

Urkundenverzeichnis



Verhandelt am - - in den Räumen der Notarkanzlei.

Vor mir,

erscheinen

1. Herr Bruno Walter ,
dienstansässig Montfortplatz 7 in 88069 Tettang
ausgewiesen durch seinen Personalausweis

handelnd als Bürgermeister für die

Stadt Tettang
(Postanschrift: 88069 Tettang, Montfortplatz 7)

- 2.

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung:

Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB

zum Bebauungsplan „Lindeareal“ und den örtlichen Bauvorschriften hierzu

I. Präambel

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kau auf dem ehemaligen Areal der Linde AG zwischen der Tettmanger Straße (L333) im Norden und dem Tobelbach im Süden. Im Westen grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an, im Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an.

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung der derzeit gewerblich genutzten Fläche zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ziel ist die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen zur Realisierung von benötigtem Wohnraum. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt.

Die Stadt will hierbei einerseits die Sicherung einer sozialverträglichen Wohnraumgestaltung durch Einrichtung einer Mietpreisbindung für einen untergeordneten Teil der Planungsfläche sicherstellen und außerdem die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen durch die Eigentümerin regeln. Dazu soll eine Bauverpflichtung für den mietpreisgebundenen Wohnraum bestehen und die Ausgestaltung der Erschließungsanlagen geregelt werden. Die entstehenden Verfahrenskosten werden durch den Planungsbegünstigten getragen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die beiden Parteien Folgendes:

II. Vertragsgegenstand

§ 1 Gegenstand des Vertrages, Bauverpflichtung

1. Gegenstand des Vertrages ist das Baugebiet gem. Bebauungsplan „Lindeareal“.
2. Das Vertragsgebiet umfasst das Grundstück mit der Flurstücknummer 11492, im Ganzen und 11573 sowie 11511/17 in Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lindeareal“.

Soweit Erschließungs- oder Ausgleichsmaßnahmen gemäß diesem Vertrag auf Grundeigentum des Landes durchgeführt werden müssen, verpflichtet sich die Stadt das entsprechende Einvernehmen und die erforderlichen Zustimmungen des Landes einzuholen.

3. Die Stadt überträgt nach § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB die Erschließung des Plangebietes auf den Erschließungsträger. Die Umgrenzung des Plangebietes, sowie Art, Umfang und die Ausführung der Erschließung richten sich nach dem derzeit noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, letztlich der in Kraft getretene Bebauungsplan i.S.d. § 2 Nr. 1 dieses Vertrages.
4. Der Eigentümer verpflichtet sich auf eigene Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 3, 4 dieses Vertrages. Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 9 genannten Übernahme Voraussetzungen in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
5. Der Eigentümer beabsichtigt im Vertragsgebiet, auf eigene Kosten 22 Reihenhäuser mit je einer Wohneinheit, sowie 111 weitere Wohneinheiten durch Geschosswohnungsbau in Wohngebäuden entsprechend den Festsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplans „Lindeareal“ zu errichten. Er will die gesamte Bebauung in mehreren Bauabschnitten realisieren, von denen der erste Bauabschnitt innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der letzte Bauabschnitt innerhalb von 9 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes fertiggestellt werden soll. Der Eigentümer verpflichtet sich, 10% der letztendlich errichteten Wohneinheiten, d.h. mindestens 14 Wohneinheiten, als mietpreisgebundene Wohnungen nach § 12 dieses Vertrages zu errichten und die Hälfte dieser Wohneinheiten (mithin mindestens 7 Wohneinheiten) bis spätestens innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, sowie die übrigen mietpreisgebundenen Wohneinheiten bis spätestens innerhalb von 9 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bezugsfertig fertigzustellen. Der Eigentümer wird spätestens 18 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen Bauantrag oder einen Antrag auf Baubeginn im Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 Abs. 1 LBO BW oder beides (ggf. anteilig) für mindestens 7 dieser Wohneinheiten, sowie spätestens 42 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen Bauantrag oder einen Antrag auf Baubeginn im Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 Abs. 1 LBO BW oder beides (ggf. anteilig) für die restlichen mietpreisgebundenen Wohneinheiten stellen. Die Wahl und die Prüfung der Zulässigkeit des Verfahrens obliegt im Verhältnis der Parteien nur dem Eigentümer. Er wird spätestens 1 Jahr nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen. Mit Fertigstellung des Vorhabens müssen auch die Regelungen zur Mietpreisbindung entsprechend § 12 dieses Vertrages vollständig umgesetzt sein. Eine Bauverpflichtung für die nicht mietpreisgebundenen Wohneinheiten besteht nicht. Der Eigentümer entscheidet zudem darüber, ob er die mietpreisgebundenen Wohneinheiten im Rahmen der

