



Stadt Schwäbisch Gmünd

Liegenschafts- und Vermessungsamt

Durchführungsvertrag

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften Nr. 123 AI „Schönblick Änderung“

zwischen

der **Stadt Schwäbisch Gmünd** Marktplatz 1, 73525 Schwäbisch Gmünd
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Richard Arnold
(nachfolgend „Stadt“ genannt)

und

RWG GmbH & Co. KG,

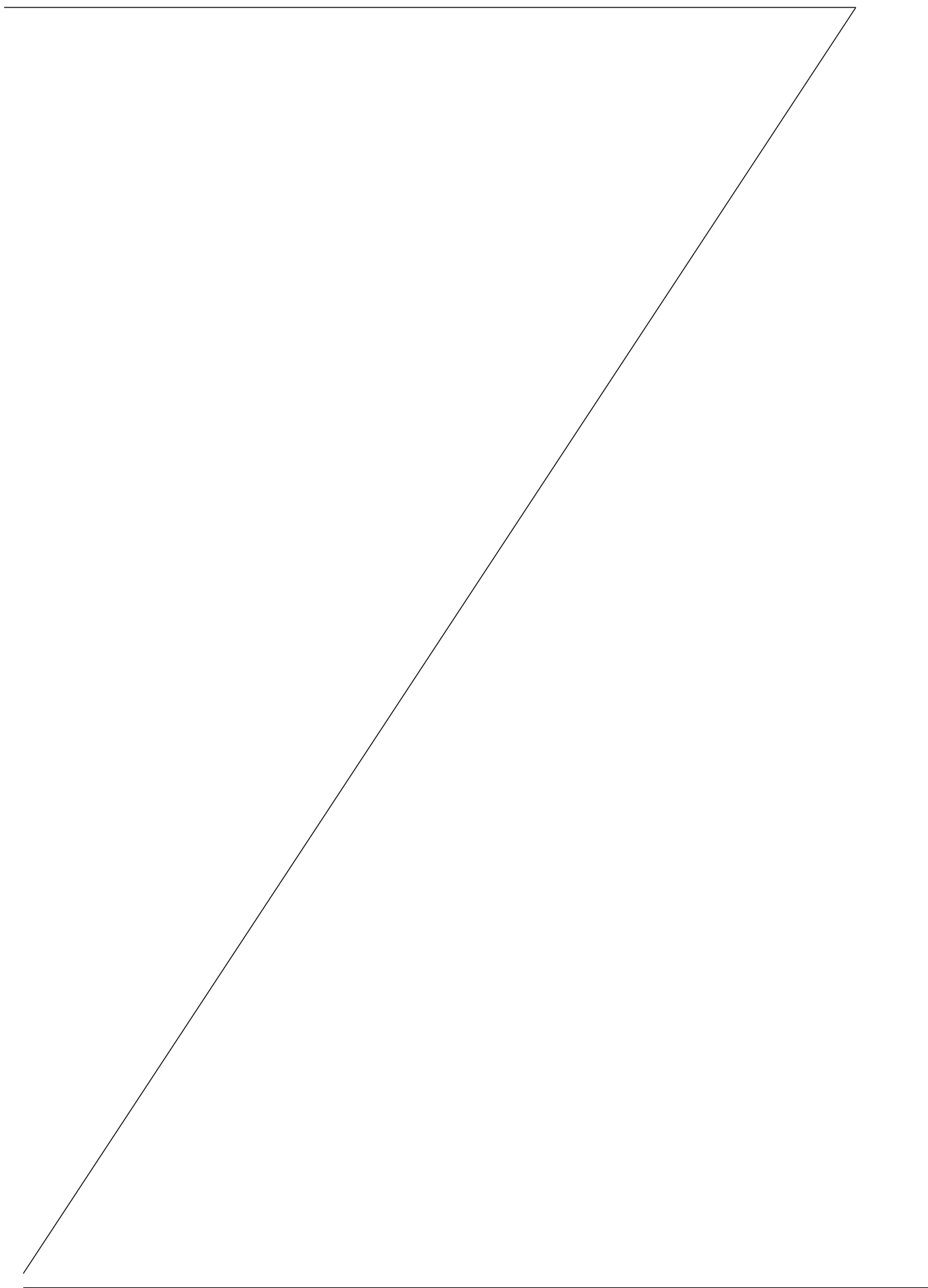
Gartenstraße 12, 88212 Ravensburg, vertreten durch

RWG Verwaltungs-GmbH

Gartenstraße 12, 88212 Ravensburg vertreten durch den Geschäftsführer Erich Steib
(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt)

