

EINGEGANGEN

10. SEP. 2020



Stadt T E T T N A N G

Kostenerstattungsvertrag gem. § 11 Abs. 1 BauGB

Über die Kosten für die Erstellung des
Bebauungsplans „Linde Areal“

zwischen

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

-nachfolgend Stadt genannt-

und

-nachfolgend Eigentümer genannt-

Präambel

Im Ortsteil Kau soll auf dem Grundstück Flurstück Nummer 11492 durch die Umnutzung des Linde Areal - gewerbliche Nutzung in Wohnnutzung - ein neues Wohnquartier mit einer Größe von ca. 1,9 ha entstehen.

Mit dieser Zielsetzung soll das bisherige gewerbliche Areal zum Gegenstand eines Bebauungsplanes gemacht werden. Das städtebauliche Konzept wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahren in Abstimmung zwischen Ortschaftsrat Kau, technischem Ausschuss und Gestaltungsbeirat entwickelt, um eine den städtebaulichen Interessen der Stadt Tettnang sowie die Nutzungsinteressen des Vorhabenträgers entsprechende Wohnbebauung zu ermöglichen. Mit der Umnutzung des bisher gewerblich genutzten Linde-Areal können vorhandene Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen minimiert werden.

Im Osten und Westen des Plangebietes schließen bestehende Wohnquartiere an. Im Norden grenzt das Plangebiet an die L333. Außerdem befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze das FFH-Schutzgebiet „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzreute“ und im Osten des Plangebietes ein Offenland-Biotop „Mesophytische Feldhecke in Walchesreute“.

Dieser Vertrag dient der Regelung der Kostentragung des Planungsverfahrens.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1 Kostenübernahmeverpflichtung

- (1) Die Stadt beabsichtigt, für die im jeweiligen Plan schwarz gestrichelt umrandete Fläche (Vertragsgebiet laut **Anlage 1**) ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Linde Areal“ durchzuführen.
- (2) Für die Vorbereitung des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens wird die Stadt das Planungsbüro Gfrörer GmbH & Co. KG beauftragen. Der Eigentümer darf auf schriftliche Anforderung jederzeit Einsicht in die Planaufträge nehmen.
- (3) Der Eigentümer verpflichtet sich hiermit, sämtliche Kosten, die der Stadt im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes für das Vertragsgebiet entstehen zu tragen und der Stadt zu erstatten.

Eine erste unverbindliche Kostenschätzung über zu erwartende Kosten ist diesem Vertrag als **Anlage 2** angeschlossen. Abhängig vom erforderlichen Umfang der notwendigen Vorprüfungen und der Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes sind Anpassungen in der Honorarsumme nicht auszuschließen.

Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Kosten:

- alle Kosten der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes,
 - alle Kosten der Verfahrensbetreuung durch das Büro Gfrörer GmbH & Co. KG,
 - alle Kosten für Fachgutachten, die nach der Entscheidung der Stadt für den Abschluss des Satzungsverfahrens notwendig sind, sowie
 - sonstige für die oben genannten Maßnahmen entstehenden und dem Vertragsgebiet zuzuordnenden Kosten.
- (4) Rechnungen über sämtliche anfallende Kosten sind durch die Leistungserbringer zur Rechnungsprüfung an die Stadt zu senden. Dabei sind zu begleichende Rechnungen stets an den Eigentümer zu adressieren. Die Weiterleitung der geprüften Rechnungen erfolgt seitens der Stadt an den Eigentümer.
 - (5) „Der Vorhabenträger erstattet der Gemeinde darüber hinaus sämtliche dieser entstehende Fremdkosten (z. B. durch amtliche Bekanntmachung) sowie eigene Aufwendungen der Gemeindeverwaltung im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gegen Nachweis. Dabei berechnet die Gemeinde für die Tätigkeit ihrer Mitarbeiter den nach der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Tettnang gängigen Satz von 50,00 € pro Stunde. Der Stundenaufwand ist dabei durch einen Tätigkeitsrapport des jeweiligen Mitarbeiters, aus welchem sich Art und Umfang sowie Dauer der jeweiligen Leistung im Einzelnen ergeben, zu dokumentieren. Der Zeitaufwand wird gerechnet pro angefangener halber Stunde. Die Gemeinde ist berechtigt, gegenüber dem Vorhabenträger quartalsweise abzurechnen.“
 - (6) Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt als solche unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung und Durchführung eines Bauleitplanverfahrens, zum Abschluss des Planverfahrens mit einem bestimmten Ergebnis oder zum Erlass einer städtebaulichen Satzung nach § 34 BauGB wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Eigentümer und die Stadt sind sich darüber einig, dass die Stadt an einer offenen, unvoreingenommenen, ord-