Reihenhausbebauung oder des Geschosswohnungsbaus oder jeweils anteilig realisiert. Für den Fall, dass der Eigentümer aus von ihm 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.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind

1. der Bebauungsplan „Lindeareal“ in der letztendlichen Fassung des Satzungsbeschlusses, bestehend aus zeichnerischem Teil, textlichen Festsetzungen, Begründung und örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 09.12.2021 **(Anlage 2)**
2. Übersichtsplan Gebäude und Bauabschnitte vom 17.01.2022 **(Anlage 3)**
3. Plan Erschließungs- und Entwässerungsanlagen vom 01.03.2022, insbesondere die dargestellte Entwässerung und Wasserversorgung **(Anlage 4)** und die Straßen- und Wegeflächen **(Anlage 5)**
4. Plan der Grünanlagen mit Pflanzgeboten und Pflanzliste von freiraumkönig in der Fassung vom 07.02.2022 **(Anlage 6)**
5. Übersichtsplan mit (Teil-)Flächen zur Übertragung an die Stadt vom 19.11.2021 **(Anlage 7)**
6. Ausgleichskonzeption Biotop gem. § 30 BNatSchG der friedemann. Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie vom 05.10.2021 **(Anlage 8)**
7. Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept vom 10.09.2021 **(Anlage 9)**
8. der Kostenerstattungsvertrag vom 16.09.2020 **(Anlage 10)**

Als unechte Verweisung, lediglich zu Dokumentationszwecken sind diesem Vertrag die folgenden weiteren Anlagen, die den Vertragsparteien bekannt sind, beigelegt:

9. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 18.01.2021 geändert am 25.08.2021 **(Anlage 11)**

10. Natura 2000-Vorprüfung in der Fassung vom 18.01.2021 **(Anlage 12)**
11. Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 11.04.2019 mit Überarbeitung vom 26.01.2021 **(Anlage 13)**
12. Schalltechnische Untersuchung Landwirtschaftlicher Lärm in der Fassung vom 01.09.2021 **(Anlage 14)**
13. Orientierende Untergrunduntersuchungen vom 02.12.2016 **(Anlage 15)**

III. Erschließungsvereinbarungen

§ 3 Herstellung der Erschließungsanlagen

Der Eigentümer verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen lt. § 2 Nr. 8, 9 dieses Vertrages dargestellten Erschließungsanlagen zur Entwässerung- und Wasserversorgung, Straßen- und Wegeflächen, sowie Grünanlagen herzustellen. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein und spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts hergestellt sein. Hinsichtlich der Herstellung der Entwässerung- und Versorgungsanlagen bedarf es jeweils eigener vertraglicher Vereinbarungen mit den zuständigen Versorgungsträgern (Zweckverband Unteres Schussental, Regionalwerk, usw.), die der Eigentümer mit diesen gesondert abschließen wird.

§ 4 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

1. Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
 - a. Die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
 - b. Die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, einschließlich der Fahrbahn, der Geh-, Fuß- und Radwege, der Straßenentwässerung, der Straßenbeleuchtung, der Straßenbenennungsschilder und der Verkehrszeichen
 - c. Öffentliche Park- und Grünflächen einschließlich deren Ausstattung wie Wege, Sitzbänke
 - d. Immissionsschutzanlagen

- e. Anlagen zur Ableitung von Wasser und Abwasser einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung.
2. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 5 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

1. Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen hat der Eigentümer im Einvernehmen mit der Stadt das Ingenieurbüro Rapp + Schmid Infrastrukturplanung GmbH, welches die Gewähr für die beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet, beauftragt.
2. Der Eigentümer verpflichtet sich die Bauleistungen nach den anerkannten Regeln der Technik ausführen zu lassen und diese im Einvernehmen mit der Stadt zu vergeben. Der Eigentümer hat ein kompetentes Ingenieurbüro in Absprache mit der Stadt zur Bauüberwachung der Bauleistungen beauftragt.
3. Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden vom Eigentümer einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag gegeben; alle Arbeiten sind mit der Stadt Fachbereich Bauordnung und Stadtplanung abzustimmen.

§ 6 Baudurchführung

1. Der Eigentümer hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (Fernmeldekabel, Glasfaserkabel f. Internetbreitbandausbau, Strom-Abwasser, Wasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage und die Herstellung der Hausanschlüsse für die Wasserversorgung. Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Eigentümer im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.

2. Der Eigentümer hat alle notwendigen bau- und wasserrechtlichen sowie sonstige öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Zustimmungen vor Beginn der Ausführungen einzuholen und der Stadt zur Kenntnisnahme vorzulegen.
3. Der Baubeginn ist der Stadt 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
4. Der Eigentümer hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt an den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den für den Bau geltenden Richtlinien Proben zu entnehmen und diese von einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboranten untersuchen zu lassen, sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen.
5. Der Eigentümer verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
6. Soweit dies technisch möglich ist, sind vor Beginn von Hochbaumaßnahmen, aber nach Errichtung der Tiefgarage, die Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Eigentümer zu beseitigen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.

§ 7 Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Eigentümer im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
2. Der Eigentümer haftet bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Eigentümer stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung mit der Mindestdeckungssumme für Schäden im o.g. Sinne in Höhe von 5.000.000 € nachzuweisen.

§ 8 Gewährleistung und Abnahme

1. Der Eigentümer übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit für den nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB/B.

Die Gewährleistungsfrist beträgt 4 Jahre ab Abnahme.

Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen durch die Stadt. Der Eigentümer zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf den Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Eigentümer gemeinsam abzunehmen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten von dem Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Eigentümer zu beseitigen. Die Stadt kann hierbei verlangen, dass der Eigentümer eine Ausführungsplanung der Mängelbeseitigungsarbeiten mit Darstellung der geplanten zeitlichen Ausführung der Mängelbeseitigung binnen zwei Wochen ab Feststellung der Mängel vorlegt. Im Falle des Verzuges mit der Mängelbeseitigung ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Eigentümers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 500,00 € angefordert werden, das der Eigentümer an die Stadt zu begleichen hat. Dies gilt auch, wenn der Eigentümer zum Abnahmetermin nicht erscheint.

2. Die Stadt verpflichtet sich, die selbständigen Erschließungsanlagen oder selbständigen Erschließungsabschnitte abzunehmen (Teilabnahme). Selbständig ist ein Erschließungsabschnitt dann, wenn er in den Plänen lt. § 2 Nr. 8, 9 dieses Vertrages als selbständiger Erschließungsabschnitt dargestellt ist. Insbesondere die Errichtung der Linksabbiegespur ist ein selbständiger Erschließungsabschnitt und wird gesondert abgenommen.

Nach der Herstellung des Linksabbiegers wird der Eigentümer die Kanalarbeiten, die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen, das Retentionsbecken, die Tragschicht der Straße, sowie den Grünstreifen fertigstellen, die ebenfalls gesondert von der Stadt abgenommen werden.

3. Die Stadt verpflichtet sich, die künftigen öffentlichen Straßen auch dann abzunehmen, wenn die Feinbelagsschicht der Fahrbahnen und die straßenbegleitende Bepflanzung noch nicht hergestellt wurden. Hinsichtlich der Feinbelagsschicht und der Bepflanzung hat eine gesonderte Abnahme zu erfolgen. Zeigen sich an der künftigen öffentlichen Straße zwischen

dem Zeitpunkt der Abnahme ohne Feinbelagsschicht bis zur Abnahme der Feinbelagsschicht weitere Schäden an der Straße, so hat der Eigentümer diese Schäden trotz bereits erfolgter Abnahme zu beseitigen. Auf Drittverschulden kann sich der Eigentümer in diesem Fall gegenüber der Stadt nicht berufen.

4. Die Eigentümerin leistet weiter Gewähr für die Freiheit der Erschließungsflächen von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG. Hierzu wird die Eigentümerin den Zustand der Erschließungsflächen vor den Baumaßnahmen der Erschließungsanlagen im Hinblick auf etwaige Altlasten und schädliche Bodenveränderungen durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen begutachten und ggf. vorhandene Altlasten und schädliche Bodenveränderungen beseitigen, so dass eine Nutzbarkeit für Wohnnutzung bedenkenlos möglich ist. Die entsprechende Sanierung zur Nutzbarkeit mit Wohnnutzung ist vom zuständigen Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts Bodenseekreis zu bestätigen und durch erneute Begutachtung nachzuweisen. Die ggf. erforderlichen Sanierungsarbeiten sind bei Durchführung nach Art und Umfang zu dokumentieren. Die Stadt hat Anspruch auf Überlassung sämtlicher entsprechender Gutachten und Dokumentationen. Für den Fall der nicht oder nicht ausreichenden Sanierung und/oder des nicht ausreichenden Nachweises der Sanierung wird die Stadt der Eigentümerin eine angemessene Frist zur Nachbesserung von mindestens 3 Monaten setzen, wobei eine zu kurz bemessene Frist automatisch eine angemessene Frist in Lauf setzt. Nach fruchtlosem Fristablauf ist die Stadt berechtigt, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen auf Kosten der Eigentümerin selbst zu ermitteln und durchzuführen. Sie kann für die notwendigen Arbeiten angemessene Vorschusszahlungen von der Eigentümerin verlangen.

§ 9 Übernahme der Erschließungsanlagen

1. Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen – auch ohne Feinbelagsschicht und straßenbegleitende Bepflanzung – übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist, oder bei Anlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt gesichert sind und der Eigentümer vorher
 - a. in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachliche und fachtechnisch hergestellte Schlussrechnungen mit den dazu gehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen, einschließlich der Bestandspläne übergeben hat,
 - b. die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,

- c. einen Bestandsplan über die Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtung übergeben hat,
 - d. Nachweise erbracht hat, über
 - i. Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien, sowie
 - ii. die Schadensfreiheit der erstellten Kanalleitungen durch einen von beiden Parteien anerkannten Sachverständigen.
2. Die nach Nr. 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich. Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt; der Eigentümer stimmt hiermit der Widmung unwiderruflich zu. Vorsorglich verpflichtet sich der Eigentümer der Stadt zusätzlich den Besitz an den Erschließungsanlagen nach Fertigstellung zum Zwecke der Widmung einzuräumen.

