

Nachfolgender Vertragsentwurf abgestimmt mit Fachämter vor der  
Beratung des Gemeinderats am 19.10.2022 mit Entwurfsstand  
05.12.2022

Im Rahmen der Beratung im Gemeinderat am 19.10.2022 ergaben sich folgende  
Ergänzungen bzw. Regelungen die auf Forderung seitens des Gemeinderats im  
Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag zu berücksichtigen und aufzunehmen  
sind:

2.) Im Durchführungsvertrag:

- Regelung zur Energieversorgung Neubauprojekt mit PV
- Regelung zum Zutritt/Zugang zur Grün- und Parkanlage für die Öffentlichkeit
- Für die Benutzung der Grün- und Parkanlage durch die Öffentlichkeit keine finanzielle Beteiligung der Stadt
- Regelung und Ausführungen zum Thema Klimaneutralität; in Bezug auf Energiestandards im Durchführungsvertrag ist diesbzgl. zur Energie- und Wärmeversorgung eine Regelung/Passus aufzunehmen.
- Salvator betreffend: Regelung im Hinblick auf die Kirchenglocken bzw. den Kirchenbetrieb und Duldung der emissionsrechtlichen Auswirkungen
- Mauer im Bereich des Kreuzwegs zur Abgrenzung der Kapellen hin zum Baugrundstück ist zu erhalten und während Baumaßnahmen zu schützen und zu sichern

# Vertragsentwurf mit Stand 05.12.2022

UVZ Nr. . «UR Nummer»

AZ



Schwäbisch Gmünd

Geschehen am

i.W.:

Vor mir, dem

**Notar #####**

1. Herr **Gerhard Hackner**, Amtsleiter, Leitender Stadtvermessungsdirektor bei der Stadt Schwäbisch Gmünd,  
geschäftsansässig 73525 Schwäbisch Gmünd, Marktplatz 1,

handelnd nachfolgend als Bevollmächtigter aufgrund Vollmacht vom 02.01.2018, welche er heute in Urschrift vorlegt und die dieser Niederschrift in Kopie als Anlage beigefügt wird für die

Stadt Schwäbisch Gmünd,

Postanschrift: Marktplatz 37, 73525 Schwäbisch Gmünd

2. Herr **Gerald Feig**, geboren am 25.11.1961,  
geschäftsansässig Friedensstraße 13 – 15, 73614 Schorndorf  
handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die

**GF Beteiligungs-GmbH mit Sitz in Schorndorf**

diese wiederum handelnd als alleinvertretungsberechtigte Komplementärin  
für die

**1.) Achte Schorndorfer Immobilien GmbH & Co.KG mit Sitz in Schorndorf,  
Postanschrift Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf (Vertragspartner 1)**

**2. Dritte Schorndorfer Immobilien GmbH & Co.KG mit Sitz in Schorndorf,  
Postanschrift Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf (Vertragspartner 2)**

Aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart - HRB 282057- und - HRA 721913- (Vertragspartner 2) sowie HRA 739358 (Vertragspartner 1) bestätige ich die vorstehende darge-stellte 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**

**„Wohnen im Salvatorpark Nr. 132 G“, Gemarkung Schwäbisch Gmünd**

zwischen

**Stadt Schwäbisch Gmünd,**

Marktplatz 37, 73525 Schwäbisch Gmünd

- im folgenden: Stadt -

und

**1.) Achte Schorndorfer Immobilien GmbH & Co.KG**

Friedensstraße 13 - 15, 73614 Schorndorf (Vertragspartner 1-Vorhabenträger)

**2.) Dritte Schorndorfer Immobilien GmbH & Co. KG**

Friedensstraße 13 – 15, 73614 Schorndorf (Vertragspartner 2)

- im folgenden: Vertragspartner 1 und Vertragspartner 2 –

Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I VERTRAGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Gegenstand des Vertrages	5
§ 2 Bestandteil des Vertrages	6
<b>Teil II BAUVORHABEN</b>	<b>6</b>
§ 3 Baubeschreibung des Bauvorhabens	6
§ 4 Regelungen zur Durchführung- und Bauverpflichtung	9
§ 5 Verpflichtungen des Vorhabenträgers	9
§ 6 Vertragsstrafe	10
<b>Teil III BAULEITPLANUNG</b>	<b>12</b>
§ 7 Grundlagen der städtebaulichen Planung	12
<b>Teil IV SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN</b>	<b>12</b>