Inhaltsverzeichnis

Präambel	4
Teil I ALLGEMEINES	4
§ 1 Gegenstand des Vertrages	4
§ 2 Bestandteil des Vertrages	4
Teil II VORHABEN	5
§ 3 Baubeschreibung des Vorhabens; Eigentumsverhältnisse	5
§ 4 Durchführungs- und Bauverpflichtung	5
§ 5 Vertragsstrafe	6
§ 6 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen	7
§ 7 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen	7
§ 8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Pflanzgebote und private Grünflächen	8
§ 9 Herstellung der Erschließungsanlagen	9
§ 10 Fertigstellung der Erschließungsanlagen	9
§ 11 Art und Umfang der Erschließungsanlagen	10
§ 12 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung	10
§ 13 Baudurchführung	10
§ 14 Haftung und Verkehrssicherung	11
§ 15 Gewährleistung und Abnahme	11
§ 16 Kosten der Grundstücksentwässerung und Wasserversorgung, Beiträge	11
Teil III Schlussbestimmungen	12
§ 17 Kostentragung	12
§ 18 Veräußerung der Grundstücke; Rechtsnachfolge	12
§ 19 Haftungsausschluss	12
§ 20 Schlussbestimmungen, Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen	13
§ 21 Rücktrittsrechte des Vorhabenträgers	13
§ 22 Rücktrittsrechte der Stadt	13
§ 23 Gemeinsame Bestimmungen	14
§ 24 Wirksamwerden	14



Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den in § 1 näher bezeichneten Flächen die Errichtung eines Pflegeheims sowie eines Seniorenwohngebäudes (betreutes/barrierefreies Wohnen) mit den in § 3 näher bezeichneten Anlagen einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen.

Für das Vertragsgebiet wird das Verfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Der Vorhabenträger hat den Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Stadt abgestimmt. Unter Berücksichtigung der Lage im Übergang zum Außenbereich werden der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften im Normalverfahren nach BauGB aufgestellt. Unter diesem Aspekt sind dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan u.a. auch ein Umweltbericht mit einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie weitere Gutachten beigelegt.

Der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat dem Vorhaben und der geplanten Vorgehensweise in seinen Sitzungen zum Aufstellungsbeschluss (05.11.2025) und Entwurfsbeschluss (29.04.2026) im Grundsatz mehrheitlich zugestimmt.

Der vorliegende Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Erstellung des vorgenannten Bauvorhabens.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird die Verpflichtung des § 12 Abs. 1 BauGB erfüllt.

Teil I

Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 näher beschriebene Bauvorhaben zur Errichtung eines Pflegeheimes, und eines Seniorenwohngebäudes sowie der zugehörigen Außenanlagen
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Büros LKP Ingenieure GbR, Mutlangen vom 30.06.2026 (Anlage A) entsprechend bezeichneten Flächen. Dies ist das Flurstück 1564/4 der Gemarkung Schwäbisch Gmünd mit einer Gesamtfläche von ca. 9.260 m².

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Durchführungsvertrages sind:

- a. der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom Büro LKP Ingenieure GbR, Mutlangen vom 30.06.2026 (**Anlagen A**) bestehend aus dem Lageplan mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 30.06.2026.
- b. der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom Büro LKP Ingenieure GbR, Mutlangen vom 30.06.2026 (**Anlage B**).

- c. das Entwässerungskonzept vom Büro LKP Ingenieure GbR, Mutlangen vom 24.02.2026 (**Anlagen C**) bestehend aus dem Lageplan und dem Erläuterungsbericht).
- d. die Baugesuchsunterlagen für das Pflegeheim sowie das Seniorenwohngebäude, Planungsstand 31.03.2026, S2 Architekten aus Nürtingen (**Anlagen D**)
- e. Die Anlagen liegen den Vertragsparteien vollständig vor. Sie sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Teil II

Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens; Eigentumsverhältnisse

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf den in § 1 Absatz 2 beschriebenen Flächen das nachfolgend beschriebene Bauvorhaben zu errichten und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen.

Das Vorhaben umfasst entsprechend dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (**Anlage B** zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und **Anlagen D**) insbesondere:

- a. die Errichtung eines Pflegeheimes mit mind. 60 Plätzen für Dauer- und Kurzzeitpflege, 13 Microappartements und eine Tagespflege sowie Gemeinschafts- und Gruppenräume, der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen, pflegenahе und persönliche Dienstleistungen wie Frisöre, Fußpflege, usw., und ein Seniorenwohngebäude sowie den dazugehörigen der Anlage dienenden Außenanlagen
 - b. die Errichtung von 42 oberirdischen Stellplätzen,
 - c. die Herstellung der beiden Zufahrten für das Vorhabengebiet erfolgt über die bestehende Willy-Schenk-Straße. Dazu müssen die Randeinfassungen und der Gehweg im Ausfahrtbereich der bestehenden Bushaltestelle sowie entlang der Willy-Schenk-Straße abgesenkt und angepasst werden. Auf § 7 dieses Vertrags wird verwiesen. Die Kosten hierzu trägt der Vorhabenträger.
- (2) Die Lage des Gebäudes und der Parkierungs- und Erschließungsanlagen sowie die Gestaltung des Pflegeheims und des Seniorenwohngebäudes (Ansichten, Schnitte und Grundrisse) werden aus dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage B) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) ersichtlich.
- (3) Das Grundstück, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll, wurde vom Vorhabenträger von der Schönblick gGmbH erworben.

§ 4 Durchführungs- und Bauverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf eigene Rechnung und Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger hat bereits einen Bauantrag für das Vorhaben eingereicht (Anlage D). Die Beantragung von Abweichungen, Ausnahmen und/oder Befreiungen steht dem nicht entgegen. Er wird spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren 30 Monaten fertig stellen.
- (3) Sollten sich die in Abs. 2 genannten Schritte verzögern, wird der Vorhabenträger die Stadt hiervon unverzüglich unter Angaben der Gründe unterrichten. Die Stadt wird angemessene Nachfristen einräumen, soweit sachliche Gründe nicht entgegenstehen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wie im Umweltbericht des Büros LKP Ingenieure GbR, Mutlangen vom 30.06.2026 unter Nr. 5.0 und 9.0 (Anlage 1.1 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) beschrieben auf eigene Rechnung und Kosten. Siehe dazu auch § 7 dieses Vertrags.
- (5) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der in Absatz 2 genannten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt.

§ 5 Vertragsstrafe

Die Stadt kann vom Vorhabenträger eine angemessene Vertragsstrafe in maximaler Höhe von 250.000 € verlangen, wenn der Vorhabenträger die vorstehend in Teil II (insbesondere Anlagen D) des Vertrags vereinbarte Gestaltung nicht umsetzt.

Nicht umgesetzt ist die Gestaltung, wenn von der künftig noch zu erteilenden Baugenehmigung abgewichen wird. Abweichungen von der Baugenehmigung, denen die Stadt schriftlich zugestimmt hat, berechtigen nicht zur Forderung einer Vertragsstrafe, gleich ob sie aus baurechtlichen oder anderen Gründen erfolgen.

Kommt es unter den Parteien über die Verpflichtung zur Zahlung einer Vertragsstrafe oder die Angemessenheit der Vertragsstrafe (nachfolgend: „Streitfrage“) zum Streit, entscheidet ein Schiedsgutachter die Streitfrage. Die Einleitung eines Gerichtsverfahrens über die Streitfrage und damit zusammenhängender Rechtsansprüche ist erst zulässig, wenn das Schiedsgutachten vorliegt. Die Parteien sollen sich innerhalb von zwei Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch eine Partei auf die Person des Schiedsgutachters einigen. Kommt es innerhalb dieser Frist zu keiner Einigung, wird der Schiedsgutachter auf schriftlichen Antrag einer Partei vom Präsidenten des Landgerichts Ellwangen ernannt; sollte der Präsident des Landgerichts die Bestimmung eines Schiedsgutachters verweigern, so ist dieser vom Präsidenten der für Schwäbisch Gmünd örtlich zuständigen Architektenkammer zu ernennen. Der Schiedsgutachter muss unabhängig und unparteilich sein. Das Schiedsgutachten wird schriftlich erstellt. Die Feststellungen und das Ergebnis des Schiedsgutachtens sind für die Parteien bindend. Eine gerichtliche Kontrolle findet nur im Rahmen des § 319 BGB statt.

Der Schiedsgutachter legt das Verfahren zur Erstellung des Schiedsgutachtens nach seinem Ermessen fest. Dabei hat der Schiedsgutachter die Festlegungen in dieser Vereinbarung, insbesondere das Planungskonzept gemäß § 1 zu beachten.

Die Parteien stellen dem Schiedsgutachter die Dokumente zur Verfügung, die dieser für die Erstellung des Gutachtens anfordert.

Jede Partei hat das Recht, dem Schiedsgutachter innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Erteilung des Auftrags zur Erstellung des Gutachtens ihren Standpunkt zur Streitfrage schriftlich darzulegen. Der Schiedsgutachter hat mindestens eine Anhörung zur mündlichen Erörterung der Streitfrage durchzuführen, an der die Parteien und ihre Berater teilnehmen können.

Das Schiedsgutachten ist schriftlich zu begründen. Die Begründung hat die wesentlichen Annahmen zu enthalten, auf denen die gutachterliche Bewertung beruht.

Die Kosten und Auslagen des Schiedsgutachters tragen die Parteien zu gleichen Teilen. Die im Zusammenhang mit dem Schiedsgutachten entstehenden eigenen Kosten, etwa für Rechtsanwälte, trägt jede Partei selbst.

Eine Vertragsstrafe kann für jede Abweichung gesondert verlangt werden, insgesamt darf die Vertragsstrafe bzw. die Summe mehrerer Vertragsstrafen für einzelne Abweichungen jedoch einen Betrag 250.000 € nicht übersteigen.

Der Notar hat angeraten, Kriterien für die Bemessung der Höhe der Vertragsstrafe bzw. einzelner Vertragsstrafen festzulegen wie etwa Beispiele für Abweichungen verbunden mit der Angabe, welcher Prozentsatz des Höchstbetrags hierfür als angemessen zu erachten ist, vorzugeben. Die Vertragsparteien wollen jedoch solche Kriterien ausdrücklich nicht vereinbaren, sondern im Streitfall die Bestimmung der Höhe der Vertragsstrafe/n dem billigen Ermessen des Schiedsgutachters überlassen. Grundsätzlich gilt: je mehr die Abweichung von den vertraglichen Vorgaben nach Teil II § 3 aus der Sicht eines unbefangenen, unbeteiligten (nicht Bewohner oder Nutzer) Dritten ins Gewicht fällt, desto höher soll die Vertragsstrafe bemessen werden.

Die Stadt und ihre Beauftragten dürfen nach vorheriger Anmeldung mit einer Frist von drei Tagen die Baustelle auf dem Vertragsgegenstand jederzeit betreten, in Augenschein nehmen und zerstörungsfreie Untersuchungen anstellen. Der Bauablauf darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes behindert werden.

§ 6 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, das Vorhaben entsprechend dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Pflegeheim und Seniorenwohngebäude zu nutzen.

(2) Zulässige Nutzungen

a. Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig, wobei geeignete Räume für diese Nutzungen zwingend herzustellen sind:

i. Gebäude 1 – Pflegeheim:

mit mind. 60 Plätzen für Dauer- und Kurzzeitpflege, 13 Microappartements und eine Tagespflege sowie Gemeinschafts- und Gruppenräume, der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen, pflegenah und persönliche Dienstleistungen wie Frisöre, Fußpflege, usw.,

ii. Gebäude 2 - Seniorenwohnen:

Die Wohnungen (Gebäude 2) dürfen nur für betreutes Wohnen oder für Wohnen der Mitarbeiter, welche bei dem Betreiber des Pflegeheims und der Schönblick Gemeinnützige GmbH, tätig sind, genutzt werden.

- b. Die Nutzung des Seniorenwohnen (Gebäude 2) ist auf Senioren als ältere Mitmenschen beschränkt. Es gilt die Konkretisierung wie folgt: Als Bewohner sollen ausschließlich ältere Menschen gewonnen werden, die in ihrer Lebensführung weitestgehend selbstständig sind. In Abgrenzung zum Vorhaben Pflegeheim ist ein sozialrechtlicher Anspruch auf Betreuungs- und/oder Pflege Leistungen keine Voraussetzung. Die Bewohner sollen aufgrund ihrer privaten Struktur von einer Vereinsamung im Alter bedroht sein können und daher der Wohnanlage in Vernetzung anderen Bewohnern (Seniorenwohnen wie Pflegeheim) und den kurzen Wegen innerhalb der Wohnanlage bedürfen. Für den Fall einer später eintretenden Pflegebedürftigkeit soll ein Wechsel in das Gebäude 1 - Pflegeheim gefördert werden, um den Betroffenen im vertrauten Quartier wohnhaft zu halten.

- c. Der Vorhabenträger richtet nachstehende Leistungen für die Bewohner ein und hält diese aufrecht. Das Angebot darf der Vorhabenträger selbst oder durch einen von ihm Beauftragten als im folgenden benannter „Servicegeber“ leisten; der Vorhabenträger bleibt jedoch für die Leistungen im Verhältnis zur Stadt verantwortlich. Weiterhin sollen auch die Angebote der Schönblick gGmbH für die Bewohner nutzbar sein, was der Vorhabenträger ermöglicht, soweit es ihm nach billigem Ermessen zumutbar ist. Der Vorhabenträger wird Bewohner in Gebäude 2 – Seniorenwohnen nur zulassen, wenn mindestens eines der folgenden Betreuungsangebote pro Wohnung von mindestens einem Bewohner der Wohnung in Anspruch genommen wird:

i. Förderung von Hilfefpotential und sozialer Integration

Der Vorhabenträger unterstützt den Bewohner dabei, dessen Selbsthilfefpotential und das Fremdhilfefpotential der unmittelbaren Nachbarschaft und des engeren und erweiterten sozialen Umfeldes zu aktivieren. Einer Förderung der Hausgemeinschaft und einer Integration in das Gemeinwesen kommt hierbei eine wichtige Bedeutung zu.

ii. Unterstützung bei der Vermittlung und Koordination von Dienstleistungsangeboten

Bei Bedarf und auf dessen Wunsch vermittelt der Vorhabenträger dem Bewohner Dienste bzw. organisiert Hilfen, die den Alltag erleichtern. Vermittelt werden:

1. Hilfeleistungen zur Erleichterung der Alltagsbewältigung (Wäschedienste, Reinigungsdienste, Menüservice, Einkaufs-, Begleit-, Fahr- und Handwerkerdienste)

2. Hilfeleistungen für den Not- und Krankheitsfall sowie bei Pflegebedürftigkeit
3. Versorgung mit Speisen in der Wohnung und / oder Teilnahme am gemeinsamen Mittagstisch
4. Wohnungs- und Fensterreinigung
5. soziale Kontakte
6. Hilfeleistung bei der Suche und dem Übergang in ein Pflegeheim

iii. Notrufdienst

In jeder der Wohnungen kann eine Anlage zum Auslösen von Notrufen installiert werden. Notrufe können grundsätzlich 24 Stunden/Tag rund um die Uhr ausgelöst werden.

iv. Tägliche Kontaktaufnahme

Der Vorhabenträger führt eine tägliche Wohlauf-Kontrolle durch. Diese wird entweder durch einen Besuch in der Wohnung des Bewohners oder - in geeigneten Fällen - mittels Vitalmeldung durch technische Übermittlung vorgenommen.

v. Partizipation am Angebot des Pflegeheims

1. Mittagstisch
2. Organisation von Freizeit und Geselligkeit

vi. Zur Förderung des sozialen Lebens in der Wohnanlage bietet der Vorhabenträger an, den sozialen Austausch der Bewohner durch Angebote der Freizeitgestaltung und Geselligkeit zu unterstützen. Art und Umfang werden an dem Bedarf und der Nachfrage der Bewohner sowie in Absprache mit diesen orientiert, organisiert und durchgeführt. Der Mehrzweckraum des Pflegeheims steht auch den Bewohnern zur Beschäftigung, Anregung und Austausch zur Verfügung; es können interne Veranstaltungen sowie private Bewohnerveranstaltungen stattfinden. Die Benutzung richtet sich nach der Kapazität und soweit erforderlich, nach den Belegungsvorgaben des Servicegebers. Der Vorhabenträger wird dabei eine enge Anbindung an die Angebote der Schönblick gGmbH anstreben und umsetzen soweit es ihm nach billigem Ermessen zumutbar ist.

vii. Darüber hinaus wird den Bewohnern geboten:

1. Information der Bewohner über vorgenannte Angebote
2. Individuelle Beratung
3. Dem Bewohner wird eine individuelle Beratung zu Fragen der alltäglichen Lebensführung, zu Hilfemöglichkeiten und zur Wohnsituation angeboten.
4. Der Bewohner wird zudem bei der Antragstellung zur Kostenerstattung bei Kranken-, Pflege- und ggfs. Sozialkassen für Leistungen, die der Pflege, Betreuung und ärztlichen Versorgung dienen, unterstützt.

d. Als Mitarbeiterwohnen gilt ein Wohnen, bei dem mindestens ein Bewohner pro Wohnung bei dem Betreiber des Pflegeheims, bei Vertragsschluss den Zieglerischen oder der Schönblick gGmbH, arbeitet.

- (3) Für den Fall, dass die bebauungsplanmäßige Herstellung der Erschließungsanlagen und Gebäude nicht planmäßig erfolgt, ist der Vorhabenträger zum Rückbau der nicht plangemäßen Erschließungsanlagen bzw. Gebäude verpflichtet.

§ 7 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Bebauung und Erschließung des Grundstückes erforderlichen Vorbereitungs-, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen auf eigene Rechnung und Kosten durchführen.
- (2) Arbeiten zur Beseitigung von Schäden und Wiederherstellung von öffentlicher Verkehrsfläche in jeglicher Art und Güte, werden nur durch den Jahresbauunternehmer des Tiefbauamtes/Baubetriebsamtes durchgeführt. Alle Kosten, die mit der Inanspruchnahme und Wiederherstellung im Zusammenhang stehen, sind von dem Vorhabenträger zu tragen.
- (3) Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Leitungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Etwaig erforderliche Verlegungen bestehender Leitungen gehen zu Lasten der Vorhabenträger. Der Vorhabenträger liefert der Stadt vorab, spätestens vor Baubeginn, Unterlagen, aus denen die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche in Bezug der Fläche für eventuelle Baustelleneinrichtung und vorübergehende Beanspruchung für Baufelder/Baugruben hervorgeht.
- (4) Die bestehenden Leitungsrechte sind zu beachten. Für bestehende Leitungen und Kanäle im öffentlichen Bereich gelten Leitungsrechte ebenso.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, alle Maßnahmen zu ergreifen, um schädliche Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu vermeiden.

§ 8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Pflanzgebote und private Grünflächen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen im Plangebiet (Nr. 5.0 der Anlage 1.1 - Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-) durchzuführen und umzusetzen, die zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen beim Artenschutz sowie im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich sind. Dies sind u.a. insbesondere:
- Entwicklung einer Grünfläche als Parkanlage mit teilweisem Erhalt von Bestandsbäumen und Neupflanzungen
 - Erhalt von Bestandsbäumen entlang der öffentlichen Straßen zur Einbindung des Vorhabens in das Umfeld
 - Anbringung von Nisthöhlen für höhlen- und nischenbrütende Vögel am Baumbestand der Umgebung
 - Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.
 - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei allen Baumaßnahmen
 - Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenerporiger Beläge bei privaten Verkehrs-, Park- und Hofflächen.
 - Begrünung der Dächer
 - Anlegen eines Regenrückhaltebeckens

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Umweltbericht beschriebenen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (Nr. 5.0 der Anlage 1.1 – Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-) durchzuführen und umzusetzen, die zum Ausgleich des im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelten Kompensationsdefizits erforderlich sind. Dies sind u.a. insbesondere:
- Forst- und naturschutzrechtlicher Ausgleich durch Ersatzaufforstung bei Metlangen
 - Anlegung einer Streuobstwiese bei Großdeinbach
 - Erwerb von Ökopunkten aus einer Ökokontomaßnahme bei Ellwangen
- (3) Um während der Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens gewährleisten zu können, dass die schützenswerten Bäume und Pflanzenbestände im Vertragsgebiet und in dessen direkter Umgebung nicht beeinträchtigt werden, ist eine ökologische Baubegleitung durch und auf Kosten des Vorhabenträger durchzuführen. Baumschutzmaßnahmen an zu erhaltene Bestandsbäume gemäß Bebauungsplan sollen vor Baubeginn ausgeführt werden. Hier richtet der Vorhabenträger sich nach der DIN 18920 und die RAS-LP4 „Baumschutz auf Baustellen“. Die Maßnahmen sind vor Ort mit dem Garten- und Friedhofsamt abzustimmen.
- (4) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertig zu stellen. Die Neupflanzungen gemäß dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind auf eigene Rechnung herzustellen. Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung in Abhängigkeit von der Vegetationszeit ausgeführt worden sein. Die Stadt ist über die erfolgte Pflanzung zu informieren. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (5) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder nur fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Die Stadt ist berechtigt, nach Ablauf der Frist die Pflanzungen und Maßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers zu veranlassen.
- (6) Im Rahmen des § 4c BauGB ist die Stadt verpflichtet, die Wirksamkeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu überwachen. Hierzu ist ein fachliches Monitoring spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Vorhabens durch eine gemeinsame Begehung durchzuführen. Das Monitoring ist in Abstimmung mit der Stadt und der unteren Naturschutzbehörde in angemessenen Zeiträumen zu wiederholen. Die Monitoringberichte sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Für die Wirksamkeit der externen Ersatzmaßnahmen (außerhalb des Plangebiets) ist ebenfalls ein entsprechendes Monitoring vorzusehen. Um die fachgerechte Pflege und Entwicklung der externen Ersatzmaßnahmen auf Dauer gewährleisten zu können, ist über die Gesamtlaufzeit (25 Jahre) der Maßnahme im Abstand von jeweils 5 Jahren ein Monitoring durch eine fachkundige Person durchzuführen.
- (7) Die Kosten für das Monitoring werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Beauftragung des Monitorings erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Stadt ist über die erfolgte Beauftragung zu informieren.

§ 9 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in § 10 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § 8 ergebenden Vorgaben.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die auf Privatfläche liegenden Erschließungsanlagen in seine Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Die Stadt verpflichtet sich, die im öffentlichen Bereich liegenden Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 15 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Dies gilt nicht für den Abwasseranschluss. Dieser gehört bis zum öffentlichen Kanal zum Grundstück.

§ 10 Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Planunterlagen dargestellte Entwässerung (**Anlage C**) sowie die Straßen- und Wegeflächen und Grünanlagen (**Anlage B** Vorhaben- und Erschließungsplan) im Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 fertig zu stellen. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein, ausgenommen Grünflächen.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf der Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.
- (3) Für den Fall, dass die bebauungsplanmäßige Herstellung der Erschließungsanlagen und Gebäude nicht planmäßig erfolgt, ist der Vorhabenträger zum Rückbau der nicht plangemäßen Erschließungsanlagen bzw. Gebäude verpflichtet.

§ 11 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die innere und äußere Erschließung im Vertragsgebiet gemäß den beiliegenden Unterlagen nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Planung.
- (2) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Gemeinde vor Baubeginn vorzulegen.
- (3) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst folgende Maßnahmen:
 - (1) die Herstellung der Abwasseranlagen des Vorhabens an die öffentliche Abwasserbeseitigung im modifizierten Mischsystem mit Ableitung der häuslichen Abwässer und der Hofflächen zum Mischwasserkanal in der Willy-Schenk-Straße, sowie dem Dach- und Oberflächenwasser zum Oberflächenwasserkanal, der in die Hexenklinge zum Wetzgauer Bach mündet. Die Ableitung erfolgt dort über eine geeignete Regenrückhaltung (extensive Dachbegrünung als Retentionsgründach und Regenrückhaltebecken),

- (2) die Herstellung der Zugänge und Zufahrten für das Vorhaben an die Willy-Schenk-Straße mit Absenkung der Randsteine und Angleichung der Gehwegflächen,
- (3) die Herstellung der Stellplätze,
- (4) die Herstellung der Anschlussleitungen für die Versorgung des Vorhabens mit Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation usw.
- (5) Die einzelnen Maßnahmen unter Ziffer 3 sind mit den jeweiligen Fachämtern bzw. Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen und herzustellen. Zur Herstellung des Kanalanschlusses werden die Arbeiten im öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich von einem durch die Stadt beauftragten Unternehmer durchgeführt. Die Arbeiten werden von der Stadt überwacht und mit dem Unternehmer abgerechnet. Die Rechnungsstellung an den Vorhabenträger erfolgt durch die Stadt. Der Termin für die Durchführung der Kanalanschlussarbeiten ist rechtzeitig beim Baubetriebsamt (Tel: 07171/603-6816) vom Vorhabenträger oder Architekten anzumelden und terminlich abzustimmen.

§ 12 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Planungs- und Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch ordnungsgemäße und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet.

§ 13 Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Kabel für Strom und Telekommunikation, Gas- und 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.
- (2) Die Herstellung bzw. Änderung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger ggf. nach Vorgaben der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.
- (3) 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.
- (4) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen gemäß § 10 verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

§ 14 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes samt der angrenzenden Fläche der Willy-Schenk-Straße die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Erschließungsflächen im öffentlichen Straßenraum 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 dort insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 15 Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt für die erforderlichen Arbeiten im öffentlichen Raum die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung für die erforderlichen Arbeiten im öffentlichen Raum richtet sich nach den Regeln der VOB/B. Die Gewährleistungsfrist beträgt vier Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die im öffentlichen Raum liegende vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese, soweit technisch durchführbar, innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme angerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Fall des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

§ 16 Kosten der Grundstücksentwässerung und Wasserversorgung, Beiträge

- (1) Der Vorhabenträger stellt die privaten Grundstücksentwässerungsanlagen sowie die privaten Wasserhausanschlussleitungen auf der Grundlage der wasserrechtlichen Vorgaben im Vertragsgebiet her.
- (2) Die Stadt stellt dem Vorhabenträger nach der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen gemeindlichen Abwassersatzung und Wasserversorgungssatzung einen Entwässerungsbeitrag und einen Wasserversorgungsbeitrag in Rechnung. Die Beiträge sind nach Erteilung der Baugenehmigung zahlungsfällig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Abwasser- und Wasserversorgungssatzung sowie des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg.

Teil III

Schlussbestimmungen

§ 17 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages sowie die Kosten seiner Durchführung und alle im Zusammenhang mit der Maßnahme stehenden Kosten, soweit nicht explizit eine andere Kostentragung vereinbart ist. Dies gilt auch für die in § 3 c.) genannte Herstellung der Zufahrten für das Vorhabengebiet. § 15 bleibt unberührt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt die Ausarbeitung und Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu veranlassen und die Kosten hierfür zu tragen.
- (3) Die Kosten für weiter erforderliche Gutachten und Unterlagen, die für die Genehmigung und Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, trägt der Vorhabenträger.
- (4) Eventuell anfallende Kosten hinsichtlich eines gerichtlichen Streitfalls, die das Bauleitplanverfahren betreffen, sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.
- (5) Endet das Bebauungsplanverfahren endgültig mit keinem Satzungsbeschluss, trägt der Vorhabenträger trotzdem die entstandenen Kosten.

§ 18 Veräußerung der Grundstücke; Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben (Nachweispflicht). Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt entbindet den heutigen Vorhabenträger persönlich aus seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag erst dann, wenn vorgenannte Rechtsnachfolgerverpflichtung erfolgt ist. Die Stadt behält sich das Recht vor, die Bonität des neuen Vorhabenträgers zu prüfen und ihre Zustimmung von dem Ergebnis der Prüfung abhängig zu machen.

§ 19 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung bzw. zum Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getätigt oder noch tätigen wird, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wegen nicht fristgerechter Durchführung des Vorhabens (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit oder Unanwendbarkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 20 Schlussbestimmungen, Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 4-fach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen, der Vorhabenträger erhält zwei Ausfertigungen.
- (2) 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 Vorhabens sind.
- (3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Absatz 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die 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.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich viel mehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entsprechen.
- (5) Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen nicht bestimmt sind, bestimmen diese die Vorhabenträger nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB, sofern diese nicht durch gesetzliche Vorschriften oder anerkannte Regeln der Technik verbindlich geregelt sind.

§ 21 Rücktrittsrechte des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger ist zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, wenn der in Kraft getretene Vorhabenbezogene Bebauungsplan wesentlich von dem vorliegenden Entwurf mit den dort enthaltenen Eckdaten und Inhalten abweicht.
- (2) Weicht der in Kraft getretene Vorhabenbezogene Bebauungsplan nur unwesentlich von dem vorliegenden Entwurf mit den dort enthaltenen Eckdaten und Inhalten ab, richten sich die vom Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

§ 22 Rücktrittsrechte der Stadt

Die Stadt ist berechtigt von diesem Durchführungsvertrag zurückzutreten, wenn:

- (1) nicht innerhalb von 3 Jahren (analog zu § 4 Ziffer 2) nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständige Baugesuchsunterlagen zur Verwirklichung des Bauvorhabens bei der Stadt Schwäbisch Gmünd eingereicht sind,

oder

(2) der Vorhabenträger die Durchführungsverpflichtung gemäß § 4 nicht fristgerecht erfüllt.

§ 23 Gemeinsame Bestimmungen

Hinsichtlich der vorstehend in §§ 21 und 22 vereinbarten Rücktrittsrechte gelten die folgenden Bestimmungen:

1. Die Ausübung eines solchen Rücktrittsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei.
2. Eine Frist für die Ausübung eines Rücktrittsrechts wird nicht bestimmt, diesbezüglich verbleibt es bei den Bestimmungen des § 350 BGB.
3. Im Falle eines Rücktrittes sind gegenseitige Schadensersatzansprüche der Vertragsparteien ausgeschlossen. Planungskosten trägt jede Vertragspartei selbst, keine Vertragspartei kann sonach von der jeweils anderen Vertragspartei Kosten erstattet verlangen, die ihr aufgrund der Planung des Bauvorhabens bzw. der hierfür erforderlichen weiteren Schritte (z.B. Durchführungsvertrag, Bebauungsplan) entstanden sind, es sei denn eine Kostenerstattung für solche Kosten wird künftig noch ausdrücklich vereinbart. Dasselbe gilt für etwaige Finanzierungskosten, die eine Vertragspartei im Rahmen des Bauvorhabens oder dessen Vorbereitung aufwendet.
4. Jede Vertragspartei ist berechtigt, durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei an die in dieser Urkunde genannte Adresse auf eines oder mehrere der in § 21 und 22 genannten Rücktrittsrechte zu verzichten. In diesem Fall erlischt das jeweilige Rücktrittsrecht mit Abgabe der Erklärung.
5. Im Übrigen gelten im Falle der Ausübung eines Rücktrittsrechts die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 346 ff. BGB.
6. § 5 Abs. 2 und Teil III dieses Vertrags bleiben auch bei einem Rücktritt wirksam.

§ 24 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Hinweis: Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass dieser Durchführungsvertrag während des Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen wird und eine spätere Vertragsänderung bzw. -ergänzung (noch vor Satzungsbeschluss), ggf. auch ein Abschluss eines komplett neuen Durchführungsvertrags, erforderlich sein kann.

Für die Stadt:

Für den Vorhabenträger:

Schwäbisch Gmünd, den

Schwäbisch Gmünd, den

Richard Arnold
Oberbürgermeister der
Stadt Schwäbisch Gmünd

Erich Steib
Geschäftsführer
RWG GmbH & Co. KG