§ 10 Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen leistet der Eigentümer Sicherheit in Höhe von
- durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft (Vertragserfüllungsbürgschaft) eines deutschen Kreditinstituts. Die Stadt ist verpflichtet, die Bürgschaft entsprechend dem Baufortschritt die Vertragserfüllungsbürgschaft anteilig freizugeben. Die Feststellung des Baufortschrittes und kostenmäßige Feststellung der erbrachten Bauleistung hat durch das beauftragte Ingenieurbüro zu erfolgen.
2. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Eigentümers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Eigentümer für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
3. Nach Abnahme der Maßnahmen hinsichtlich aller Erschließungsanlagen und Vorlage der jeweiligen Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist die Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der Gesamtbaukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 11 Mietpreisbindung

Der Eigentümer verpflichtet sich, die Vorgaben entsprechend den baulandpolitischen Grundsätzen der Stadt, zu erfüllen wie folgt:

- 1. 10 % der neu errichteten Wohneinheiten (s. Anlage 3) werden als verbilligter Wohnraum zur Unterstützung sozialer Wohnraumförderung errichtet. Als Grundlage der Wohneinheiten 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. Bruchteile von Wohneinheiten sind auf volle Wohneinheiten aufzurunden.*
- 2. Die Vorhabenträgerin wird diese Wohnungen, deren Auswahl ihr obliegt, und die sie der Stadt mit Erhalt der Baugenehmigung der Wohnungen verbindlich zu bezeichnen hat, für 15 Jahre ab Baugenehmigung dieser Wohnungen nicht selbst nutzen, sondern nur an Mieterhaushalte vermieten. Hierzu wird sie der Stadt zuvor ausreichend Gelegenheit geben, Mieter oder Mieterhaushalte 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 für normale Wohnlage liegt.*
- 4. Der Eigentümer ist berechtigt, auch die gebundenen Wohnungen zu veräußern. Er verpflichtet sich jedoch, die Erwerber der gebundenen Wohnungen nach § 11 Nrn. 1 bis 3 vertraglich mit eigener Weitergabeverpflichtung an alle nachfolgenden Erwerber zu verpflichten, die Regelungen nach § 11 Nrn. 1 bis 3, § 12 dieser Vereinbarung als eigene vertragsstrafenbewehrte Verpflichtung gegenüber der Stadt zu übernehmen (Vertrag zu Gunsten Dritter).*
Eine dingliche Absicherung der Mietpreisbindung wird von den Parteien nicht gewünscht.

§ 12 Sicherung

- 1. Zur Sicherung der in § 1 Nr. 4 und 5, sowie § 11 eingegangenen Bindungen einschließlich der schuldrechtlichen Weitergabeverpflichtung verpflichtet sich der Eigentümer, der Stadt für jede einzelne Zuwiderhandlung gegen eine in § 11 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 der Eigentümer mit der Durchführung des Vorhabens unter Einbeziehung des Verstoßes gemacht hat oder gemacht hätte. Die Stadt ist berechtigt, die Kosten und den Gewinn des Eigentümers jeweils zu schätzen. Dem Eigentümer bleibt der Nachweis eines geringeren Gewinns durch Offenlegung seiner Gewinn- und Kostenkalkulation möglich.*

§ 13 Grunderwerb

Die für die Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen im Erschließungsgebiet (sowie weitere Flächen für Folgeeinrichtungen oder naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen) werden im Bebauungsplan lt. § 2 Nr. 1 dieses Vertrages festgesetzt. Die Flächen sind in der als **Anlage 7** angeschlossenen Karte nochmals mit unterschiedlicher Farbmarkierung dargestellt.

Das geschätzte Flächenmaß ist nicht Vertragsgrundlage. Maßgebend für die Verortung und Vermaßung der vorgenannten Flächen sind die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes lt. § 2 Nr. 1 dieses Vertrages. Der Stadt kommt somit ein Bestimmungsrecht nach § 315 BGB hinsichtlich der Lage und dem Umfang der Flächen zu.

