

ORA

Urkundenrolle UR B 1517 / 2020

UZ B3673/2020

Liegenschaftsamt	Eingang					
27. Juli 2020						
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14

Notarin Susanne Burkardt
Wannenstraße 11 ♦ 78056 Villingen-Schwenningen
Tel.: 07720992550 ♦ Fax: 07720/99255-69



Villingen-Schwenningen
Rechtsamt
Eing.: 29. JULI 2020

Beglaubigte Abschrift

Die Übereinstimmung der nachstehenden Abschrift
mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Villingen-Schwenningen, den 21.07.2020


Notarin
Burkardt

Unser AZ: UR B 1517 / 2020
Ihr AZ: z.Hd. Frau Klimmt

Notarin Susanne Burkardt - Wannenstraße 11 - 78056
Villingen-Schwenningen



Stadt Villingen-Schwenningen
Liegenschaftsamt
Winkelstraße 9
78056 Villingen-Schwenningen

Notarin Susanne Burkardt
Wannenstraße 11 ♦ 78056 Villingen-Schwenningen
☎07720992550 E- Mail kontakt@kb-notare.de



Verhandelt am 20.07.2020- zwanzigsten Juli zweitausendzwanzig- in den
Amtsräumen der Notarin.

Vor mir, der

Notarin Susanne Burkardt

mit dem Amtssitz in Villingen-Schwenningen

erscheinen heute:

1. Frau Daniela Klimmt, dienstansässig Winkelstraße 9, 78056 Villingen-Schwenningen,

handelnd aufgrund in Urschrift vorgelegter Vollmacht vom 07.05.2019 für die
Stadt Villingen-Schwenningen. Die Übereinstimmung der angeschlossenen
Ablichtung mit der vorgelegten Vollmacht wird beglaubigt.

Im Folgenden: Stadt

und

2. Herr Sebastian Merkle, geboren am 28.07.1982,
geschäftsansässig Pontarlierstr. 9, 78048 Villingen-Schwenningen,
3. Herr Martin Renner, geboren am 12.08.1968,
geschäftsansässig Pontarlierstr. 9, 78048 Villingen-Schwenningen

Ziff. 2 und 3 handelnd nicht für sich selbst, sondern handelnd als gemeinsam
vertretungsberechtigte Vorstandsmitglieder für die

Baugenossenschaft Familienheim eG, Pontarlierstr. 9, 78048 Villingen-Schwenningen,

Im Folgenden: Vorhabenträger

zur Beurkundung des

Durchführungsvertrages
zum Vorhabens- und Erschließungsplan

„Vöhrenbacher Straße“
im Stadtbezirk Villingen

zur Bebauung der ehemaligen Besucherparkplätze und einer öffentlichen Grünfläche im Bereich des alten Klinikums.

Die Stadt schließt mit dem Vorhabenträger zur Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens –und Erschließungsplanes für das Bebauungsplangebiet „Vöhrenbacher Straße“ im Stadtbezirk Villingen folgenden Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB:

Präambel:

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.10.2019 hat die Stadt beschlossen, die Fläche (Flurstücke 1533 teilweise und 1533/21 teilweise) nördlich der Vöhrenbacher Straße an den Vorhabenträger zu veräußern. Der abschließende Verkauf der Fläche setzt die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes voraus. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 11.02.2020 gefasst.

Der Vorhabenträger plant auf der zu erwerbenden Fläche die Errichtung von 85 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnformen. Hiervon sollen 57 als Mietwohnungen mit zum Teil öffentlicher (30%) und privater/ kirchlicher (16%) Förderung als sozialer Wohnungsbau errichtet werden. Die restlichen 54% sollen zu Genossenschaftsmieten vermietet werden. Außerdem geplant ist die Errichtung eines inklusiven Wohnheimes der Stiftung Liebenau mit 24 Einzel-Apartments sowie 4 zusätzlichen Wohnungen für das Projekt begleitete Elternschaft.

Das geplante Wohnquartier gliedert sich zum einen in das südliche Baufeld mit einer annähernd durchgehenden Randbebauung entlang der Vöhrenbacher Straße mit 3-4 geschossiger Bauweise (jeweils mit zusätzlichem Dachgeschoss). Dem Grundgedanken einer sowohl städtebaulich wie auch nachbarschaftlich verträglichen Bauweise folgend, erfolgt für das zweite Baufeld und die darauf geplanten Wohngebäude im Nordosten ('Mikrolofts') eine weitere Abstufung hinsichtlich der Dimensionierung (Grundfläche) und Höhenentwicklung. Vorgesehen sind hier zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Das zweite Baufeld wird vom südlichen Baufeld durch einen Geh- und Radweg durchtrennt. Die Zufahrt zum Wohngebiet soll über die Alban-Dold-Straße erfolgen. Für den ruhenden Verkehr ist eine Tiefgarage vorgesehen. Außerdem plant der Vorhabenträger die optionale Einrichtung eines Mobilitäts-Hubs.

Bei dem im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschließenden Durchführungsvertrag – der parallel mit dem Vorhabenträger entwickelt wurde- erklärt sich der Vorhabenträger bereit und in der Lage zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist, und zur Tragung der Planungskosten. Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Teil I
Allgemeines

§ 1
Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist

- die Erstellung der im Vertragsgebiet vorgesehenen 85 Wohneinheiten mit Tiefgarage und unterschiedlichen Wohnformen. 57 davon sind Mietwohnungen, die zu ca. 30 % öffentlich gefördert und für mindestens 25 Jahre nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020 / 2021 miet- und belegungsgebunden werden. Die Miethöhe für die öffentlich geförderten Wohnungen richtet sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese kann nach der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020 / 2021 ermittelt werden durch:
 - einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB),
 - eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB),
 - ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
 - entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.
- Die restlichen Wohnungen sollen nach genossenschaftlichen Kriterien, also möglichst preisreduziert, angeboten werden.
- zudem ist die Errichtung eines Wohnheimes der Stiftung Liebenau mit 24 inklusiv Einzel -Apartments und 4 Wohnungen für das Projekt begleitete Elternschaft vorgesehen.
- die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung auf Kosten des Vorhabenträgers,
- die Durchführung von Begrünungsmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes und dieses Vertrags
- die Herstellung der Erschließungsanlagen, insbesondere die Verbreiterung des vorhandenen Radwegs
- die Planung der Sicherstellung der Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz am Kindergarten St. Konrad. Die Umsetzung der Planung obliegt der Stadt.
- Die Verpflichtung zur Errichtung der öffentlichen Schmutzwasserkanäle und der öffentlichen Regenwasserkanäle, die zur Ableitung von Abwasser aus dem zu bebauenden Gebiet dienen.

- Die Verpflichtung der Errichtung von privaten Grundstücksentwässerungsanlagen inkl. Rückhalteanlagen, Versickerungsanlagen inkl. Dachbegrünungen, die zur gedrosselten Ableitung des Regenwassers dienen.

nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Vöhrenbacher Straße“

- (2) Das Vertragsgebiet ist mit dem Bebauungsplangebiet identisch.
- (3) Die Versorgung des Vorhabens mit Wasser und Strom sowie die Errichtung der dazu notwendigen Anlagen ist nicht Gegenstand dieses Vertrages. Insoweit sind gesonderte Einzelverträge mit den Versorgungsträgern zu schließen. Die Versorgung des Vorhabens mit Breitband ist ebenfalls nicht Vertragsgegenstand, und eigenständig durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar zu regeln. Es sind die gesetzlichen Vorgaben des neuen DigiNetzG zu berücksichtigen.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- (1) Der Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Vöhrenbacher Straße“ in der Fassung vom 06.02.2020
- (2) Alternativvariante
- (3) Lageplan Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen)
- (4) Entwässerungskonzept
- (5) Grunderwerbsplan
- (6) Lageplan Dienstbarkeit Nutzungsunterlassung Microloft

Wegen des Inhalts dieser Vertragsbestandteile verweisen die Beteiligten nach § 13 a) BeurkG auf die Bezugsurkunde vom 17.07.2020 – UR B 1499/2020 Notarin Susanne Burkardt in Villingen-Schwenningen und machen den Inhalt dieser Bezugsurkunde zum Inhalt der gegenwärtigen Urkunde. Die Bezugsurkunde liegt heute in Ausfertigung vor. Ihr Inhalt ist allen Beteiligten bekannt. Auf Beifügung zur heutigen Niederschrift wird ausdrücklich verzichtet.

Teil II.

Eigentumsverhältnisse

1. Grundbuchbeschrieb, Kaufgegenstand

- a) Im Grundbuch von Villingen Blatt 30845, BV.-Nr. 1 ist die Stadt als Eigentümerin folgenden Grundstücks der Gemarkung Villingen eingetragen:

Flst. Nr. 1533, Vöhrenbacher Straße 38/1, Erholungsfläche, Gebäude-
und Freifläche mit 20.834 qm

Ausweislich des Grundbuchs ist das Flst. Nr. 1533 in Abt. III unbelastet und in Abt. II wie folgt belastet:

- lfd. Nr. 1 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die Telekom AG, Bonn, betr. Fernmeldekabel
- lfd. Nr. 2 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabel- und Mastenrecht nebst Schutzstreifen) für die Stadt Villingen-Schwenningen.
- lfd. Nr. 3 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungs- und Kabelrecht nebst Schutzstreifen) für die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH, Villingen-Schwenningen (Amtsgericht Freiburg HRB 600314).

Baulasten sind der Stadt nicht bekannt.

- b) Im Grundbuch von Villingen Blatt 28336, BV.-Nr. 1 ist die Stadt als Eigentümerin folgenden Grundstücks der Gemarkung Villingen eingetragen:

Flst. Nr. 1533/21, Vöhrenbacher Straße, Verkehrsfläche mit 4.892 qm

Ausweislich des Grundbuchs ist das Grundstück Flst. Nr. 1533/21 in Abt. III unbelastet und in Abt. II wie folgt belastet:

- Lfd. Nr. 1 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die Telekom AG, Bonn, betr. Fernmeldekabel
- lfd. Nr. 2 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die Stadt Villingen-Schwenningen, betr. Kanal- und Straßenbeleuchtung
- lfd. Nr. 3 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH, Villingen-Schwenningen betr. Strom-, Gas- und Wasserleitungsrecht
- lfd. Nr. 4 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau, Betrieb und Unterhaltung eines Stromkabels, sowie Straßenbeleuchtungsmasten nebst Betriebszubehör) für die Stadt Villingen-Schwenningen.
- lfd. Nr. 5 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH, Villingen-Schwenningen (Amtsgericht Freiburg HRB 600314).

Baulasten sind der Stadt nicht bekannt.

- c) Im Grundbuch von Villingen Blatt 30699, BV.-Nr. 1 ist die Stadt als Eigentümerin folgenden Grundstücks der Gemarkung Villingen eingetragen:

Flst. Nr. 5684, Alban-Dold-Straße, Verkehrsfläche mit

5.847 qm.

Dieses Grundstück ist ausweislich des Grundbuchs nicht belastet.

Baulasten sind der Stadt nicht bekannt.

Durch die Baumaßnahme des Vorhabenträgers wird eine Verlegung der in den Flurstücken a) und b) liegenden Kabeltrassen und Leitungen notwendig. Steht der zukünftige Verlauf der Leitungen und Trassen fest, wird Lösungsersuchen beim Dienstbarkeitsberechtigten durch die Verkäuferin gestellt. Sollten Dienstbarkeiten auf dem Kaufgegenstand aus der Verkäuferin nicht bekannten Gründen nicht gelöscht werden können, werden diese vom Vorhabenträger übernommen.

2. Verkauf

Die Stadt verkauft an den Vorhabenträger (Teil-)flächen der o. g. Grundstücke wie folgt:

- a) von Flst. Nr. 1533 eine noch nicht endgültig vermessene Teilfläche mit ca. 1.797 m². Die Teilfläche ist im Grunderwerbsplan als Flst. Nr. 1533/25 bezeichnet und rot eingefärbt dargestellt.
- b) von Flst. Nr. 1533 eine noch nicht endgültig vermessene Teilfläche mit ca. 471m². Die Teilfläche ist im Grunderwerbsplan als Flst. Nr. 1533/26 bezeichnet und grün eingefärbt dargestellt.
- c) von Flst. Nr. 1533/21 eine noch nicht endgültig vermessene Teilfläche mit ca. 3.391 m². Die Teilfläche ist im Grunderwerbsplan als Flst. Nr. 1533/24 bezeichnet und blau eingefärbt dargestellt.
- d) von Flst. Nr. 5684 eine noch nicht endgültig vermessene Teilfläche mit ca. 33 m². Die Teilfläche ist im Grunderwerbsplan als Flst. Nr. 5684/108 bezeichnet und gelb eingefärbt dargestellt.

Aus den gekennzeichneten Teilflächen der vorbezeichneten Grundstücke sollen wie im angeschlossenen Grunderwerbsplan (**Anlage 5 der Bezugsurkunde**) ersichtlich drei Grundstücke mit insgesamt ca. 5.692 m² gebildet werden. Diese Grundstücke werden nachstehend von der Stadt an den Vorhabenträger veräußert und sind fortan als "Kaufgegenstand" bezeichnet.

Die Notarin hat das elektronische Grundbuch heute eingesehen.

3. Kaufpreis, Fälligkeit

Der Kaufpreis beträgt 154,32 €/m² inklusive Abwasserbeitrag. Der Abwasserbeitrag entfällt jedoch, da der Vorhabenträger die für diesen maßgebliche Abwasserbeseitigungsanlage (Geh- und Radweg) auf eigene Kosten errichtet.

Der Kaufpreis beträgt somit 878.670,44 Euro abzüglich Abwasserbeitrag mit 20.719,20 Euro
somit insgesamt **857.670,24 €**.
(in Worten: achthundertsiebenundfünzigtausendsechshundertsiebzig Euro vierundzwanzig Cent)

Der vorläufige Kaufpreis ist nach Wirksamwerden dieses Vertrags gem. § 30 innerhalb von 14 Tagen zur Zahlung fällig und solange nicht zu verzinsen.
Bei Fälligkeit ist der Kaufpreis unaufgefordert so rechtzeitig auf das Konto der Stadt bei der

Sparkasse Schwarzwald-Baar
IBAN DE31694500650000033407

mit dem Betreff "Grundstückskaufpreis Vöhrenbacher Straße" zu überweisen, dass er dem Konto der Stadt spätestens am Fälligkeitstag uneingeschränkt verwendbar gutgeschrieben ist. Andernfalls tritt Zahlungsverzug ein, ohne dass es einer Fristsetzung oder Mahnung bedarf. Im Verzugsfall gelten Verzugszinsen mit 9 Prozentpunkten über dem Basiszins als vereinbart. Diese Regelung beinhaltet keine Stundungsvereinbarung. Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugschadens bleibt vorbehalten.

Die Vertragsparteien überwachen die Fälligkeit selbst.

Nach Vermessung sich ergebende Mehr- oder Minderflächen sind bis zur Erklärung der Auflassung auf der Basis von 150,68 €/qm auszugleichen und solange nicht zu verzinsen. Zinsen auf die Ausgleichszahlung fallen bis zur Vermessung nicht an und danach frühestens 14 Tage nach schriftlicher Zahlungsaufforderung zum Kaufpreisausgleich durch einen Vertragsbeteiligten. Zur Feststellung der endgültigen Verkaufsfläche und des endgültigen Kaufpreises beauftragt der Vorhabenträger hiermit auf seine Kosten das städt. Vermessungsamt auf der Basis des der **Bezugsurkunde als Anlage 5** beigefügten Grunderwerbsplans für den oben genannten Kaufgegenstand die erforderliche Katastervermessung durchzuführen. Das Bestimmungsrecht der Grenzen steht gem. § 315 BGB jedoch der Stadt zu.

Die Auflassung mit Antragstellung zur Eigentumsübertragung des Kaufgegenstandes auf den Vorhabenträger erfolgt bei der beurkundenden Notarin, ihrem Sozium, Vertreter oder ggf. seinem Rechtsnachfolger mit separater Urkunde, wenn:

- Der Vertrag gem. § 30 dieser Urkunde wirksam geworden ist;
- Der Fortführungsnachweis des Vermessungsamtes über die Bildung des endgültigen Kaufgegenstandes vorliegt;
- Der Verlauf der zu verlegenden Kabel- und Leitungstrassen endgültig feststeht und die Pläne aller Begünstigten vorliegen, die dingliche Sicherung der auf dem Kaufgegenstand dann lastenden Rechte erfolgt bei der Auflassungserklärung;

- Die vollständige Zahlung des endgültigen Kaufpreises durch den Vorhabenträger erfolgt ist.

Zur Sicherung des Anspruchs des Vorhabenträger auf Eigentumsübertragung bewilligt die Stadt die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung zu Gunsten des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger behält sich vor, Eintragungsantrag zu stellen, wobei vereinbart wird, dass der Vorhabenträger erst dann befugt ist, Eintragungsantrag zu stellen, wenn dieser Kaufvertrag voll wirksam zustande gekommen ist. Gegenwärtig wird aus Kostengründen von Seiten des Vorhabenträgers auf die Eintragung verzichtet.

4. Erschließung, Beiträge

Im Kaufpreis enthalten und vom Vorhabenträger zu zahlen sind die öffentlich-rechtlichen Abwasserbeiträge gem. Teil II Nr. 3 dieser Urkunde. Nicht enthalten und ebenfalls vom Vorhabenträger zu zahlen sind die Kosten für sämtliche privaten Hausanschlüsse sowie die Beiträge aller Versorgungsanschlüsse der Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH oder sonstiger Versorgungsunternehmen (Baukostenzuschüsse, Hausanschluss- und Inbetriebsetzungskosten etc.). Erschließungsbeiträge fallen nicht an.

Soweit durch die Stadt oder Versorgungsunternehmen im Rahmen der Baugebieterschließung Anschlüsse für den Kaufgegenstand hergestellt wurden, verpflichtet sich der Vorhabenträger, für diese der Stadt bzw. dem Versorgungsunternehmen gegenüber auf Anforderung zum unverzüglichen Kostenersatz einschl. eines etwaigen Verwaltungskostenanteils. Soweit die Stadt oder Versorgungsunternehmen im Rahmen der Baugebieterschließung Anschlüsse für den Kaufgegenstand nicht hergestellt haben, ist es Sache des Vorhabenträgers, die Anschlüsse auf seine Kosten herzustellen.

5. Besitzübergang, Übergang von Nutzen und Lasten, Beschaffenheit

Der Besitzwechsel erfolgt mit Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen zur Erklärung der Auffassung gem. Teil II Nr. 3 dieser Urkunde. Mit Besitzwechsel gehen Nutzungen und Gefahr sowie der Kaufgegenstand auf den Vorhabenträger über, wie er liegt. Gewähr für die Richtigkeit des Flächenmaßes und für die Freiheit von uneingetragenen dinglich wirksamen Lasten wird nicht geleistet. Schadensersatzansprüche wegen derartiger Mängel und ihrer Folgen sind ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Ansprüche wegen vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzungen sowie für Ansprüche wegen einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Der Vorhabenträger trägt die öffentlichen Abgaben und Lasten ab dem dieser Beurkundung folgenden nächsten Monatsersten.

Für im Rahmen der Baugebieterschließung für den Kaufgegenstand durch die Stadt bzw. durch von ihr Beauftragte mit hergestellten Anschlüsse leistet die Stadt allenfalls in dem Umfang Gewähr, wie sie ihr selbst gegenüber dem Hersteller des Anschlusses zusteht.

Mit Ausnahme der vom Vorhabenträger ausdrücklich übernommenen oder in dieser Urkunde neu begründeter Belastungen ist die Stadt verpflichtet, lastenfreies Eigentum auf den Vorhabenträger zu übertragen.

Dem Vorhabenträger ist der Zustand des Vertragsgegenstandes bekannt, er übernimmt ihn wie er steht und liegt, also im derzeitigen Zustand. Soweit nicht vor- oder nachstehend etwas anderes vereinbart ist, wird die Haftung des Verkäufers für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel sowie für Rechtsmängel hiermit ausgeschlossen, insbesondere eine Haftung für die Beschaffenheit des Grundstücks. Der Verkäufer sichert zu, dass ihm keine versteckten Mängel, insbesondere keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt sind.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass in den Grundstücken verschiedene Leitungen und Kabel, darunter eine Wasser- und eine Gasleitung, je ein Steuer-, ein Mittel- und ein Niederspannungskabel sowie ein Kabelverteilerschrank, ein Stromkabel und Straßenbeleuchtungsmasten inkl. Betriebszubehör als auch ein Fernmeldekabel, liegen. Sollte für die Bebauung des Grundstücks gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Vöhrenbacher Straße" die Verlegung einzelner oder aller Kabel und/oder Leitungen sowie deren Betriebszubehör erforderlich sein, erfolgt diese ausschließlich auf Kosten des Käufers.

Ebenso trägt der Käufer die Kosten für eine durch die Bebauung notwendige Verlegung des vorhandenen Geh- und Radweges, und/oder dessen Wiederherstellungskosten, für den Fall, dass dieser durch den Käufer während der Bebauung der Grundstücke beschädigt wird.

Näheres regeln §§ 10 und 26 des städtebaulichen Durchführungsvertrags.

Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht. Die Vertragsparteien stellen jedoch fest, dass sich auf einer Teilfläche des Flst. Nr. 1533/21 eine asphaltierte Parkplatzanlage befindet, die bisher als öffentliche Parkfläche genutzt wurde. Der Zustand ist dem Vorhabenträger bekannt.

Die auf Flst. 1533/21 aufgestellten Wertstoffcontainer werden kurzfristig nach Wirksamwerden dieses Vertrages von der Stadtverwaltung entfernt.

6. Wiederkaufsrecht, Rückauflassungsvormerkung, Vollmacht, Rücktrittsrecht

Falls der Vorhabenträger

- a) die Bestimmungen der Bauverpflichtung gemäß §5 nicht erfüllt;
- b) den Kaufgegenstand vor Bebauung ganz oder teilweise an Dritte veräußert;

steht der Stadt ein Wiederkaufsrecht an der nichtgenutzten Teilfläche des Kaufgegenstandes zu, entsprechend den Bedingungen dieses Kaufvertrages zu, insbesondere also zu dem in diesem Vertrag vereinbarten Kaufpreis, ohne Erstattung von Kaufpreis- und sonstigen Zinsen und ohne Anerkennung einer etwaigen Bereicherung

oder eines Schadensersatzanspruches. Hierbei kann es sich auch um Teilflächen der mit diesem Kaufvertrag neugebildeten Flurstücke handeln, wenn deren Teilung nicht der Fertigstellung eines evtl. bereits begonnenen Gebäudebaus auf diesem Grundstücksteil nicht erheblich erschweren oder in Gänze verhindern würde. Mit Ausübung des Wiederkaufsrechts ist der Vorhabenträger verpflichtet, den zurückzugebenden Teil des Kaufgegenstands kosten-, steuer- und lastenfrei auf die Stadt zu übertragen.

Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts bedingten Anspruchs der Stadt, für welchen die Vorschriften der §§ 456 ff BGB gelten, bewilligt der Vorhabenträger die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des Kaufgegenstandes im Grundbuch im Rang nach den Dienstbarkeiten gem. Teil II Nr. 7 a) und b) dieser Urkunde.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet sofern erforderlich zu Gunsten des wegzumessenden Teilgrundstücks ein ausreichend bemessenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen und für dieses Recht zu Lasten des ihm verbleibenden Grundstücks eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch an rangbereitetester Stelle zu bewilligen sowie eine öffentlich-rechtliche Baulast der Baurechtsbehörde gegenüber zu erklären.

Der Vorhabenträger erteilt der Stadt und ihrem jeweiligen Vertreter in Liegenschaftsangelegenheiten unwiderruflich Vollmacht zur Rückübertragung des Kaufgegenstandes bei Ausübung des Rückkaufsrechts, insbesondere zur Erklärung der Auflassung. Die Vollmacht soll durch das Nichtmehrbestehen des Vollmachtgebers nicht erlöschen. Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, er muss bei Verwendung der Vollmacht die Voraussetzungen für das Bestehen des Rückübertragungsanspruchs nicht nachweisen. Die Eintragung der vorstehenden Auflassungsvormerkung ist mit Erklärung der Auflassung zu beantragen.

7. Dienstbarkeiten

Sonstige Pflichten des Vorhabenträger:

- a) Der Vorhabenträger unterlässt es, auf dem Kaufgegenstand Verbrauchermärkte, Einkaufszentren für Einzel-, Zwischen- oder Großhandel sowie Gaststätten, Beherbergungs-, Unterhaltungs- oder Vergnügungsbetriebe oder vergleichbare Unternehmen zu betreiben. Zur Sicherung dieser Unterlassungspflicht ist bei Eigentumswechsel zu Gunsten der Stadt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Rang vor der Auflassungsvormerkung gem. Teil II Nr. 3 im Grundbuch zu bestellen.
- b) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die geplanten Neubauten nicht vor Ablauf des 25-jährigen Förderzeitraums nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020 / 2021 in Sonder- und Teileigentum nach dem WEG aufzuteilen.
- c) Der Vorhabenträger hat die Anlage von Böschungen, die durch Gelände- Auf- und Abtragungen bei der Anlage von öffentlichen Wegen und Straßen entstehen, auf seinem Grundstück zu dulden. Die Verpflichtung zum Bau einer Stützmauer seitens der Stadt besteht nicht.

- d) Soweit für den Kaufgegenstand ein Pflanzgebot besteht, bzw. in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger, den Kaufgegenstand den Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dessen Rechtswirksamkeit auf eigene Kosten und unter Verzicht auf Ansprüche gegen die Stadt zu bepflanzen.
- e) Soweit auf dem Kaufgegenstand Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt sind, hat der Vorhabenträger diese zu dulden. Der Vorhabenträger duldet auch gegen eine allgemein übliche Entschädigung die Verlegung neuer Leitungen. Die Umlegung von vorhandenen Leitungen wird nicht entschädigt. Die Verlegung neuer Leitungen hat, soweit technisch möglich, in der Weise zu erfolgen, dass eine Nutzungseinschränkung beim Kaufgegenstand möglichst vermieden wird. Zur Sicherung vorhandener und künftiger Leitungen bewilligt der Käufer zu Gunsten des jeweiligen Leitungseigentümers eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt der Vorhabenträger die Stadt und ihren jeweiligen Vertreter in Liegenschaftsangelegenheiten unwiderruflich, die Dienstbarkeiten zum Eintrag ins Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Bei der Bestellung von Grundpfandrechten ist der Vorhabenträger verpflichtet, Vorrangsvorbehalte für die vorstehenden Dienstbarkeiten (Ver- und Entsorgungsleitungen für die Stadt, die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH, die Deutsche Telekom, den Zweckverband Breitbandversorgung SBK und Kabel BW) einzuräumen.
- f) Der Vorhabenträger und die Stadt vereinbaren die Eintragung einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) zulasten des noch neu zu bildenden von Flst. Nr. 1533/25 der Gemarkung Villingen mit folgendem Inhalt:

Der Eigentümer verpflichtet sich auf Dauer und ungeachtet einer etwaigen geltenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit auf den oben genannten Kaufgrundstücken nachfolgende Nutzungen zu unterlassen:

Keine Errichtung von oberirdischen baulichen Anlagen oder Versiegelung der Oberfläche.

Der Käufer verpflichtet sich, zugleich für seinen Rechtsnachfolger, die vorgenannten Nutzungen bzw. Nutzungseinrichtungen weder zu errichten noch zu betreiben und auch nicht durch Dritte errichten oder betreiben zu lassen.

Die Fläche auf welche sich das Recht erstreckt ist im Lageplan **Anlage 6 der Bezugsurkunde** rot schraffiert eingezeichnet dargestellt.

Die Nutzungsbeschränkung ist erstrangig einzutragen. Der Käufer bewilligt und die Stadt beantragt die Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) zulasten des noch neu zu bildenden Grundstücks Flst. Nr. 1533/25 der Gemarkung Villingen. Die Stadt beantragt Gebührenfreiheit gem. §. 7 LKG.

8. Erklärung gemäß § 92 GemOBW

Dem Verkauf des Kaufgegenstandes wurde durch den gem. Hauptsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen bzw. Zuständigkeitsordnung Zuständigen zugestimmt. Der nach Abschnitt § 2 Abschnitt Nr. 3 dieser Urkunde vereinbarte Kaufpreis stellt den Verkehrswert dar und entspricht somit dem vollen Wert nach § 92 GemOBW. Eine Vorlagepflicht an die Rechtsaufsichtsbehörde nach § 117 Abs. 1 GemOBW zur Genehmigung dieses Vertrages und eine damit einhergehende schwebende Unwirksamkeit dieses Vertrages bis zur Genehmigung besteht daher nicht.

9. Vorkaufsrecht

Ein Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB scheidet aus, da die Stadt Vertragsbeteiligte ist. Auch wird bestätigt, dass ein Vorkaufsrecht nach § 29 WG nicht besteht bzw. nicht ausgeübt wird. Zudem erklärt die Stadt, dass sie die Unterhaltslast gem. § 32 Abs. 4 WG nicht übertragen hat. Die Stadt bestätigt ferner, dass sich auf dem Kaufgegenstand kein Gewässerrandstreifen im Sinne des § 29 WG befindet.

10. Vollmacht

Der Vorhabenträger bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Stadt Villingen-Schwenningen und ihren jeweiligen Vertreter in Liegenschaftsangelegenheiten unwiderruflich in Durchführung dieses Vertrags dazu, alle dessen Vollzug im Grundbuch notwendigen oder zweckdienlichen Erklärungen für ihn abzugeben und entgegenzunehmen. Der Bevollmächtigte ist ermächtigt, hierzu auch Anträge zu stellen und zurückzunehmen. Die Vollmacht ermächtigt insbesondere

- zur Bestimmung des Kaufgegenstandes nach Vermessung,
- zum Vollzug des Fortführungsnachweises zur Bildung des Kaufgegenstandes,
- zur Erklärung und Entgegennahme der Auflassung
- sowie zur Beantragung der Eintragung der Rückauflassungsvormerkung gem. Nr. 6 dieser Urkunde sowie zur Bestellung von Dienstbarkeiten gem. Nr. 7 dieser Urkunde.

Die Vollmacht ist rechtlich unabhängig vom Vertrag, unwiderruflich, übertragbar und erlischt nicht durch das Nichtmehrbestehen des Vollmachtgebers.

Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass die Vollmachtserteilung nicht erforderlich ist, und es jedem Vertragsteil freigestellt ist, selbst an erforderlichen Erklärungen mitzuwirken.

Von der vorstehenden Vollmacht kann nur vor der amtierenden Notarin, ihrem Sozium, Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden. Die Bevollmächtigten sind von jeglicher Haftung – ausgenommen für Vorsatz – freigestellt.

11. Dienstbarkeiten Stellplatzverpflichtung:

- (1) Der Vorhabenträger sowie der jeweilige Eigentümer verpflichten sich, es zu unterlassen, die Wohnungen, die aufgrund ihrer Nutzung (öffentlich geförderte Wohnungen) mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel errichtet werden dürfen, anderweitig zu nutzen oder an Personen zur einer Nutzung zu überlassen, die nicht der Nutzungsbeschränkung entspricht, und daher auch keinen reduzierten Stellplatzschlüssel in Anspruch nehmen kann.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Sicherung der Verpflichtungen gem. Abs. 1 im Zuge des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens eine Baulast zu übernehmen. Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger, zu Lasten des Vorhabengrundstücks die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) mit dem Inhalt des Absatz 1 im Grundbuch zu bewilligen. Der Dienstbarkeit dürfen im Grundbuch lediglich die bestehenden Rechte gem. Abt. II vorgehen. Der Vorhabenträger hat sicher zu stellen, dass die Eintragung im Grundbuch mit Rang vor Grundschulden in Abt. III der betroffenen Grundbücher erfolgen kann. Der Vorhabenträger übergibt der Stadt eine Eintragungsbewilligung in grundbuchrechtlicher Form (§ 29 GBO) sowie ggf. erforderliche Rangrücktrittserklärungen der Grundschuldgläubiger für bereits in den betroffenen Grundbüchern eingetragene und für neu bestellte Grundschulden. Die Stadt ist berechtigt die Bewilligung beim Grundbuchamt bereits vor Wirksamkeit dieses Vertrags zur Eintragung zu beantragen.
- (3) Sollte nach Ablauf des Förderzeitraums nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020 / 2021 eine anderweitige Nutzung möglich und gewollt sein, die eine höhere Stellplatzverpflichtung auslöst, kann die Dienstbarkeit gelöscht werden, sofern der Vorhabenträger die zusätzlichen Stellplätze nachgewiesen hat.
- (4) Sollte sich nach Vertragsabschluss noch ergeben, dass weitere Dienstbarkeiten oder Baulasten erforderlich werden, oder die nach Absatz 3 bestellte Dienstbarkeit zu Ihrer Wirksamkeit ggf. geändert werden muss, verpflichtet sich der Vorhabenträger, an der Bestellung solcher Dienstbarkeiten im erforderlichen Umfang mitzuwirken. Bei der Übertragung oder dem Verkauf einzelner Wohnungen oder Teileinheiten aus den heutigen Vorhabengrundstücken verpflichtet sich der Vorhabenträger, diese Mitwirkungsverpflichtung in der Form weiterzugeben, dass Sie auch vom jeweiligen neuen Eigentümer wiederum in der gleichen Weise übertragen werden muss.

TEIL III **Vorhaben**

§ 4

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Der Vorhabenträger plant auf der zum Erwerb stehenden Fläche die Errichtung von 85 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnformen. Insgesamt sollen 57 Mietwohnungen errichtet werden, die zu mindestens 30 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau und zu ca. 16 % privat / kirchlich gefördert werden. Die

öffentlich geförderten Wohnungen sind für mindestens 25 Jahre nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020 / 2021 miet- und belegungsgebunden. Die Miethöhe für die öffentlich geförderten Wohnungen richtet sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese kann nach der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020 / 2021 ermittelt werden durch:

- einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

- (2) Die restlichen ca. 54% der Wohnungen sollen zu Genossenschaftsmieten vermietet werden.
- (3) Außerdem ist die Errichtung eines Wohnheimes der Stiftung Liebenau, mit 24 Wohnheim-Apartments sowie 4 zusätzlichen Wohnungen für das Projekt begleitete Elternschaft vorgesehen.
- (4) Das geplante Wohnquartier gliedert sich zum einen in das südliche Baufeld mit einer annähernd durchgehenden Randbebauung entlang der Vöhrenbacher Straße mit 3-4 geschossiger Bauweise (jeweils mit zusätzlichem Dachgeschoss). Die Dimensionierung der Baukörper und die geplante Höhenentwicklung der Gebäude schafft einen harmonischen Übergang zwischen der südlich der Vöhrenbacher Straße gelegenen 4-5 geschossigen Bebauung und den nördlich anschließenden, kleiner strukturierten Wohngebieten.
- (5) Dem Grundgedanken einer sowohl städtebaulich wie auch nachbarschaftlich verträglichen Bauweise folgend, erfolgt für das zweite Baufeld und die darauf geplanten Wohngebäude im Nordosten ('Microlofts') eine weitere Abstufung hinsichtlich der Dimensionierung (Grundfläche) und Höhenentwicklung. Vorgesehen sind hier zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Das zweite Baufeld wird vom südlichen Baufeld durch einen öffentlichen Geh- und Radweg abgetrennt.
- (6) Die vom Gemeinderat am 24.06.2020 beschlossene Variante 2 des Bebauungsplanes reduziert die Microlofts von 4 auf 3 Gebäude, durch Streichung des westlichen Microloft. Hierdurch entfallen 5 Wohneinheiten. Da das Baufeld im Bebauungsplan erhalten und eine spätere Bebauung nicht ausgeschlossen werden kann, verpflichtet sich der Vorhabenträger durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch, diese Nutzungsbeschränkung (Unterlassung einer Bebauung/ westliches Microloft) dinglich zu sichern. Eine Bebauung an dieser Stelle kann daher ungeachtet einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nicht erfolgen. Einzelheiten hierzu sind in Teil II (Eigentumsverhältnisse unter Punkt 7 f

geregelt) Das zweite Baufeld wird vom südlichen Baufeld durch einen öffentlichen Geh- und Radweg abgetrennt.

- (7) Für die Gebäude entlang der Vöhrenbacher Straße sind jeweils gemeinschaftliche Dachgärten auf der niedrigeren Bebauung und Photovoltaikanlagen oder extensive Dachbegrünung auf der höheren Bebauung vorgesehen. Die Dächer der Microlofts werden als ökologische Aufwertungsmaßnahme ebenfalls anteilig begrünt. Die Zufahrt zum Wohngebiet soll über die Alban-Dold-Straße erfolgen.
- (8) Für den ruhenden Verkehr ist eine Tiefgarage vorgesehen. Außerdem plant der Vorhabenträger die Einrichtung eines optionalen Mobilitäts-Hubs im Bereich der Quartierszufahrt an der Alban-Dold-Straße. Durch ein Mietangebot stadtverträglicher Verkehrsmittel wie Elektroautos, e-Bikes oder auch e-Scooter soll ein flexibles Mobilitätsangebot für die Allgemeinheit geschaffen werden, das gleichzeitig zur Reduzierung des privaten PKW-Verkehrs und zur Senkung der Emissionen beitragen soll.
- (9) Der Vorhabenträger baut eine bereits vorhandene öffentliche Geh- und Radwegeverbindung als öffentlichen Weg inklusive Entwässerungskanal aus. Diese Wegeverbindung verläuft von West nach Ost, sowie von Norden, ausgehend von der Keferstraße, nach Süden, zur vorgenannten West/Ostverbindung durch seine Fläche hindurch, und dockt an die bereits vorhandenen Wegeverbindungen außerhalb des B-Plangebiets an. Zusätzlich wird die ebenfalls bereits vorhandene Geh- und Radwegverbindung von der Keferstraße ebenfalls als öffentlicher Geh- und Radweg an die Haupt-Geh- und Radwegverbindung angeschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in dieser Achse zu verlegen. Die Abstände der Ver- und Entsorgungsleitungen richten sich nach dem technischen Regelwerk. Überlappungen der Leitungen bzw. deren Leitungszonen dürfen nicht entstehen.
- (10) In den auszubauenden Geh und Radweg sind sämtliche Entwässerungskanäle zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser zu integrieren. Die Kanäle sind gemäß DIN EN 752 und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen. Nach Errichtung gehen die Kanäle in den öffentlichen Verkehrsraum ins Eigentum der SEVS über. Die Anschlusspunkte an die bestehende Kanalisation in den Randbereichen des Plangebietes sind definiert. Alle Kanalbaumaßnahmen des Projektes sind vorhabenbedingt.

§ 5

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur vollständigen Durchführung des Vorhabens nach § 4 nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Vöhrenbacher Straße“.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens nach Ablauf von 6 Monaten ab Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vorhaben einen

vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen. Mit der Ausführung des Vorhabens ist spätestens nach Ablauf einer Frist von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung und sonstiger erforderlicher vorhabenbezogener Genehmigungen sowie der vollständigen Schaffung der Baureife -einschließlich der Klärung vorhandener Dienstbarkeiten, die das Vorhaben behindern können- zu beginnen. Die Fertigstellung des Vorhabens hat innerhalb von 60 Monaten nach Ausführungsbeginn zu erfolgen; Zugänge und Zufahrten müssen zu diesem Zeitpunkt ebenfalls benutzbar erstellt sein.

- (3) Die vorgenannte Durchführungsfrist kann mit Zustimmung der Stadt verlängert werden, wenn sich Bautermine unvorhergesehen und ohne Verschulden des Vorhabenträgers verzögern. Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht gehalten werden können, hat er unverzüglich die Stadt unter Darlegung der Verzögerungsgründe darüber zu unterrichten.
- (4) Die Parteien sind sich dessen bewusst, dass bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung in der vorgesehenen Frist die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan aufheben soll, und kraft Gesetzes aus der Aufhebung der Satzung resultierende Entschädigungsansprüche ausgeschlossen sind.

Teil IV

Städtebauliche Planungen und Gutachten

§ 6

Städtebauliche Planung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die Kosten für sämtliche für das Vertragsgebiet notwendigen städtebaulichen Planungen und Satzungsentwürfe zu übernehmen, soweit diese zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan „Vöhrenbacher Straße“ erforderlich sind. Nicht zu diesen Kosten gehören die Aufwendungen der Stadt für Personalkosten. Hierzu wurde mit Datum vom 19.11.2019 eine Planungskostenvereinbarung abgeschlossen.

§ 7

Fachplanungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in seinem Namen und auf seine Rechnung alle zur Planungsvorbereitung und Durchführung erforderlichen Vermessungsleistungen, Planungen und Gutachten (z. B. Verkehrsgutachten, Schallschutzgutachten, Boden- und Versickerungsgutachten), die für den Erlass der Satzung über den Bebauungsplan „Vöhrenbacher Straße“ sowie die Durchführung der Erschließung im Vertragsgebiet erforderlich sind, und von der Stadt angefordert werden, zu beauftragen und an die Stadt zu übergeben. Die Planungen sind mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen, Untersuchungsumfang und -inhalte sind vor der Beauftragung jeweils mit der Stadt abzustimmen. Die Auswahl der Auftragnehmer, welche die erforderlichen Aufträge

erfüllen sollen, hat einvernehmlich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu erfolgen. Die Stadt darf einen potentiellen Auftragnehmer nur aus begründetem Anlass ablehnen

§ 8

Haftungseinschränkungen der Stadt aufgrund kommunaler Planungshoheit

Die Rechte und Pflichten der Stadt als Trägerin der Planungshoheit und damit auch ihre Verantwortlichkeit für den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis bleiben unberührt. Durch die vorliegende vertragliche Vereinbarung wird die kommunale Planungshoheit, insbesondere das Gebot der Abwägung und der Abwägungsspielraum des Gemeinderates nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB nicht eingeschränkt. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass eine Verpflichtung der Stadt, einen bestimmten oder überhaupt einen Bebauungsplan für das Vertragsgebiet aufzustellen, nicht besteht. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Durchführung der von ihm beabsichtigten Planung und eine Bindung der Stadt zur Aufstellung eines Bebauungsplans werden durch diesen Vertrag nicht begründet. Soweit der Gemeinderat im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung von einem Satzungsbeschluss Abstand nehmen sollte, hat der Vorhabenträger die ihm bis dahin im Vertrauen auf das Zustandekommen der Satzung entstandenen Aufwendungen für Vorleistungen endgültig zu tragen. Ein Anspruch auf Aufwendungsersatz oder Ersatz von Vertrauensschäden oder sonstiger Entschädigungsansprüche steht ihm gegen die Stadt nicht zu. Die Haftung der Stadt im Falle der Aufhebung oder der Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens ist ausgeschlossen, es sei denn, die Aufhebung oder die Nichtigkeit des Bebauungsplanes wurde seitens der Stadt vorsätzlich oder durch grobe Fahrlässigkeit verursacht.

TEIL V

Erschließung

§ 9

Grundsätzliches

- (1) Die Stadt überträgt hiermit nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Herstellung der in § 10 aufgeführten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf den Vorhabenträger. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach **Anlage 3 der Bezugsurkunde** in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass die vom Vorhabenträger herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen, die auf zum Zeitpunkt der Herstellung bereits im Eigentum der Stadt stehenden Flächen errichtet werden, und somit wesentliche Bestandteile dieser Grundstücke im Sinne des § 94 BGB sind, ins Eigentum der Stadt gelangen. Eine gesonderte Übereignung dieser Erschließungsanlagen ist daher nicht erforderlich. Bis zur Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage ist diese jedoch Scheinbestandteil des Grundstücks gemäß § 95 BGB und steht im Eigentum des Vorhabenträgers.

- (3) Die Stadt gestattet dem Vorhabenträger die Durchführung der zur Errichtung der Erschließungsanlagen erforderlichen Arbeiten auf ihren Grundstücken, soweit die Erschließungsanlagen auf Flächen errichtet werden, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stehen, und die dieser auch nicht von der Stadt erwirbt.
- (4) Grundlage für die erforderlichen Maßnahmen der Erschließung sind der Bebauungsplan "Vöhrenbacher Straße" sowie die mit der Stadt abzustimmenden Ausbaupläne.

§ 10

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung folgender Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf seine Kosten:

- (1) Der bestehende überörtliche Radweg mit einer Breite von 3,0 Metern durchläuft das Plangebiet in Ost-West-Richtung. Er soll zukünftig auch als Zugangsweg zu den Gebäuden des Vorhabenträgers und zeitweise – in Ausnahmefällen – für andienende Fahrzeuge (Umzugswagen etc.) zur Verfügung stehen. Dieser ist daher auf eine Fahrbahnbreite von 4,0 Metern (zzgl. 0,5 Meter Mulden Rigolensystem, zur Aufnahme von Wasser der Verkehrsfläche) auszubauen, und durch 2 Parkbuchten für Umzugs- und Rettungsfahrzeuge zu ergänzen. Dieser Weg muss der Belastung entsprechend grundhaft erneuert und für die entsprechenden Fahrzeuge ausgelegt werden. Der Geh- und Radweg von der Keferstraße aus wird mit einer Breite von 2,50m an vorstehend genannten Haupt-Geh- und Radweg angeschlossen, und dient ebenfalls als Zugangsweg zu den Gebäuden des Vorhabenträgers. Hier genügt der Ausbaustandard für reine Geh- und Radwege. Der an der Nordspitze des Grundstückes sich im Bestand aufteilende Geh- und Radweg kann aufgrund der Gebäude im westlichen Abschnitt nicht weitergeführt werden. Der entfallende Ast wird auch außerhalb des Grundstückes des Vorhabenträgers zurückgebaut und durch Rasen ersetzt.
- (2) In den auszubauenden Geh und Radweg sind sämtliche Entwässerungskanäle zur Ableitung von Schmutz und Regenwasser zu integrieren. Die Kanäle sind gemäß DIN EN 752 und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen. Nach Errichtung gehen die Kanäle in den öffentlichen Verkehrsraum ins Eigentum der SEVS über. Die Anschlusspunkte an die bestehende Kanalisation in den Randbereichen des Plangebietes sind definiert. Alle Kanalbaumaßnahmen des Projektes sind vorhabenbedingt.
- (3) Die bestehende Wegeverbindung von der Keferstraße zum in Abs. (1) genannten überörtlichen Radweg muss durch den Vorhabenträger in seinem Bestand zurückgebaut, und mit einer Breite von 2,50m und im Verlauf entsprechend dem als Anlage 3 der Bezugsurkunde beigefügte Erschließungsplan als öffentlicher Weg neu hergestellt werden.

- (4) Zur Beleuchtung der nach Übergabe öffentlichen Wege beauftragt der Vorhabenträger eine Beleuchtungsplanung bei der SVS. Die Standards der Beleuchtung entsprechen den selben Standards, welche aktuell bei vergleichbaren Wegen in der Stadt angewendet werden. Sofern die alte Beleuchtung weiter verwendet werden kann ist dies möglich, die maßgeblichen technischen Standards müssen aber erfüllt sein.
- (5) Innerhalb des Plangebiets verlaufen diverse Versorgungsleitungen, die im Zuge der Neubebauung teilweise verlegt werden müssen, und die für die Versorgung der neuen Gebäude zur Verfügung stehen. Die Verlegung erfolgt daher vorhabenbedingt auf Kosten des Vorhabenträgers. Vorgesehen ist, die Leitungen für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung in die Trasse des zentralen öffentlichen Geh- und Radweges zu verlegen und dort zu bündeln. Von dort aus werden dann auch die anliegenden Grundstücke erschlossen.
- (6) Die entlang der Vöhrenbacher Straße im Bereich der Grundstücksgrenze verlaufenden Kabelleitungen Telefonkabel der Telekom AG und ein Breitbandkabel des Zweckverbands Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar sollen im Zusammenhang mit dem Bau der Tiefgarage und der Neuanlage der Baumallee ebenfalls in die Trasse des öffentlichen Geh- und Radwegs verlegt werden.
- (7) Für die geplante Stromleitung ist im Zuge der Bebauung des Vorhabenträgers entlang der nordöstlichen Nachbargrenze ein Leitungsrecht für die SVS einzuräumen, welches dinglich zu sichern ist. Das Leitungsrecht und seine dingliche Sicherung sind nicht Gegenstand dieses Vertrags mit der Stadt.
- (8) Im Bereich der Quartierszufahrt von der Alban-Dold-Straße plant der Vorhabenträger einen optionalen "Mobilitäts-Hub" ein. Durch ein Mietangebot stadtvertraglicher Verkehrsmittel wie Elektroautos, e-bikes oder auch e-scooter soll ein flexibles Mobilitätsangebot für das neue Quartier und die angrenzende Nachbarschaft geschaffen, und gleichzeitig zur Reduzierung des privaten PKW-Verkehrs und zur Senkung der Emissionen beigetragen werden. Der Vorhabenträger hat seine Erschließungsanlagen an die bestehenden Wege und Straßen anzupassen, so dass diese nicht beeinträchtigt werden. In Abstimmung mit der Stadt können die städtischen Anlagen im Ausnahmefall auf Kosten des Vorhabenträgers angepasst werden. Dazu ist eine Ausführungsplanung vorzulegen, die durch die Stadt freigegeben wird, sofern sich die Ausführung auch für die Stadt als sinnvoll und vorteilhaft darstellt.
- (9) Der Parkplatz südlich des Kindergartens St. Konrad bleibt als öffentlicher Parkplatz erhalten; die Fläche wird vom Vorhabenträger nicht erworben.
- (10) Das im Vertragsgebiet anfallende Regenwasser muss auf eine Ableitung von 30 L/s* ha der Gesamtfläche bei einer Jährlichkeit von $n=0,2$ gedrosselt werden. Sämtliche Anlagen zur Drosselung verbleiben im Eigentum und Unterhaltung des Vorhabenträgers.

- (11) Für das Vertragsgebiet ist ein Überflutungsnachweis nach Din 1986 -100 für ein 30 Jähriges Regenereignis zu führen. Die erforderlichen Stauräume für die schadlose Rückhaltung dieses Regenereignisses sind oberflächlich darzustellen. Sollten sie unterirdisch nachgewiesen werden, bedarf es auch eines Nachweises, dass die Zuläufe für das 30 Jährliche Regenereignis ausreichend und immer betriebsbereit sind.

§ 11

Ingenieurleistungen

- (1) Mit der Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtlichen Bauüberwachung und Objektbetreuung der vertragsgegenständlichen Erschließungsmaßnahme beauftragt der Vorhabenträger auf seine Kosten leistungsfähige Fachingenieurbüros, die die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bieten. Die Auswahl des Ingenieurbüros und der Abschluss des Ingenieurvertrages bedürfen der Zustimmung der Stadt. Diese darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Als Referenzen zum Nachweis der Leistungsfähigkeit müssen 3 vergleichbare Maßnahmen mit Erschließungsanlagen nach HOAI, Leistungsbild "Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke" vorgewiesen werden.

§ 12

Ausschreibung und Vergabe

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, von ihm zu erbringende Bauleistungen auf den später öffentlichen Flächen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB, Teil B und C) in der jeweils aktuellen Fassung zu vergeben und ausführen zu lassen. Der Vorhabenträger wird nur leistungsfähige Fachunternehmer beauftragen.
- (2) Die Pläne für die Ausführung der Erschließungsmaßnahme, einschließlich Querprofile, Querschnitte und Berechnungen sind vorab mit der Stadt abzustimmen und bedürfen - soweit diese nicht schon Bestandteil des Vertrags sind - der schriftlichen Zustimmung der Stadt (Genehmigungsvermerk auf den Ausführungsplänen).

§ 13

Baubeginn

Der Vorhabenträger hat die erforderlichen behördlichen oder sonstigen Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Der Baubeginn der Arbeiten im öffentlichen Straßenraum ist dem Grünflächen und Tiefbauamt (GuT) schriftlich spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen.

§ 14

Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (Breitband über den Zweckverband Breitband SBK, Strom-, Gas-, Wasser etc.) so rechtzeitig in die Verkehrsfläche verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert, und ein Wiederaufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (2) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten und geltenden Regeln der Technik, technischen Vorschriften und Richtlinien entsprechen. Der konkrete Ausbaustandard ist vor Baubeginn mit der Stadt festzulegen.
- (3) Der Vorhabenträger ist bis zur Übergabe an die Stadt direkter Ansprechpartner hinsichtlich baustellenbedingter Sperrungen, und ist auch für die Koordination der Baustelle und des Baustellenverkehrs verantwortlich.
- (4) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist jederzeit berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen, und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (5) Bei Arbeiten im öffentlichen Straßenraum sind sämtliche Maßnahmen mit einem von der Stadt vorab benannten Vertreter des Straßenbaulastträgers beim Amt für Grünflächen- und Tiefbau (GuT) abzustimmen. Dieser wird vom GuT nach Anzeige des Baubeginns beim GuT benannt.

§ 15

Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten im späteren öffentlichen Bereich an übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht -soweit dort vorhabenbedingte Bautätigkeit des Vorhabenträgers erfolgt- sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Dies gilt auch, wenn eine Baustelle vorübergehend eingestellt ist. Diese Haftung endet bei der späteren öffentlichen Erschließungsfläche mit der Übernahme der Erschließungsanlage seitens der Stadt.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

- (3) Der Vorhabenträger hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns das Bestehen einer üblichen Haftpflichtversicherung der am Bau beteiligten Ingenieure und Unternehmer für Personen- und Sachschäden nachzuweisen.
- (4) Bis zur Abnahme durch die Stadt hat der Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen zu tragen. Für Gefahrtragung und Verantwortlichkeit von Unternehmer und Besteller gelten im Übrigen die §§ 644, 645 BGB entsprechend.
- (5) Der Vorhabenträger hat die Andienung des Kindergartens (Lieferungen und Müllabholung) auch während der Bauphase sicherzustellen.

§ 16

Fertigstellung der Erschließungsanlage

- (1) Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden, und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit dem Bau der Erschließungsanlagen bis spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und Bestandskraft sonstiger erforderlicher vorhabenbezogenen Genehmigungen zu beginnen, und diese bis spätestens 3 Monate nach Fertigstellung der Wohnhäuser und Außenanlagen benutzbar fertig zu stellen.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht, nicht zeitgerecht oder fehlerhaft und hat er dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt er bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers unter Inanspruchnahme der zu erbringenden selbstschuldnerischen Bürgschaft auszuführen oder ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 17

Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der Arbeiten an den Erschließungsanlagen sind diese von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. An diesem Termin ist das Vermessungsamt zur abschließenden Einmessung des öffentlichen Geh- und Radwegs zu beteiligen. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb eines Monats nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt, die den Anforderungen des Vordrucks KEV 343 genügen muss. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen für die Leistungen, die frei von

Sachmängeln sind. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und erst nach erfolgter Unterschrift für beide Vertragsparteien bindend.

- (2) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so wird die angemessene Frist zu deren Beseitigung durch den Vorhabenträger unter Berücksichtigung möglicher witterungsbedingter Ausfallzeiten und entsprechend dem Leistungsumfang, verbindlich von der Stadt festgelegt. Die Regelfrist für die Mängelbeseitigung durch den Vorhabenträger beträgt zwei Monate vom Tage der gemeinsamen Abnahme bzw. vom Zugang des schriftlichen Verlangens angerechnet. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Sind die Mängelbeseitigungsleistungen abgeschlossen, ist eine erneute gemeinsame Abnahme für diese Leistungsbereiche zwischen Stadt und Vorhabenträger gemäß § 12 Nr. 4 (1) VOB/B durchzuführen.

§ 18

Mängelansprüche

- (1) Der Vorhabenträger hat der Stadt seine Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sach- und Rechtsmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat und den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Ist die Beschaffenheit nicht vereinbart, so ist die Leistung zur Zeit der Abnahme frei von Sach- und Rechtsmängeln, wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die die Stadt nach der Art der Leistung erwarten kann.
- (2) Die Verjährungsfrist für die Mängelansprüche wird auf vier Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (3) Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über, soweit diese Ansprüche die öffentlichen Erschließungsanlagen betreffen. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.
- (4) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist für Mängelansprüche auftretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt in 2 Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an, jedoch nicht vor Ablauf der vereinbarten Frist gemäß Abs. 2. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von 2 Jahren, die jedoch nicht vor Ablauf der vereinbarten Frist gemäß Abs. 2 endet.

- (5) Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.
- (6) Nach der jeweiligen Abnahme einer Erschließungsanlage ist für die Dauer der Mängelansprüche eine Gewährleistungsbürgschaft vorzulegen. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben jedoch höchstens bis zu 95% der Summe der Vertragserfüllungsbürgschaft.

§ 19

Übernahme der Erschließungsanlagen / Eigentumsübergang

- (1) Mit der Abnahme der mangelfreien Anlagen gehen Besitz und Nutzungen an den öffentlichen Erschließungsanlagen auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt diese Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle errichteten Hausanschlüsse den zukünftigen Grundstückseigentümern zu übertragen. Er unterrichtet sie dabei über die Pflichten zur Wartung und Unterhaltung der Abwasserhausanschlüsse.
- (3) Der Erschließungsträger hat die in seinem Eigentum stehenden Flächen der Erschließungsanlagen nach deren Vermessung und Vermarkung lastenfrei und unentgeltlich an die Stadt zu übereignen. Die Stadt verpflichtet sich, das Eigentum zu übernehmen.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass die vom Vorhabenträger nach dem Erschließungsvertrag herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen, die auf zum Zeitpunkt der Herstellung bereits im Eigentum der Stadt stehenden Flächen errichtet werden, und somit wesentliche Bestandteile dieser Grundstücke im Sinne des § 94 BGB sind, ins Eigentum der Stadt gelangen. Eine gesonderte Übereignung dieser Erschließungsanlagen ist daher nicht erforderlich. Bis zur Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage ist diese jedoch Scheinbestandteil des Grundstücks gemäß § 95 BGB und steht im Eigentum des Vorhabenträgers.
- (5) Wenn und soweit Ver- und Entsorgungsleitungen auf privaten Grundstücken nötig sind oder werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger auf seine Kosten, die Duldung solcher Leitungen durch entsprechende Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt oder zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsunternehmen dinglich zu sichern. Im Falle einer Rechtsnachfolge durch Weiterveräußerung verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Verpflichtung zur Duldung der Leitungen und zu deren dinglichen Sicherung zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens auf den Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 20

Spielplatzverpflichtung

- (1) Die nach § 9 Absatz 2 LBO erforderlichen privaten Kleinkinderspielplätze sind vom Vorhabenträger herzustellen und dauerhaft verkehrssicher zu erhalten.
- (2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück.
- (3) Es genügt auch, eine öffentlich-rechtlich gesicherte, ausreichend große Grundstücksfläche von baulichen Anlagen, Bepflanzung und sonstiger Nutzung freizuhalten, die bei Bedarf mit festen oder mobilen Spielgeräten für Kleinkinder belegt werden kann. Dies gilt nicht, wenn die Art der Wohnungen einen Kinderspielplatz nicht erfordert.

§ 21

Abwasserbeiträge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Beseitigung des im Vertragsgebiet anfallenden Abwassers erforderlichen Anlagen auf seine Kosten herzustellen, bzw. zu erweitern.
- (2) Die Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlage im Vertragsgebiet durch den Vorhabenträger lässt die Abwasserbeitragspflicht für die in diesem Bereich liegenden Grundstücke unberührt. Die Höhe des Abwasserbeitrags bestimmt sich nach der Abwassersatzung der Stadt Villingen-Schwenningen.
- (3) Um eine unangemessene Kostenbelastung des Vorhabenträgers zu vermeiden, beteiligt sich die Stadt an den Kosten der von ihm hergestellten Abwasserbeseitigungsanlage in der Höhe, in der nach Übernahme dieser Anlagen durch die Stadt für die Grundstücke im Vertragsgebiet ein Abwasserbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal aufgrund der örtlichen Satzungen entsteht. Übersteigt der Abwasserbeitrag die Herstellungskosten, beschränkt sich die Kostenbeteiligung der Stadt auf diese; der darüberhinausgehende Abwasserbeitrag ist, soweit der Vorhabenträger Schuldner des angeforderten Beitrags ist, von ihm zu entrichten.
- (4) Der Anspruch des Vorhabenträgers auf Kostenbeteiligung entsteht in dem Zeitpunkt, in dem der Abwasserbeitrag aufgrund der örtlichen Abwassersatzung entsteht. Er wird gleichzeitig mit dem von der Stadt angeforderten Beitrag – frühestens jedoch mit Unanfechtbarkeit des diesen Beitrag anfordernden Bescheids – fällig und, soweit der Vorhabenträger Schuldner des angeforderten Beitrags ist, mit diesem verrechnet.

§ 22

Grünordnerische Maßnahmen/ Artenschutz

- (1) Entsprechend den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sind im Bereich der ausgewiesenen Fläche im Nordwesten die zusammenhängenden Heckenbestände, Baumgruppen und Einzelbäume vom Vorhabenträger auf seine Kosten dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ebenso sind die im Bebauungsplan als Pflanzbindung eingetragenen Einzelbäume am südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes vom Vorhabenträger auf seine Kosten dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sämtliche Vegetationsflächen und Bäume verbleiben dauerhaft im Eigentum des Vorhabenträgers und gehen nicht in Eigentum, Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über. Es handelt sich demnach um private Flächen mit den entsprechenden Verpflichtungen für den Vorhabenträger.
- (2) Um den Verlust an Vegetationsflächen und Gehölzen auszugleichen und die allgemeine Durchgrünung des Baugebietes zu unterstützen, sind an den im B-Plan gekennzeichneten Standorten heimische, hochstämmige Bäume gemäß DIN 18916 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität Hochstamm, m. B. Stammumfang 18-20 cm). Bei Verlust einzelner Bäume ist vom Vorhabenträger auf seine Kosten gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.
- (3) Die einjährige Fertigstellungspflege nach DIN 18916 bzw. 18917 für die Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Raum obliegt vollumfänglich dem Vorhabenträger auf seine Kosten. Ausfälle während der Fertigstellungspflege sind vom Vorhabenträger eigenverantwortlich und unaufgefordert zu ersetzen.
- (4) Nach DIN 18919 schließt sich an die Fertigstellungspflege bis zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes eine insgesamt dreijährige Entwicklungspflege an. Diese obliegt ebenfalls vollumfänglich dem Vorhabenträger auf seine Kosten.
- (5) Für die Gebäude entlang der Vöhrenbacher Straße sind jeweils gemeinschaftliche Dachgärten auf der niedrigeren Bebauung und Photovoltaikanlagen oder extensive Dachbegrünung auf der höheren Bebauung vorgesehen. Die Dächer der Microlofts werden als ökologische Aufwertungsmaßnahme ebenfalls anteilig begrünt.

Teil VI

Umsetzung geförderter sozialer Wohnungsbau

§ 23

geförderter sozialer Wohnungsbau

(1) Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Flächen fest, auf welchen Gebäude mit mindestens 30 % der Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen. Mit dieser Festsetzung wird die Nutzung auf solche Wohnungen beschränkt, die nach Art, Größe und Ausstattung der Wohnungen und im Hinblick auf die städtebaulichen Anforderungen die Voraussetzungen für eine öffentliche Förderung mit Mittel der sozialen Wohnraumförderung erfüllen. Diese Festsetzung trägt jedoch dem Anliegen der Sicherung von Wohnbauflächen für bestimmte Bevölkerungsgruppen nur beschränkt Rechnung. Eine solche Festsetzung begründet weder eine Verpflichtung zur Bereitstellung von Wohnungsbauförderungsmitteln, noch verbietet sie dem Vorhabenträger, ohne Inanspruchnahme von Mittel des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ein Wohngebäude zu errichten. Ebenso wenig kann die Rechtsform der Nutzung (Miet- oder Eigentumswohnungen) planerisch festgesetzt werden.

(2) Daher wird gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB folgende vertragliche Verpflichtung vereinbart:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mindestens 30 % von den insgesamt 57 Wohnungen als Mietwohnungen im Standard und mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gemäß Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020 / 2021 innerhalb von 60 Monaten nach Ausführungsbeginn (§ 5 Abs. 2) bezugsfertig zu errichten. In dem zugrunde liegenden Bauantrag hat der Vorhabenträger die nach dem Bebauungsplan zulässige Geschossfläche auszuschöpfen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Förderung nach dem LWoFG BW nach Maßgabe der geltenden Voraussetzungen und Bindungen zu beantragen und in Anspruch zu nehmen. Sofern keine Fördermittel zur Verfügung stehen, verpflichtet sich der Vorhabenträger die in Abs. 1 genannten Wohnungen als Mietwohnungen zu errichten und diese für einen Zeitraum von 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit für eine Kaltmiete zu vermieten, die gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (Ermittlung der OVM analog § 1 Absatz 1 dieses Vertrages) um 10 – 15 Prozent abgesenkt ist.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die nach Abs. 1 zu errichtenden sozial geförderten Mietwohnungen Miet- und Belegungsbindungen für einen Zeitraum von 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit zu übernehmen. Die Wohnungen dürfen danach 25 Jahre ab der Bezugsfertigkeit nur an Personen vermietet werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen sowie die angemessenen Wohnungsgrößen gemäß dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020 / 2021 nachweisen. Dies gilt bei Erst- und Wiedervermietung. Dem Vorhabenträger obliegt während der o.g. Bindungsfrist eine Vermietungspflicht. Eine vorzeitige Beendigung der vorgenannten Nutzungsbindung bedarf der Zustimmung der Stadt.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich auch gegenüber der Stadt zur Einhaltung der Regelungen über die Miethöhe entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sowie die im Bewilligungsbescheid der Landeskreditbank getroffenen Bestimmungen. Der

Vorhabenträger verpflichtet sich danach, als höchstzulässige Sozialmiete (Kaltmiete) für die in Abs. 1 zu errichtenden sozial geförderten Mietwohnungen während der gesamten Bindungsdauer gemäß Abs. 2 eine Kaltmiete zu vereinbaren, die sich gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) abzüglich dem Prozentsatz aus dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020 / 2021 ergibt.

- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, ergänzend zu den wohnungsbindungsrechtlichen Bestimmungen des Landeswohnraumfördergesetzes BW, eine Veräußerungs- und Umwandlungsbeschränkung in der Weise zu übernehmen, dass er 25 Jahre ab Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen Veräußerungs- oder Umwandlungsvorgänge nur nach vorangegangener Genehmigung der Stadt vornehmen darf.
- (7) Im Fall der Veräußerung von Flächen an Dritte verpflichtet sich der Vorhabenträger, seine Verpflichtungen aus den vorstehenden Absätzen auf den Erwerber mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der Vorhabenträger hat die Übernahme dieser Verpflichtungen durch seinen Erwerber gegenüber der Stadt durch Vorlage des jeweiligen Kaufvertrages nachzuweisen.

§24

Beschränkt-persönliche Dienstbarkeit

Zur Sicherung der in § 23 begründeten Verpflichtungen verpflichtet sich der Vorhabenträger die Eintragung einer

beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit

zugunsten der Stadt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Vöhrenbacher Straße“ in das Grundbuch mit folgendem Inhalt zu bewilligen und zu beantragen

- (8) *„Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. Flurstücke1533 teilweise und 1533/21 teilweise (dienendes Grundstück) ist es gegenüber der Stadt Villingen-Schwenningen bis zum 31.12.2045 untersagt, Wohneinheiten als Eigentumswohnung zu nutzen und eine Vermietung der öffentlich geförderten Wohneinheiten an Personen vorzunehmen, die keinen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein besitzen. Ferner ist es dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. Flurstücke1533 teilweise und 1533/21 teilweise gegenüber der Stadt Villingen-Schwenningen bis zum 31.12.2045 untersagt, für öffentlich geförderte Wohneinheiten eine Kaltmiete zu vereinbaren, die gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) nicht um den Prozentsatz aus dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020 / 2021 abgesenkt ist. Dies gilt bei der jeweiligen Erstvermietung und allen folgenden Wiedervermietungen.“*

Kosten der Vertragsdurchführung / Sicherheiten / Schlussbestimmungen

§ 25

Vertragserfüllungs- und Bürgschaft für Mängelansprüche

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine Sicherheit in Höhe einer von ihm vor Vertragsabschluss vorzulegenden aktuellen Baukostenschätzung, die nicht älter als 3 Monate sein darf, für die Erschließungsmaßnahmen gemäß § 10 an die Stadt zu übergeben. Die Baukostenschätzung ist der Stadt rechtzeitig vor Vertragsabschluss zur Prüfung ihrer sachlichen, rechnerischen fachtechnischen Richtigkeit vorzulegen. Die Sicherheit ist durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank oder eines deutschen Kreditinstituts zu leisten, und ist spätestens nach Ablauf von 4 Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages jedoch vor Baubeginn der Stadt vorzulegen.
- (2) Die Vertragserfüllungsbürgschaft wird auf Anforderung des Vorhabenträgers entsprechend den Baufortschritten bei erfolgter Abnahme freigegeben. Bis zur Vorlage der Bürgschaft für Mängelansprüche (Gewährleistungsbürgschaft) erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 95 % der Gesamtkosten der Erschließung.
- (3) Nach der Abnahme der Erschließungsmaßnahmen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist von 4 Jahren eine Bürgschaft für Mängelansprüche (Gewährleistungsbürgschaft) in Höhe von 5 % der für diese Maßnahme anfallenden Herstellungskosten (Baukosten Gesamtmaßnahme) vorzulegen. Die Übergabe hat Zug um Zug gegen Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft zu erfolgen.

§26

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger lässt auf seine Kosten den Bebauungsplanentwurf im zeichnerischen und schriftlichen Teil einschließlich der erforderlichen Fachplanungen anfertigen, die entsprechend den Bedürfnissen stets weiter zu entwickeln sind. Darüber hinaus trägt der Vorhabenträger die zur sonstigen Durchführung seines Vorhabens erforderlichen Kosten für Gutachten, Fachplanungsleistungen sowie Ingenieurleistungen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der in § 10 dieses Vertrages aufgeführten Erschließungsanlagen auf seine Kosten.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Leistung der Bürgschaft nach § 25 dieses Vertrages.
- (4) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten für von ihm zu errichtende Erschließungsmaßnahmen werden dem städtischen Vermessungsamt in Auftrag gegeben und die hierbei anfallenden Kosten vom Vorhabenträger übernommen.
- (5) Der Vorhabenträger führt die grünordnerischen Maßnahmen nach § 22 auf seine Kosten aus.

- (6) Der Vorhabenträger hat die Kosten der Durchführung dieses Vertrags, wie z. B. die Kosten des Vollzuges, die Vermessungs- und Vermarktungskosten etc. zu bezahlen.
- (7) Für die Entwicklung und Ausfertigung dieses Durchführungsvertrages entrichtet der Vorhabenträger an die Stadt einen einmaligen Pauschalbetrag in Höhe von 2.500.-- € zzgl. USt. Der Betrag ist fällig innerhalb von 2 Wochen ab Wirksamkeit dieses Vertrages, und zwar unabhängig vom Ausgang dieses Bebauungsplanverfahrens.
- (8) Soweit im Vertrag nichts anderes geregelt ist, sind die im Vertrag aufgeführten Beträge mit Wirksamwerden des Vertrages fällig.

§ 27

Berichtspflicht

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Stadt ohne Aufforderung über alle wesentlichen Verfahrensschritte und nach Aufforderung auch über Details des gesamten Vorhabens in angemessener Form zu unterrichten. Alle diesen Vertrag berührenden Änderungen der Planungen und des Projektplans sind nur im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen.

§ 28

Vertragsänderungen- oder Ergänzungen

Vertragsänderungen oder -Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Nebenabreden bestehen nicht.

§ 29

Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. § 139 BGB ist abbedungen. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Im Falle einer Lücke gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, wenn die Parteien die Angelegenheit von vorneherein bedacht hätten. Dies gilt auch bei Vertragslücken.

§ 30

Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn der Gemeinderat seine Zustimmung zum Vertrag erteilt hat und der Bebauungsplan in Kraft tritt.

§ 31

Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus dieser Vereinbarung seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Diese Übertragung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt, die nur aus den in § 12 Abs. 5 BauGB genannten Gründen verweigert werden darf. Der Vorhabenträger haftet neben seinem Rechtsnachfolger weiter, sofern dieser die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht übernommen hat.

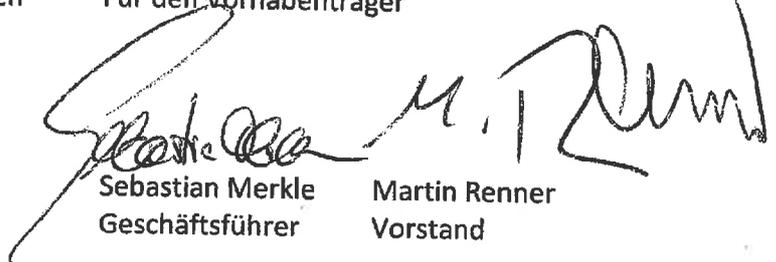
Vorstehende Niederschrift wurde samt Anlage den Erschienenen von der Notarin vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Für die Stadt Villingen-Schwenningen



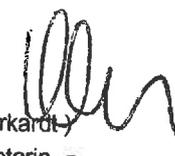
Daniela Klimmt
Vertreterin der Stadt

Für den Vorhabenträger



Sebastian Merkle
Geschäftsführer

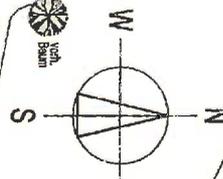
Martin Renner
Vorstand



(Burkardt)
- Notarin -



Alternative:
1 Wohngeb. (5 WE) weniger



Alban-Dold-Straße

Vöhrenbacher Straße

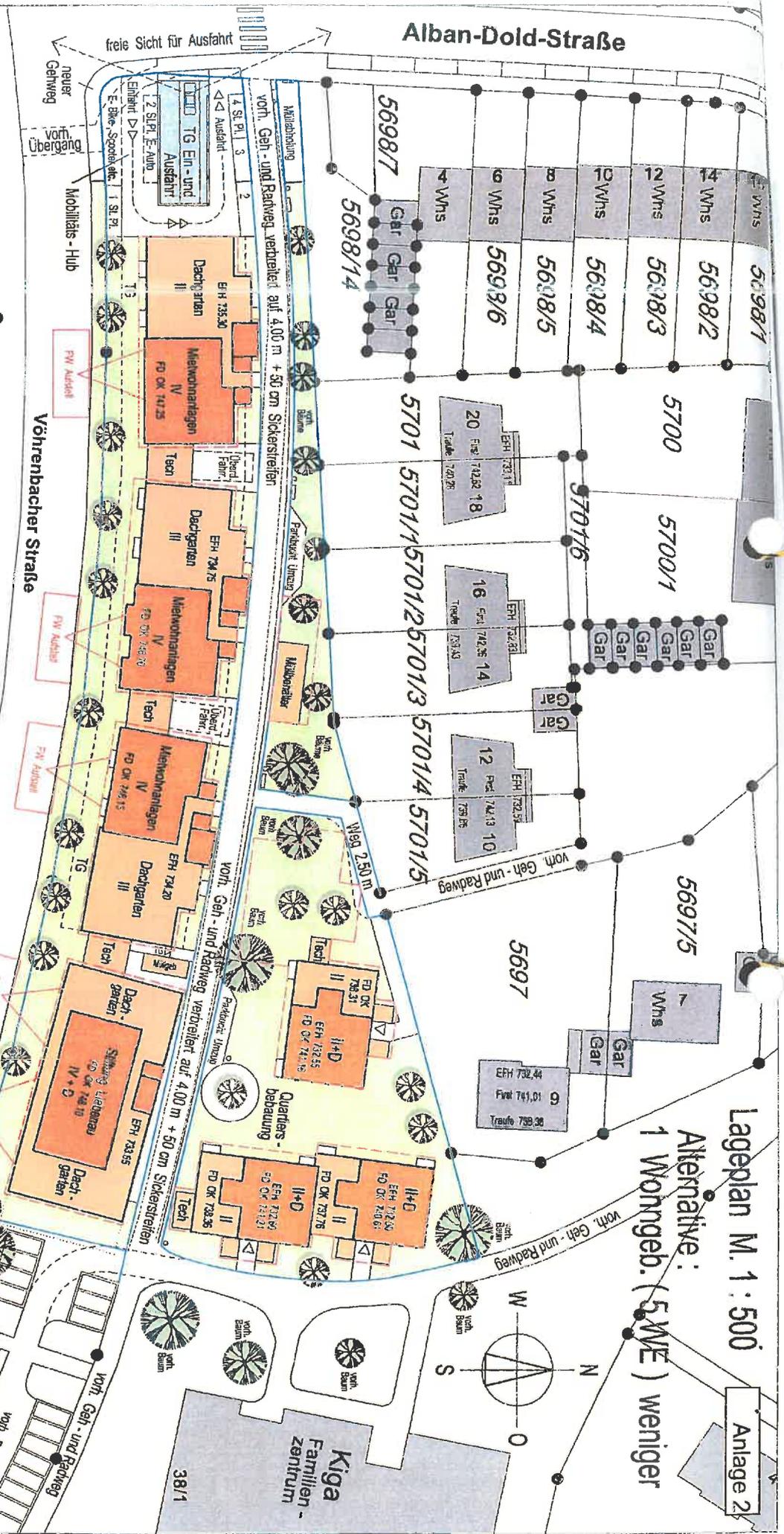
freie Sicht für Ausfahrt

Wohnbebauung
Vöhrenbacher Str.
Baugenossenschaft
Familienheim

aktuelle
Grundstücksfläche
ca. 5.700 qm



Baugenossenschaft
FAMILIENHEIM



Mietwohnungen 3 x 14 = 42 WE

21 x 2 Zl. Wo. = 1.269,7 qm
21 x 3 Zl. Wo. = 1.587,6 qm
= 2.857,3 qm

Quartier Mikrolotfs mit 15 WE

4 x 2 Zl. Wo. x 57,8 qm = 231,2 qm
2 x 2 Zl. Wo. x 57,3 qm = 114,6 qm
4 x 3 Zl. Wo. x 67,6 qm = 270,4 qm
2 x 3 Zl. Wo. x 67,1 qm = 134,2 qm
3 x 4 Zl. Wo. x 91,5 qm = 274,5 qm
= 1.024,9 qm

Gebäude Stiftung Liebenau

22 x 1,5 Zl. App. = 862,4 qm
2 x 2,5 Zl. Wo. = 127 qm (begl. Elternschaft)
2 x 1,5 Zl. App. = 78,4 qm (freie Vermietung)
2 x 2,5 Zl. Wo. = 127 qm (freie Vermietung)

+ Gemeinschaftsbereich DG = 188 qm
= 1.362,9 qm

Wohnfläche ges. = 5245,0 qm = 85 WE

Stellplatzberechnung:

Mietwohnungen = 42 St.Pl.
Quartier Mikrolotfs = 15 St.Pl.
Stiftung Liebenau = 8 St.Pl.
E-Mobilität = 2 St.Pl.

Gesamt = 67 St.Pl. => + 66 St.Pl. in TG

Architekt:

Gerdhard Janasik, Freier Architekt
Kanzelgasse 20 78050 VS-Villingen
Telefon 07121/18940, Telefax 07121/18944

20.05.2020

Lageplan M. 1 : 500 Anlage 3

Alban-Dold-Straße

Vöhrenbacher Straße

Wohnbebauung
Vöhrenbacher Str.
Baugenossenschaft
Familienheim

aktuelle
Grundstücksfläche
ca. 5.700 qm



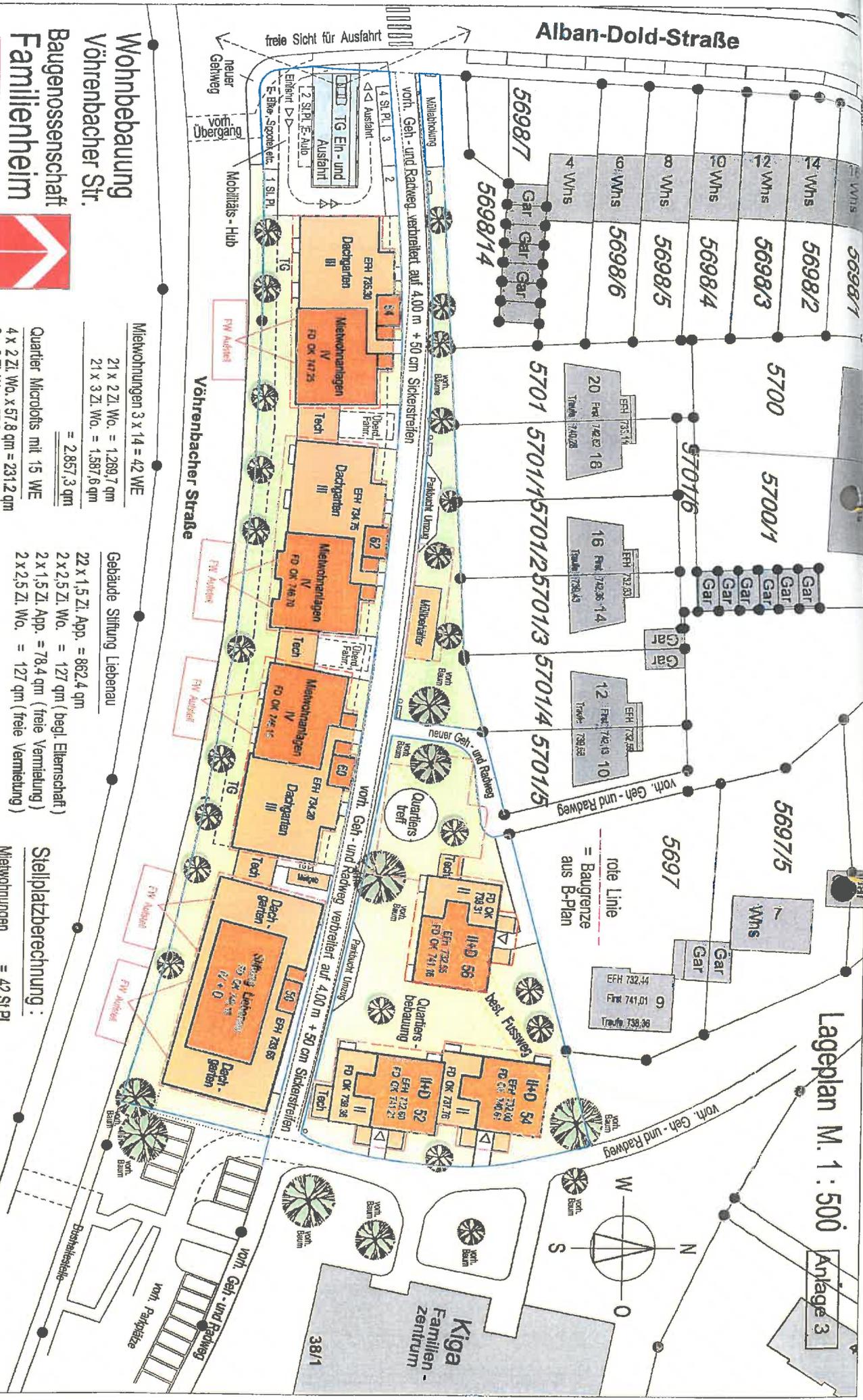
Mietwohnungen 3 x 14 = 42 WE
 21 x 2 Zl. Wo. = 1.269,7 qm
 21 x 3 Zl. Wo. = 1.587,6 qm
 = 2.857,3 qm
 Quartier Microlofts mit 15 WE
 4 x 2 Zl. Wo. x 57,8 qm = 231,2 qm
 2 x 2 Zl. Wo. x 57,3 qm = 114,6 qm
 4 x 3 Zl. Wo. x 67,6 qm = 270,4 qm
 2 x 3 Zl. Wo. x 67,1 qm = 134,2 qm
 3 x 4 Zl. Wo. x 91,5 qm = 274,5 qm
 = 1.024,9 qm

Gebäude Stiftung Liebenau
 22 x 1,5 Zl. App. = 862,4 qm
 2 x 2,5 Zl. Wo. = 127 qm (begl. Elternschaft)
 2 x 1,5 Zl. App. = 78,4 qm (freie Vermietung)
 2 x 2,5 Zl. Wo. = 127 qm (freie Vermietung)
 + Gemeinschaftsbereich DG = 168 qm
 = 1.362,8 qm
 Wohnfläche ges. = 5245,0 qm = 85 WE

Stellplatzberechnung:
 Mietwohnungen = 42 St.Pl.
 Quartier Microlofts = 15 St.Pl.
 Stiftung Liebenau = 8 St.Pl.
 E-Mobilität = 2 St.Pl.
 Gesamt = 67 St.Pl. => + 66 St.Pl. in TG

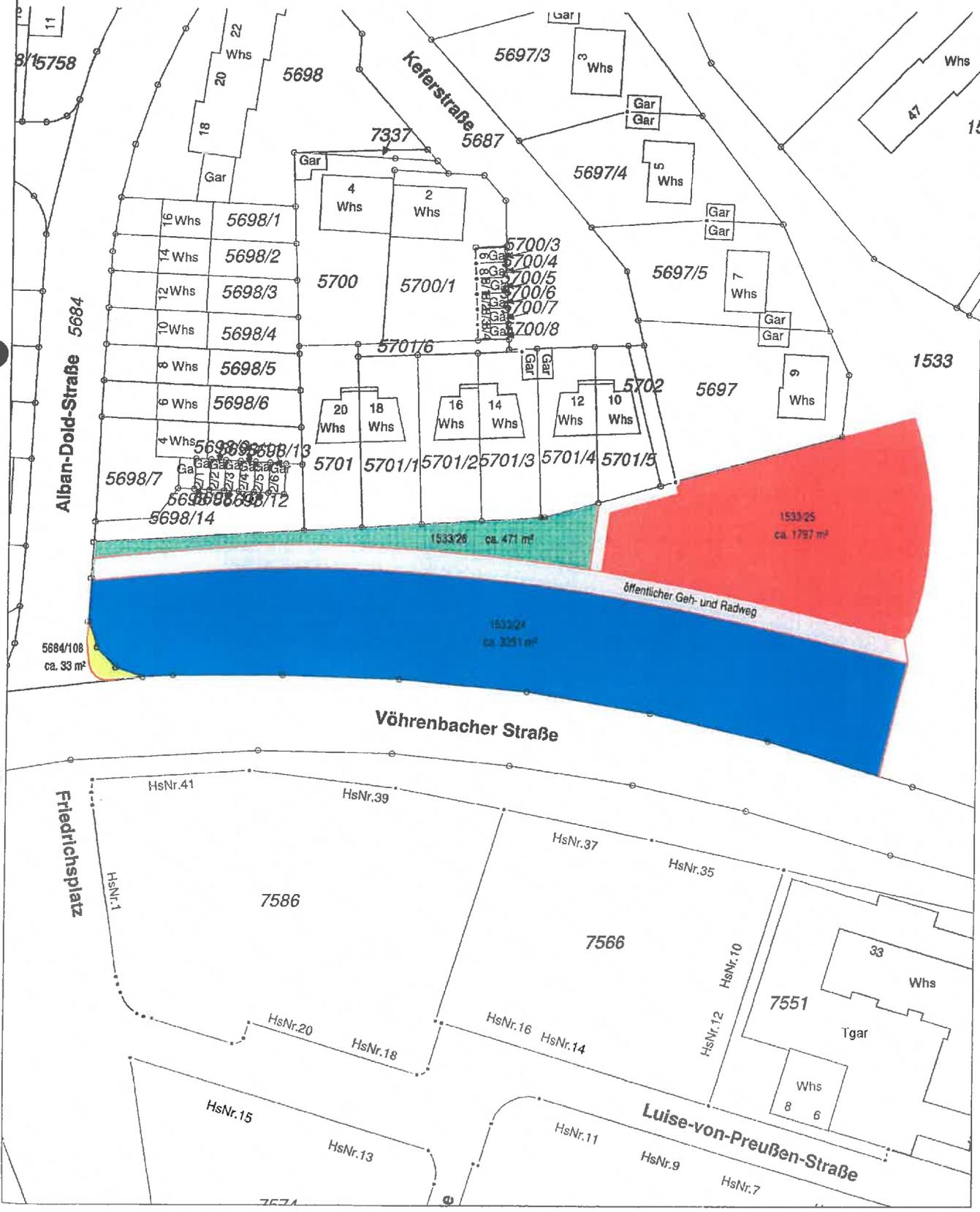
Architekt:
 Gerhart Janasik Freier Architekt
 Kanzelgasse 20 70550 VS-Villingen
 Telefon 0721 / 8994-0, Telefax 0721 / 8994-44

08. 07. 2020



Grunderwerbsplan

Stadt Villingen- Schwenningen
Gemarkung Villingen, Vöhrenbacher Straße

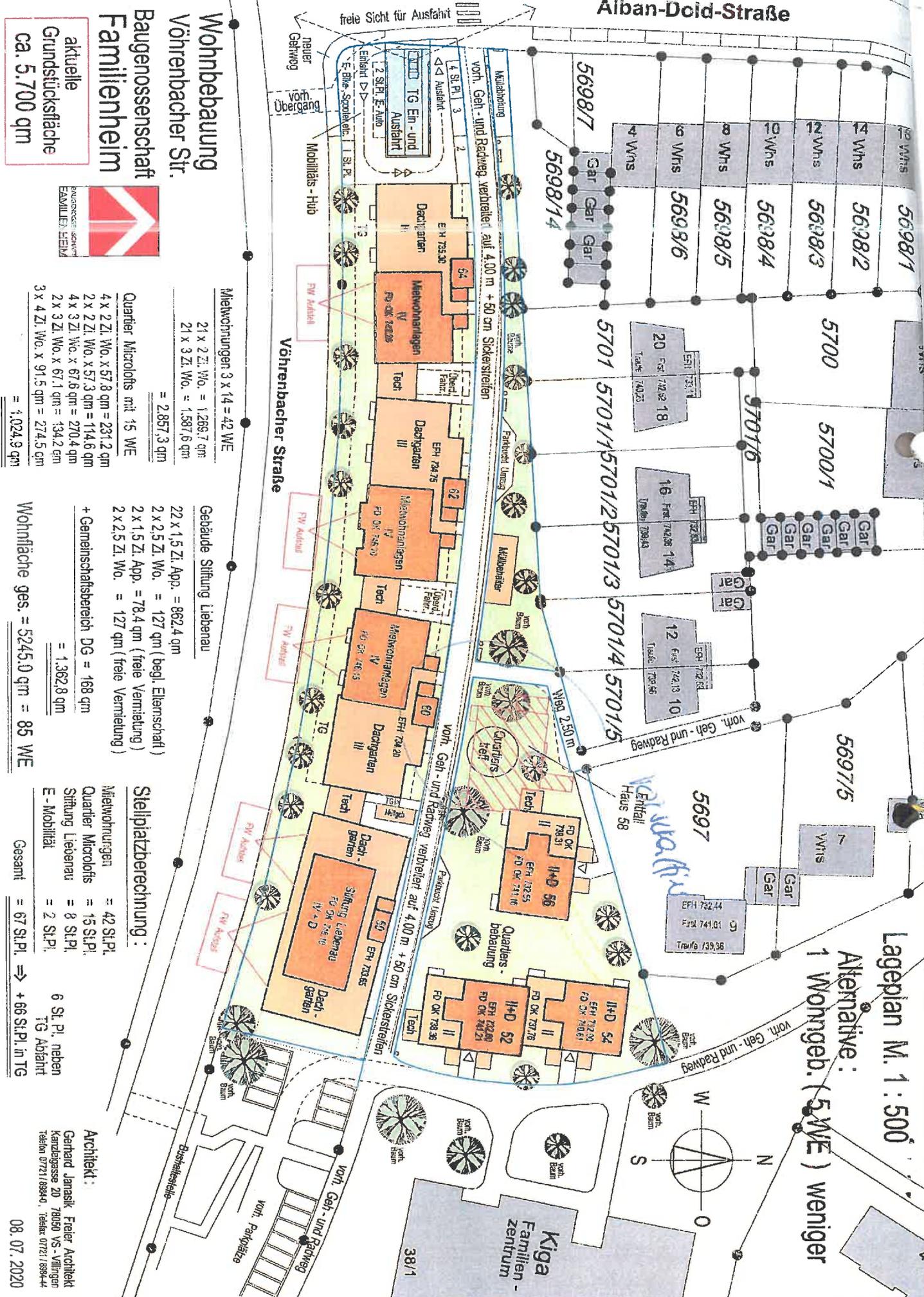
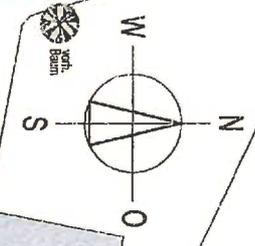


Lageplan M. 1 : 500

Alternative:
1 Wohngeb. (5 WE) weniger

Aiban-Dold-Straße

Vöhrenbacher Straße



Wohnbebauung
Vöhrenbacher Str.
Baugenossenschaft
Familienheim
aktuelle
Grundstücksfläche
ca. 5.700 qm



Mehrwohnungen 3 x 14 = 42 WE
21 x 2 Zi. Wo. = 1.269,7 qm
21 x 3 Zi. Wo. = 1.587,6 qm
= 2.857,3 qm

Quartier Microlofts mit 15 WE
4 x 2 Zi. Wo. x 57,8 qm = 231,2 qm
2 x 2 Zi. Wo. x 57,3 qm = 114,6 qm
4 x 3 Zi. Wo. x 67,6 qm = 270,4 qm
2 x 3 Zi. Wo. x 67,1 qm = 134,2 qm
3 x 4 Zi. Wo. x 91,5 qm = 274,5 qm
= 1.024,9 qm

Gebäude Stiftung Liebenau
22 x 1,5 Zi. App. = 862,4 qm
2 x 2,5 Zi. Wo. = 127 qm (begl. Elternschaft)
2 x 1,5 Zi. App. = 78,4 qm (freie Vermietung)
2 x 2,5 Zi. Wo. = 127 qm (freie Vermietung)

+ Gemeinschaftsbereich DG = 168 qm
= 1.362,8 qm

Wohnfläche ges. = 5245,0 qm = 85 WE

Stellplatzberechnung:
Mehrwohnungen = 42 St.Pl.
Quartier Microlofts = 15 St.Pl.
Stiftung Liebenau = 8 St.Pl.
E - Mobilität = 2 St.Pl.
6 St. Pl. neben TG Abfahrt
Gesamt = 67 St.Pl. => + 66 St.Pl. in TG

Architekt:
Gerhard Janasik Freier Architekt
Kanzelgasse 2D 76050 VS - Villingen
Telefon 0721/169340, Telefax 0721/169344
08.07.2020