureinigen. Die Vorreinigung ist mit dem Landratsamt Bodenseekreis (Amt für Wasser- und Bodenschutz) abzustimmen.
 - Es dürfen nur Drosselwassermengen in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Drosseleinrichtung ist betriebssicher zu gestalten.
 - Um übermäßige Nährstoffbelastungen des Gewässers zu unterbinden, sind für die Gründächer nur Substratmischungen ohne Langzeitdünger zulässig.
 - Für alle Entwässerungsleitungen sind Videobefahrungen und Druckprüfungen nach Eigenkontrollverordnung (EKVO) vorzulegen.
 - Für die Abwasseranlagen sind Bestandspläne (Papier und digital) vorzulegen.
 - Die Genehmigungen für die Grundstücksentwässerung auf den jeweiligen Grundstücken erfolgt im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungen.
 - Die Rückhaltemaßnahmen auf den Privatgrundstücken sind gesamtheitlich vor dem Beginn der Hochbaumaßnahmen planerisch und rechnerisch darzustellen. Nach DIN 1981-100 ist der Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Regenereignis zu erbringen. Die Abstimmung muss in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis (Amt für Wasser- und Bodenschutz) erfolgen.
 - Die konkrete Erschließungsplanung und ein Wasserrechtsantrag ist dem Landratsamt Bodenseekreis (Amt für Wasser- und Bodenschutz) rechtzeitig vor dem Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.
2. Die Wohnbebauung hat den zum Zeitpunkt des Baubeginns üblichen Stand der Technik zur Wärmedämmung zu beachten und eine moderne Heizanlage zu verwenden, die Schadstoffimmissionen so weit wie möglich reduziert. Die konkrete technische Ausgestaltung der Wärmedämmung und der Heizanlage ist der Stadt rechtzeitig vor Bauausführung anzuzeigen.
 3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält nur beispielhaft eingezeichnete UG-, DG-, und EG-Grundrisse der Mehrfamilienhäuser mit Darstellung der Erschließungssituation, welche als Regelgrundrisse 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 Regelgrundriss zu konkretisieren. Ergeben sich hieraus Änderungen der Gebäudeansichten, ist dies mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Tettngang vor Einreichen der Bauantragsunterlagen abzustimmen. Der Stellplatznachweis ist gegebenenfalls an die geänderte Planung anzupassen. Nach Abstimmung der veränderten Grundrisse mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Tettngang ist eine Befreiung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hierfür nicht erforderlich.

4. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält einen Freiraumgestaltungsplan mit beispielhaft eingezeichnete Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen des Quartiers. Insbesondere die Gestaltung des zentralen Angers im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hermannstraße Nord“ soll sich am Freiraumgestaltungsplan orientieren. Darüber hinaus sind vorhandene Bestandsbäume soweit möglich zu erhalten. Baum Neupflanzungen sind mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm auszuführen. 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 folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Verpflichtung erstreckt sich ebenfalls auf die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Anpflanzungen und deren Ersetzung im Falle künftigen Abgangs.
5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich außerdem, die im Erschließungsplan beschriebenen Erschließungsanlagen (Tiefgarage und Anger) bis spätestens zur Bezugsfertigkeit des Gesamtvorhabens fertigzustellen. Vor Beginn von Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen herzustellen.
6. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Stellplätze laut Vorhaben- und Erschließungsplan herzustellen und verpflichtet sich weiter diese wie folgt durch Baulast an die entsprechenden Wohnungen zu binden:
 - für Wohnungen bis 40 m² Fläche einen Stellplatz
 - für Wohnungen mit mehr als 40 m² bis 65 m² 1,5 Stellplätze und
 - für Wohnungen über 65 m² 2 Stellplätze

Bruchteile von Stellplätzen werden nicht an Wohnungen gebunden. Diese Stellplätze, die nicht an Wohnungen gebunden sind, können an die Bewohner dieses Vertragsgebiets vermietet oder verkauft werden. Dabei ist die