§ 8 Kostentragung	12
§ 9 Beiderseitige Verpflichtungen	13
<b>Teil V BEZAHLBARER WOHNRAUM, Müllkonzept, Energetisches Konzept, Öffentliche Veranstaltungen</b>	<b>13</b>
§ 10 Bezahlbarer Wohnraum	13
§ 11 Energetisches Konzept	15
§ 12 Müllkonzept	16
§ 13 Öffentliche Veranstaltungen	16
<b>Teil VI Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>17</b>
§ 14 Rechtsnachfolge	17
§ 15 Form, Ausfertigungen	18
§ 16 Salvatorische Klausel	18
§ 17 Kosten der Beurkundung	18
§ 18 Wirksamwerden	19
§ 19 Wirksamkeit	19
<b>Teil VII Kündigung/ Rücktritt</b>	<b>19</b>
§ 20 Kündigung/Rücktritt	19
§ 21 Rücktrittsrechte des Vorhabenträgers	20
§ 22 Rücktrittsrechte der Stadt	20
§ 23 Gemeinsame Bestimmungen	20

## **Teil I Vertragsgrundlagen**

### **Vorbemerkung:**

Der Vertragspartner 1 beabsichtigt an der Salvatorstraße ein Wohnbauprojekt „Wohnen im Salvatorpark“ (Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage) auf den Grundstücken Teilfläche Flst. 1475/7 mit ca. 684 m<sup>2</sup>, Teilfläche Flst.1481/1 mit ca. 114 m<sup>2</sup>, Teilfläche Flst. 1481 mit ca. 4.768 m<sup>2</sup> und 1481/2 im Ganzen, (Anlage 1), zu realisieren. Die Achte Schorndorfer Immobilien GmbH & Co.KG (Vertragspartner 1) ist Eigentümer des Flst. 1481/2 sowie den Teilflächen der Flst. 1481/1 mit ca. 114 m<sup>2</sup>, Teilfläche Flst. 1481 mit ca. 4.768 m<sup>2</sup> und Teilfläche des Flst. 1475/7 mit ca. 684 m<sup>2</sup>. Die Dritte Schorndorfer Immobilien GmbH & Co.KG (Vertragspartner 2) ist

Eigentümer der Restflächen des Flst. 1481/1, Flst. 1481 und Flst. 1475/7. Hierzu wird auf den Kaufvertrag des Notars Claus Denk UR Nr. 1426/2022 D vom 23.09.2022 verwiesen. Die Stadt hat ein erhebliches städtebauliches Interesse an der Umsetzung dieser Bebauung an diesem historischen und sensiblen Ort unterhalb des Salvators.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt am Fuße des Salvators, nördlich der „Salvatorstraße“ bzw. der „Nepperbergstraße“ / Bahnlinie Stuttgart - Aalen und westlich der „Taubentalstraße“ sowie südöstlich der Salvatorkirche und südlich des Kreuzweges von der Taubentalstraße zur St. Salvatorkirche. Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Bestandsgebäude. Eines ist die unter Denkmalschutz stehende Villa „Salvatorstraße 20“, die denkmalgerecht restauriert und in die Neubebauung mit integriert werden soll. Östlich daran schließt sich eine weitläufige private Parkanlage mit erhaltenswerten Bäumen an, die bis zur Taubentalstraße reicht. Das Bestandsgebäude „Salvatorstraße 22“ wird einem Neubau weichen.

Im Plangebiet selbst befinden sich insbesondere im östlichen Parkgelände diverse Wege mit erhaltenswerten Baumpflanzungen. Unterhalb des Plangebietes verläuft der Einhorntunnel der Bundesstraße 29.

Die geplante nachhaltige Wohnbebauung fügt sich in dieser prominenten Lage gut ein. Diese Baulücke bietet sich an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Verkehrsanbindung) bereits vorhanden sind und es sich auch teilweise um die Wiedernutzbarmachung einer bereits teilweise bebauten Fläche handelt.

Neue Wohnbaubaupläne sind insbesondere für die Entwicklung der zentralen Kernstadt unbedingt notwendig, um jungen Familien und älteren Menschen gleichermaßen eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung auch in innerstädtischen Lagen eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung der Kernstadt unabdingbar notwendig. Von dem geplanten Wohnbauprojekt werden positive Effekte für die Lage und Umgebung in zentraler und bahnhofsnahe Lage erwartet.

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

1. Gegenstand des Vertrages ist das geplante nachhaltige Wohnbauprojekt „Wohnen im Salvatorpark“ mit der Errichtung von insgesamt drei Mehrfamilienhäusern samt Tiefgarage sowie die äußere und innere Erschließung der Grundstücke, welche in dem Lageplan Anlage 1 wie folgt gekennzeichnet sind:

Grundstücke Flst. 1475/7, 1481/1, 1481 und 1481/2

Auf die Anlage 1 wird verwiesen, sie wird den Beteiligten vom Notar zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

2. Das Vertragsgebiet umfasst die in § 1 Ziffer 1 genannten Grundstücke.

## § 2 Bestandteil des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Lageplan Vertragsgebiet (**Anlage 1**)
- Lageplan Geltungsbereich (**Anlage 2**)
- Bebauungsplanentwurf vom 11.11.2022 (**Anlage 3**), bestehend aus Textteil und Lageplan
- Bebauungskonzept vom 02.12.2022 (**Anlage 4.1 und 4.2**)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 5**), bestehend aus **Anlage 3, 4.1 und 4.2**
- Baubeschreibung (**Anlage 6**)
- Müllkonzept (**Anlage 7**)

## Teil II Bauvorhaben

### § 3 Baubeschreibung des Bauvorhabens „Wohnen im Salvatorpark“

1. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den Grundstücken Teilfläche Flst. 1475/7 mit ca. 684, Teilfläche Flst. 1481/1 mit ca. 114 m<sup>2</sup>, Teilfläche Flst. 1481 mit ca. 4.768 m<sup>2</sup> und 1481/2 eine nachhaltige Wohnbebauung herzustellen, der die Baubeschreibung und das Planungskonzepts des Vorhabens gemäß **Anlage 4.1 und 4.2 und Anlage 6** zugrunde liegt.
2. Diese Baubeschreibung mit Planungskonzept ist ersichtlich aus den dieser Niederschrift als **Anlage 6 und Anlagen 4.1 und 4.2** beigefügten Plänen und Baubeschreibung bzw. Bilddarstellungen. Auf diese **Anlage 6 und Anlagen**

**4.1 und 4.2** wird verwiesen, diese werden den Anwesenden zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die vorgesehene Wohnbebauung des Vertragsgegenstands nach der aus **Anlage 6 und Anlage 4.1 und 4.2** ersichtlichen Beschreibung und Planungskonzept zu verwirklichen. Für das Plangebiet ist eine zusammenhängende Wohnbebauung aus 3 Hauptwohngebäuden und einem nach Osten in Richtung Park vorgelagerten Gemeinschaftsgebäude (Teehaus) als Treff- und Veranstaltungsort sowie einer zentralen Tiefgarage geplant, die sich mit abgestuften Höhen (ein bis vier Geschosse) der Topographie anpasst.
4. Aktuell sind im Neubauvorhaben insgesamt 25 Wohnungen und in der bestehenden Villa weitere 5 Wohnungen angedacht. Die gemeinsame Tiefgarage bietet im 1.UG Platz für 37 PKW-Stellplätze (davon 2 Behinderten-Stellplätze), die um 13 Doppelparker in einem 2.UG ergänzt werden sollen. Darüber hinaus sind an der Villa 2 Stellplätze (davon 1 Behinderten-Stellplatz) und beim Neubauvorhaben 4 offene Stellplätze geplant. Somit stehen für die Gesamtanlage 56 Stellplätze zur Verfügung. Bei der Villa werden 10 (2 Fahrradstellplätze pro WE) und beim Neubauvorhaben 50 Fahrrad-Stellplätze überwiegend witterungsgeschützt hergestellt werden. Müllkonzept siehe Anlage 7.
5. Das Wohnbauprojekt sieht ein Mehrgenerationenhaus für junge Familien, Alleinstehende mit und ohne Kinder, Berufstätige, Rentner und älteren bzw. eingeschränkten Personen welche ggf. auf Unterstützung angewiesen sind, vor.
6. Hierzu sollen überwiegend barrierefreie Wohnungen erstellt werden.
7. Soweit aus den **Anlagen 4.1 und 4.2 und Anlage 6** für die Herstellung des Bauvorhabens keine Vorgaben zu entnehmen sind, ist der Vertragspartner 1 (Vorhabenträger) in der konkreten Ausgestaltung frei, mithin an keine zivilrechtlichen Vorgaben der Stadtverwaltung gebunden. Vor Ausführung der Leistungen, die Gegenstand der in der **Anlage 6 und Anlage 4.1 und 4.2** enthaltenen Beschriebe sind, wird sich der Vorhabenträger jedoch bei erforderlichen Konkretisierungen mit der Stadt abstimmen. Hinsichtlich der Gestaltung und Materialität der Fassaden, der Gliederung der Gebäude, der Einfriedigung sowie der Nutzung wird sich der Investor ergänzend zu den Vorgaben in **Anlagen 4.1 und 4.2 und Anlage 6** mit der Stadt Schwäbisch Gmünd abstimmen; solche Vorgaben dürfen jedoch nicht von den **Anlagen 4.1 und 4.2 und Anlage 6** abweichen, sondern sollen diese konkretisieren.
8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen im Salvatorpark Nr. 132 G“, Gemarkung Schwäbisch Gmünd ist bislang noch nicht in Kraft getreten. Der

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 07.07.2021 gefasst.

9. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Vorgaben dieses künftigen Bebauungsplans sowie die von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzten Bestimmungen und Auflagen einzuhalten.
10. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die folgende Stellungnahme des Landesamts für Denkmalschutz vom 06.05.2022 zu berücksichtigen:  
  
Jeglicher Eingriff in den Villenpark bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Im zugehörigen Antrag soll insbesondere die auf den noch überlieferten, historischen Bestand abgestimmte Freiflächengestaltung dargelegt werden.
11. Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass er für Schäden an den Straßen während einer Baumaßnahme auf dem Vertragsgegenstand selbst verantwortlich ist, ohne Einzelnachweise des Verursachers, d.h. der Investor haftet für diese Schäden. Dies gilt jedoch nur dann, wenn feststeht, dass die Schäden durch die Baumaßnahmen des Investors entstanden sind.
12. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die privaten Erschließungsstraßen und Wege an das öffentliche Verkehrsnetz entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan **Anlage 5** (bestehend aus Anlage 3 sowie 4.1 und 4.2) auf seine Kosten und in Abstimmung mit dem Tiefbau,- und dem Garten – und Friedhofsamt und der Stadtentwässerung der Stadt herzustellen.
13. 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.
14. Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Leitungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Etwaig erforderliche Verlegungen bestehender Leitungen gehen zu Lasten des Vorhabenträger. Dies gilt auch für die im Zusammenhang mit der Realisierung des Wohnbauprojekts evtl. erforderliche Versetzung, Verlegung oder Rückbau bestehender Infrastruktureinrichtungen (z.B. Straßenbeleuchtung, KV-Kästen u.ä.)

15. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und Gegenstand dieses Vertrages (siehe Abschnitt I, § 1 Ziffer 1) sowie für den Bereich der Salvatorstraße, der an das Flst. 1481 angrenzt, noch ein Erschließungs- und Abwasserbeitrag anfallen kann.
16. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf Flst. 1481 eine Grunddienstbarkeit für ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht gemäß Bebauungsplanentwurf zugunsten Flst. 1481/1 einzutragen.

#### **§ 4 Regelungen zur Durchführungs- und Bauverpflichtung**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des unter § 3 beschriebenen Bauvorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages auf eigene Kosten.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf dem Vertragsgebiet (§ 1 Abs. 2) spätestens innerhalb der Fristen nach § 5 lit. b) dieser Niederschrift mit der Ausführung des Vorhabens zu beginnen und es innerhalb der dort vereinbarten Fristen fertig zu stellen (vgl. Einzelheiten § 5).
3. Wesentliche Änderungen der Pläne des Bauvorhabens (**Anlage 4.1 und 4.2**) bedürfen der Zustimmung beider Vertragspartner. Die Zustimmung ist in Form einer Vertragsergänzung zu diesem Durchführungsvertrag zu erteilen. Die geänderten Pläne sind der Vertragsergänzung beizufügen. Als Änderungen im vorgenannten Sinne gelten nicht Veränderungen, die ausschließlich die Innenaufteilung des Gebäudes betreffen.
4. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der in § 5 genannten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt.

#### **§ 5 Verpflichtungen des Vorhabenträgers**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

- a) innerhalb von zwölf (12) Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 132 G „Wohnen im Salvatorpark“ ein Baugesuch für das Neubauvorhaben (drei Mehrfamilienhäuser samt Tiefgarage) einzureichen, welches formal den Vorgaben der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung und inhaltlich dem

vorhabenbezogenen Bebauungsplan inhaltlich entspricht; die Beantragung von Abweichungen, Ausnahmen und/oder Befreiungen steht dem nicht entgegen.

b) innerhalb von achtzehn (18) Monaten nach erteilter und bestandskräftiger Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen,

c) innerhalb von 4 Jahren ab Baubeginn (erster Baggerbiss) das geplante Bauvorhaben bezugsfertig herzustellen.

d) die Mauer im Bereich des Kreuzwegs zur Abgrenzung der Kapellen hin zum Baugrundstück zu erhalten und während Baumaßnahmen zu schützen und zu sichern.

Bei einem Verstoß gegen vorstehende Verpflichtungen gem. Buchstaben a) bis c) kann die Stadt nur von diesem Vertrag nach § 20 zurücktreten, nicht jedoch kann die Herstellungspflicht gerichtlich durchgesetzt werden.

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

## **§ 6 Vertragsstrafe**

Die Stadt kann vom Vorhabenträger eine angemessene Vertragsstrafe in maximaler Höhe von 250.000 € verlangen, wenn der Vorhabenträger die vorstehend in Teil II des Vertrags vereinbarte Gestaltung nicht umsetzt; auf der Grundlage dieses Planungskonzepts gemäß Teil 1 § 2 wird der Vorhabenträger seine Baugesuchsunterlagen erstellen und an die Baurechtsbehörde zur Erteilung der Baugenehmigung einreichen; in dieser künftig noch zu erteilenden Baugenehmigung wird sodann das Bauvorhaben konkretisiert sein.

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 inner-

halb 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 von 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 Streitfalle 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.

## **Teil III Bauleitplanung**

### **§ 7 Grundlagen der städtebaulichen Planung**

1. Die Stadt beabsichtigt den als Entwurf beigefügten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen im Salvatorpark“ Nr. 132 G, Gemarkung Schwäbisch Gmünd (**Anlage 3**) dem Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd zur Behandlung und Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) vorzulegen.
2. Aus dieser Absichtserklärung kann der Vorhabenträger 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 bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.

## **Teil IV Sonstige Verpflichtungen der Vertragsparteien**

### **§ 8 Kostentragung**

1. Der Vorhabenträger trägt alle mit der Realisierung des Vorhabens und der Erschließung entstehenden Kosten auch soweit sie von der Stadt veranlasst bzw. umgesetzt werden. Dies geschieht jedoch nur jeweils in Abstimmung mit dem Vorhabenträger.
2. Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Bauleitplanung (Bebauungsplankosten) einschließlich sämtlicher erforderlicher Gutachten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
3. Endet das Bebauungsplanverfahren endgültig mit keinem Satzungsbeschluss, trägt der Vorhabenträger seine entstandenen Kosten selbst.
4. Weitere Kosten sowie Kosten der Stadt werden nicht getragen.

### **§ 9 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 V      Bezahlbarer Wohnraum, Müllkonzept und energetisches Konzept, Öffentliche Veranstaltungen**

### **§ 10 Bezahlbarer Wohnraum**

1. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der heutige Durchführungsvertrag zum Teil auch der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gemäß den beschlossenen Eckdaten und Richtlinien zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum des Gemeinderats der Stadt Schwäbisch Gmünd vom 16.12.2020 dient. Die Gemeinderatsvorlage (Gemeinderatsdrucksache Nr. 028/2020/2) ist dem Erwerber bekannt und liegt diesem vor. Hierzu vereinbaren die Vertragsparteien folgendes.

Gemäß dieser beschlossenen Eckdaten und Richtlinien verpflichtet sich der Vorhabenträger bei einem Neubauobjekt, mit dem Ziel, vermietbaren Wohnraum zu schaffen, gegenüber der Stadt Schwäbisch Gmünd, mindestens fünfzehn Prozent der gemäß seiner in Abschnitt II. § 3 übernommenen Bauverpflichtung auf den Vertragsgrundstücken neu zu errichtenden Wohnungen von im Mittel mindestens 60 m<sup>2</sup> als bezahlbaren Wohnraum nach folgenden Maßgaben zu vermieten. Es wird angenommen, dass der Vorhabenträger insgesamt 25 Wohnungen errichtet, weswegen 4 Wohnungen bei angenommenen 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche – berechnet nach den Vorgaben der aktuell gültigen Wohnflächenverordnung – auf die Dauer von 10 Jahren (Bindungsfrist) ab Erstbezug zu einer Kaltmiete, die mindestens 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für Neubauwohnungen zum Stichtag der Bezugsfertigstellung liegt (derzeit 12,00 €/m<sup>2</sup>), an Anspruchsberechtigte gemäß VwV-Wohnungsbau BW 2022 Abschnitt A, Nr. 9 vom 01. Juni 2022, zu vermieten sind.

Ortsübliche Vergleichsmiete ist hierbei diejenige Miete, die sich nach dem im Zeitpunkt des Erstbezugs gültigen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Schwäbisch Gmünd für Neubauwohnungen in der Zone ergibt, in der sich der Vertragsgegenstand befindet.

2. Soweit der Erwerber die Verpflichtungen gemäß Ziffer 1 nicht auf dem Vertragsgegenstand in dem geforderten Umfang, gleich aus welchem Grund

umsetzen kann, umgesetzt, können diese alternativ auch in einem anderen Wohnbauprojekt (Neubau / Erstvermietung) in Schwäbisch Gmünd oder Teilorten von Schwäbisch Gmünd umgesetzt werden, wobei der Erstbezug innerhalb von drei Jahren von heute (Vertragsabschluss) an erfolgen muss. Maßgebend ist für solche Alternativen dann als ortsübliche Vergleichsmiete der Mietspiegel für die Zone, in der sich die konkrete Neubauwohnung befindet. Der Stadt ist auf deren Verlangen dann zulasten auch dieses Grundstücks eine Dienstbarkeit entsprechend Ziffer 1. zu bestellen.

3. Verstößt der Erwerber gegen die Verpflichtungen in Ziffer 1. und 2., so hat er eine Vertragsstrafe an die Stadt Schwäbisch Gmünd zu zahlen. Diese beträgt für jeden Monat, in welchem Wohnraum nicht wie gefordert zur Verfügung steht, 33 % der ortsüblichen Miete für die Zone, in der sich der Vertragsgegenstand befindet und zwar für diejenige Wohnfläche, die nicht gemäß Ziffer 1. oder 2. vermietet ist. Diese ist kalendermonatlich jeweils zum Monatsende fällig.
4. Sind für den Vertragspartner 1 (Vorhabenträger) die Verpflichtungen in Ziffer 1., 2. und/oder 3. nicht anwendbar, z.B. weil keine Mietwohnungen, sondern Eigentumswohnungen geschaffen werden und somit die Richtlinien gem. Ziffer 1 per se nichtzutreffend sind, so verpflichtet sich der Vertragspartner 1 (Vorhabenträger) zur Erbringung einer Ausgleichszahlung“ (sog. Beteiligung an der Schaffung bezahlbarem Wohnraum) an die Stadt Schwäbisch Gmünd. Diese beträgt als Einmalzahlung gem. nachfolgender Formel:

15% der Wohnungen, wobei maximal 60 m<sup>2</sup> pro Wohnung in Ansatz gebracht werden, multipliziert 33% aus der Vergleichsmiete gem. Ziffer 1 i.H.v. € 12,00 € multipliziert 12 Monate multipliziert 10 Jahre.

4 Wohnungen mit 240 m<sup>2</sup> x € 3,96 = € 950,40 p.M x 12 Monate x 10 Jahre =

**€ 114.048 (in Worten Euro einhundert vierzehn Tausend achtundvierzig).**

5. Die Ausgleichszahlung wird zur Zahlung fällig innerhalb von 4 Wochen nach erfolgter behördlicher Schlussabnahme
6. Die Zahlung der Ausgleichzahlung nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen nach Ziffer 5 erfolgt auf ein von der Stadt Schwäbisch Gmünd noch zu benennenden Kontos unter Angabe eines Buchungszeichens
7. Die Stadt Schwäbisch Gmünd verpflichtet sich den Ausgleichsbetrag zweckgebunden für die Finanzierung und Schaffung von bezahlbarem

Wohnraum in Schwäbisch Gmünd gegenüber kommunalen Bauträger sowie gemeinnützigen Organisationen und Einrichtungen einzusetzen.

### § 11 Energetisches Konzept

1. Der Vorhabenträger wird gemäß der in **Anlage 6 und Anlage 4.1 und 4.2** definierten Bau- und Projektbeschreibung unter Berücksichtigung der im Zuge der Baurechtsschaffung und Ausführungsplanung vorzunehmenden Fortschreibungen ein möglichst zukunftsorientiertes und innovatives Energiekonzept für den Geltungsbereich umsetzen.
2. Der Vorhabenträger wird die Ausführung der Gebäude (Neubauten) in Anlehnung an den KfW Standard 55 erstellen. Dieses Ziel ist durch eine Kombination aus einer entsprechenden Ausführung der Gebäudehülle und der entsprechenden Anlagentechnik zu erreichen. An der Gebäudehülle wird der Standard durch eine fortschrittliche Holzbauweise in Kombination mit Massivbau an den technisch erforderlichen Schnittstellen erreicht.

Auf der Primärenergieseite ist eine an die aktuelle Energiepolitik angelehnte moderne Haustechnik vorgesehen: (i) Luft,- Wasser-Wärmepumpe mit Niedertemperatur, (ii) Heizungsnetz und Fußbodenheizung als Heizflächen, (iii) Warmwasserbereitung dezentral in Wohnungsstationen elektrisch unterstützt, (iv) Wohnraumlüftung dezentral in den jeweiligen Wohnungen.

Zur Unterstützung des Systems ist eine PV-Anlage in entsprechender Dimensionierung zu installieren.

### § 12 Müllkonzept

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, für die vorgesehene Wohnbebauung auf dem Vertragsgegenstand das aus der **Anlage 7** ersichtliche Müllkonzept zu verwirklichen.

### § 13 Öffentliche Veranstaltungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, an mindestens 12 Tagen pro Kalenderjahr, durch Veranstaltungen der Öffentlichkeit Zugang zur Grün- und Parkanlage zu ermöglichen. Dabei hat der Vorhabenträger auch die Angemessenheit der Besucheranzahl zu vertreten.

Die Parteien sind sich einig, dass bei öffentlichen Veranstaltungen für die Benutzung der Grün- und Parkanlage für die Stadt Schwäbisch Gmünd keine Kosten entstehen. Dem Vorhabenträger kann jedoch, zur Deckung seiner Unkosten und Aufwendungen

von der Öffentlichkeit (Besucher) eine angemessene Nutzungsentschädigung (Eintritt) zu verlangen.

Unter Veranstaltungen sind Konzerte, Vorlesungen, Gottesdienste, Theater- und Unterhaltungsaufführungen aller Art zu verstehen.

## Teil VI Allgemeine Bestimmungen

### § 14 Rechtsnachfolge

1. Die in diesem Vertrag enthaltenen Verpflichtungen gelten auch für spätere Sonderrechtsnachfolger im Eigentum. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle in diesem Vertrag übernommenen Pflichten, die nicht dinglich gesichert und bei Eigentumsübergabe auf einen Rechtsnachfolger noch nicht vollständig erfüllt sind, seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum zur Weitergabe an seinen Rechtsnachfolger zu verpflichten, und zwar in der Weise, dass jeder Rechtsnachfolger zur Weitergabe an seinen Rechtsnachfolger verpflichtet ist. Dies gilt nicht soweit es sich um Bauträgerkaufverträge gemäß § 650u BGB handelt, mit denen der Vorhabenträger sich gegenüber dem oder den Wohnungserwerbern zur Bauerrichtung verpflichtet.
2. Der Vorhabenträger ist nicht befugt, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise ohne vorherige Zustimmung der Stadt auf einen Dritten zu übertragen.
3. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Dritte nicht mindestens die gleiche Gewähr wie der Vorhabenträger für die vertragsgemäße Durchführung des Vorhabens bietet, insbesondere dass die Durchführung des Bauvorhabens (**Anlage 4.1 und 4.2**) innerhalb der Fristen des § 5 gefährdet ist.
4. Der Vertragspartner 1 (Vorhabenträger) verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Weitergabeverpflichtung gegenüber dem Vertragspartner 1 (Vorhabenträger) beschränkt sich dabei auf die Verpflichtungen des Vorhabenträgers die bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung erfüllt werden müssen. Spezifische Verpflichtungen des Vertragspartner 1 (Vorhabenträger) die zum Zeitpunkt des Verkaufs noch nicht erledigt sind können nicht auf die Rechtsnachfolger bzw. private Nutzer übertragen werden. Hierzu verpflichtet sich der Vertragspartner 1 (Vorhabenträger) gegenüber der Stadt, dass er im Falle eines Verkaufs von

Teileigentum bzw. Vermietung von Teileigentum entsprechende Regelungen und Duldungsverpflichtungen, insbesondere im Hinblick auf die emissionsrechtlichen Auswirkungen des Kirchenbetriebs und der Kirchenglocken des Salvators sowie den Betrieb und der Bewirtschaftung der Salvatorklause.

5. Der heutige Vertragspartner 1 (Vorhabenträger) 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.

### **§ 15 Form, Ausfertigungen**

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages 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.

### **§ 16 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.

## **§ 17 Kosten des Vertrags**

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrags und seines Vollzugs im Grundbuch trägt der Vertragspartner 1.

## **§ 18 Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben, der Gemeinderat der Stadt zugestimmt hat und der vorhabenbezogene Bebauungsplan ohne wesentliche Änderungen gegenüber dem als Anlage 3 beigefügten Entwurf mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig geworden ist.

## **§ 19 Wirksamkeit**

Dieser Vertrag wird ohne weiteres unwirksam, wenn die Stadt das Bebauungsplanverfahren für endgültig gescheitert erklärt.

## **Teil VI Kündigung / Rücktritt**

### **§ 20 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. Beide Vertragsparteien schließen diesen Vertrag in der Annahme ab, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen im Salvatorpark Nr. 132 G“, in Kraft treten wird, so dass damit dann ein Baurecht zur Durchführung des Bauvorhabens geschaffen wird. Dieser heutige Vertrag ist unabhängig von dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes geschlossen. Ebenfalls benötigt der Investor die für die Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, insbesondere die Baugenehmigung.

Die Vertragsparteien behalten sich daher die in § 22 geregelten folgenden vertraglichen Rücktrittsrechte vor:

### **§ 21 Rücktrittsrechte des Vorhabenträgers**

Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Durchführungsvertrag zurückzutreten, wenn die zur Bebauung des Vertragsgegenstandes erforderliche Baugenehmigung und sonstige zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen öffentlich-rechtliche Genehmigungen nicht bis spätestens 30.06.2024 ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erteilt sind und Bestandskraft erlangt haben; unter Bestandskraft verstehen die Vertragsparteien, dass die Genehmigungen von Dritten, denen sie nach den landesrechtlichen Vorschriften zugestellt wurden, nicht innerhalb der Rechtsmittelfrist angefochten werden oder das Rechtsmittel nach Einlegung zurückgenommen wird oder sich anderweitig erledigt; dieses Rücktrittsrecht gemäß lit. b) setzt jedoch voraus, dass der Investor seine Pflicht gemäß § 5 lit. a) erfüllt hat;

## **§ 22 Rücktrittsrechte der Stadt**

Die Stadt ist berechtigt, von diesem Durchführungsvertrag zurückzutreten, wenn:

a) nicht innerhalb von zwölf (12) Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständige Baugesuchsunterlagen zur Verwirklichung des Bauvorhabens bei der Stadt Schwäbisch Gmünd eingereicht sind

oder

b) der Vorhabenträger die Durchführungsverpflichtung gemäß § 5 nicht fristgemäß 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. 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.

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:

Entwurf 05.12.2022