

Städtebaulicher Vertrag - Durchführungsvertrag

gemäß §§ 11, 12 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan „Konversion IV“ Donaueschingen

zwischen

der **Stadt Donaueschingen**, Rathausplatz 1, 78166 Donaueschingen,
vertreten durch ihren Oberbürgermeister, Herrn Erik Pauly

– nachstehend „Stadt“ genannt–

und

der **DBA Projekt GmbH** mit Sitz in Baden-Baden, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim HRB 717222, Anschrift: im Rollfeld 44, 76532 Baden-Baden, vertreten durch deren Prokuristen, Herrn Thomas Kunz, geschäftsansässig: im Rollfeld 44, 76532 Baden-Baden

– nachstehend „Vorhabenträger“ genannt –

sowie

die **Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH** Donaueschingen, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Christian Unkel, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg HRB 714091, Rathausplatz1, 78166 Donaueschingen

- nachfolgend **KEG** genannt –

A. Allgemeines

Vorbemerkung

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 2440/20, Gebäude und Freifläche, Hindenburgring 17, 19, Villingerstraße 44 Donaueschingen mit einer Größe von 13.545 m² sowie Flst. Nr. 2440/3, Gebäude- und Freifläche, Friedhofstraße, Donaueschingen mit einer Größe von 19 m² der Gemarkung Donaueschingen (im Folgenden auch: Vorhabengrundstück oder Vorhabengrundstücke); die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH (im Folgenden auch KEG) Donaueschingen ist Eigentümerin der Flurstücke 2440/5 mit einer Größe von 1.512 m² und 2440/6 mit einer Größe von 1.615 m². Die Grundstücke liegen innerhalb des Bebauungsplangebiets des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Konversion IV“ der Stadt. Der Vorhabenträger hat die Vorhabengrundstücke gemäß notariellem Kaufvertrag des Notars Markus Winterhalter UVZ Nr. 1831/2022 vom 17. Oktober 2022 von der KEG erworben. Die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen wiederum hatte zuvor im Zuge ihrer Militärkonversion die ca. 14 ha große, ehemals militärisch genutzte Fläche von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Auf den Vorhabengrundstücken und den beiden, sich im Eigentum der KEG befindlichen Grundstücken (Flst. Nr. 2440/5 und 2440/6) soll nun schrittweise das urbane

Stadtquartier "Am Buchberg" entstehen. Bei den Vorhabengrundstücken handelt es sich um eine seit 1914 größtenteils ehemals militärisch genutzte Liegenschaft. Der südliche Bereich wurde als Kaserne nebst vergleichbaren sonstigen Gebäuden genutzt. Ab 1945 erfolgte die Nutzung durch die französischen Streitkräfte und später durch Teile der deutsch-französischen Brigade. Im nördlichen Bereich wurden etwa ab 1950 Wohnhäuser für französische Militärangehörige sowie eine Schule mit Kindergarten erbaut und dementsprechend genutzt. Die Stadt Donaueschingen hat im Jahr 2015 für das gesamte Konversionsareal unter Berücksichtigung vorhandener Stadtstrukturen ein städtebauliches Rahmenkonzept erstellt. In diesem Zusammenhang entstanden bereits nördlich der Vorhabengrundstücke die Bebauungspläne Konversion I, Konversion II und Konversion III - Realschule. Der Vorhabenträger will nun auf Grundlage des Bebauungsplanes „Konversion IV“ (Angebots- und teilweise vorhabenbezogener Bebauungsplan), welcher die Ziele des städtischen Rahmenplans umsetzt, die Vorhabengrundstücke entwickeln.

- (2) Zum Teil des insgesamt vorgesehenen städtebaulichen Vorhabens zählen auch die westlich im Bebauungsplan gelegenen und eingangs erwähnten Grundstücke der KEG Flurstücke 2440/5 und 2440/6, für die im Bebauungsplan „Konversion IV“ die Festsetzung eines urbanen Gebiets als angebotsbezogener Teil des Bebauungsplans vorgesehen ist. Diese Teilfläche bildet gemeinsam mit dem Vorhabengrundstück das Vertragsgebiet des vorliegenden Vertrages.
- (3) Zwischen den Parteien dieses Vertrages und der KEG wurde am 13/23/24. November 2023 ein städtebaulicher Vertrag über die anteilige Übernahme der Kosten für die Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens geschlossen. Diese Planungskostenvereinbarung bleibt von dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag unberührt.
- (4) Der vorliegende Vertrag dient der Regelung der Pflichten zur Durchführung des Vorhabens nebst erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und gemäß dem mit der Stadt abgestimmten Vorhaben und Erschließungsplan des Architekturbüros GJL+ freie Architekten Grube Jakel Löffler Frenz Graf, Karlsruhe vom 27.09.2023.

§ 1 Gegenstand und Bestandteile des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages sind die Pflichten des Vorhabenträgers zur
 - Durchführung des Vorhabens „Konversion IV“ nebst erforderlichen Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke nach den Regelungen dieses Vertrages und wie es sich aus dem vom Vorhabenträger nach Abstimmung mit der Stadt erstellten Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros GJL+ freie Architekten Grube Jakel Löffler Frenz Graf, Weinbrennerstr. 18, 76135 Karlsruhe (**Anlage 1**) ergibt,
 - einschließlich der sonst zu erbringenden sonstigen Maßnahmen nach diesem Vertrag,
 nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.
2. Das Vertragsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes „Konversion IV“ der Stadt Donaueschingen, mit Ausnahme der im Eigentum der KEG stehenden Flurstücke Nr. 2440/5 und 2440/6, wie es im Lageplan (**Anlage 2**) umgrenzt dargestellt ist.
3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros GJL+ freie Architekten Grube Jakel Löffler Frenz Graf, Weinbrennerstr. 18, 76135 Karlsruhe (**Anlage 1**) ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Konversion IV“ der Stadt Donaueschingen.
4. Der Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Rechtsplan/zeichnerischen Teil, und dem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung des Planungsbüros

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbh, Bruchsal – Niederlassung Freiburg, Habsburgerstraße 116, 79104 Freiburg, Stand 26.09.2023 (**Anlage 3** zu diesem Vertrag).

5. Bestandteile des Vertrages sind:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros GJL+ freie Architekten Grube Jakel Löffler Frenz Graf, Weinbrennerstr. 18, 76135 Karlsruhe, Stand 27.09.2023 - **Anlage 1**
- Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes vom 07.12.2023 – **Anlage 2**
- Der Bebauungsplan mit Rechtsplan/zeichnerischem Teil, den Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie dem Textteil mit Begründung und Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften des Planungsbüros Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbh, Bruchsal – Niederlassung Freiburg, Habsburgerstraße 116, 79104 Freiburg, Stand 26.09.2023 - **Anlage 3a, 3b, 3c**
- Die Erschließungsplanung des Planungsbüros Re2area GmbH, Fritz-Müller-Straße 143, 73730 Esslingen, bestehend aus: Lageplan Leitungen – **Anlage 4a** und Lageplan Leitungen UTM Leitungsrecht – **Anlage 4b**
- Ausführungsstandards des Tiefbauamtes der Stadt Donaueschingen – **Anlage 5**
- Die Schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle GmbH, Werderstr. 42, 73614 Schorndorf – **Anlage 6**
- artenschutzrechtliche Vorprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung-Worst-Case-Betrachtung sowie spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Planungsbüros Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbh, Bruchsal – Niederlassung Freiburg, Habsburgerstraße 116, 79104 Freiburg, Stand 18.09.2023 – **Anlagen 7a, 7b, 7c**

§ 2 Beschreibung des Vorhabens

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die gegebene Kubatur um den ehemaligen Exerzierplatz mit den vorhandenen und zwei neuen Gebäuden, erhalten und als ein eigenständiges neues Quartier städtebaulich in die Umgebung integriert werden. Nach dem Baukonzept für den vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplans (MU1) werden die vorhandenen Gebäude mit Ausnahme des Gebäudes Friedhofstraße 15a erhalten, saniert und modernisiert. Die heutigen Gebäudekubaturen bleiben erhalten. Anstelle des abzubrechenden Gebäudes Friedhofstraße Nr. 15a wird ein neues Wohngebäude mit Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen. In dem Neubaugebäude sollen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen entstehen, die nur einem Personenkreis mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stehen. In den beiden großen ehem. Mannschaftsgebäuden sollen neben der Wohnnutzung auch Büros, Dienstleitungen und kleinflächiger Einzelhandel ermöglicht werden, welcher der Nahversorgung des neu entstehenden Gebiets und der näheren Umgebung dienen soll. Zwischen den beiden ehem. Mannschaftsgebäuden entsteht ein weiterer neuer Gebäudekörper zur Wohn- und Gewerbenutzung.

Die beiden westlichen Grundstücke an der Villinger Straße mit den Flurstücks-Nummern 2440/5 und 2440/6 liegen innerhalb des Geltungsbereichs, sind aber nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

§ 3 Durchführungsverpflichtung

1. Durchführung Vorhaben

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie nach den Regelungen dieses Vertrages. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben gemäß den Vorgaben dieses Vertrages in der beschriebenen Weise innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder nach Vorliegen einer bestandskräftigen Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB fertig zu stellen. Maßgeblich für den Beginn der Frist ist der frühere der beiden Zeitpunkte. Eine Verlängerung dieser Fristen ist mit Zustimmung der Stadt möglich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 S.1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der vereinbarten Fristen das Vorhaben durchgeführt hat.

Unwesentliche Änderungen in der Fassadengestaltung aus funktionalen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen ohne Auswirkungen auf die Qualität des Erscheinungsbildes insgesamt und unter Berücksichtigung der Gestaltungsabsicht und der architektonischen Qualität sind zulässig.

2. Durchführung Erschließung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich innerhalb der unter § 3 Ziff. 1 vereinbarten Fertigstellungsfrist auf seine Kosten zur Herstellung/Fertigstellung aller erforderlicher Erschließungsanlagen gemäß der Erschließungsplanung des Planungsbüros Re2area GmbH (**Anlagen 4a und 4b**) und der dieser zugehörigen Leitungsplanung sowie den nachfolgenden Vorschriften. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und müssen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

Es wird vom Vorhabenträger die vollständige innere Erschließung des Plangebiets gemäß der o.g. Erschließungsplanung und den erforderlichen Anschlüssen an die öffentliche Erschließung hergestellt (jedes Grundstück erhält einen Grundstücks- und Hausanschluss), soweit letzteres nach den einschlägigen Vorschriften nicht gegen Kostenübernahme durch die Stadt erfolgt.

Die ED Netze GmbH (vormals Energiedienst Netzte GmbH) mit Sitz in Rheinfeldern/Baden plant ein neues Nahwärmenetz. Das neue Nahwärmenetz entsteht im Bereich des Vorhabengrundstücks Flst.Nr. 2440/20 in Form einer Ringleitung. Der Vorhabenträger räumt der ED Netze GmbH mit Sitz in Rheinfeldern/Baden, Schildgasse 20, 79618 Rheinfeldern (Baden) das Recht ein, auf dem Grundstück Flst. Nr. 2440/20 eine Nahwärmeleitung zu errichten, zu verlegen und zu betreiben. Hierzu besteht bereits eine dingliche Absicherung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der ED Netzte GmbH Rheinfeldern, eingetragen im Grundbuch des AG Villingen-Schwenningen, Stadt Donaueschingen Nr. 8925, 2. Abteilung lfd. Nr. 6. Vor diesem Hintergrund umfasst die Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger auch die Schaffung geeigneter Anschlussmöglichkeiten nach Absprache mit dem Energieversorger (ED-Netze GmbH). Die Verpflichtung zur Herstellung entsprechender Anschlüsse für die Fernwärmeversorgung umfasst ausdrücklich keine Bezugsverpflichtung für den Vorhabenträger.

Der Vorhabenträger hat ggfs. notwendige bau-, wasserrechtlichen- und sonstigen Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.

Mit der Ausschreibung und Bauleitung der für die Erschließung erforderlichen Baumaßnahmen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, welches die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den jeweils geltenden anerkannten Regeln der Technik und Baukunst für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Die Ausführungsstandards des Tiefbauamts der Stadt Donaueschingen (**Anlage 5**) sind zu beachten. Das Nähere ist mit der Stadt abzustimmen.

Gegebenenfalls erforderliche Katastervermessungsarbeiten hat der Vorhabenträger an einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag zu geben, die Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Soweit und sofern durch den Anschluss des Grundstücks an öffentliche Verkehrs- oder Leitungsanlagen Kosten entstehen oder wider Erwarten doch zusätzliche Erschließungsanlagen erforderlich werden sollten oder bestehende Anlagen umgebaut oder ertüchtigt werden müssen, sind auch die Kosten hierfür vom Vorhabenträger zu übernehmen.

3. Baudurchführung

Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Kabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

Die Herstellung von Straßen-/Wegebeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.

Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

Vor Beginn von Hochbaumaßnahmen sind Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen/Wege als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.

4. Haftung und Verkehrssicherung

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an, übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen 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. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

5. Übernahme von Erschließungsanlagen

Übernahmen von Erschließungsanlagen sind nicht geplant.

§ 4 Kostentragungspflicht

Eine vertragliche Vereinbarung zur Übernahme von umlegbaren Planungs- und Verfahrenskosten wurde am 13/23/24. November 2023 einem gesonderten Vertrag (Planungskostenvereinbarung) zwischen den Vertragsparteien und der KEG abgeschlossen. Diese Vereinbarung gilt fort und gilt auch für die Tragung der Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

§ 5 Weitere Pflichten des Vorhabenträgers

1. Abbruchverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich das sich auf dem Vorhabengrundstück, Flst.Nr. 2440/20 befindliche Gebäude, Friedhofstraße 15 a, bis spätestens am 30.6.2025 auf seine Kosten vollständig abzubauen und das Grundstück freizulegen.

2. Bestellung von Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten (Geh- Fahrrechten und Leitungsrechten – Nutzungsbeschränkungen Wohnungsbelegung)

In dem bereits weiter oben erwähnten, vor dem Notar Markus Winterhalter in Donaueschingen am 17.10.2022 zum Geschäftszeichen UVZ 1831/2022 beurkundeten Kaufvertrag zwischen der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen (künftig KEG) und dem Vorhabenträger wurden bereits Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, letztere auch zugunsten der Stadt, bestellt. Im Folgenden wird unter lit. a eine bereits zugunsten der KEG bestellte beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Nutzungseinschränkung – Mietpreisgebundener Wohnraum) auch als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt bestellt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die weiter in dem Kaufvertrag zwischen KEG und Vorhabenträger (im Folgenden: Kaufvertrag KEG/Vorhabenträger) bestellten Grunddienstbarkeiten/beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten nochmals auch im vorliegenden Vertrag erwähnt.

a. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Nutzungseinschränkung Mietpreisgebundener Wohnraum)

Das neu entstehende Gebäude Friedhofstraße 15 a auf dem Flst.Nr.2440/20 (im Folgenden auch: dienendes Grundstück oder Vorhabengrundstück) soll mit einer Mietpreisbindung belegt werden. In allen Wohneinheiten in diesem Gebäude (geplant sind 4 Geschosse mit insgesamt 20 Wohneinheiten) ist im Zeitraum bis zum 31.12.2037 eine Vermietung nur gemäß den einschlägigen Richtlinien der L-Bank für preisgedämpften Wohnraum mit einem Mietabschlag zur jeweiligen aktuellen Durchschnittskaltmiete nach dem regionalen Mietspiegel (einschlägig ist der Mietspiegel der Stadt Villingen-Schwenningen, hier Kernstadt) zulässig.

Es wird vereinbart, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstücks die Stadt jeweils zum 31. Dezember eines jeden Jahres schriftlich über die Belegung der Wohnungen unter Angabe der diesbezüglich relevanten Daten zu informieren hat. Er übersendet hierzu ohne Aufforderung eine aktuelle Liste unter Angabe der jeweiligen Wohnung und des Quadratmeterpreises (Kaltmiete) der Wohnung. Auf Verlangen wird die Richtigkeit der Angaben eidesstattlich versichert. Zudem räumt der jeweilige Eigentümer der Stadt das Recht ein, auf Aufforderung des Verkäufers eine Kopie des einzelnen Mietvertrages/der einzelnen Mietverträge innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach Aufforderung zugesandt zu bekommen. Der jeweilige Eigentümer garantiert dabei die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen.

Der diesbezüglich eingeschränkte Nutzungszweck soll nachfolgend durch eine befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) zugunsten der Stadt im Grundbuch gesichert werden. Hierzu wird folgende Dienstbarkeit bestellt:

Der jeweilige Eigentümer des Vorhabengrundstücks verpflichtet sich gegenüber der Stadt sämtliche Wohnungen des künftigen Gebäudes Friedhofstraße 15 A auf dem Flurstück 2440/20 keiner anderen Nutzung bzw. Nutzungsart zuzuführen als dem mietpreisgebundenen Wohnraum nach den gültigen Richtlinien der L- Bank. Der für die Wohnung zu vereinbarende Mietzins muss bis zum 31.12.2037 als Kaltmietzins inklusive Zubehör (beispielsweise Küche) 33 % unter dem durchschnittlichen Mietzins des regionalen Mietspiegels liegen. Einschlägig ist der Mietspiegel der Stadt Villingen-Schwenningen Kernstadt.

Der Vorhabenträger als Eigentümer des dienenden Grundstücks **bewilligt** und **beantragt** und die Stadt **beantragt** zulasten des dienenden Grundstücks Flst. Nr. 2440/20 und zu Gunsten der Stadt die Eintragung einer entsprechenden, bis zum 31.12.2037 befristeten beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt (Nutzungsbeschränkung). Nach Ablauf der Frist ist zur Löschung kein weiterer Nachweis erforderlich.

Schuldrechtlich wird ergänzend vereinbart, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Nutzungsbeschränkungen auch einem Rechtsnachfolger mit jeweiliger Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

Die vorstehend bestellte beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist an erster Rangstelle, im Gleichrang zu der bereits im Kaufvertrag KEG/Vorhabenträger, dort unter § 2 Nr. 2 lit. a bewilligten Dienstbarkeit und im Grundbuch des AG Villingen-Schwenningen von Donaueschingen Nr. 8925, 2. Abteilung lfd. Nr. 1 bereits eingetragenen, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der KEG im Grund-

buch einzutragen. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist im Rang vor Grundpfandrechten im Grundbuch einzutragen. Entsprechender **Vollzug** wird hiermit **bewilligt und beantragt**.

Die Stadt verpflichtet sich, im Falle der Abtrennung des künftigen Anwesens Friedhofstraße 15 A vom Vorhabengrundstück als selbstständiges Grundstück, die Restfläche des Vorhabengrundstücks aus der vorliegenden beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu entlassen.

Die KEG verpflichtet sich, nach Eintragung der vorstehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt unverzüglich die Löschung der zu Ihren Gunsten auf der Grundlage des Vertrags vom 17.10.2022 (UVZ 1831/2022) eingetragenen Dienstbarkeit zu veranlassen.

Vertragsstrafe:

In dem Vertrag zwischen Vorhabenträger und KEG vom 17.10.2022 (UVZ 1831/2022) ist eine Vertragsstrafe in Höhe von maximal 50.000.- für einen Verstoß gegen obige Verpflichtung vereinbart. Diese Vereinbarung erfolgte vor dem Hintergrund, dass der Vorhabenträger bei seiner Kalkulation des Vorhabens von der damals noch nicht in Frage stehenden Förderung der L-Bank im Hinblick auf die Erstellung mietpreisgedämpften Wohnraums und der entsprechenden Zahlung dieser Forderung ausging. Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass derzeit Förderungen für die Erstellung mietpreisgedämpften Wohnraums nicht mehr ausgezahlt werden, stellen die Parteien zunächst klar, dass die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Schaffung von mietpreisgedämpftem Wohnraum im Gebäude Friedhofstraße 15a nach wie vor aufrechterhalten bleiben soll. Wegen der derzeit nicht mehr bezahlten Förderung werden die Verpflichtung sowie die Vertragsstrafe allerdings aus Gründen der Verhältnismäßigkeit angepasst. Die Parteien vereinbaren, auch um die Bereitschaft des Vorhabenträgers zur Erstellung des mietpreisgedämpften Wohnraums für den Fall zu bekräftigen, dass die Förderung oder Förderung aus einem ähnlichen Programm hierfür wieder bezahlt wird, daher folgendes:

Sollten der Vorhabenträger oder sein Rechtsnachfolger entgegen der vorstehenden Regelungen das sich auf dem Grundstück Flst Nr. 2440/20 befindliche Gebäude Friedhofstraße 15a oder Teile davon vor dem 31.12.2037 zu einer anderen Nutzung oder Nutzungsart als beschrieben nutzen oder verkaufen (z.B. als vom Eigentümer selbst bewohnte Wohneinheit oder als Gewerbeeinheit), so verpflichtet sich der Vorhabenträger, der Stadt folgende Vertragsstrafe zu leisten: Je anders genutzte oder zu einer anderen Nutzung verkaufte Wohneinheit bezahlt der Vorhabenträger an die Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig 50.000.- EUR. Der Betrag reduziert sich im Zeitraum von 2022 bis 2037 je abgelaufenes Jahr um € 3.333. Soweit eine vertragswidrige Nutzung innerhalb des Bindungszeitraums nur für einen vorübergehenden Zeitraum erfolgt, ist die Vertragsstrafe zeitanteilig anzupassen.

Sollten zum 28.02.2027 (Stichtag) weiterhin oder erneut keine Fördermittel vorhanden und damit keine Auszahlung möglich sein, verringert sich die Vertragsstrafe auf einmalig € 20.000 je Wohnung. Der angegebene Stichtag berechnet sich auf der Grundlage des geplanten Fertigstellungstermins, dem 31.08.2027. Sollte sich der geplante Fertigstellungstermin verschieben, teilt der Vorhabenträger dies der Stadt rechtzeitig, spätestens jedoch einen Monat vor dem Stichtag mit. Der Stichtag

verschiebt sich entsprechend der Verschiebung des Fertigstellungstermins, sofern eine entsprechende Mitteilung erfolgt ist. Auf Verlangen der Stadt hat der Vorhabenträger den geänderten Fertigstellungstermin glaubhaft zu machen. Für jede weitere Verschiebung gelten die Regelungen dieses Absatzes entsprechend.

Verringert sich die Höhe des Förderbetrags bis zum Stichtag im Vergleich zur Förderhöhe zum Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegenden Vertrags, ist die Vertragsstrafe von € 50.000 je Wohnung im gleichen Verhältnis anzupassen. Verringert sich die Höhe des Förderbetrags bis zum Stichtag im Vergleich zur Förderhöhe zum Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegenden Vertrags so eklatant, dass ein vernünftiger Kaufmann nicht mehr von einer wirtschaftlichen Vermarktbarkeit der der Bindung unterliegenden Wohnungen ausgehen kann und weist der Vorhabenträger dies unter Offenlage der Kalkulation der Stadt nach, verringert sich die Vertragsstrafe ebenfalls auf einmalig € 20.000 je Wohnung.

Die vorstehende Regelung ersetzt die Vertragsstrafe nach § 14 des Vertrags vom 17.10.2022 (UVZ 1831/2022), diese entfällt. Mit erfolgter Zahlung der Vertragsstrafe je Wohnung erlischt die Verpflichtung zur Herstellung geförderten Wohnungsbaus und sind etwaige eingetragene Dienstbarkeiten zur Sicherung der Belegungsbindung zugunsten der Stadt zu löschen.

b. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Donaueschingen zur Duldung von Fledermaus- und Mauerseglerkästen

Bereits bewilligt und eingetragen. Siehe Kaufvertrag KEG/Vorhabenträger unter § 2 Nr. 2 lit. b, eingetragen im Grundbuch des AG Villingen-Schwenningen von Donaueschingen Nr. 8925, 2. Abteilung lfd. Nr. 2

c. Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit – Verbindung Nord/Süd Hindenburg-ring/Bürgerpark

Bereits bewilligt und eingetragen. Siehe Kaufvertrag KEG/Vorhabenträger unter § 2 Nr. 2 lit. c, eingetragen im Grundbuch des AG Villingen-Schwenningen von Donaueschingen Nr. 8925, 2. Abteilung lfd. Nr. 3

Der Ausübungsbereich der bereits eingetragenen Dienstbarkeit ist nicht deckungsgleich mit der im Bebauungsplan vorgesehenen und als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene Fläche. Die Parteien sind sich einig, dass insoweit der Bebauungsplan maßgebend sein soll. Der Vorhabenträger kann bei Bedarf die Anpassung der Dienstbarkeit auf seine Kosten verlangen.

d. Duldung von Feuerwehr- und Rettungszufahrt

Bereits bewilligt und eingetragen. Siehe Kaufvertrag KEG/Vorhabenträger unter § 2 Nr. 2 lit. d, eingetragen im Grundbuch des AG Villingen-Schwenningen von Donaueschingen Nr. 8925, 2. Abteilung lfd. Nr. 4

Sollte dies aus Rechtsgründen erforderlich sein, werden die Parteien die Bestellung einer inhaltsgleichen Baulast vornehmen.

e. Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flst. Nr. 2440/ 6 (derzeit: KEG)

Bereits bewilligt und eingetragen. Siehe Kaufvertrag KEG/Vorhabenträger unter § 2 Nr. 2 lit. e, eingetragen im Grundbuch des AG Villingen-Schwenningen von Donaueschingen Nr. 8925, 2. Abteilung lfd. Nr. 5

f. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit -Leitungsrecht für Nahwärme

Bereits bewilligt und eingetragen. Siehe Kaufvertrag KEG/Vorhabenträger unter § 2 Nr. 2 lit. f, eingetragen im Grundbuch des AG Villingen-Schwenningen von Donaueschingen Nr. 8925, 2. Abteilung lfd. Nr. 6

Die Dienstbarkeiten sind in der Ausübung unentgeltlich.

3. Einhaltung Lärmschutzgutachten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich bei der Planung, Ausführung und Umsetzung des Vorhabens die Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle, Stand 18.08.2023 (**Anlage 6**) zu beachten und dessen Vorgaben einzuhalten.

4. Erfüllung der Maßnahmen aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich bei der Planung, Ausführung und Umsetzung des Vorhabens die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung-Worst-Case-Betrachtung sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Planungsbüros Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbh, Bruchsal – Niederlassung Freiburg, Habsburgerstraße 116, 79104 Freiburg, Stand 18.09.2023 (**Anlagen 7a, 7b, 7c**) zu beachten und dessen Vorgaben (artenschutzrechtliche Maßnahmen) einzuhalten sowie alle zur Erfüllung artenschutzrechtlicher Vorgaben für das Vorhaben erforderlichen Maßnahmen, wie bspw. Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen und populationsstützende Maßnahmen (FCS) auf eigene Kosten durchzuführen. Der Vorhabenträger anerkennt insbesondere die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans für sich als verbindlich und verpflichtet sich, die Maßnahmen nach Nr. 10.1 der Festsetzungen des Bebauungsplans „Konversion IV“ in der Fassung vom 18.12.2023 auf eigene Kosten durchzuführen.

5. Verpflichtung zur Herstellung von Anschlussmöglichkeiten an das Nahwärmenetz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle zur Herstellung einer Nahwärmeversorgung durch die ED Netze GmbH erforderlichen Baumaßnahmen (wie bspw. die Errichtung und Verlegung), insbesondere auch das Herstellen der Anschlüsse des Vertragsgebietes an die von der ED Netze GmbH zu erstellende Nahwärmeleitung/Ringleitung sowie den Betrieb der Leitung und Anschlüsse auf dem Vorhabengrundstück, Flst. 2440/20, zu dulden. Der Umfang der Duldungspflicht ergibt sich ergänzend aus der Eintragungsbewilligung zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

zugunsten der ED Netze GmbH auf dem Vorhabengrundstück Flst. 2440/20 des Notars Markus Winterhalter vom 17.10.2022, UVZ 1831/2022.

Mit dieser Regelung ist ausdrücklich keine Wärmebezugsverpflichtung für den Vorhabenträger verbunden.

6. Herstellung Spielplatz – Verkehrssicherungspflicht

Der Vorhabenträger ist verpflichtet gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§ 9 Abs. 3 LBO) bei der Erstellung des Vorhabens einen Kinderspielplatz herzustellen. Im Falle der Zugänglichkeit dieses Spielplatzes für die Öffentlichkeit wird er auf die insoweit entstehende erweiterte Verkehrssicherungspflicht hingewiesen. Er verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass die entsprechenden Vorgaben zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht gegenüber der Öffentlichkeit entweder eingehalten werden, oder der Spielplatz für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Stadt von jeglichen Ansprüchen Dritter, die durch die Nutzung des Spielplatzes durch die Öffentlichkeit entstehen können freizustellen.

7. Pflanzgebot – Erhaltungsgebot

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das im Bebauungsplan unter Ziff. 13 und 14 der Festsetzungen festgesetzte Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie die Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB durch die Anpflanzung und Erhaltung von entsprechenden Pflanzungen an den im Bebauungsplan/ bezeichneten Stellen bis spätestens mit Fertigstellung des Vorhabens (Bauabnahmefähige Fertigstellung von Gebäuden und Freiflächen) auf seine Kosten zu erfüllen. Die Bäume/Pflanzungen sind gemäß dem Erhaltungsgebot nach Ziff. 14 der Festsetzungen im Bebauungsplan durchgehend zu erhalten und zu pflegen und im Falle des Abgangs gleichwertig zu ersetzen.

8. Bodenschutz

Das Bodenschutzgutachten des Büros Crocoll vom 03.06.2023 ist den Parteien bekannt. Vorhabenträger und Stadt gehen davon aus, dass im Planungsgebiet darüber hinaus keine sanierungsbedürftigen Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die einer im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung entgegenstehen könnten. Sollten sich für solche Verunreinigungen Anhaltspunkte ergeben, verpflichtet sich der Vorhabenträger auf eigene Kosten auf den Vorhabengrundstücken (nicht jene im Eigentum der KEG) Bodenverunreinigungen soweit erkunden und sanieren zu lassen, dass die Flächen gefahrlos entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans genutzt werden können.

9. Bauzeiten – Bauausführung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, insbesondere bei lärmintensiven Baumaßnahmen, die Bauzeiten so zu legen und die Art der Bauausführung (bspw. Durch geeignete Maßnahmen zur Lärmvermeidung) so zu gestalten, dass eine weitest gehende Schonung der Umgebung vor Lärmimmissionen gewährleistet ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, durch geeignete und ggfs. Zuvor mit der Stadt abzusprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass der öffentliche Verkehr möglichst nicht oder allenfalls geringfügig beeinträchtigt wird. Öffentliche Verkehrsflächen dürfen nicht zum Lagern oder Abstellen von Baumaterialien oder Baufahrzeugen verwendet werden, es sei denn, dies wird von der Stadt ausdrücklich zugelassen.

10. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich sämtliche, ggfs. Nachträglich erforderlich werdende, Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen für das Vorhaben auf seine Kosten durchzuführen.

11. Bebauungsplan – Festsetzungen

Der Vorhabenträger erkennt die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes „Konversion IV“ der Stadt Donaueschingen als für sich verbindlich an.

§ 6 Sicherheitsleistung

1. Zur Sicherheit der Erfüllung sämtlicher sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen, insbesondere gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 5 kann die Stadt vom Vorhabenträger Sicherheitsleistung in angemessener Höhe bis zu einem Höchstbetrag von 200.000,00 EUR (in Worten Zweihunderttausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer öffentlichen Sparkasse oder privaten Großbank verlangen. Im Falle der Anforderung der Bürgschaft, ist diese innerhalb von 14 Tagen zu leisten. Es steht dem Vorhabenträger frei, den Betrag in bar als Sicherheit zu leisten. Die Bürgschaft kann für einzelne Maßnahmen in Einzelbürgschaften aufgeteilt und, nach Erfüllung der jeweiligen Verpflichtung, freigegeben werden. Die Stadt verpflichtet sich für diesen Fall diesen Betrag von ihrem sonstigen Vermögen getrennt auf einem hierfür geeigneten Konto zu verwahren.
2. Für den Fall des Verzuges mit einer Verpflichtung wird der Stadt das Recht der Ersatzvornahme der jeweiligen Verpflichtung unter Inanspruchnahme der Sicherheitsleistung eingeräumt. Im Falle des Sicherheitsverlangens ist die Bürgschaft/Sicherheit spätestens mit Abschluss und Abnahme der Bau- und Ausgleichsmaßnahmen wieder frei zu geben soweit sie nicht verbraucht wurde.
3. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der geforderten/geleisteten Sicherheit zu befriedigen.
4. Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 7 Rechtsnachfolge, Veräußerung des Grundstücks

Für einen Wechsel des Vorhabenträgers gilt § 12 Abs. 5 BauGB. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen in jedem Falle einem etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben, verbunden mit der Auflage, diesen wiederum zu verpflichten, an dessen evtl. Rechtsnachfolger die Weitergabeverpflichtung ebenfalls weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt wird den heutigen Vorhabenträger von der Haftung aus diesem Vertrag entlassen, wenn ein Rechtsnachfolger mindestens gleiche Sicherheit für die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans bietet. Sofern vor der vollständigen

Erfüllung der Verpflichtungen nach diesem Vertrag bereits eine Veräußerung von Wohneinheiten an Einzelerwerber erfolgt, ist eine Weitergabe der Sicherungsverpflichtung nach § 6 nicht erforderlich. Für diesen Fall verbleibt es bei der Verpflichtung zur Sicherheitsleistung durch den Vorhabenträger.

§ 8 Anspruchs- und Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans; § 12 Abs. 2 BauGB bleibt unberührt. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Konversion IV“ der Stadt Donaueschingen als verbindlich an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 44 BauGB.

Für den Fall der Aufhebung der Satzung wegen nicht fristgerechter Durchführung (§ 12 Abs. 6 S. 1 BauGB) oder im Falle der Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans durch eine gerichtliche Entscheidung, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Die Stadt ist in diesem Fall auch nicht zu einer Fehlerbehebung im Wege eines ergänzenden Verfahrens verpflichtet. Eine solche Entscheidung liegt allein im planerischen Ermessen der Stadt.

§ 9 Kündigung und Anpassung

Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrags technisch oder rechtlich unmöglich und eine Anpassung des Vertrages aus dem gleichen Grund ausgeschlossen ist.

Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, falls der Vorhabenträger seine sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten nicht fristgerecht erfüllt; zuvor ist eine Mahnung mit einer Fristsetzung von 6 Monaten erforderlich. Die Stadt kann sofort kündigen, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

Kündigung und Anpassung verändern die Kostentragungsregelungen dieses Vertrages nicht.

§ 10 Kosten dieses Vertrages - Schlussbestimmungen

1. Die Kosten des vorliegenden Vertrages und seiner Durchführung trägt, soweit im vorliegenden Vertrag nichts Anderes geregelt ist, der Vorhabenträger. Näheres regelt der Planungskostenvertrag vom 13./23./24.11.2023.
2. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
3. Die Vertragsparteien versichern sich wechselseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, dass diese im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

4. Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages gegen das Gebot der Angemessenheit (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) oder das Kausalitätsgebot (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB) verstoßen, verpflichten sich die Parteien, diese Regelung durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität Rechnung tragen. Soweit eine Einigung auf eine wirksame Regelung nicht erfolgen kann, soll die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil des zuständigen Gerichts bestimmt werden. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt entsprechend auch für eine vertragliche Lücke.

§ 11 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Konversion IV“ der Stadt Donaueschingen in Kraft tritt.
- oder eine Baugenehmigung für ein Vorhaben nach § 33 BauGB im Vertragsgebiet erteilt wurde.

.....
Ort, Datum *Donaueschingen, 06.02.2014*

.....
Thomas Kunz, DBA Projekt GmbH – für den Vorhabenträger

.....
Ort, Datum

.....
Oberbürgermeister Erik Pauly – für die Stadt Donaueschingen

.....
Ort, Datum

.....
Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen, Christian Unkel