Vermietung der Stellplätze auch an Grundstückseigentümer, zulässig, deren Grundstücke ganz oder teilweise in einem Umkreis von maximal 600 Metern zum jeweils vermieteten Stellplatz liegen. Die nicht an Wohnungen gebundenen Stellplätze, die nicht an Bewohner vermietet oder verkauft sind, sind als Besucherstellplätze auszuweisen. Mindestens sind jedoch 8 Besucherstellplätze in der Nähe der Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt auszuweisen. Sollten Stellplätze, die nicht an Wohnungen gebunden sind und nicht als Besucherstellplätze ausgewiesen werden müssen, innerhalb von 12 Monaten ab Fertigstellung des Vorhabens i.S.d. § 4 Nr. 2 dieses Vertrages nicht an Bewohner des Vertragsgebietes verkauft oder entsprechend den vorstehenden Regelungen vermietet werden können, so ist die Vorhabenträgerin berechtigt, die Stellplätze auch an Grundstückseigentümer, deren Grundstücke ganz oder teilweise in einem Umkreis von maximal 600 Metern zum jeweils vermieteten Stellplatz liegen, zu verkaufen. Die Vorhabenträgerin hat ihre Bemühungen die entsprechenden Stellplätze entsprechend der vorstehenden Regelungen zu vermieten oder zu verkaufen lückenlos nachzuweisen. Sollten Stellplätze auch insoweit nicht verkauft oder vermietet werden können, werden die Vorhabenträgerin und die Stadt über einen Ankauf der verbleibenden Stellplätze durch die Stadt verhandeln.

7. Die zum jetzigen Zeitpunkt vorliegende Beprobung des Oberbodens (**Anlage 6**) ist fachlich nicht geeignet, die Schadstoffbelastung infolge des Einsatzes von Spritzmitteln zu ermitteln. Aufgrund des spezifischen Schadstoffeintrags ist eine horizontbezogene Beprobung der gesamten Baufläche (einschließlich der Entwässerungsanlage) mit Bohrstock mit mindestens 20 Einstichen und der Bildung von Mischproben aus dem Oberboden und den Schichten 30-60 cm und 60-90 cm vorzunehmen. Die erforderliche neuerliche Beprobung der Fläche entsprechend der o. a. Vorgehensweise muss vor Bauantragstellung nachgeholt werden. Mit dem im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ohnehin vorzulegenden Abfallverwertungskonzept sind die Ergebnisse der neuen Untersuchung und die konkreten Vorschläge zur Verwertung auf deren Grundlage dem Landratsamt Bodenseekreis (Amt für Wasser- und Bodenschutz) vorzulegen.
8. Soll Boden abgetragen und außerhalb des Grundstücks verwertet werden, ist dem Landratsamt Bodenseekreis (Amt für Wasser- und Bodenschutz) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das entsprechende Verwertungskonzept vorzulegen.
9. Da durch die geplante Bebauung auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten Fläche von mehr als 0,5 ha auf den Boden eingewirkt wird, ist nach § 2 Abs. 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu erstellen. Zur Bauantragstellung muss dem Landratsamt

Bodenseekreis (Amt für Wasser- und Bodenschutz) dieses Bodenschutzkonzept vorgelegt werden.

10. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen, etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHB) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis (Amt für Wasser- und Bodenschutz) zu richten.
11. Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchten und Leuchtmittel zu verwenden. Das heißt, die Abstrahlung der Leuchten muss nach unten erfolgen, die Außentemperatur der Leuchten darf maximal 60 ° betragen, es müssen gekofferte (insektendichten) Leuchten verwendet werden, die Lichtpunkthöhe und Lichtstärke muss so niedrig bzw. gering wie möglich sein, es müssen Leuchtmittel mit geringen Blau- und UV-Anteilen, z.B. warmweiße LED-Lampen verwendet werden und die Betriebsdauer von Lichanlagen muss begrenzt und reduziert sein.
12. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, unter Mitwirkung einer öffentlich bestellten und vereidigten, sachverständigen Person einen Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 auf Grundlage der Außenlärmpegel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Bauordnungsamt der Stadt Tettnang vorzulegen.
13. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Grundstücksgrenzen des Vorhabens, soweit sie durch die Umsetzung der Bebauungsplanung, insbesondere die Umsetzung der Erschließung, verändern, durch einen öffentlich bestellten, amtlichen Vermesser neu vermessen zu lassen.

§ 6 Mietpreisbindung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Vorgaben entsprechend den Übergangsregelungen zu den baulandpolitischen Grundsätzen der Stadt gem. Stadtratsbeschluss v. 11.12.2019, zu erfüllen wie folgt:

1. Mindestens 10 % der neu errichteten Wohneinheiten werden als verbilligter Wohnraum zur Unterstützung sozialer Wohnraumförderung errichtet. Als Grundlage der Ermittlung wird der Planungsstand zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei Durchführung des Kenntnissgabeverfahrens einen Monat nach Vorliegen der Voraussetzungen des § 59 Abs. 4 LBO BW vereinbart. Dieser verbilligte Wohnraum soll entweder in Haus 1, Haus 4 oder Haus 7 (siehe Lageplan im Vorhaben- und Erschließungsplan in **Anlage 2**)

errichtet werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle Wohneinheiten des Hauses 1, 4 oder 7 (entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan) als verbilligten Wohnraum zu errichten, um eine Durchmischung der Wohnungsgrößen sicherzustellen.

2. Die Vorhabenträgerin wird diese Wohnungen, deren Auswahl ihr obliegt, und die sie der Stadt mit Bezugsfertigkeit der Wohnungen verbindlich zu bezeichnen hat, für 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit dieser Wohnungen nur an Mieterhaushalte vermieten, wenn sie der Stadt zuvor ausreichend Gelegenheit gegeben hat, Mieter oder Mieterhaushalte, deren Wohnberechtigung sich aus einem in Baden-Württemberg ausgestellten und vom Wohnungssuchenden übergebenen Wohnberechtigungsschein i.S.d. § 15 LWoFG BW ergibt, vorzuschlagen. Die Vorhabenträgerin wird die Vermietungs- oder Neuvermietungsabsicht im Voraus bei der Stadt anzeigen, um entsprechende Vorschläge einzuholen. Der Stadt ist dabei eine angemessene Vorschlagsfrist von mindestens einem Monat zu gewähren, bevor die Wohnungen vermietet werden.
3. Die Kaltmiete für diese Wohnungen ist für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit (Mietpreisbindung) auf höchstens einen Betrag festzusetzen, der jeweils 14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Eine längere Mietpreisbindung oder eine stärkere Mietpreiserniedrigung, etwa aufgrund einer Förderzusage für öffentlich geförderten Wohnraum von Dritter Seite bleibt zulässig. Die Vorhabenträgerin wird die gebundenen Mietwohnungen nur unter Beachtung der Regelungen einer etwaigen Förderzusage i.S.d. § 13 LWoFG BW, sowie falls diese nicht vorliegt, nur an solche Wohnungssuchende zum Gebrauch überlassen, deren Wohnberechtigung sich aus einem in Baden-Württemberg ausgestellten und vom Wohnungssuchenden übergebenen Wohnberechtigungsschein i.S.d. § 15 LWoFG BW ergibt. Die Stadt ist berechtigt die Einhaltung der Mietpreisbindung zu überprüfen. Zu diesem Zweck verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auf schriftliche oder textliche Anfrage der Stadt dieser Einsicht in die Bücher, Belege und sonstigen Unterlagen zu gewähren, sowie notwendige Auskünfte zu erteilen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Mietpreisbindung nach diesem Vertrag zu überprüfen. § 21 LWoFG BW gilt im Übrigen entsprechend.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die vorgenannten Vorgaben durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt in das Grundbuch der Flurstücke 1396 und 1396/2 der Gemarkung Tettnang zu sichern. Die Sicherung hat dabei dergestalt zu erfolgen, dass die Vorhabenträgerin der Stadt das ausschließliche Nutzerbenennungsrecht (Mieter) für die betroffenen Grundstücke durch Grunddienstbarkeit vollständig überträgt, wobei die Überlassung der Ausübung der Rechte aus der Dienstbarkeit ausdrücklich nach § 1192 Abs. 1 S. 2 BGB zugelassen wird. Im

Wege der Sicherungsvereinbarung wird der Vorhabenträgerin die Ausübung der Dienstbarkeit, einschließlich der Vermietung nach Maßgabe der Mietpreisbindung nach § 6 Nrn. 1 bis 3 dieses Vertrages wieder überlassen. Der Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeit ist von der Vorhabenträgerin unverzüglich nach Unterzeichnung dieses Vertrages beim zuständigen Grundbuchamt zu stellen. Wird Wohn- und oder Teileigentum gebildet, ist die Dienstbarkeit jeweils in den Wohnungsgrundbüchern einzutragen.

§ 7 Sicherung

1. Zur Sicherung der in §§ 4 bis 6 eingegangenen Bindungen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, der Stadt für jede einzelne Zuwiderhandlung gegen eine in §§ 4 bis 6 und 10 aufgeführte Regelung unter Ausschluss des Fortsetzungszusammenhanges eine Vertragsstrafe zu bezahlen, die von der Stadt nach Würdigung aller Umstände im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens festzusetzen ist und vom zuständigen Gericht auf Angemessenheit überprüft werden kann. Die Vertragsstrafe ist dabei der Höhe nach auf 250.000,00 € für den Einzelfall und bei Dauerverstößen auf 250.000,00 € jährlich begrenzt.
2. Die Parteien gehen dabei übereinstimmend davon aus, dass bei der Bemessung der Vertragsstrafe auch der mögliche Gewinn berücksichtigt wird, den die Vorhabenträgerin mit der Durchführung des Vorhabens unter Einbeziehung des Verstoßes gemacht hat oder gemacht hätte. Die Stadt ist berechtigt, die Kosten und den Gewinn der Vorhabenträgerin jeweils zu schätzen. Der Vorhabenträgerin bleibt der Nachweis eines geringeren Gewinns durch Offenlegung seiner Gewinn- und Kostenkalkulation möglich.

IV. Schlussbestimmungen

§ 8 Kosten

1. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Dies gilt insbesondere für alle Kosten im Rahmen der Erstellung des vorhabenbezogene Bebauungsplanes „Hermannstraße Nord“ sowie die Kosten der Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Vertragsgebiet, sowie die Kosten des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen selbst.
2. Die Vorhabenträgerin erstattet die der Stadt entstehenden Kosten für ihre Beratung und Vertretung durch die Rechtsanwaltskanzlei Elser, Dr. Kohnke, Dr. Kugler im Zusammenhang mit dem Abschluss und die Durchführung dieses Vertrages sowie mit der Beratung der erforderlichen Bauleitplanung für das Projekt. Die Honorarvereinbarung mit der Rechtsanwaltskanzlei Elser, Dr.

Kohnke, Dr. Kugler und der Stadt für dieses Projekt ist der Vorhabenträgerin bekannt.

3. Die Vorschriften des Kostenvertrages zum Durchführungsvertrages vom 29.01.2021 (**Anlage 8**) bleiben unberührt.

§ 9 Anschlussbeiträge

Soweit durch die erweiterte Bebaubarkeit der im Plangebiet gelegenen Grundstücke Nachveranlagungstatbestände hinsichtlich des Wasserversorgungsbeitrags und des Abwasserbeitrags ausgelöst werden, wird die Stadt diese gemäß den gesetzlichen Regelungen gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer veranlagen und abrechnen. Die Parteien beabsichtigen, Ablösungsvereinbarungen über die Wasser- und Abwasserversorgungsbeiträge zu schließen, die jedoch nicht Gegenstand dieses Vertrages sind. Insbesondere werden etwaige Beitragspflichten durch diesen Vertrag weder abgegolten noch erfüllt oder erledigt.

§ 10 Rechtsnachfolge

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich schriftlich aus der Haftung erlässt.
2. Ein Wechsel des Vorhabenträgers ist nur nach Maßgabe von § 12 Abs. 5 BauGB zulässig.

§ 11 Planungshoheit, Haftung

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung und Durchführung eines Bauleitplanverfahrens oder zum Abschluss des Planverfahrens mit einem bestimmten Ergebnis wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind sich darüber einig, dass die Stadt an einer offenen, unvoreingenommenen, ordnungsgemäßen Abwägung auch nach Abschluss dieses Vertrages nicht gehindert und bei der Abwägung im Bebauungsplan durch diesen Vertrag keinerlei vertraglichen Bindungen oder

sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt oder falls der Bebauungsplan durch die Wahrnehmung sonstiger kommunaler Rechte, wie etwa ein Bürgerbegehren, aufgehoben wird.
3. Mit dem tatsächlichen Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten trägt die Vorhabenträgerin im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, soweit ihr diese nicht bereits kraft Gesetzes obliegt.
4. Die Vorhabenträgerin 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 mindestens fahrlässig durch sie oder ihre Erfüllungsgehilfen verursacht werden. Sie stellt insoweit die Stadt von allen Schadenersatzansprüchen Dritter frei. Sie weist der Stadt vor Beginn der Baumaßnahmen das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nach.

§ 12 Sonstige Regelungen

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Das Gleiche gilt für Regelungslücken, die die Parteien übersehen haben.
3. Bei Bebauung des Grundstückes unterliegt die Vorhabenträgerin der Beitragspflicht und damit der Anzahlung von Anschlussbeiträgen nach den gesetzlichen bzw. satzungsmäßigen Vorgaben der Stadt.
4. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang

mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung und Folge des geplanten Vorhabens sind. Sollten einzelne Vorschriften dieses Vertrages dennoch 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 Parteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den Kriterien der Angemessenheit und Kausalität im Einzelfall gehorchen.

§ 13 Wirksamwerden

1. Der Vertrag wird mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates zum Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder mit der Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB wirksam.
2. Dies gilt nicht für die Regelungen zum Haftungsausschluss nach § 11, sowie zur Kostentragung nach § 8, welche sofort wirksam werden.

Tettnang, den

Lindau, den

.....

Bruno Walter,
Bürgermeister

.....

Jürgen Geser,
Geschäftsführer der IVG Immobilien-
und Verwaltungsgesellschaft mbH