1. Der Eigentümer verpflichtet sich bereits heute, die vorbezeichneten Flächen kostenfrei an die Stadt zum Alleineigentum zu übertragen. Der Eigentümer wird die Flächen der Erschließungsanlagen nach Anweisung der Stadt vermessen, ausparzellieren und in ein gemeinsames Flurstück überführen, das die Erschließungsanlage einheitlich zusammenfasst. Mit Zustimmung der Stadt ist eine Aufteilung auf mehrere Flurstücke zulässig.
2. Die Parteien werden nach Vermessung dem Urkundsnotar gemeinsam eine gesonderte Anweisung zur Übertragung der konkretisierten Flächen der Erschließungsanlagen im Rahmen der Auflassung erteilen.
3. Der Eigentümer überträgt den Besitz mit der Abnahme der Erschließungsanlagen an die Stadt. Nutzungen und Lasten, die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung sowie die Haftung für die vorbezeichneten Grundstücksflächen,

insbesondere die Verkehrssicherungspflicht, gehen zum Zeitpunkt des Besitzübergangs auf die Stadt über.

4. Der Eigentümer hat der Stadt die Grundstücksflächen frei von Rechtsmängeln, insbesondere miet- und pachtfrei zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts Abweichendes vereinbart ist. Die Stadt übernimmt keine alt-rechtlichen Dienstbarkeiten und bestehende Belastungen.
5. Die Beteiligten stimmen allen der Lastenfreistellung oder Rangbeschaffung dienenden Gläubigererklärungen – insbesondere Löschungen – zu und beantragen ihren Vollzug im Grundbuch. Der Notar wird unter Kostenhinweis mit der Einholung der Lösungsunterlagen/Pfandfreigabeerklärung und der Stellung des Lösungsantrags nach deren Eingang beauftragt.

6. Grundbucheklärungen

a) Anerkennung des Messergebnisses und Vollzug des Fortführungsnachweises

Der Notar sowie die Übrigen in dieser Urkunde Bevollmächtigten sind berechtigt, Mehr- oder Minderflächen zwischen den heute veräußerten Teilflächen und dem amtlichen Fortführungsnachweis anzuerkennen und das Ergebnis des Fortführungsnachweises im Grundbuch zu vollziehen.

b) Auflassung

Nach Vorliegen und Anerkennung der amtlichen Messergebnisse, erfolgt die Auflassung durch den Notar oder seine Mitarbeiter aufgrund nachstehender Vollmacht.

Alle Beteiligten weisen hierzu den Notar gem. § 53 BeurkG an, die Auflassung gemäß dieser Vollmacht erst zu veranlassen, nachdem ihm die Beteiligten die Fertigstellung und Abnahme der Erschließungsanlagen und die endgültige Feststellung der vertragsgegenständlichen Flächen schriftlich unter Übersendung des Fortführungsnachweises bestätigt haben.

c) Auflassungsvormerkung

Unter Hinweis auf ein mögliches Vorleistungsrisiko sowie die Möglichkeit der Sicherung durch eine Eigentumsvormerkung, **verzichtet** die Stadt im Hinblick auf die vorgelegte Bürgschaft auf deren Eintragung.

§ 14 Weitere Anforderungen

1. Der Eigentümer verpflichtet sich die Ausgleichsflächen entsprechend der Konzeption lt. § 2 Nr. 6 (Anlage 8) dieses Vertrages herzustellen und für die Dauer von 20 Jahren ab erstmaliger Herstellung auf eigene Kosten zu pflegen, zu erhalten und ggfs. untergegangene oder beschädigte Grünanlagen wieder herzustellen.

Die Stadt verpflichtet sich die vorgesehenen in ihrem Eigentum verbleibenden Ausgleichsflächen entsprechend zur Verfügung zu stellen

2. Der Eigentümer verpflichtet sich das Sanierungs- & Bodenmanagementkonzept entsprechend der Anlage 13 dieses Vertrages durchzuführen.

3. Der Eigentümer verpflichtet sich

- 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

herzustellen und verpflichtet sich weiter diese durch Baulast an die entsprechenden Wohnungen zu binden.

Bruchteile von Stellplätzen werden nicht an Wohnungen gebunden. Die nicht an Wohnungen gebundenen Stellplätze, die nicht an Bewohner vermietet oder verkauft sind, sind als Besucherstellplätze auszuweisen. Mindestens sind jedoch 10 Besucherstellplätze im Vorhabengebiet auszuweisen.

IV. Schlussbestimmungen

§ 15 Kosten

1. *Der Eigentümer trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Dies gilt insbesondere für alle Kosten im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „Lindeareal“ selbst sowie die Kosten des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen.*
2. *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 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 dem Eigentümer bekannt.*
3. *Die Vorschriften des Kostenerstattungsvertrages vom 16.09.2020 (Anlage 15) bleiben unberührt.*

4. *Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Eigentümer innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.*

§ 16 Planungshoheit, Haftung

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines 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 Eigentümerin 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 des Eigentümers, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes 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.

§ 17 Sonstige Regelungen

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Eigentümer 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. 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.

§ 18 Wirksamwerden

1. Der Vertrag wird mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates zum Erlass des Bebauungsplanes oder mit der Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB wirksam.
2. Dies gilt nicht für die Regelungen zum Haftungsausschluss nach § 16, sowie zur Kostentragung nach § 15, welche sofort wirksam werden.

§ 19 Vollmachten

Die Beteiligten bevollmächtigen den beurkundenden Notar und seinen Stellvertreter/Amtsnachfolger, den Vollzug dieser Urkunde herbeizuführen, insbes. Eintragungsanträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen, sowie Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und entgegenzunehmen und abzugeben, die in formeller und materieller Hinsicht zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind.

Weiterhin werden die Mitarbeiter des Notars Frau Maria Weber, Frau Michelina Zozzaro, Frau Adelinde Härle und Frau Alexandra Laur jeweils einzeln und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, unbedingt und unabhängig bevollmächtigt, die Beteiligten bei der Abgabe sämtlicher Erklärungen Behörden und Privaten gegenüber zu vertreten, die nach ihrem Ermessen zur Berichtigung, Ergänzung, Abänderung oder zum Vollzug des Vertrages notwendig oder sachdienlich werden. Eine Pflicht oder eine Haftung für die Ausübung der Vertretungsmacht besteht nicht.

Die Vollmachten erlöschen nicht durch den Tod der Vollmachtgeber und sind von der Wirksamkeit des Vertrages unabhängig. Die Vollmachten sind übertragbar und erlöschen mit vollständigem Vollzug dieser Urkunde. Hiervon darf nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden.

§ 20 Hinweise

Die Beteiligten wurden insbesondere hingewiesen:

1. auf den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs und das Erfordernis der Bescheinigung der steuerlichen Unbedenklichkeit durch das Finanzamt wegen der Grunderwerbsteuer sowie die Vorschriften über die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen;

2. auf die Rechtsfolgen der unvollständigen Beurkundung von Leistungen und der Nichtbeurkundung von Nebenabreden;
3. auf die gesamtschuldnerische Haftung aller Vertragsbeteiligten für Kosten und Steuern;
4. auf die Möglichkeit des Bestehens von Baulasten und anderer Beschränkungen und Auflagen, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind;
5. darauf, dass eine steuerrechtliche Beratung durch den Notar nicht erfolgen kann und der Notar insoweit keine Haftung übernimmt. Er hat den Beteiligten empfohlen, vor Beurkundung steuerrechtlichen Rat einzuholen. Die Beteiligten bestanden auf sofortiger Beurkundung;
6. auf Art. 13 DSGVO, sie bestätigen vom Notar entsprechend informiert worden zu sein;

Vorstehende Niederschrift wurde vom Notar samt Anlagen vorgelesen, nichtvorlesungspflichtige Anlagen zur Durchsicht vorgelegt und paraphrasiert. (Die Anlagen 11 bis 15 sind nur zu Dokumentationszwecken beigelegt). alles genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: