

Stand
13.09.2017
ENTWURF

Urkundenrolle Nr. _____ / 2017

...

Geschehen am ... 2017
(i.W. ... zweitausendsiebzehn)

Vor mir,

Notar ... ,

mit dem Amtssitz in ..., ...,

erscheinen heute in meinen Amtsräumen:

1. Herr ..., handelnd als ...,
für die **Stadt Rottweil**
Hauptstraße 21-23, 78628 Rottweil
2. Herr Frank Dörflinger, geboren am 06.12.1970,
geschäftsansässig Ferdinand-Dünkel-Straße 5, 88433 Schemmerhofen,

handelnd als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die
ACTIV-IMMOBILIEN-VERWALTUNGS GMBH mit Sitz in Schemmerhofen,

diese wiederum handelnd als alleinvertretungsberechtigte Komplementärin
für die

ACTIV-IMMOBILIEN GmbH & Co. KG, mit dem Sitz in Schemmerhofen,
Postanschrift: Ferdinand-Dünkel-Straße 5, 88433 Schemmerhofen;

Aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Ulm -HRB 641824- und -HRA 641165- vom2017 bestätige ich die vorstehende dargestellte Vertretungsmacht.

Die Erschienenen weisen sich durch ihre amtlichen Personalausweise aus und erteilen hiermit ihre Zustimmung, dass eine Kopie hiervon in den Akten des Notars aufbewahrt wird.

Die Frage des Notars an die Beteiligten, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist, wurde verneint.

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um Beurkundung:

**Durchführungsvertrag
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rw 316/15 "Wohn- und
Geschäftshaus Nägelesgraben"**

zwischen

Stadt Rottweil,
vertreten durch ...,
Hauptstraße 21-23, 78628 Rottweil

- im Folgenden: Stadt -

und

ACTIV-Immobilien GmbH & Co. KG
Ferdinand-Dünkel-Straße 5, 88433 Schemmerhofen
vertreten durch Herrn Geschäftsführer Frank Dörflinger

- im Folgenden: Investor -

Teil I Vertragsgrundlagen

Vorbemerkung:

Der Investor beabsichtigt ein Wohn- und Geschäftshaus (Tiefgarage mit Drogeriemarkt und Wohnungen) auf dem Grundstück Flst. Nr. 370/1 der Stadt, das vom Investor mit dem heutigen nachstehend bezeichneten Kaufvertrag erworben wird, zu bebauen. Die Stadt hat ein erhebliches städtebauliches Interesse an der Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses in dieser Lage. Das Plangebiet liegt am Rand der historischen Kernstadt auf einem heute provisorischen Parkplatz. Im Umfeld des Plangebietes sind heterogene Nutzungs- und Baustrukturen vorhanden.

Das neu geplante Gebäude wertet die Fläche auf und stärkt den Siedlungsraum. Vom Vorhaben am Rand der historischen Kernstadt werden positive Effekte für den Handel und positive Effekte für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in zentraler Lage erwartet.

Mit Urkunde von heute, Ur.Nr. /2017 des amtierenden Notars wird ein Grundstückskaufvertrag zwischen dem Investor und der Stadt abgeschlossen werden. Dieser wird nachstehend „Grundstückskaufvertrag“ genannt.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages sind die Pflichten des Investors zur
 - Durchführung des Vorhabens „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“, gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf vom 30.06.2017 (Anlage 3, bestehend aus Anlage 3.1 bis 3.7),
 - baubedingte Durchführung von Arbeiten an Erschließungsanlagen,
 - Kostentragung
2. Das Vertragsgebiet umfasst die in Anlage 1 umgrenzte Fläche.

§ 2 Bestandteil des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1:
Vertragsgebiet, abgegrenzt im Lageplan
- Anlage 2:
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rw 316-15 „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“ mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 30.06.2017)
- Anlage 3, bestehend aus Anlage 3.1 bis 3.7:
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rw 316-15 „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“, Entwurf vom 30.06.2017.

Die Anlagen 2 und 3 werden nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch den als Satzung beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rw 316-15 „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt.

