

**ENTWURF 09.09.2025**

## **Durchführungsvertrag**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**"Hinterwieden II - 2. Änderung"**

**der Gemeinde Immendingen**

zwischen

1. der **Gemeinde Immendingen**

- im Folgenden: **Gemeinde** -

und

2. **SMART LIVING Immendingen GmbH**, Hauptstraße 27, 10827 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 227722 B, vertreten durch die Geschäftsführer Gerhard Tausch und Philipp Erler.

- im Folgenden: **Vorhabenträgerin** –

- Vorhabenträgerin und Gemeinde im Folgenden gemeinsam auch **Vertragsparteien** -

wird folgender Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinterwieden II – **2. Änderung**“ abgeschlossen:

## Inhalt

|                                                        |   |
|--------------------------------------------------------|---|
| Vorbemerkung .....                                     | 3 |
| § 1 Vorhabenbeschreibung .....                         | 4 |
| § 2 Durchführungsverpflichtung .....                   | 4 |
| § 3 Planungskosten .....                               | 5 |
| § 4 Baugestaltung .....                                | 5 |
| § 5 Erschließung .....                                 | 6 |
| § 6 Niederschlagswasserbeseitigung .....               | 7 |
| § 7 Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes .....       | 7 |
| § 8 Haftungsausschluss .....                           | 8 |
| § 9 Veräußerung des Grundstücks, Rechtsnachfolge ..... | 8 |
| § 10 Schlussbestimmungen .....                         | 8 |
| § 11 Vertragsbestandteile .....                        | 9 |

## Vorbemerkung

- (1) Die **SMART LIVING Immendingen GmbH** ist Eigentümerin der Vorhabengrundstücke Flurstücke Nr. 1312/6 und 1312/8 (siehe **Anlage 1**).
- (2) Für den gesamten Bereich Flurstücke Nr. 1312/6 und 1312/8 wurde am 06.03.2020 der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II“ in Kraft gesetzt. Da das bauliche Konzept der **GROPYUS Real Estate II GmbH**, als Vorhabenträgerin des 1. Bauabschnittes, auf dieser Grundlage nicht umsetzbar war, sollte der rechtsverbindliche Bebauungsplan entsprechend angepasst werden. Hierzu wurde im Jahr 2024 bereits ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren „Hinterwieden II – 1. Änderung“ (in Kraft getreten am 26.04.2024) durchgeführt (siehe Teilbereich 1 in **Anlage 1**).
- (3) Daran nun anschließend soll der geplante zweite Bauabschnitt (Teilbereiche 2a und 2b in **Anlage 1** zu diesem Vertrag). durch die **SMART LIVING Immendingen GmbH**, ein Tochterunternehmen der GROPYUS Real Estate II GmbH umgesetzt werden. In Folge der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Hinterwieden II – 1. Änderung“ sind die bisher im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Hinterwieden II – 2. Änderung“ weiterbestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinterwieden II“ teilweise obsolet geworden (durchschnittene Baufenster etc.). Bereits deshalb ist eine Änderung des Bebauungsplans „Hinterwieden II“ im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans erforderlich. Hierzu soll das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren „Hinterwieden II – 2. Änderung“ durchgeführt werden, das Gegenstand dieses Durchführungsvertrages ist.
- (4) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, in den Teilbereichen 2a und 2b Wohnbebauung, bestehend aus 5 Mehrfamilienhäusern mit 66 Wohneinheiten (siehe Wohnflächenberechnung vom 08.07.2025 als **Anlage 18** zu diesem Vertrag) sowie zugehörigen Erschließungsanlagen und 122 Stellplätzen zu errichten. Maßgeblich für die Beschreibung des Vorhabens ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan vom 22.09.2025, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, (**Anlagen 2 bis 4** zu diesem Vertrag) sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne Nrn. 1 / 13 bis 13 / 13 des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner, Stuttgart, vom 22.09.2025 (**Anlagen 5 bis 17** zu diesem Vertrag).
- (5) Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen in seiner öffentlichen Sitzung am 30.10.2023 bereits den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und diesen im Mitteilungsblatt am 03.11.2023 öffentlich bekannt gemacht. Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

- (6) Um die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu schaffen und um festzulegen, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens durchzuführen sind und wer die Kosten dafür zu tragen hat, schließen die Vertragsparteien gem. § 12 BauGB den nachfolgenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinterwieden II - 2. Änderung“.

## § 1 Vorhabenbeschreibung

- (1) Die Beschreibung des nach diesem Vertrag zu realisierenden Vorhabens ergibt sich aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen Plan Nrn. 1 / 13 bis 13 / 13 des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner, Stuttgart, 22.09.2025 (**Anlagen 5 bis 17** zu diesem Vertrag), im Folgenden als **Vorhaben** bezeichnet.
- (2) Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hinterwieden II - 2. Änderung“. Der Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Lageplan (zeichnerischer Teil vom 22.09.2025, **Anlage 2** zu diesem Vertrag) sowie den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung jeweils vom 22.09.2025 (**Anlagen 3 und 4** zu diesem Vertrag).

## § 2 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich hiermit, das zu realisierende Vorhaben gem. § 1 Abs. 1 einschließlich der privaten Frei- und Parkierungsanlagen mit mindestens 122 Stellplätzen auf eigene Kosten herzustellen. Maßgeblich sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Darstellungen der Vorhaben- und Erschließungspläne.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für das Vorhaben:
- a) spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hinterwieden II - 2. Änderung“ einen vollständigen Bauantrag für sämtliche in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellten baulichen Anlagen einschließlich der gesamten in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellten privaten Binnenerschließung mit Stellplätzen und allen anderen sich aus § 1 ergebenden Bestandteilen des Vorhabens einzureichen bzw. ein Kennntnisgabeverfahren nach § 51 LBO durchzuführen,
  - b) spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Mitteilung der Vollständigkeit der Unterlagen durch die Baurechtsbehörde beim Landratsamt Tuttlingen, je nachdem,

was später eintritt, mit den Baumaßnahmen zu beginnen, wobei als Beginn der Baumaßnahmen die Einrichtung der Baustelle gilt und

- c) das Vorhaben einschließlich der Frei- und Parkierungsanlagen innerhalb von 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Mitteilung der Vollständigkeit der Unterlagen durch die Baurechtsbehörde beim Landratsamt Tuttlingen, je nachdem, was später eintritt, bezugsfertig herzustellen.
- (3) Die Gemeinde beabsichtigt, den vorliegenden Vertrag, die Vorhaben- und Erschließungspläne sowie den Bebauungsplan dem zuständigen Gremium zur Beschlussfassung vorzulegen und das Bebauungsplanverfahren zu betreiben.
- (4) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Fristen durchgeführt wird. Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin spätestens 3 Monate vor Ablauf der jeweiligen Frist unter Angabe sachgerechter Gründe mitteilt, vereinbarte Durchführungsfristen nicht einhalten zu können, verpflichtet sich die Gemeinde, mit der Vorhabenträgerin Verhandlungen über eine angemessene Fristverlängerung aufzunehmen. Auf die Einräumung einer Fristverlängerung besteht kein Anspruch.
- (5) Hält die Vorhabenträgerin die vereinbarten, gegebenenfalls auch einvernehmlich verlängerten, Durchführungsfristen nicht ein, ist die Gemeinde berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt hat zur Folge, dass Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht länger nach § 30 Abs. 2 BauGB zulässig sind.

### § 3 Planungskosten

Zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin wurde mit Datum vom 09.09.2025 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der als **Anlage 19** beigelegt ist. Der vorgenannte Städtebauliche Vertrag gilt – insbesondere, was die Kostentragung betrifft – vollinhaltlich fort, soweit der vorliegende Durchführungsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes regelt.

### § 4 Baugestaltung

- (1) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Gestaltung der baulichen Anlagen (Fassaden der geplanten Gebäude und Außenanlagen) gemäß dem mit der Gemeinde abgestimmten Gestaltungskonzept, das sich aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nrn. 1 / 13 bis 13 / 13 ergibt (**Anlagen 5 bis 17** dieses Vertrages), vorzunehmen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichten sich, die Ausführungsplanung für die Fassaden rechtzeitig vor der Ausführung der Gemeinde zur Freigabe vorzulegen. Mit der Ausführung der Fassade darf erst begonnen werden, wenn die Ausführungsplanung von der Gemeinde freigegeben wurde.

Die Gemeinde ist zur Freigabe verpflichtet, wenn die Ausführungsplanung dem Gestaltungskonzept gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 / 13, **Anlage 17** zu diesem Vertrag entspricht. Die Freigabe gilt als erteilt, wenn die Gemeinde sich nicht innerhalb von 3 Wochen nach Vorlage der Ausführungsplanung hierzu äußert. Nach Freigabe ist die Ausführungsplanung verbindlich.

- (3) Es findet eine Bemusterung statt. Die Vorhabenträgerin verpflichten sich, jeweils rechtzeitig vor Ausführung Muster folgender Bauteile:

- Fassadenmaterialien,
- Fenster,
- sonstige Oberflächen die von außen sichtbar sind

der Gemeinde zur Freigabe vorzulegen. Mit der Ausführung darf erst nach Erteilung der Freigabe begonnen werden.

## § 5 Erschließung

- (1) Die Binnenerschließung des Vorhabengrundstücks einschließlich der Bereitstellung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehenen Mindestanzahl an 122 KfZ-Stellplätzen erfolgt nach Maßgabe der Vorhaben- und Erschließungspläne Nrn. 1 / 13 bis 13 / 13, **Anlagen 5 bis 17** zu diesem Vertrag, in Form privater Verkehrsanlagen, die dauerhaft im Eigentum und in der Unterhaltungspflicht der Vorhabenträgerin verbleiben. § 5a dieses Vertrages regelt zur Sicherung der Erschließung die erforderliche dingliche Sicherung bzgl. der das Gebiet querenden Privatstraße, die seitens des Vorhabenträgers im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hinterwieden II – 1. Änderung“ zu realisieren ist.
- (2) In den vorgenannten öffentlichen Verkehrsanlagen Bachzimmerer Straße und Max-Eyth-Straße sind die in der Baulast der Gemeinde stehenden Ver- und Entsorgungsleitungen für die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung vorhanden. Die vorhandenen Anlagen reichen aus, um die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Vorhabengrundstücks zu gewährleisten. Die Binnenerschließung des Vorhabengrundstücks mit Anlagen und Einrichtungen zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung einschließlich sämtlicher Hausanschlüsse erfolgt in Form privater Leitungen, die dauerhaft im Eigentum und in der Unterhaltungs-

pflicht der Vorhabenträgerin verbleiben. Gemeinde und Vorhabenträger legen gemeinsam die Übergabepunkte zwischen den öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsleitungen fest und halten diese in einem von beiden Vertragschließenden zu genehmigenden Lageplan fest.

- (3) Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin das Vorhabengrundstück in verschiedene Buchgrundstücke im Sinne des Grundbuchrechts aufteilt und / oder Wohnungsteileigentum bildet bzw. das Grundstück ganz oder zu Teilen an Dritte veräußert, verpflichtet sie sich bereits hiermit, vor einer Realteilung des Grundstücks, der Bildung von Wohnungsteileigentum bzw. vor einem Verkauf auch von Teilflächen des Vorhabengrundstücks alle für die dauerhafte Sicherung der Zuwegungen, der Nutzung der Kfz-Stellplätze sowie für erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen aller Arten die erforderlichen Leitungs- und Wegerechte sowie Dienstbarkeiten unentgeltlich und entschädigungslos zu bestellen, um auf diese Weise die dauerhafte Erschließung sämtlicher Gebäude rechtsnachfolgesicher zu gewährleisten. Die Vorhabenträgerin verpflichten sich, der Gemeinde die Eintragung entsprechender grundbuchrechtlicher Sicherungen durch Vorlage vollständiger Grundbuchauszüge auf deren Verlangen jederzeit nachzuweisen.

## **§ 6 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Vorhabenträgerin verpflichten sich, die zur Beseitigung des auf dem Vorhabengrundstück anfallenden Niederschlagswassers erforderlichen Anlagen herzustellen. Die Niederschlagswasserentsorgung des Vorhabengrundstücks erfolgt in Form privater Leitungen, die dauerhaft im Eigentum und in der Unterhaltungspflicht der Vorhabenträgerin verbleiben. Es ist Sache der Vorhabenträgerin, etwa erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen oder Erlaubnisse zur Direkteinleitung des Niederschlagswassers in den Weißenbach beizubringen.

## **§ 7 Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes**

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a) BauGB aufgestellt. Infolgedessen ist nach § 13 a) Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1 a) Abs. 3 S. 6 BauGB ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.
- (2) Artenschutzmaßnahmen sind im Zuge der Realisierung des Vorhabens nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

## **§ 8 Haftungsausschluss**

- (1) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass aus diesem Vertrag keine Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsteht und dass der Gemeinderat der Gemeinde bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren keinerlei vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Führt die Gemeinde aufgrund der Planungsentscheidungen des Gemeinderats das begonnene Bebauungsplanverfahren nicht fort, so werden sämtliche bis dahin angefallenen Kosten nach den Regelungen dieses Vertrages getragen.
- (2) Vorhabenträgerin und Gemeinde sind sich darin einig, dass sich aus dem Fehlschlagen des Bebauungsplanverfahrens oder aus dessen Dauer keinerlei Ansprüche der Vorhabenträgerin – gleich welcher Art und welchen Rechtsgrunds – ergeben.
- (3) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 S. 2 BauGB). Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

## **§ 9 Veräußerung des Grundstücks, Rechtsnachfolge**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bedingungen einen Rechtsnachfolger weiterzugeben und diesen entsprechend zu verpflichten. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Gemeinde als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger weiter, soweit die Gemeinde sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt; die Gemeinde ist jedoch verpflichtet, die Vorhabenträgerin aus der Haftung zu entlassen, wenn und soweit ihr die ordnungsgemäße Verpflichtung des Rechtsnachfolgers durch die Vorhabenträgerin nachgewiesen wurde.
- (2) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde ist berechtigt, die Zustimmung zu verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass infolge des Wechsels die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Durchführungsfrist gefährdet ist.

## **§ 10 Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt. Dies gilt auch für Änderungen dieses

Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Gemeinde und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

- (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 Abs. 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 Regelung 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 Vertrags ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, 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 so weit wie möglich entspricht.

## **§ 11 Vertragsbestandteile**

Bestandteile des Vertrags sind die nachfolgend aufgelisteten Anlagen:

- 1. **Anlage 1:** Übersicht der Teilbereiche und des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterwieden II – 2. Änderung“ vom 22.09.2025.
- 2. **Anlage 2 bis 4:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hinterwieden II - 2. Änderung“, mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Begründung vom 22.09.2025.
- 3. **Anlagen 5 bis 17:** Vorhaben- und Erschließungspläne Nrn. 1 / 13 bis 13 / 13, jeweils vom 22.09.2025.
- 4. **Anlage 18:** Wohnflächenberechnung vom 08.07.2025
- 5. **Anlage 19:** Planungskostenvertrag vom 09.09.2025.

Immendingen, den

Berlin, den

Für die Gemeinde Immendingen

Für die **SMART LIVING Immendingen GmbH**