nungsgemäßen Abwägung auch nach Abschluss dieses Vertrages nicht gehindert und bei der Abwägung innerhalb des Satzungsverfahrens durch diesen Vertrag keinerlei vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist. Ansprüche des Eigentümers gegenüber der Stadt – gleich aus welchem Rechtsgrund – in Bezug auf den Satzungserlass werden umfassend ausgeschlossen. Die Stadt haftet somit insbesondere nicht, wenn das Satzungsverfahren ohne Erlass der Satzung eingestellt oder die städtebauliche Satzung durch nachträgliche Gerichtsentscheidungen für rechtsunwirksam oder nichtig erkannt wird. Unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Haftung der Stadt für Ansprüche, die dem Eigentümer aus der vorsätzlichen oder fahrlässigen Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Eigentümers entstehen oder für sonstige Schäden, die dem Eigentümer aus einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Stadt oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der Stadt entstehen.

An der Kostentragung des Eigentümers ändert sich auch dann nichts, falls die Stadt aufgrund der Planungsentscheidungen des Gemeinderates ein begonnenes Satzungsverfahren nicht fortführt, oder wenn das Satzungsverfahren nicht fortgeführt wird, weil sich die Vertragspartner über die Erforderlichkeit der dadurch entstehenden Kosten oder über das zu beauftragende Büro oder Unternehmen nicht einigen.

§ 2 Kosten der Rechtsberatung

Der Eigentümer 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 und weiterer Verträge sowie mit der Beratung der erforderlichen städtebaulichen Planung für das Projekt. Die Honorarvereinbarung mit der Rechtsanwaltskanzlei Elser, Dr. Kohnke, Dr. Kugler und der Stadt für dieses Projekt ist als **Anlage 3** beigelegt.

§ 3 Vorschussanforderungen

Die Stadt ist berechtigt, auf die Kosten nach §§ 1 und 2 dieser Vereinbarung vom Eigentümer angemessene Vorschusszahlungen zu verlangen.

§ 4 Rechtsnachfolge

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen Flächen mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der Eigentümer wird von der Verpflichtung nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Stadt frei. Die Stadt ist dabei zur Zustimmung, d. h. zur Entlassung des bisherigen Eigentümers aus den Pflichten dieser Vereinbarung verpflichtet, sofern der Erwerber sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag schriftlich gegenüber der Stadt übernimmt und gegen den Erwerber keine gewichtigen Gründe sprechen. Dabei gilt als gewichtiger Grund insbesondere, wenn begründete Zweifel an der erforderlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Eigentümers zur Tragung der Planungskosten bestehen.

- (2) Für den Fall, dass der Eigentümer gegen die vorgenannte Weitergabeverpflichtung verstößt, verpflichtet er sich, eine angemessene Vertragsstrafe an die Stadt zu bezahlen, die im Einzelfall von der Stadt bestimmt wird und vom zuständigen Gericht auf Angemessenheit überprüft werden kann.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine Vertragsstrafe in Höhe der Hälfte der zu erwartenden anteilig vom Eigentümer zu tragenden Planungskosten und sonstigen vom Eigentümer aufgrund dieses Vertrages zu übernehmenden Kosten jedenfalls nicht unangemessen wäre.

§ 5 Kündigung

- (1) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages und der Rücktritt von diesem Vertrag werden ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall, dass der Eigentümer trotz schriftlicher Aufforderung und Setzung einer angemessenen Frist zur Zahlung abgerechnete Kosten nach §§ 1 oder 2 dieser Vereinbarung oder angemessene Vorschussanforderungen nach § 3 dieser Vereinbarung nicht bezahlt, ist die Stadt zur Kündigung des Vertrages mit einer Frist von 3 Monaten zum Quartalsende berechtigt. Eine gesetzliche Schadensersatzpflicht des Eigentümers wegen Verzugs bleibt unberührt.

§ 6 Fälligkeit, Verjährung

Zahlungsansprüche der Leistungserbringer aus diesem Vertrag sind binnen einer Frist von 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung unter Vorlage der jeweiligen Belege zur Zahlung fällig.

Die Parteien vereinbaren, dass die in dieser Vereinbarung begründeten Forderungen einschließlich aller künftig regelmäßig wiederkehrenden Leistungen einer 30-jährigen Verjährung unterliegen, die mit dem gesetzlichen Verjährungsbeginn zu laufen beginnt. Längere gesetzliche Verjährungsfristen bleiben dabei ebenso unberührt wie Vorschriften über den Verjährungsbeginn, Ablauf Hemmung, Hemmung und Neubeginn der Verjährung.

§ 7 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Rechtswirksamkeit der Schriftform gem. § 58 VwVfG. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Parteien erhalten jeweils eine Ausfertigung dieser Urkunde.

§ 8 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die unwirksame Bestimmung soll dabei durch diejenige Regelung ersetzt werden, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entspricht und die die Parteien getroffen hätten, wenn sie die Unwirksamkeit der Bestimmung gekannt und bedacht hätten. Entsprechendes gilt für Lücken des Vertrages, die die Parteien unabsichtlich nicht geregelt haben.

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.

§ 9 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn er von den Vertragsparteien verbindlich unterzeichnet wird und der Gemeinderat der Stadt Tettnang diesem Vertrag zugestimmt hat.

Tettnang, den 02.09.2020

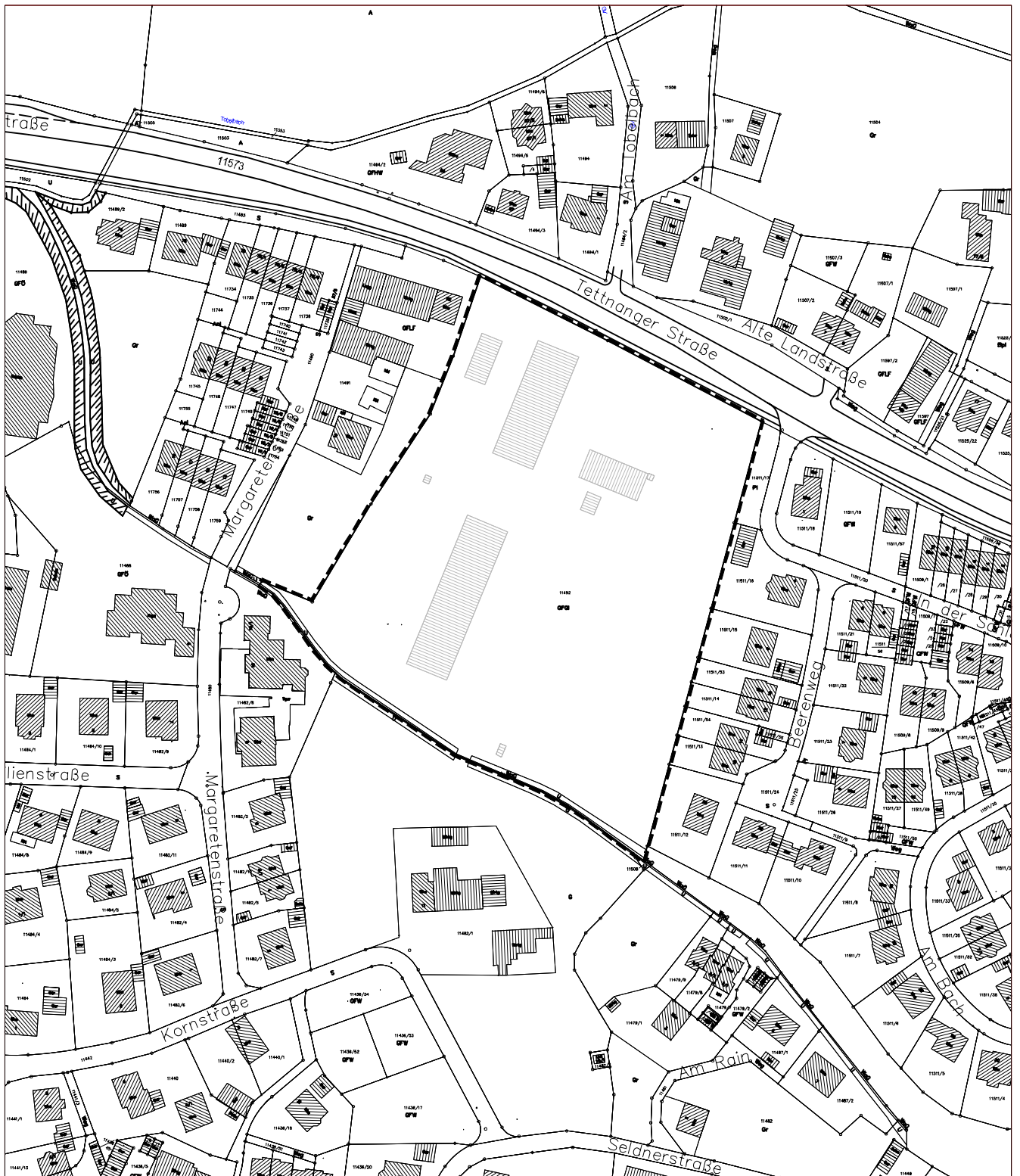
B. Walter

Bruno Walter, Bürgermeister

Tettnang, den 28.08.2020

H. ...

BEBAUUNGSPLAN "Lindeareal" IN TETTANANG-KAU BODENSEE-KREIS ABGRENZUNGSPLAN



0m 20m 50m 100m 150m 200m



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Projektnummer:	12319
A. Philipp	20.06.17	Abgrenzungsplan	Plannummer:	12319/abgrenz
			Maßstab:	1 : 2.000



Büro Überlingen
Bahnhofstraße 20
88662 Überlingen
Tel.: 07551/83498-0

Büro Empfingen
Detenseerstr. 23
72186 Empfingen
Tel.: 07486/9769-0

BÜROGFRÖRER GmbH & Co. KG, Gottlieb-Daimler-Straße 2, 88696 Owingen

Stadt Tettnang

Montfortplatz 7
88069 Tettnang

26. Februar 2020

Bebauungsplan „Lindeareal“ in Tettnang-Kau: Bebauungs-, Erschließungs-, und Entwässerungsplanung (reguläres 2-stufiges Verfahren)

HONORARANGEBOT

Leistungen Bebauungsplan nach § 19 HOAI in Verbindung mit Anlage 3 und Anlage 9 zur HOAI

Honorarermittlung nach § 21 HOAI – Zone II Mittesatz – Fläche: 1,88 ha

Grundhonorar bei 100%:

B-Plan (Grundleistungen)	HOAI	Angebot	Gesamtpreis
1. Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen	60%	60%	
2. Entwurf zur öffentlichen Auslegung	30%	30%	
3. Plan zur Beschlussfassung	10%	10%	
Zwischensumme Grundleistungen	100%	100%	

B-Plan (bes. Leistungen)		Angebot
1. Erstellung Umweltbericht		
	pauschal	100%
2. Natura 2000-Vorprüfung FFH-Gebiet „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“	pauschal	100%
3. Planung externer Ausgleichsmaßnahmen	bei Bedarf	0%
4. Erstellung der Abwägung nach der frühzeitigen öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung § 3 (1) und 4 (1)	pauschal	100%
5. Erstellung der Abwägung nach der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung § 3 (2) und § 4 (2)	bei Bedarf	100%
6. Erstellung der zusammenfassenden Erklärungen	pauschal	100%
7. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren incl. Abwägung	pauschal	100%
8. Verfahrensbetreuung (Beschlussvorlagen, Bekanntmachungstexte, TÖB-Beteiligung)	bei Bedarf	0%

Büro Gfrörer
GmbH & Co. KG
Gottlieb-Daimler-Str. 2
88696 Owingen

Tel.: 07551/83498-0
Fax: 07551/83498-21
info@buero-gfroerer.de
www.buero-gfroerer.de

Bauleitplanung
Erschließungsplanung
Kanalsanierung
Deponieplanung
Sportstättenplanung
3D-Laserscanning
Objektplanung
Landschaftsplanung
Grünordnungsplanung
Umweltberichte
Artenschutz

9. Teilnahmen an Gremien-
sitzungen incl. Präsentation,
Vorbereitung und An- und
Abfahrt

100%

Zwischensumme besondere Leistungen

Bebauungsplan (Grundleistung und besondere Leistungen)

* Die Pauschalsumme von 350 EUR pro Gremiensitzung beinhaltet einen Aufwand von max. 4 Stunden. Sollten darüber hinausgehend Mehrstunden anfallen werden diese auf Basis der nachstehenden Stundensätzen zusätzlich abgerechnet.

Vorentwurf Erschließungs- u. Entwässerungsplanung, Wasserantrag

- ca. 1.500.000 EUR Erschließungskosten netto teilen sich hälftig in:
- 750.000 EUR netto Verkehrsanlagen (Straße, Plätze, Wege etc.)
- 750.000 EUR netto Ingenieurbauwerke (Entwässerungsanlagen, Kanäle etc.)

	Einzelpreis	Angebot	Gesamtpreis
1. Planung der Verkehrsanlagen			
	pauschal	100%	
2. Planung der Ingenieurbauwerke			
	pauschal	100%	
3. Wasserrechtliches Verfahren	bei Bedarf	Nach Aufwand	0%
Zwischensumme			

Vorentwurf Erschließungs- u. Entwässerungsplanung, Wasserantrag

Zusammenfassung

1. Bebauungsplan (Grundleistung und besondere Leistungen)
2. Vorentwurf Erschließungs- u. Entwässerungsplanung, Wasserantrag

Honorarsumme netto

Nebenkosten 5%

Gesamthonorarsumme netto

Mehrwertsteuer 19%

Honorarsumme brutto

Positionen nach Aufwand werden wie folgt berechnet:

Die Abrechnung auf Stundennachweis erfolgt auf Basis der aktuell geltenden Richtlinie der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg für die Beteiligung freiberuflicher Träger (RiFT).

- Büroleiter / Standortleiter
- Architekten / Landschaftsarchitekten / Ingenieure
- Vermessungs-/Bautechniker
- Bauzeichner
- Vermessungstechniker inkl. 3D Laserscanner

Mit freundlichen Grüßen

Axel Philipp

Komplementärin: Gfrörer Beteiligungs-GmbH
HRB 755604, Sitz Empfingen, Amtsgericht Stuttgart
Geschäftsführer: Gebhard Gfrörer, Michael Gfrörer

Büro Gfrörer
GmbH & Co. KG
Gottlieb-Daimler-Str. 2
88696 Owingen

Tel.: 07551/83498-0
Fax: 07551/83498-21
info@buero-gfroerer.de
www.buero-gfroerer.de

Bauleitplanung
Erschließungsplanung
Kanalisation
Deponieplanung
Sportstättenplanung
3D-Laserscanning
Objektplanung
Landschaftsplanung
Grünordnungsplanung
Umweltberichte
Artenschutz

Vergütungsvereinbarung

zwischen der **Stadt Tett nang**,
vertreten durch Herrn Bürgermeister Bruno Walter

(Auftraggeber)

und

den **Rechtsanwälten Elser, Dres. Kohnke, Kugler Partnerschaft mbB** vertr. d. Rechtsanwalt Dr.
Andreas Kohnke, Wangener Str. 18, 88069 Tett nang

(Rechtsanwälte)

Die Parteien schließen folgende Rahmen-Vergütungsvereinbarung:

1. Stundensatz und Abrechnungsmodalitäten

Für die anwaltliche Beratung und Vertretung der Stadt Tett nang in den Mandaten, die die
Rechtsanwälte Elser, Dr. Kohnke, Dr. Kugler durch Rechtsanwalt Dr. Andreas Kohnke,
betreuen, erhalten die Rechtsanwälte eine Vergütung von

Gerechnet wird pro angefangenen 5 Minuten. Der vereinbarte Stundensatz gilt auch für Fahrt-
und Wartezeiten der Rechtsanwälte, die durch die Auftragserteilung verursacht werden.

Im Falle der gerichtlichen Vertretung darf die vereinbarte Vergütung gem. § 49b Abs. 1 S. 1
BRAO die gesetzliche Vergütung nicht unterschreiten. Daher ist in diesen Fällen die o.g.
vereinbarte Vergütung nur geschuldet, wenn sie die gesetzlichen Gebühren übersteigt.
Unterschreitet sie die gesetzlichen Gebühren, gelten diese.

Die Vergütungsregelung gilt außerdem nur für den Fall, dass die Parteien keine anderweitige
Vergütungsregelung treffen.

2. Auslagen und Kostenerstattung

Zzgl. zur Zeitvergütung fallen Auslagen nach Teil 7 des Vergütungsverzeichnisses zum RVG,
nämlich insbesondere Auslagen und gesetzliche Mehrwertsteuer, an.

Kosten, die die Rechtsanwälte für den Auftraggeber verauslagen, insbesondere Gerichtskosten,
Gerichtsvollzieherkosten, Gebühren für Meldeamt- und Registeranfragen,
Aktenversendungspauschalen, Kopierkosten Dritter, Kosten für die Übersendung von
medizinischen Unterlagen oder ähnliches sind den Rechtsanwälten vom Auftraggeber auf
Aufforderung unverzüglich zu erstatten.

3. Vorschüsse

Die Rechtsanwälte sind jederzeit berechtigt, angemessene Vorschüsse vom Mandanten zu
verlangen.

4. Fälligkeit

Der Auftraggeber ist berechtigt mindestens einmal monatlich eine Abrechnung über die
geleisteten Stunden zu verlangen (Kostennote). Es steht den Rechtsanwälten frei, die geleisteten
Stunden in kürzeren Zeitabständen abzurechnen. Mit Zugang der von einem der Rechtsanwälte
unterschiedenen Rechnung wird die Vergütung fällig.

5. Hinweise zur fehlenden Erstattungsmöglichkeit und Kostentragungspflicht

Der Auftraggeber wird darauf hingewiesen, dass die aufgrund dieser Vereinbarung geschuldete Vergütung höher sein kann als die gesetzliche Vergütung nach den Vorschriften des RVG.

Der Auftraggeber wird weiter darauf hingewiesen, dass im Streitfall die gegnerische Partei, ein anderer Verfahrensbeteiligter oder die Staatskasse im Falle der Kostenerstattung regelmäßig nicht mehr als die gesetzliche Vergütung erstatten muss. Dies kann dazu führen, dass die vereinbarte Vergütung möglicherweise nicht in voller Höhe von einem erstattungspflichtigen Dritten erstattet wird.

Ebenfalls ist es möglich, dass eine eintrittspflichtige Rechtsschutzversicherung die Kosten der anwaltlichen Beauftragung gar nicht oder nur bis zur Höhe der gesetzlichen Vergütung übernimmt, so dass die vereinbarte Vergütung möglicherweise auch von der Rechtsschutzversicherung nicht erstattet wird. Der Auftraggeber muss diese Beträge selbst leisten.

Teilnahme, 16.10.2019

Auftraggeber
(Ort, Datum, Unterschrift)

RECHTSANWÄLTE
ELSER · DR. FRIEDRICH · DR. KUGLER
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wangener Straße 33b 94611 Erding
Tel. 07543 94 61-0 Fax 9461-61
16.10.2019
Rechtsanwälte
(Datum, Unterschrift)