Teil II Bauvorhaben

§ 3 Beschreibung des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben betrifft die Errichtung des in den als **Anlage 3** beigefügten Planunterlagen dargestellten Wohn- und Geschäftshauses mit einem Drogeriemarkt mit insgesamt ca. 1.500 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen mit den dazugehörigen Grün- und Parkierungsanlagen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

1. Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung des unter § 3 beschriebenen Bauvorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Der Investor verpflichtet sich, auf dem Vertragsgebiet (§ 1 Abs. 2) spätestens innerhalb der Fristen nach § 5 Abs. 1 lit. b) mit der Ausführung des Vorhabens nachhaltig zu beginnen und es innerhalb der dort vereinbarten Fristen fertig zu stellen (vgl. Einzelheiten § 5).
3. Wesentliche Änderungen der Baupläne des Bauvorhabens bedürfen der Zustimmung der Stadt in Form einer Vertragsergänzung. Die geänderten Pläne sind der Vertragsergänzung beizufügen. Als wesentliche Änderungen

gelten nicht Veränderungen, die ausschließlich die Binnenaufteilung innerhalb der jeweiligen Nutzungsart im Inneren des Gebäudes betreffen.

§ 5 Verpflichtungen des Investors

1. Der Investor verpflichtet sich,
 - a) innerhalb von 4 Monaten nach Inkrafttreten des (beabsichtigten) Bebauungsplanes ein Baugesuch für das Wohn- und Geschäftshaus einzureichen, welches formal den Vorgaben der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung und inhaltlich dem Bebauungsplan bzw. dem zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs bestehenden Bebauungsplamentwurf entspricht, wobei Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen beantragt werden dürfen,
 - b) innerhalb von 6 Monaten nach erteilter und bestandskräftiger Baugenehmigung nachhaltig mit dem Bau zu beginnen,
 - c) innerhalb von 18 Monaten ab Baubeginn i.S.d. lit. b) den Rohbau für das geplante Wohn- und Geschäftshaus fertig zu stellen und zuvor zeitnah die Arbeiten zur Beseitigung der Grundstücksverunreinigungen durchzuführen, wobei Zeiträume nicht zählen, die ausschließlich der Behandlung und Entsorgung von Grundstücksverunreinigungen dienen, und
 - d) innerhalb von 3 Jahren ab Baubeginn i.S.d. lit. b) das geplante Wohn- und Geschäftshaus bezugsfertig herzustellen und die gewerblichen Nutzungen aufzunehmen/aufnehmen zu lassen und die Bepflanzungen auf dem Flst. Nr. 370/1 abzuschließen.

Vom Investor nicht zu vertretende Verzögerungen bei Einreichung des Baugesuchs, dem Baubeginn und der Bauherstellung führen zu einer Verlängerung der vorgenannten Fristen um den Zeitraum der Verzögerung.

2. Die Herstellungs- und Fertigstellungspflicht des Investors umfasst auch die Herstellung bzw. Durchführung sämtlicher im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) beschriebener Bestandteile und Maßnahmen sowie die nach Maßgabe der Fachbeiträge etwa erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen.
3. Abweichend hiervon können die Parteien vereinbaren, dass die Stadt gegen Kostenersatz durch den Investor bestimmte Maßnahmen selbst durchführt.

§ 6 Stellplätze

1. Der Investor stellt auf dem Vertragsgebiet Pkw-Stellplätze her, in einer Anzahl von 8 Stück oberirdisch und im Übrigen in einer Tiefgarage im 1. Untergeschoss. Es handelt sich um private Stellplätze, welche teilweise Sondereigentum der künftigen Eigentümer der Wohnungen werden und teilweise zur gemeinschaftlichen Benutzung an die Mieter und Nutzungsberechtigten und des Wohn- und Geschäftshauses vermietet sind.
2. Es steht im Ermessen des Investors, Regelungen zur Benutzung der Pkw-Stellplätze und eine Parkraumbewirtschaftung durchzuführen. Der Investor wird dabei vorsehen, dass das Parken auf den Pkw-Stellplätzen im Vertragsgebiet in den ersten beiden Stunden der Parkzeit entgeltfrei ist; sollte die Stadt Änderungen an den derzeit gleich lautenden Regelungen zur Entgeltfreiheit für städtische Parkplätze vornehmen, ist der Investor nicht verpflichtet, längere Parkzeiten ohne Entgelt vorzusehen als bei den städtischen Parkplätzen. Die Höhe des Entgelts für die Nutzung der Pkw-Stellplätze im Vertragsgebiet hat den Parkgebühren für die städtischen Parkplätze zu entsprechen, soweit und solange ein wirtschaftlicher Betrieb im Rahmen einer Parkraumbewirtschaftung möglich ist. Beabsichtigt der Investor, von den Parkgebühren für die städtischen Parkplätze abzuweichen, hat er dies vorab eng mit der Stadt abzustimmen.

Der Stadt ist bekannt, dass der Investor an Vorgaben aus dem mit dem Betreiber des Drogeriemarktes abgeschlossenen Mietvertrag gebunden ist. Sämtliche Abstimmungen stehen also unter dem Vorbehalt der notwendigen Einhaltung des Mietvertrages unter Berücksichtigung der Interessen des Betreibers des Drogeriemarktes und gelten nur für die Dauer des Bestehens des Mietvertrages.

Werden die Regelungen des Mietvertrages zur Parkplatznutzung und -bewirtschaftung geändert und ist der Inhalt einer zuvor mit der Stadt getroffenen Abstimmung berührt, wird der Investor ein Einvernehmen mit der Stadt anstreben. Klargestellt wird, dass mit dieser Regelung keine Beschränkungen der Regelungsbefugnis des Investors als Vermieter gegenüber dem Betreiber des Drogeriemarktes verbunden sind.

Teil III Bauleitplanung

§ 7 Grundlagen der städtebaulichen Planung

1. Die Stadt beabsichtigt den als Entwurf beigefügten Bebauungsplan dem Gemeinderat der Stadt zur Behandlung und Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) vorzulegen.
2. Aus dieser Absichtserklärung kann der Investor kein Recht herleiten, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben und einen Satzungsbeschluss herbeizuführen (vgl. auch § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB). Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Gemeinderat der Stadt bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.
3. Der Investor verzichtet auf jegliche Einwendungen und Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan(-entwurf), soweit dieser nicht zu seinem Nachteil wesentlich von dem Bestandteil dieses Vertrags bildenden Entwurf (Anlage 2) abweicht.

Teil IV Sonstige Verpflichtungen des Investors

§ 8 Kostentragung (Allgemein)

1. Der Investor trägt die Kosten für die Aufstellung/Herstellung des Bebauungsplans. Hierzu hat der Investor in Abstimmung mit der Stadt das Planungsbüro Planstatt Senner, Breitlestraße 21, 88662 Überlingen beauftragt. Der Investor stellt die Stadt insoweit von Vergütungsforderungen des Planungsbüros Planstatt Senner frei. Des Weiteren trägt der Investor die Kosten für die im Bebauungsplanverfahren erforderlichen Gutachten sowie die Kosten für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Investor, übernimmt außerdem die Kosten, welche der Stadt durch die Beratung seitens der Müller-BBM Projektmanagement GmbH, Gelsenkirchen entstanden sind.

Darüber hinaus trägt der Investor die verwaltungsinternen Kosten für Maßnahmen und Tätigkeiten der Stadtverwaltung und ihrer Bediensteten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, die gemäß § 4 b BauGB auch auf private Dritte übertragen werden können, etwa für die Einholung und Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Anregungen der Bürger, maximal in Höhe eines Betrages von € 5.000 (einschließlich Mehrwertsteuer). Auch insoweit ist das Planungsbüro Planstatt Senner, Breitlestraße 21, 88662 Überlingen beauftragt. Der Investor bezahlt insoweit anfallende Leistungen bis zur Höhe des Maximalbetrages an das Planungsbüro; darüber hinausgehende Kosten trägt die Stadt.

2. Kosten im Zusammenhang mit dem planbegleitenden Vertragswerk trägt jede Partei für sich.

§ 9 Verpflichtungen des Investors im Bereich der Gehwege

1. Der Investor verpflichtet sich, die Gehwege, Zufahrtsbereiche und straßenbegleitenden Grünanlagen entlang der Nägelesgrabenstraße und der Schlachthausstraße nach Durchführung des Vorhabens auf eigene Kosten wiederherzustellen. Die Herstellungspflicht bezieht sich nur auf diejenigen Grundstücksbereiche, in die der Investor im Zuge der Durchführung des Vorhabens eingegriffen und Veränderungen vorgenommen hat. Art und Umfang der Herstellung richten sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher der Anlage 3 beigefügt ist. Ebenso verpflichtet sich der Investor, durch die Durchführung des Vorhabens erforderliche Begleitmaßnahmen in diesem Bereich auf eigene Kosten durchzuführen, z.B. Versetzen der Straßenbeleuchtung oder von Schildern.
2. Soweit entlang der Nägelesgrabenstraße und der Schlachthausstraße Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden, erfolgt dies durch und im Auftrag der Stadt. Der Investor ist bereit, die Kosten solcher Pflanzmaßnahmen auf Nachweis bis zu einem Betrag von 10.000 € (einschließlich Mehrwertsteuer) zu erstatten.

§ 10 Regelungen zum Immissionsschutz

Der Investor erklärt sich bereit, nachfolgende Auflagen in der für das Vorhaben zu erteilenden Baugenehmigung zu akzeptieren und diese zu erfüllen:

1. Die gewerbliche Nutzung des Wohn- und Geschäftshauses wird auf die Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) beschränkt. Die Öffnungszeiten des Drogeriemarktes beginnen nicht vor 8:00 Uhr und enden nicht nach 22:00 Uhr.
2. Die Anlieferung zum Drogeriemarkt erfolgt zur Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr). Grundsätzlich erfolgt eine Lkw-Anlieferung pro Tag; hiervon sind jedoch Abweichungen zulässig, die sich im Rahmen des dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegenden Lärmschutzgutachtens halten.
3. Im Andienungsbereich wird eine absorbierende Verkleidung der Decke eingebaut. Alternativ kann auch ein (Roll-)Tor an der Schlachthausstraße installiert werden, das während der Ladetätigkeit geschlossen wird.
4. Der Investor weist durch eine Bescheinigung der Anlagenbauer nach, dass bei den eingebauten Kühl- und Lüftungsanlagen der jeweils geltende Richtwert mindestens 10 dB(A) unterschritten wird.
5. Die Rampe zur Tiefgaragenzufahrt wird teilweise überdeckelt; insoweit ist die zeichnerische Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan maßgeblich.

§ 11 Beiderseitige Verpflichtungen

Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützungen. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

Teil IV Allgemeine Bestimmungen

§ 12 Rechtsnachfolge

1. Der Investor ist nicht befugt, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise ohne vorherige Zustimmung der Stadt auf einen Dritten zu übertragen.
2. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Dritte nicht mindestens die gleiche Gewähr wie der Investor für die vertragsgemäße Durchführung des Vorhabens bietet, insbesondere dass die Durchführung des Bauvorhabens (Anlage 3) innerhalb der Fristen des § 5 gefährdet ist.
3. Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
4. Der heutige Investor haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Dritten oder Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 13 Form, Ausfertigungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, auch dieses § 13 Ziffer 1, bedürfen – sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt – zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Von dieser Urkunde sollen die Vertragsparteien jeweils beglaubigte Abschriften erhalten.

§ 14 Salvatorische Klausel

1. Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Bauvorhabens sind.
2. Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

§ 15 Kündigung / Rücktritt

1. Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen.
2. Der Rücktritt von diesem Vertrag ist nur in den ausdrücklich genannten Fällen zulässig.
3. Die Stadt ist zum Rücktritt berechtigt,
 - a) wenn der Investor gegen wenigstens eine der in § 5 enthaltenen Pflichten verstößt und auch eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist (max. 3 Monate) fruchtlos verstrichen ist;

- b) wenn über das Vermögen des Investors das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
4. Der Investor ist zum Rücktritt berechtigt,
- a) wenn der Investor berechtigt vom Grundstückskaufvertrag zurücktritt;
 - b) wenn die Ausführung des Vertrags technisch oder rechtlich unmöglich und auch eine Anpassung des Vertrages aus diesem Grund ausgeschlossen ist.
5. Die jeweils andere Partei verzichtet für diese Fälle auf mögliche Ersatz- und Entschädigungsansprüche gleich aus welchem Rechtsgrund. Dies gilt nicht im Falle eines Rücktritts des Investors gemäß Ziffer 4. Tritt der Investor berechtigt vom Durchführungsvertrag zurück, erstattet die Stadt dem Investor die nachgewiesenen, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren entstandenen Planungs- und Gutachterkosten. Dies gilt nicht, wenn die zum Rücktritt führenden Umstände darauf zurückgehen, dass Dritte oder der Investor Rechtsmittel jeglicher Art gegen den Bebauungsplan oder die Baugenehmigung einlegen.
6. Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären.

§ 16 Kosten der Beurkundung, Wirksamwerden

Der Investor trägt die Kosten der Beurkundung.

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn auch der Gemeinderat der Stadt zugestimmt hat.

Diese Niederschrift wurde in Gegenwart des Notars mit Anlagen vorgelesen, die Pläne zur Durchsicht vorgelegt, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben: