



**Genehmigungsvereinbarung  
bezüglich der Übernahme von Planungskosten des Bebauungsplans  
„Otto-Quartier“ im Grundstückskaufvertrag vom 01.08.2019, UR-Nr.  
326/2019 des Notars Frank Rodloff**

- Zwischen Stadt Wendlingen am Neckar  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Steffen  
Weigel  
Am Marktplatz 2  
73240 Wendlingen am Neckar  
nachfolgend „Stadt“ genannt
- und Firma Otto-Quartier Projektentwicklung GbR  
vertreten durch  
Herrn George Moutoulis  
Neue Brücke 3  
70173 Stuttgart  
nachfolgend „Kostenträgerin 1“  
genannt
- und Firma HOS Projektentwicklung GmbH  
vertreten durch  
Herrn Andreas Decker  
Schäferhauser Str. 2  
73240 Wendlingen am Neckar  
nachfolgend „Kostenträgerin 2“  
oder HOS genannt

wird folgende **Schuldübernahmevereinbarung** geschlossen:

## Vorbemerkung

1. Die Stadt Wendlingen am Neckar als Trägerin der Planungshoheit und die Firma HOS Projektentwicklung GmbH haben sich gemeinsam mit dem Verband Region Stuttgart dazu entschlossen, ein zukunftsweisendes Entwicklungskonzept für das ca. 9,7 ha große Gewerbeareal der ehem. Textilfabrik Heinrich Otto & Söhne in Wendlingen am Neckar (Flst. Nr. 415, 542/3, und 540/1) erstellen zu lassen. Das 2017 erstellte Entwicklungskonzept fand in der Sitzung am 24.01.2017 die Zustimmung des Gemeinderats. Der Gemeinderat beauftragte die Verwaltung die weiteren Schritte hinsichtlich der Bauleitplanung einzuleiten. Im weiteren Verlauf der Planung wurden die Grundstücke Schwanenweg, Parkplatz am Schwanenweg und Schwanenweg 4, 6 und 8 (Flst. Nr. 540/2, 541/1, 541/2, 544/2 und 542/2) sowie Flst. Nr. 415/5 mit einbezogen.
2. Die Stadt Wendlingen am Neckar schloss am 21.12.2018 mit der Firma HOS Projektentwicklung GmbH einen Planungskostenvertrag ab und vereinbarte darin die Übernahme der anfallenden Kosten für die städtebaulichen Planungserfordernisse. Der Vertrag vom 21.12.2018, mit Änderung vom 19.06.2019, zwischen der Stadt Wendlingen am Neckar und der HOS Projektentwicklung GmbH ist Anlage 1 dieses Vertrags.
3. In dem Vertrag zwischen der HOS Anlagen und Beteiligung GmbH & Co. KG und der HOS Projektentwicklung GmbH sowie der Otto-Quartier Projektentwicklung GbR vom 01.08.2019 verkauft die HOS Anlagen und Beteiligung GmbH & Co KG verschiedene Grundstücke an die Otto-Quartier Projektentwicklung GbR. Zugleich verpflichtet sich die Otto-Quartier Projektentwicklung GbR gegenüber der HOS Projektentwicklung GmbH zur Übernahme der Verpflichtung, die sich aus der Planungskostenvereinbarung zwischen der Stadt Wendlingen am Neckar und der HOS Projektentwicklung GmbH ergeben, und zur entsprechenden Freistellung der HOS Projektentwicklung GmbH.

## § 1

### Schuldübernahmevereinbarung

In dem unter Ziffer 4 der Vorbemerkung genannten Grundstückskaufvertrag vom 01.08.2019, Nummer 326 der Urkundenrolle für 2019 des Notars Dr. Frank Rodloff, Kurfürstendamm 52, 10707 Berlin, nachfolgend „**Grundstückskaufvertrag**“ genannt, verpflichtet sich in § 6 Abs. 7 die Kostenträgerin 1 zur Übernahme der schuldrechtlichen Rechte und Pflichten, die sich aus dem Vertrag zwischen der Stadt und der Kostenträgerin 2, zur Übernahme der Planungskosten ergeben, und als **Anlage 1** diesem Vertrag beigefügt ist und nachfolgend mit „**Planungskostenübernahme**“ bezeichnet ist. Die Kostenträgerin 1 tritt ab 01.08.2019 mit schuldbefreiender Wirkung anstelle der Kostenträgerin 2 in den Vertrag bzw. die Verpflichtung ein, unter Freistellung der Kostenträgerin 2 und/oder ihrer Rechtsnachfolger. Ein Auszug aus dem Kaufvertrag vom 01.08.20219 mit dessen § 6 Abs. 7 ist **Anlage 2** dieser Genehmigungsvereinbarung.

Die Kostenträgerin 1 verpflichtet sich im Grundstückskaufvertrag gegenüber der Kostenträgerin 2 zur Leistungsübernahme ab 01.08.2019, für die sich ergebenden Verpflichtungen aus der Planungskostenübernahme der Kostenträgerin 2 gegenüber der Stadt. Die Kostenträgerin 1 verpflichtet sich zudem die Kostenträgerin 2 und/oder ihre Rechtsnachfolger von allen diesbezüglichen Ansprüchen freizustellen.

## **§ 2**

### **Beim bisherigen Kostenträger verbleibende Kosten**

Die Verpflichtung zur Kostentragung verbleibt bei der Kostenträgerin 2 für die Aufwendungen, die bis einschließlich 31.07.2019 anfallen, durch die Vergabe externer Planungskosten zzgl. Nebenkostenpauschale und ges. Mehrwertsteuer, zur Bearbeitung und Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans und des Bebauungsplans „Otto-Quartier“, Planbereich 04/07, entsprechend dem Vertrag vom 21.12.2018 mit Nachtrag vom 19.06.2019, zwischen der Stadt Wendlingen am Neckar und dem Planungsbüro Baldauf Architekten und Stadtplaner, Schreiberstraße 27, 70199 Stuttgart.

Für Kosten, die für im Planungsverlauf notwendige Gutachten oder Erhebungen anfallen, gilt Abs.1 entsprechend.

Die Vertragspartner sind sich einig, dass die Kosten für die bis 31.07.2019 angefallenen Aufwendungen von der Kostenträgerin 2 vollständig ausgeglichen wurden.

## **§ 3**

### **Leistungen und Kosten des künftigen Kostenträgers**

Die Verpflichtung zur Kostentragung geht auf die Kostenträgerin 1 über für Aufwendungen, die ab 01.08.2019 durch die Vergabe externer Planungskosten zzgl. Nebenkostenpauschale und ges. Mehrwertsteuer, zur Bearbeitung und Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans und des Bebauungsplans „Otto-Quartier“, Planbereich 04/07, entsprechend dem Vertrag vom 21.12.2018, mit Nachtrag vom 19.06.2019, zwischen der Stadt Wendlingen am Neckar und dem Planungsbüro Baldauf Architekten und Stadtplaner, Schreiberstraße 27, 70199 Stuttgart, entstehen.

Für Kosten, die für im Planungsverlauf notwendige Gutachten oder Erhebungen anfallen, gilt Abs.1 entsprechend.

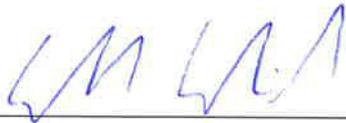
Die Vertragspartner sind sich hierbei einig, dass ab dem 01.August 2019 nur dann Kosten für notwendige Gutachten und Erhebungen angefallen sind und nach dieser Vereinbarung übernommen werden sollen, wenn dies durch die Stadt Wendlingen beauftragt worden sind.

## § 4

### Genehmigung der Schuldübernahme

Zur Schuldübernahmevereinbarung besteht Einigkeit zwischen den Beteiligten.  
Die Stadt genehmigt die Schuldübernahme, die sich aus dem Grundstückskaufvertrag ergibt.

Wendlingen am Neckar, den 20.12.2021



Stadt Wendlingen am Neckar  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Steffen Weigel



Otto-Quartier Projektentwicklung GbR  
vertreten durch Herrn George Moutoulis

Otto-Quartier Projektentwicklung GbR  
Neue Brücke 3, 70173 Stuttgart  
T +49 711 23950 0  
F +49 711 23950 50



HOS Projektentwicklung GmbH  
vertreten durch Herrn Andreas Decker

**Vertrag für die Übernahme von Planungskosten  
zum Städtebaulichen Rahmenplan „HOS – Areal“  
Planbereich 04/07**

zwischen Der Stadt Wendlingen am Neckar  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Steffen Weigel  
Am Marktplatz 2  
73240 Wendlingen am Neckar

nachfolgend „Stadt“ genannt

und Der Firma HOS Projektentwicklung GmbH  
Schäferhauser Str. 2  
73240 Wendlingen  
vertreten durch den Geschäftsführer  
Herrn Dirk Otto  
Schäferhauser Straße 2  
73240 Wendlingen am Neckar

nachfolgend „Kostenträger“ genannt

wird folgender städtebaulicher Vertrag  
gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen:

## **Vorbemerkung**

1. Die Stadt Wendlingen am Neckar als Trägerin der Planungshoheit und die Firma HOS Projektentwicklung GmbH (HOS, Kostenträgerin) haben sich gemeinsam mit dem Verband Region Stuttgart dazu entschlossen, ein zukunftsweisendes Entwicklungskonzept für das ca. 9,7 ha große HOS-Areal in Wendlingen am Neckar (Flst. Nr. 415, 542/3, und 540/1) erstellen zu lassen. Mit der Erstellung des Entwicklungskonzepts wurde das Büro schreiberplan Planungsgesellschaft mbB beauftragt. In der Sitzung des Gemeinderates am 24.01.2017 wurde dem Entwurf des Büros Schreiberplan zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die weiteren Schritte hinsichtlich der Bauleitplanung einzuleiten.
2. Das durch HOS (Kostenträgerin), in Zusammenarbeit mit Blocher Partners zwischenzeitlich weiter vertiefte Entwicklungskonzept sieht die Realisierung eines innenstadtnahen urbanen Gebietes vor, in dem hochwertige Arbeitsplätze in attraktiven Gebäuden untergebracht sind. Nach dem bisherigen Planungsstand sieht das Verhältnis Gewerbe/ Dienstleistungen zu Wohnen im Verhältnis 70 % zu 30 % vor, wobei Wohnen grundsätzlich in Form von Geschosswohnungsbau unterschiedlichen Standards, also von gehobenen Eigentumswohnungen bis zum sozialen Mietwohnungsbau angeboten werden soll.
3. Am 12.03.2018 schloss die Stadt mit der HOS Anlagen- und Beteiligungen GmbH & Co KG, vertreten durch die HOS Anlagen- und Beteiligungen, Verwaltungs-GmbH, einen Planungskostenvertrag ab. Auf der Grundlage dieses Vertrages wurden noch keine Kosten abgewickelt. An seine Stelle soll nunmehr der jetzt abzuschließende Vertrag mit der HOS Projektentwicklung GmbH treten. Der neue Planungskostenvertrag erfasst also auch alle Leistungen, die bisher in den Regelungsbereich des am 12.03.2018 abgeschlossenen Vertrages fallen.
4. Um die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zu schaffen, schließen die Vertragsparteien gem. § 11 und § 12 BauGB den nachfolgenden städtebaulichen Vertrag.

## **§ 1**

### **Gegenstand des Vertrages**

1. Gegenstand des Vertrages ist die Übernahme der Kosten durch die HOS Projektentwicklung GmbH, die der Stadt durch die Beauftragung des Planungsbüros Baldauf Architekten und Stadtplaner, Schreiberstraße 27, 70199 Stuttgart, für die Ausarbeitung eines Städtebaulichen Rahmenplanes sowie der Ausarbeitung eines Bebauungsplanes oder mehrerer Bebauungspläne entstehen.
2. Die Honorarermittlung gemäß dem Kosten- und Leistungsangebot vom 11.09.2017 des Planungsbüros Baldauf Architekten und Stadtplaner, Schreiberstraße 27, 70199 Stuttgart wird vom Kostenträger mit diesem Vertrag anerkannt und ist diesem Vertrag als Anlage beigelegt und somit Vertragsbestandteil.

## § 2

### Leistung der Kostenträger

1. Der Kostenträger verpflichtet sich, die durch die Vergabe der Bearbeitung und Erstellung für den Städtebaulichen Rahmenplan „HOS – Quartier“, Planbereich 04/07, anfallenden externen Planungskosten entsprechend dem Vertrag, der zwischen der Stadt Wendlingen am Neckar und dem Planungsbüro Baldauf Architekten und Stadtplaner, Schreiberstraße 27, 70199 Stuttgart, abgeschlossen wird im Rahmen des Kosten- und Leistungsangebotes gemäß § 1 Abs. 1 sowie auch weitere Kosten gemäß § 4 zu übernehmen.
2. Der Kostenträger übernimmt die unter § 2 Abs. 1 genannten externen Planungskosten in voller Höhe zuzüglich Nebenkostenpauschale und zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
3. Der Kostenträger verpflichtet sich, während der Zeit, in der das Planungsbüro Leistungen zu erbringen hat, geschäftliche Beziehungen zu diesem nur in einem mit der Stadt abgestimmtem Rahmen aufzunehmen bzw. zu unterhalten. In jedem Fall verpflichtet sich der Kostenträger, dem Planungsbüro in Bezug auf den mit der Stadt abgeschlossenen Vertrag keine Weisungen zu erteilen.

## § 3

### Leistung der Stadt

1. Die Stadt fördert die städtebauliche Neuordnung, benennt Ansprechpartner, trifft erforderliche Einvernehmensentscheidungen zeitnah und schafft die Voraussetzungen, dass erforderliche Beschlüsse im Rahmen der üblichen Fristen für den zeitlichen Vorlauf zur Abstimmung von Gemeinderatsvorlagen zeitgerecht erfolgen können. Die Stadt gewährt in jeder Phase des Bebauungsplanverfahrens die erforderliche Unterstützung, insbesondere auch bei der Abstimmung mit anderen Fachbehörden. Die Stadt informiert den Kostenträger über den Stand der Vertragserfüllung des Planungsbüros und über den jeweiligen Verfahrensstand.
2. Die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bleibt hiervon unberührt. Die Stadt und der Kostenträger sind sich bewusst, dass sich durch die Kostenübernahme des Kostenträgers keine Verpflichtung der Stadt ergibt, den Planungsansatz aus dem Entwicklungskonzept umzusetzen oder einen Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen. Den Vertragspartnern ist bekannt, dass der Gemeinderat bei der Abwägung im Verfahren durch diesen Vertrag keinerlei vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.

3. Die Stadt verpflichtet sich, bei Leistungsannahme und Rechnungsprüfung die gleiche Sorgfalt anzulegen, die sie bei der Vergabe unter eigener Kostentragung anwendet.
4. Die Kosten, die der Stadt durch den Einsatz eigener persönlicher oder sachlicher Mittel entstehen, werden nicht erstattet.

#### **§ 4**

##### **Weitere Kosten**

1. Für weitere im Planungsverlauf notwendige Gutachten (z.B. Lärm, Artenschutz usw.) oder notwendige Erhebungen (z.B. Vermessung, Bodengutachten usw.) können weitere Kosten anfallen. Die Beauftragung notwendiger Gutachten und/oder Erhebungen durch die Stadt erfolgt in Absprache mit dem Kostenträger. Die Stadt wird die erforderlichen Unterlagen (Kosten- und Leistungsangebote) dem Kostenträger rechtzeitig zur Verfügung stellen.
2. Gegenüber der Zahlungsaufforderung der Stadt besteht kein Zurückbehaltungsrecht, insbesondere ist eine Berufung auf eine nicht vertragsgemäße Leistungserbringung des Planungsbüros ausgeschlossen.

#### **§ 5**

##### **Fälligkeit der Zahlung**

Die Honorar- oder weiteren Kosten (brutto) sind nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Stadt binnen einer Frist von 14 Tagen zu leisten.

#### **§ 6**

##### **Urheberrecht**

Durch die Zahlung der Vertragskosten erwirbt der Kostenträger keinen Anspruch auf Übergabe bzw. der Herausgabe der Planunterlagen. Des Weiteren beansprucht der Kostenträger durch Zahlung der Vertragskosten keine Rechte nach dem Urheberrecht. Der Kostenträger darf die im Zuge der Vertragsabwicklung zugänglich gemachten Pläne, Darstellungen usw. verwenden.

## § 7

### Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.

## § 8

### Kündigung und Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Vertrags

1. Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist.
2. Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Kostenträger die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten nicht fristgerecht einhält oder wenn über sein Vermögen das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

## § 9

### Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderung oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Die Stadt und der Kostenträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Wendlingen am Neckar, den 21.12.2018

Wes

Stadt Wendlingen am Neckar  
vertreten durch  
Herrn Bürgermeister Steffen Weigel



Firma HOS Projektentwicklung GmbH  
vertreten durch Herrn Dirk Otto

**baldäuf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

Anerkannt und beauftragt:

Wendlingen, den 12. OKT. 2017



(Stempel / Unterschrift)

---

**Auftraggeber:**

**Stadt Wendlingen**

**Projekt:**

**Städtebauliche Projektentwicklung und Bebauungsplan  
„HOS-Areal“ in Wendlingen**

Abgrenzung vom 13.07.2017 (vgl. Anlage)

**KOSTEN- UND LEISTUNGSANGEBOT**

---

Kosten- und Leistungsangebot A 273-005 (Stbl. Projektentw. u. BP) vom 02.08.2017,  
A2 273-005 vom 11.09.2017 geänderter Stundensatz

## **STÄDTEBAULICHES PROJEKTMANAGEMENT**

Für das HOS-Gelände liegen verschiedene städtebauliche Konzepte vor. Im nachfolgenden Kosten- und Leistungsangebot gilt es daher ausdrücklich nicht um städtebauliche Entwürfe, sondern ausschließlich um eine Qualifizierung im Hinblick auf die Umsetzung.

Neben dem Bebauungsplan liegt der Hauptschwerpunkt auf der städtebaulichen Umsetzung und Realisierung.

Für diese komplexe Materie hat mein Büro in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten zahlreiche und erfolgreiche Projekte durchgeführt.

Zu nennen sind unter anderem:

- Konversion des Schießereareal in Radolfzell
- Bosch Weltforschungszentrale in Renningen
- Daimlerteststrecke in Immendingen
- Konversion des Brennet-Areals in Wehr
- Konversion der ehemaligen Papierfabrik in Albrück
- Westausgang des Bahnhofs Ludwigsburg
- Ortsmitte Grafenau
- Lidl Deutschlandzentrale in Bad Wimpfen
- Boss Weltfactory Outletcenter in Metzingen
- Eisbergkaserne in Nagold
- Lyautey Kaserne in Donaueschingen
- Ehemalige Feuerwache in Tuttlingen
- Pausa in Mössingen
- Kurzareal in Schwäbisch Hall
- Depot-Areal in Tübingen
- Birkel-Areal in Weinstadt

Um nur einige zu nennen.

**KOSTEN- UND LEISTUNGSANGEBOT**

Es geht in erster Linie um die Beseitigung von Hemmnissen in diesen hochkomplexen Rahmenbedingungen, z.B.

- Das Ausschalten von Hindernissen wie
  - Rechtliche Hemmnisse
  - Schallprobleme
  - Baugrundprobleme
  - Probleme aus der Nachbarschaft
  - Erschließungsaufgaben
  - Sonstige Rahmenbedingungen z.B. HQ100 ect.
- Die Verankerung derartiger Maßnahmen in Politik und Öffentlichkeit
- Die Vorbereitung einer wirtschaftlichen Umsetzung

Diese „Stolpersteine“ sollten unbedingt beseitigt werden, um den eigentlichen städtebaulichen Entwurf des Investors später nicht zu behindern bzw. die Realisierung zu erschweren.

Hierzu wurden bereits wertvolle Grundlagen erarbeitet, die allerdings noch zu komplettieren sind.

## STÄDTEBAULICHE PROJEKTENT- WICKLUNG

### A. STÄDTEBAULICHE PROJEKTENT- WICKLUNG

Fläche ca. 9,67 ha

#### A.1 LEISTUNGEN

Im Wesentlichen ist der Beitrag meines Büros auf drei Feldern zu sehen:

1. Die Organisation des Planungsprozesses unter anderem mit
  - Koordination der Beteiligten
  - Zeitmanagement
  - Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation von Jour-Fix-Terminen etc.
2. Beiträge zur Finanzierung des Projektes unter anderem mit
  - Ggf. Förderakquisition
  - Städtebauliches Wirtschaftlichkeitsberechnungen
  - Modulsystem zur schrittweisen Realisierung
  - Städtebauliche Kennziffern und ihre Fortschreibung

3. Instrumentenmanagement unter anderem mit
  - Auswahl der einzusetzenden Instrumente
  - Verfahrensbetreuung
  - Zuarbeit zu dem noch zu beauftragenden VerwaltungsrechtlerVorschlag: Prof. Dr. Hans Büchner, Kanzlei EWB (im Honorar nicht enthalten)
4. Städtebauliche Begleitung des Zielabweichungsverfahrens
5. Bebauungsplan

Die Ergebnisse der Untersuchung werden in **1 Power-Point-Präsentation** aufgearbeitet

## **A.2 KOSTEN STÄDTEBAULICHE PROJEKT-ENTWICKLUNG**

Die o. g. Leistungen 1 – 4 können nicht pauschal kalkuliert werden. Sie werden nach Zeitaufwand angeboten mit den Stundensätzen in **Pos. D** und **vorläufig** auf

**netto EUR 19.000,00**

(zzgl. 3 % Nebenkosten, zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer)

begrenzt.

Sollte dieser Kostenrahmen nicht ausreichen, wird der Auftragnehmer sich rechtzeitig mit dem Auftraggeber zur Regelung der weiteren Honorierung in Verbindung setzen.

**BEBAUUN**

**KOSTEN- UND LEISTUNGSANGEBOT**

## BEBAUUNGSPLAN

### B. BEBAUUNGSPLAN

#### B.1 LEISTUNGEN

Städtebauliche Bearbeitung  
gem. § 19 HOAI **2013**

	gemäß HOAI	gemäß Angebot
1. Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen	60 %	60 %
2. Entwurf zur öffentlichen Auslegung	30 %	30 %
3. Plan zur Beschlussfassung	10 %	10 %
Summe A	100 %	100 %

#### B.2 KOSTEN BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wird der **Honorarzone II Dreiviertel-Satz** zugeordnet (vgl. Anlage Honorarzonenermittlung).

Bei einer Fläche von insgesamt **ca. 9,67 ha** ergibt dies  
gem. § 21 HOAI ein Honorar (100 %) = **EUR 60.489,07**  
daraus **Summe A (100%) =**

**EUR 60.489,07**

(zzgl. 5 % Nebenkostenpauschale, zzgl. 19 % Mehrwertsteuer)

Das endgültige Honorar berechnet sich auf der Grundlage  
des angezeigten Bebauungsplanes bzw. der jeweils bear-  
beiteten Teilstufen.

Im Honorar sind bis zu **2 Sitzungstermine und bis zu 2  
Besprechungen** enthalten.

Im Honorar sind bis zu **2 PowerPoint-Präsentationen**  
enthalten.

#### Hinweis:

Wird ein **erneuter Vorentwurf oder Entwurf** erforderlich,  
werden diese Leistungen **nach Aufwand** berechnet.

**KOSTEN- UND LEISTUNGSANGEBOT**

Bei Verfahren mit **Unterbrechungen** von **mehr als 6 Monaten** wird die Wiedereinarbeitung als **Sonderleistung nach Aufwand** berechnet.

Sollte die Bearbeitung des Bebauungsplanes **mehr als 3 Jahre** dauern und sich zwischenzeitlich Änderungen in der HOAI ergeben haben, wird eine Fortschreibung des Vertrags auf der Grundlage der neuen Honorarsätze vereinbart.

Dies gilt nur für die noch nicht bearbeiteten Teilleistungen.

Die Plandarstellungen erfolgen in Farbe.

Anmerkung zur Freiraumgestaltung :

Die öffentlichen Räume und Freiflächen spielen im Bebauungsplan eine ganz entscheidende Rolle, da sie zu 100% von der Stadt zu beeinflussen sind und damit das gestalterische Rückgrat für die Qualität des Gebietes bilden.

Aus diesem Grund ist es dringend zu empfehlen, die im städtebaulichen Konzept entwickelten Gedanken und Ziele in die Planung der Verkehrs- und Grünanlagen zu übertragen.

Dies kann und soll nicht ausschließlich über Ingenieurtechnische Leistungen erfolgen, sondern ist städtebaulich gestalterisch zu unterstützen.

Diese städtebaulich gestalterischen Leistungen könnte mein Büro auf Wunsch übernehmen. Ein gesondertes Angebot geht Ihnen bei Bedarf zu.

Es wird dringend empfohlen, vor Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) die Straßen- und Tiefbauplanungen im Entwurf fertigzustellen und dem Büro digital zu übergeben.

Für die Einarbeitung in den Bebauungsplan werden dabei folgende Daten der abgeschlossenen Straßen- und Tiefbauplanung benötigt:

- Verkehrsflächenbegrenzungslinien, fertig dimensionierte Verkehrsflächen inkl. der Prüfung der Befahrbarkeit (Schleppkurvenuntersuchungen)
- Erläuterungsbericht zur Dimensionierung der Verkehrsflächen
- Flächen, die Einschränkungen unterworfen sind (z. B. Sichtdreiecke, Sicherheitsräume, Böschungen, Aufschüttungen, Stützmauern, Lichtraumprofile, Leitungsrechte etc.)

## BESONDERE LEISTUNGEN

- Maßangaben zu Straßenhöhen in regelmäßigen Abständen, Regelquerschnitten, Gradienten, ...
- Baumstandorte und Flächen für Verkehrsgrün

Die Planungsleistungen für Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke sind nicht im Honorar enthalten.

### C. BESONDERE LEISTUNGEN

(gemäß beil. Bundesgesetzblatt Jahrgang 2013, Teil I Nr. 37, v. 16.07.2013 (Anlage 9) – Besondere Leistungen zur Flächenplanung)

Die Erstellung des Bebauungsplans ist erfahrungsgemäß immer mit vorbereitenden und koordinierenden Arbeiten verbunden, die gemäß des beiliegenden Bundesgesetzblatt Jahrgang 2013, Teil I Nr. 37, v. 16.07.2013 (Anlage 9) – Besondere Leistungen zur Flächenplanung), als sogenannte „Besondere Leistungen“ gesondert zu vergüten sind, wie z. B.

- Einarbeitung in das Vorhaben (z. B. Sichten u. Übernahme der vorgelegten Pläne etc.)
- Einarbeitung in die bisherigen Pläne und den Bestand auf dem Gelände und im Umfeld
- Auswertung vorhandener Baugesuche und sonstiger Unterlagen
- Vorabstimmungen mit Planungsbeteiligten und Fachbehörden
- Vor- und Nachbereitung von planungsbezogenen Sitzungen
- Koordinieren von Planungsbeteiligten
- Prüfen und Bewerten von Leistungen Dritter
- Mitwirkung bei der Erarbeitung von Vertragsplänen
- Mitwirkung bei der Koordination der Fachaspekte
- Besprechungen und Verhandlungen mit den Planungspartnern (inkl. Vorbereitung u. Präsentation)
- Teilnahme an den Vertragsverhandlungen / Abstimmungsgesprächen
- Zusätzliche Sitzungen politischer Gremien, die über die Sitzungen, die im Grundhonorar enthalten sind, hinausgehen (inkl. Vorbereitung u. Präsentation)
- Zusätzliche Besprechungen, die über die Besprechungen, die im Grundhonorar enthalten sind, hinausgehen (inkl. Vorbereitung u. Präsentation)

KOSTEN- UND LEISTUNGSANGEBOT

Sollten wir beim Bauleitplanverfahren mitwirken, beinhaltet dies, je nach Bedarf und individueller Vereinbarung mit dem Auftraggeber, einige oder mehrere der nachfolgenden Besonderen Leistungen bzw. sonstige besondere Leistungen, die ebenfalls gesondert zu vergüten sind:

1. Präsentation des Bebauungsplanes im Zuge der Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) bei einer Informationsveranstaltung sowie
2. gegebenenfalls bei einer weiteren Informationsveranstaltung im Zuge der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB).
3. Anschreiben der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
4. Zusammenstellung der Unterlagen (Bebauungsplan, Fachgutachten ...) Versand der Unterlagen / per Mail und postalisch.
5. Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (einscannen der Originalstellungennahmen, Abwägungstabelle erstellen).
6. Auswertung der eingegangenen städtebaulichen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.
7. Formulierung der jeweiligen städtebaulichen Abwägungsvorschläge.
8. Koordinierung der Fachingenieure zur Erarbeitung der jeweiligen fachlichen Abwägungsvorschläge.
9. Abstimmung der Abwägungsvorschläge mit der Verwaltung.
10. Erstellung der endgültigen Fassung der Abwägungstabelle mit abgestimmtem Inhalt.
11. Vorstellung der Abwägung im GR / TA.

Dies betrifft sowohl die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB als auch die Beteiligung während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Sollte aus Gründen, die wir nicht zu vertreten haben, eine erneute Auslegung erforderlich werden, wird der Aufwand hierfür gesondert in Rechnung gestellt.

**KOSTEN- UND LEISTUNGSANGEBOT**

Alle vorgenannten Leistungen des Angebotes sind städtebauliche Leistungen. Eine Rechtsberatung wird nicht angeboten und ist nicht im Honorar enthalten.

Zur abschließenden Klärung von planungsrechtlichen Fragen hat der Auftraggeber einen geeigneten Anwalt zu beauftragen.

### **C.1 KOSTEN BESONDERE LEISTUNGEN BEBAUUNGSPLAN**

Die o. g. Leistungen werden **nach Aufwand** zu den unter **Pos. C** aufgeführten Stundensätzen berechnet und **vorläufig** auf

**netto EUR 2.800,00**

(zzgl. 3 % Nebenkosten, zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer)

begrenzt.

Sollte dieser Kostenrahmen nicht ausreichen, wird der Auftragnehmer sich rechtzeitig mit dem Auftraggeber zur Regelung der weiteren Honorierung in Verbindung setzen.

## STUNDENLEISTUNGEN

### **D. STUNDENLEISTUNGEN**

Für Besondere Leistungen sowie für Sonderleistungen, die vor Aufnahme mit dem Auftraggeber abzustimmen sind, berechnen wir folgende Stundensätze:

Büroinhaber	EUR	148,00
Projektleiter	EUR	75,00
Dipl. Ing.	EUR	70,00
Techn. Mitarbeiter	EUR	55,00

(zzgl. 3 % Nebenkosten, zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer)

Die Stundensätze werden entsprechend der Entwicklung des TÖVD angepasst.

Fahrtkosten für Stundenleistungen sind in der Nebenkostenpauschale nicht enthalten und werden auf Nachweis (Bahn, etc.) oder als Pauschale mit EUR 0,36/km berechnet.

**KOSTEN- UND LEISTUNGSANGEBOT**

HAFT  
BESCH

## PLANGRUNDLAGEN

### **E. PLANGRUNDLAGEN**

Der Auftraggeber stellt dem Architekturbüro Baldauf digitalisierte Plangrundlagen als ALK-, DWG- oder DXF-Dateien sowie deren Aktualisierungen zur Verfügung. Fortschreibungen des Liegenschaftskatasters sind nicht im Honorar enthalten.

## NEBENKOSTEN

### **F. NEBENKOSTEN**

Nebenkosten für Porto, Telefon, allgemeine Verwaltung etc. werden pauschal in Höhe von 5 % des Nett Honorars in Rechnung gestellt.

Sämtliche vom Auftraggeber angeforderten Vervielfältigungen, wie z. B. für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Fachingenieure, Investoren, Gemeinderat etc. werden auf Nachweis gesondert berechnet.

Fahrtkosten für den Hauptauftrag sind in der Nebenkostenpauschale nicht enthalten und werden auf Nachweis (Bahn, etc.) oder als Pauschale mit EUR 0,36/km berechnet.

## MEHRWERTSTEUER

### **G. MEHRWERTSTEUER**

Die Honorare verstehen sich jeweils zuzüglich der geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer, zurzeit 19 %.

## HAFTPFLICHTVERSICHERUNG

### **H. HAFTPFLICHTVERSICHERUNG DES AUFTRAGNEHMERS**

Die Deckungssummen der Haftpflichtversicherung:

Personenschäden	EUR	1.500.000,00
Sonstige Schäden	EUR	1.000.000,00

**KOSTEN- UND LEISTUNGSANGEBOT**

## HAFTUNGS- BESCHRÄNKUNG

### I. HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Die Parteien vereinbaren eine Begrenzung der vertraglichen Haftung für Schadensersatz aus Pflichtverletzungen des AN der Höhe nach auf die Summen der Haftpflichtversicherung. Diese Haftungsbegrenzung gilt nicht für Pflichtverletzungen, die grob fahrlässig oder vorsätzlich durch den AN verursacht worden sind und für solche Schadensersatzansprüche, die aus Verletzungen von Kardinalspflichten des AN beruhen. Diese Haftungsbegrenzung gilt auch nicht für etwaige Schadensersatzansprüche aus den Verletzungen des Lebens, des Körpers, der Gesundheit.

## PRÜFUNG GENEHMIGUNGS- FÄHIGKEIT

### J. PRÜFUNG GENEHMIGUNGSFÄHIGKEIT

Sollten konkrete Bauvorhaben über die Regelungen des Bebauungsplanes festgesetzt werden, so sind die von Auftraggeber bzw. vom beauftragten Architekten der Gemeinde/Stadt oder von Privaten auf Ihre Genehmigungsfähigkeit zu überprüfen. Dies ist ausdrücklich nicht Gegenstand.

## ABNAGME/ VERJÄHRUNG

### K. ABNAHME / VERJÄHRUNG

Die Verjährung beginnt spätestens mit dem Satzungsbeschluss. Der Satzungsbeschluss stellt zugleich eine Abnahme der Leistungen durch den AG dar. Sofern es nicht zu einem Satzungsbeschluss kommt, beginnt die Abnahme mit der Abgabe der letzten geschuldeten Leistung vor Satzungsbeschluss. Die Verjährungsfrist richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## BINDEFRIST

### L. BINDEFRIST

Dieses Angebot ist bis zum 23.10.2017 gültig.

Aufgestellt:  
Stuttgart, den 11.09.2017 GB/SW

KOSTEN- UND LEISTUNGSANGEBOT

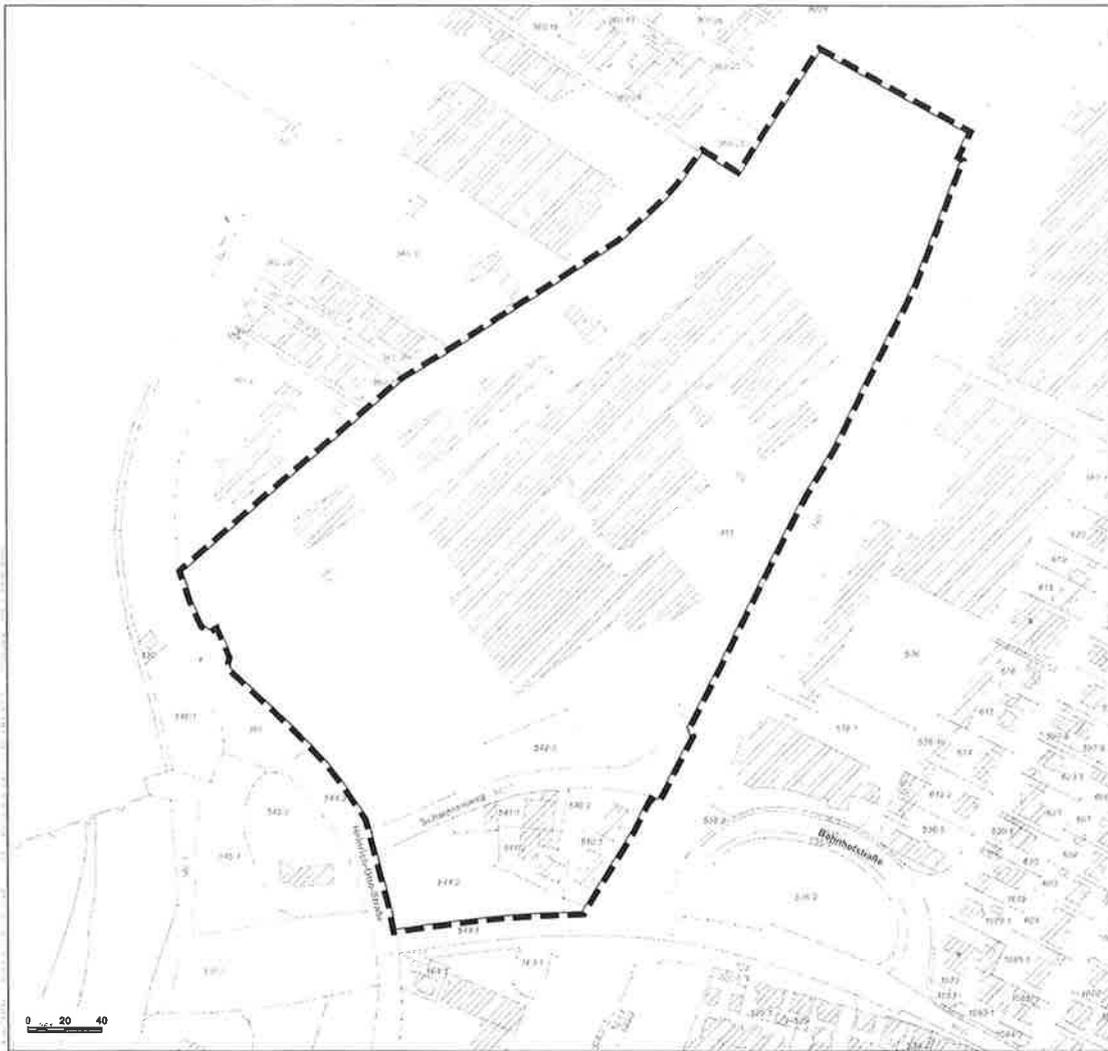


## ANLAGEN

### M. ANLAGEN

- Abgrenzungsplan vom 13.07.2017
- Merkblatt Nr. 51
- Honorarzonenermittlung
- Bundesgesetzblatt Jahrgang 2013 Teil I Nr. 37, v. 16.07.2013

**KOSTEN- UND LEISTUNGSANGEBOT**



### LEGENDE

Abgrenzung  
ca. 9,67 ha



Stadt  
**WENDLINGEN**

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
"HOS-Areal Wendlingen - Planbereich P"  
Abgrenzungsplan

Stand: März 2017

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lindendamm 24-26 | 70563 Stuttgart  
Telefon +49 (0) 71 41 90 10 0  
www.baldauf.com | info@baldauf.com

**Städtebaulicher Entwurf als  
Besondere Leistung in der Flächenplanung (Anlage 9 HOAI 2013)**

**Verfasser: Ernst Frey**

**Stand 05/2014 – Diese Fassung ersetzt die Ausgabe 04/2014**



**Inhalt:**

Seite:

Merkblatt als Arbeitshilfe	2
1. Definition städtebaulicher Entwurf	3
2. Anwendungsbereich	3
3. Leistungsbild und Bewertung	4
4. Vergütung	6
5. Städtebauliche Wettbewerbe	8

Dieses Arbeitspapier stellt nach dem Beschluss des Landesvorstandes die Weiterentwicklung des am 20. März 1990 veröffentlichten städtebaulichen Entwurfs der Architektenkammer dar. Die damit gesammelten Erfahrungen sind eingearbeitet, der Text ist gestrafft und damit besser lesbar gemacht. Die letzte Aktualisierung erfolgte gemäß Beschluss des Arbeitskreises Stadtplanung vom 02. April 2014 durch Ernst Frey, Architekt und Stadtplaner.

Das Merkblatt basiert auf der HOAI in der Fassung 2013 mit Gültigkeit ab dem 17. Juli 2013.

### **Merkblatt als Arbeitshilfe**

1. Tätigkeitsmerkmale, Leistungsbild und Vergütung des städtebaulichen Entwurfes sind weder im BauGB noch in der HOAI Gegenstand entsprechender Bestimmungen oder Ausführungen.
2. Mit der HOAI Novelle 2013 ist der städtebauliche Entwurf jetzt als besondere Leistung der Flächenplanung in Anlage 9 aufgeführt, jedoch fehlt auch weiterhin eine Aussage zu Leistungsbild und Vergütungsregelung.
3. Die bereits in der HOAI 2009 fehlende Leistungsbeschreibung und Vergütung hat das von der Architektenkammer Baden-Württemberg als Arbeitshilfe herausgegebene "Merkblatt 51: Städtebaulicher Entwurf als informelle Planung nach § 42 HOAI", letzter Stand 05/2010, übernommen. Das Merkblatt 51 wird in der vorliegenden Fassung aktualisiert. Es ist als Arbeitshilfe gedacht, mit dem Leistungen und Vergütung bei ausreichend Spielraum bestimmt werden können.
4. Zeitgleich arbeitet der Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung - AHO - in Berlin an einem sogenannten "Grünen Heft" für stadtplanerische Leistungen. Dieses umfasst weitere besondere Leistungen der Flächenplanung, die in der HOAI Anlage 9 aufgeführt sind. In dem grünen Heft ist der städtebauliche Entwurf mit einem Kapitel enthalten. Das Heft soll 2013/2014 erscheinen.



## Städtebaulicher Entwurf

### 1. Definition

Der städtebauliche Entwurf ist eine eigenständige informelle Planart von Architekten/Stadtplanern zur Bearbeitung von städtebaulichen Einzelaufgaben, zur Neuplanung, Änderung und Erweiterung von städtebaulichen Anlagen als Werk der Architektur und der Stadtplanung. Er umfasst das breite Spektrum des kreativen Entwerfens städtebaulicher Konzepte – analog zum originären Objekt-Entwerfen im Hochbau.

Der städtebauliche Entwurf kann sowohl eine eigenständige Leistung sein, wie auch die Voraussetzung und Grundlage formeller Planarten wie Flächennutzungsplan (FNP) und Bebauungsplan (B-Plan). Der städtebauliche Vorentwurf ist nicht der B-Plan-Vorentwurf im Sinne § 18 (1) bzw. § 19 HOAI, er kann jedoch Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplanes sein.

Der städtebauliche Entwurf ist gemäß HOAI 2013 eine Besondere Leistung der Bauleitplanung. Der Städtebauliche Entwurf beinhaltet die ganzheitliche Konzeption und Darstellung aller wesentlichen städtebaulichen Elemente einer räumlichen Entwicklung, insbesondere in ihrer baulich-räumlichen, gestalterischen, funktionalen, verkehrlichen und umweltökologischen Dimension. Er dokumentiert die planungsinhaltliche Vorbereitung dieser Entwicklung und ist deshalb auch in der HOAI als Besondere Leistung von der planungsrechtlichen Umsetzung und Sicherung des städtebaulichen Entwurfs unterschieden.

Die Bezeichnung der Planart ist bundesweit nicht einheitlich. Sie wird auch Rahmen-, Master- oder Entwicklungsplan genannt. Als Arbeitstitel wird hier "städtebaulicher Entwurf" gewählt, da die Leistung das breite Spektrum des kreativen städtebaulichen Entwerfens als Schwerpunkt hat.

Im Unterschied zum Rahmen-, Master- oder Entwicklungsplan ist der städtebauliche Entwurf in seinem Plangebiet parzellenscharf begrenzt, macht Angaben zur dritten Dimension und ist in seiner Entwurfs-Bearbeitungstiefe in der Regel parzellen- bzw. gebäudescharf. Er wird in der Regel im Maßstab 1:500, aufgabenbezogen jedoch auch im Maßstab 1:1000 erstellt. Der Städtebauliche Entwurf wird für Bestandsgebiete und für Neubaugebiete angewandt.

### 2. Anwendungsbereich

#### 2.1.1 Der städtebauliche Entwurf findet Anwendung

- als eigenständige Arbeitsgrundlage städtebaulicher Konzeptentwicklung mit und ohne Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde
- als Grundlage und Voraussetzung formeller Planarten FN-Plan und B-Plan
- zur Transparenz und Kommunikation komplexer förmlicher Genehmigungsverfahren

#### 2.1.2 Der städtebauliche Entwurf ist gesetzlich verankert

- § 1 (6) 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine sonstige städtebauliche Planung
- § 12 (3) BauGB als Vorhaben- und Erschließungsplan
- § 171 b BauGB Stadtumbau: als städtebauliches Entwicklungskonzept
- § 140 BauGB als Rahmenplanung



- 2.1.3 Der städtebauliche Entwurf ist mit der Bauleitplanung verbunden.
- Der städtebauliche Entwurf ist die städtebauliche Konzeption, dessen Aussagen in einem Bauleitverfahren in der Regel zur Begründung heranzuziehen sind (§ 9 (8) BauGB und § 19 HOAI)
  - Er ist die geeignete, für Bürger verständliche planerische Grundlage, mit der eine öffentliche Unterrichtung und Erörterung bei der frühzeitigen Bürgeröffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) begleitend zum Bebauungsplan durchgeführt werden kann
  - Bei der Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung: § 34 (2) BauGB
  - Bei der Voreinschätzung der Eingriffe in Natur- und Landschaft: § 10 NatSchG. (voraussichtliche Eingriffe einschätzen, Grünordnungsplan Eingriffs-Ausgleich-Regelung)
- 2.1.4 Der städtebauliche Wettbewerb hat in der Regel Teile des städtebaulichen Vorentwurfes zum Inhalt (siehe auch Kapitel 5).



### 3. Leistungsbild und Bewertung

- 3.1 Die Leistungen des städtebaulichen Entwurfes sind in 3 Leistungsphasen zusammengefasst und werden wie folgt in Prozentsätzen bewertet:

1. Für die Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) mit der Grundlagenermittlung, Bestandserfassung und Analyse Bewertung	10 %
2. Für Leistungsphase 2 (Vorentwurf) mit den Konzepten einschließlich Alternativen und deren Bewertung Bewertung zusammen	60 %
3. Für die Leistungsphase 3 (Entwurf) mit der Ausarbeitung der ausgewählten Alternative zum Entwurf und dem Maßnahmenkonzept Bewertung zusammen	30 %

- 3.2 Das Leistungsbild setzt sich im Einzelnen aus folgenden Grundleistungen zusammen:

#### Leistungsphase 1: GRUNDLAGENERMITTLUNG

- Beratung zum Leistungsbedarf
  - Festlegen des Planungsgebietes
  - Ausarbeiten der Leistungsbeschreibung
  - Festlegen ergänzender Fachleistungen und ggf. notwendiger Voruntersuchungen
  - Auswertung vorhandener Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse  
insgesamt
- 10 %

Leistungsphase 2: VORENTWURF

Formulierung und Abstimmung eines Leitbildes bzw. des Planungsprogramms.  
Erarbeiten der Konzeption einschließlich Untersuchung von sich wesentlichen unterscheidenden Lösungen bei gleichen Planungsforderungen.

Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter mit den Teil-Konzepten:

- |   |      |
|---|------|
| ▪ Bauliches/räumliches Konzept  | 20 % |
| Darstellung der Baukörper, ihrer Höhenentwicklung und Dachgestaltung, wichtiger städtebaulicher Raumkanten                              |      |
| ▪ Freiraumkonzept   | 5 %  |
| Darstellung der öffentlichen und privaten Flächen und Raumfolgen  |      |
| ▪ Nutzungskonzept   | 10 % |
| Darstellung der verschiedenen Nutzungen nach ihrer Art und Aufzeigen von spezifischen Nutzungen und Standorte                           |      |
| ▪ Erschließungskonzept  | 5 %  |
| Darstellung der öffentlichen und privaten Erschließung, Parkierung und Verkehrsarten, Einteilung der Grundstücke und deren Erschließung |      |
| ▪ Umweltkonzept   | 5 %  |
| Grundsätzliche Einschätzung zum Leistungsbedarf für die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht  |      |
| ▪ Erläuterungen   | 5 %  |
| Beschreibung der Vorentwürfe gegebenenfalls mit erläuternden Skizzen Ermitteln von Kenndaten  |      |
| ▪ Bewerten der unterschiedlichen Lösungen und Mitwirken bei der Auswahl durch den AG  | 10 % |
| Abstimmen des Vorentwurfs mit dem Auftraggeber und anderer an der Planung fachlich Beteiligter  |      |



Leistungsphase 3: ENTWURF

- |   |      |
|---|------|
| ▪ Städtebaulicher Entwurf   | 20 % |
| Durcharbeiten und Komplettieren der ausgewählten Konzeption zum Entwurf   |      |
| ▪ Darstellen der aus der ausgewählten Alternative sich ergebenden Maßnahmen   | 5 %  |
| Maßnahmenkonzept auf der Grundlage der vom Auftraggeber ausgewählten Alternative. Die Maßnahmen können Grundlage einer Kostenschätzung sein |      |
| ▪ Abstimmen des Entwurfs mit dem Auftraggeber und anderen an der Planung fachlich Beteiligter   | 5 %  |

3.3

Besondere Leistungen

Ergänzung oder Beschaffung der Plangrundlagen. Die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes erfolgt in der Regel in Plänen die vom Auftraggeber zu stellen sind:

- Fachspezifische Bestandserfassung und Analyse z.B. Erheben des Zustandes des Untersuchungsgebietes, vor allem in Bezug auf Topographie, Baustruktur und Nutzung, Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur, Erschließung, ökologische Zusammenhänge, Denkmalschutz, Belange der Eigentümer und Nutzer
- Mitwirken bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie bei Stellungnahmen zu Bauvorhaben und bei allgemeinen Veröffentlichungen
- Kostenschätzungen
- Herstellung von Modellen
- Vertiefende Planungsaussagen für Teilbereiche in größerem Maßstab

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

#### 4. Vergütung

##### 4.1 HONORARERMITTLUNG

Die Mindest- und Höchstsätze der Honorare für die in Punkt 3 aufgeführten Leistungen sind nach der Fläche des Planbereiches in Hektar in der folgenden Honorartafel festgesetzt.

Das Honorar ist nach Größe des Planbereiches zu berechnen.

Wird die Größe des Planbereiches geändert, so ist das Honorar für die Leistungsphasen, die bis zur Änderung der Größe des Planbereiches noch nicht erbracht sind, nach der geänderten Größe des Planbereiches zu berechnen.



Für die Ermittlung der Honorarzonen gelten folgende Merkmale und Planungsanforderungen bzw. Punktebewertung:

Merkmale	gering 1 P	durchschnittlich 2 P	hoch 3 P	Punkte/ Bewertung
Topographie und Geologie				
baulicher und landschaftlicher Bestand Denkmalschutz/Naturschutz				
städtebaulicher Kontext, Verflechtung mit der Umgebung				
geplante Nutzungsart und Dichte der Bebauung				
Gestaltungs- und Regeldichte				
Erschließungsaufwand				
Umweltvorsorge und ökologische Bedingungen				
Summe				

Bei der Ermittlung der Honorarzone sind entsprechend den Planungsanforderungen die einzelnen Bewertungsmerkmale mit bis zu 3 Punkten zu bewerten.

Die Summe der Bewertungspunkte wird den folgenden Honorarzonen zugeordnet:

Honorarzone I: Ansätze mit 7 bis zu 11 Punkten

Honorarzone II: Ansätze mit 12 bis 16 Punkten

Honorarzone III: Ansätze mit 17 bis 21 Punkten

4.2 Honorare für Grundleistungen

Die Mindest- und Höchstsätze der Honorare für die in Punkt 3 aufgeführten Leistungen sind nach der Fläche des Planbereiches in Hektar in der folgenden Honorartafel festgesetzt:

Tabelle der Einzelsätze in Euro pro ha Planbereich

Fläche bis	Zone I		Zone II		Zone III	
	von ....	bis	von ....	bis	von ....	bis
0,5 ha	9 800	14 850	14 920	20 620	20 700	25 720
1 ha	6 100	9 250	9 300	12 650	12 700	15 900
2 ha	5 450	8 400	8 450	11 550	11 600	14 450
3 ha	4 900	7 700	7 750	10 800	10 850	13 600
5 ha	4 550	7 350	7 400	10 150	10 200	12 800
10 ha	4 200	6 800	6 850	9 150	9 200	11 350
15 ha	4 000	6 350	6 400	8 400	8 400	10 100
20 ha	3 750	5 950	6 000	7 700	7 750	9 050
30 ha	3 550	5 400	5 450	6 550	6 600	7 350
50 ha	3 200	4 850	4 900	5 900	5 900	6 650
100 ha	2 850	4 350	4 400	5 250	5 300	5 950



Das Mindesthonorar für Grundleistungen beträgt 2.940 €.

4.3 Honorar für besondere Leistungen

Diese werden als Zeithonorare auf der Grundlage der Stundensätze durch Vorausschätzung des Zeitbedarfes als Fest- oder Höchstbetrag berechnet.  
Ist eine Vorausschätzung des Zeitbedarfes nicht möglich, so ist das Honorar nach dem nachgewiesenen Zeitbedarf auf der Grundlage der vereinbarten Stundensätze zu berechnen.

4.4 Nebenkosten

Die Nebenkosten werden auf Grundlage von § 14 Abs. 2 HOAI 2013 vereinbart. Diese Nebenkostenpauschale umfasst auch Fotokopien und Plots in kleinerer Auflage; hierbei wird eine Auflagen-Grenze von 3 Exemplaren pro Schriftstück bzw. Plan vereinbart. Die Lieferung erfolgt in dxf/dwg Format.

4.5 Mehrwertsteuer

In den Honoraren und Nebenkosten ist die Umsatzsteuer nicht enthalten (§ 16 HOAI), sie wird zusätzlich in Rechnung gestellt.  
Die Höhe der Umsatzsteuer für das Gesamtprojekt richtet sich nach dem gesetzlichen Steuersatz, der zum Zeitpunkt der Stellung der Schlussrechnung gültig ist. Die Umsatzsteuer wird auch bei Abschlagszahlung in Rechnung gestellt.

## 5. Städtebaulicher Entwurf/Städtebauliche Wettbewerbe

### 5.1 Wettbewerbssumme bei städtebaulichen Wettbewerben

Die Regularien für städtebauliche Wettbewerbe sind in den "Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013" vom BMVBS (Fassung 31.01.2013) enthalten. Die zu erbringenden Leistungen ergeben sich aus der jeweiligen Aufgabenstellung. Die Vergütung bzw. Wettbewerbssumme ist in § 7 (2) RPW wie folgt geregelt:

"Für Preise und Anerkennungen stellt der Auslober als verbindlichen Rahmen einen Gesamtbetrag (Wettbewerbssumme) zur Verfügung. Die Höhe der Wettbewerbssumme ist der Bedeutung und Schwierigkeit der Aufgabe und der geforderten Leistungen angemessen. Sie entspricht in der Regel mindestens dem Honorar der Vorplanung – nach der jeweils geltenden Honorarordnung – für alle in den Wettbewerb einbezogenen Fachdisziplinen. Werden ausnahmsweise über die in der Anlage II aufgeführten Wettbewerbsleistungen hinausgehende Leistungen gefordert, so erhöht sich die Wettbewerbssumme angemessen."

Die in der Regel bei städtebaulichen Wettbewerben geforderten Leistungen entsprechen dem städtebaulichen Vorentwurf. Dabei ist die Bewertung der Grundlagenermittlung und des Vorentwurfes mit bis zu 70 Prozent der Höhe nach die Grundlage der Wettbewerbssumme nach RPW.

### 5.2 Berechnungsbeispiel:

Ermittlung der Wettbewerbssumme eines städtebaulichen Wettbewerbes

- auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes (nach dem Merkblatt 51 AKBW, Stand 10/2013)
- hier am Beispiel eines städtebaulichen Wettbewerbs für ein 8 ha großes Neubaugebiet
- Wettbewerb ohne Einbezug weiterer Fachdisziplinen nach RPW 2013, § 7 (2)

Honorar nach Merkblatt 51 AKBW

- Neubaugebiet ("grüne Wiese") vorwiegend Wohnnutzung
- Honorarzone nach Planungsanforderungen (siehe Tabelle) ergibt 12 – 16 Punkte = HZ II
- Honorarsatz von – bis ist zu verhandeln, angenommen wird Mittel-Satz
- Honorar nach Tabelle (bis 10 ha)
- $8 \text{ ha} \times (6.850,00 + 9.150,00)/2 = 64.000,00 \text{ €}$
- zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer

Die geforderten Wettbewerbsleistungen entsprechen etwa der Grundlagenermittlung und dem städtebaulichen Vorentwurf (= 70 %) zzgl. der Modellbearbeitung und eventuell weiteren besonderen Leistungen nach RPW 2013, Anlage II 2.2.

Die Wettbewerbssumme ermittelt sich aus:

70 % x 64.000,00 gerundet	44.800,00 €	
<u>Modell als Besondere Leistung</u>	<u>3.200,00 €</u>	
Wettbewerbssumme	48.000,00 €	zuzüglich MWSt

Verteilung der Wettbewerbssumme nach Anlage II RPW beispielhaft:

1. Preis 40 %	19.200,00 €	
2. Preis 30 %	14.400,00 €	
3. Preis 20 %	9.600,00 €	
4. Preis 10 %	4.800,00 €	
<u>Wettbewerbssumme</u>	48.000,00 €	zuzüglich MWSt

Weitere Beauftragung bei städtebaulichen Wettbewerben:

Im städtebaulichen Wettbewerb wird nur ein Teil der Leistungen Städtebaulicher Entwurf erbracht. Das gesamte Leistungsbild ist jedoch Voraussetzung für die eigenständige Planart bzw. als Grundlage für die formellen Planarten Bebauungsplan und Flächennutzungsplan. Bei der Überarbeitung des Wettbewerbs durch einen der Preisträger fallen in der Regel an:



- Durcharbeiten und Komplettieren der ausgewählten Konzeption zum städtebaulichen Entwurf
- Handlungs- und Maßnahmekonzept auf der Grundlage der ausgewählten Alternative
- Abstimmen des Entwurfs mit dem Auftraggeber und anderer an der Planung fachlich Beteiligter

Die Honorierung der weiteren Beauftragung "Ausarbeiten/Überarbeiten zum Städtebaulichen Entwurf" wird deshalb wie folgt ermittelt:

Honorar städtebaulicher Entwurf =	64.000,00 €
+ Modell	3.200,00 €
<u>/ Preisgeld 1. Preisträger</u>	19.200,00 €
Überarbeitungshonorar	48.000,00 €

zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer.

Unabhängig von der Überarbeitung des Wettbewerbsbeitrages zum Städtebaulichen Entwurf kommt als weiteres Auftragsversprechen der Bebauungsplan nach § 19 HOAI in Frage.

**HONORARZONENERMITTLUNG**

**Bauleitplanung BEBAUUNGSPLAN gem. Teil 2 Abschnitt 1 HOAI 2013**

Obj.-Nr.: 273-005

**Objekt:** Städtebauliche Projektentwicklung, und BP HOS Areal in Wendlingen

**Honorarzonenermittlung nach § 21 HOAI (Bebauungsplan):**

Bewertungsmerkmale:

Bewertung nach Punkten:  
 Planungsanforderungen:

	geringe			
	durchschnittliche			[3]
	hohe			
Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte	1	2	3	[3]
Baustruktur und Baudichte	1	2	3	[2]
Gestaltung und Denkmalschutz	1	2	3	[3]
Verkehr und Infrastruktur	1	2	3	[2]
Topografie und Landschaft	1	2	3	[2]
Klima-, Natur- und Umweltschutz	1	2	3	[2]
	Summe			[14]
Summe der Bewertungspunkte und Honorarzonen nach § 21 (4) HOAI	-9 I	10-14 II	15-18 III	
	<b>[Honorarzone II]</b>			

**Anlage 9**

(zu § 18 Absatz 2, § 19 Absatz 2, § 23 Absatz 2, § 24 Absatz 2, § 25 Absatz 2, § 26 Absatz 2, § 27 Absatz 2)

**Besondere Leistungen zur Flächenplanung**

Für die Leistungsbilder der Flächenplanung können insbesondere folgende Besondere Leistungen vereinbart werden:

## 1. Rahmensetzende Pläne und Konzepte:

- a) Leitbilder
- b) Entwicklungskonzepte
- c) Masterpläne
- d) Rahmenpläne

## 2. Städtebaulicher Entwurf:

- a) Grundlagenermittlung
- b) Vorentwurf
- c) Entwurf

Der Städtebauliche Entwurf kann als Grundlage für Leistungen nach § 19 der HOAI dienen und Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes sein.

## 3. Leistungen zur Verfahrens- und Projektsteuerung sowie zur Qualitätssicherung:

- a) Durchführen von Planungsaudits
- b) Vorabstimmungen mit Planungsbeteiligten und Fachbehörden
- c) Aufstellen und Überwachen von integrierten Terminplänen
- d) Vor- und Nachbereiten von planungsbezogenen Sitzungen
- e) Koordinieren von Planungsbeteiligten
- f) Moderation von Planungsverfahren
- g) Ausarbeiten von Leistungskatalogen für Leistungen Dritter
- h) Mitwirken bei Vergabeverfahren für Leistungen Dritter (Einholung von Angeboten, Vergabevorschläge)
- i) Prüfen und Bewerten von Leistungen Dritter
- j) Mitwirken beim Ermitteln von Fördermöglichkeiten
- k) Stellungnahmen zu Einzelvorhaben während der Planaufstellung

## 4. Leistungen zur Vorbereitung und inhaltlichen Ergänzung:

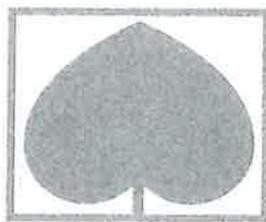
- a) Erstellen digitaler Geländemodelle
- b) Digitalisieren von Unterlagen
- c) Anpassen von Datenformaten
- d) Erarbeiten einer einheitlichen Planungsgrundlage aus unterschiedlichen Unterlagen
- e) Strukturanalysen
- f) Stadtbildanalysen, Landschaftsbildanalysen
- g) Statistische und örtliche Erhebungen sowie Bedarfsermittlungen, zum Beispiel zur Versorgung, zur Wirtschafts-, Sozial- und Baustruktur sowie zur soziokulturellen Struktur
- h) Befragungen und Interviews
- i) Differenziertes Erheben, Kartieren, Analysieren und Darstellen von spezifischen Merkmalen und Nutzungen
- j) Erstellen von Beiplänen, zum Beispiel für Verkehr, Infrastruktureinrichtungen, Flurbereinigungen, Grundbesitzkarten und Gütekarten unter Berücksichtigung der Pläne anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- k) Modelle
- l) Erstellen zusätzlicher Hilfsmittel der Darstellung zum Beispiel Fotomontagen, 3D-Darstellungen, Videopräsentationen

## 5. Verfahrensbegleitende Leistungen:

- a) Vorbereiten und Durchführen des Scopings
- b) Vorbereiten, Durchführen, Auswerten und Dokumentieren der formellen Beteiligungsverfahren
- c) Ermitteln der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für die Umweltprüfung
- d) Erarbeiten des Umweltberichtes
- e) Berechnen und Darstellen der Umweltschutzmaßnahmen
- f) Bearbeiten der Anforderungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Bauleitplanungsverfahren



- g) Erstellen von Sitzungsvorlagen, Arbeitsheften und anderen Unterlagen
  - h) Wesentliche Änderungen oder Neubearbeitung des Entwurfs nach Offenlage oder Beteiligungen, insbesondere nach Stellungnahmen
  - i) Ausarbeiten der Beratungsunterlagen der Gemeinde zu Stellungnahmen im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren
  - j) Leistungen für die Drucklegung, Erstellen von Mehrausfertigungen
  - k) Überarbeiten von Planzeichnungen und von Begründungen nach der Beschlussfassung (zum Beispiel Satzungsbeschluss)
  - l) Verfassen von Bekanntmachungstexten und Organisation der öffentlichen Bekanntmachungen
  - m) Mitteilen des Ergebnisses der Prüfung der Stellungnahmen an die Beteiligten
  - n) Benachrichtigen von Bürgern und Behörden, die Stellungnahmen abgegeben haben, über das Abwägungsergebnis
  - o) Erstellen der Verfahrensdokumentation
  - p) Erstellen und Fortschreiben eines digitalen Planungsordners
  - q) Mitwirken an der Öffentlichkeitsarbeit des Auftraggebers einschließlich Mitwirken an Informationsschriften und öffentlichen Diskussionen sowie Erstellen der dazu notwendigen Planungsunterlagen und Schriftsätze
  - r) Teilnehmen an Sitzungen von politischen Gremien des Auftraggebers oder an Sitzungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
  - s) Mitwirken an Anhörungs- oder Erörterungsterminen
  - t) Leiten bzw. Begleiten von Arbeitsgruppen
  - u) Erstellen der zusammenfassenden Erklärung nach dem Baugesetzbuch
  - v) Anwenden komplexer Bilanzierungsverfahren im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
  - w) Erstellen von Bilanzen nach fachrechtlichen Vorgaben
  - x) Entwickeln von Monitoringkonzepten und -maßnahmen
  - y) Ermitteln von Eigentumsverhältnissen, insbesondere Klären der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für Maßnahmen
6. Weitere besondere Leistungen bei landschaftsplanerischen Leistungen:
- a) Erarbeiten einer Planungsraumanalyse im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie
  - b) Mitwirken an der Prüfung der Verpflichtung, zu einem Vorhaben oder einer Planung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen (Screening)
  - c) Erstellen einer allgemein verständlichen nichttechnischen Zusammenfassung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
  - d) Daten aus vorhandenen Unterlagen im Einzelnen ermitteln und aufbereiten
  - e) Örtliche Erhebungen, die nicht überwiegend der Kontrolle der aus Unterlagen erhobenen Daten dienen
  - f) Erstellen eines eigenständigen allgemein verständlichen Erläuterungsberichtes für Genehmigungsverfahren oder qualifizierende Zuarbeiten hierzu
  - g) Erstellen von Unterlagen im Rahmen von artenschutzrechtlichen Prüfungen oder Prüfungen zur Vereinbarkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
  - h) Kartieren von Biotoptypen, floristischen oder faunistischen Arten oder Artengruppen
  - i) Vertiefendes Untersuchen des Naturhaushalts, wie z. B. der Geologie, Hydrogeologie, Gewässergüte und -morphologie, Bodenanalysen
  - j) Mitwirken an Beteiligungsverfahren in der Bauleitplanung
  - k) Mitwirken an Genehmigungsverfahren nach fachrechtlichen Vorschriften
  - l) Fortführen der mit dem Auftraggeber abgestimmten Fassung im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens, Erstellen einer genehmigungsfähigen Fassung auf der Grundlage von Anregungen Dritter.



# WENDLINGEN AM NECKAR

## STADTBAUAMT

Stadtverwaltung · Postfach 1165 · 73236 Wendlingen am Neckar

Firma  
HOS Projektentwicklung GmbH  
Herrn Dirk Otto  
Schäferhauser Str. 2  
73240 Wendlingen

Ihr Ansprechpartner/-in:	Frau Wojnar
Rathaus Zimmer Nr.	2.07
Telefon:	07024 943-247
Telefax:	07024 943-262
E-Mail:	wojnar@wendlingen.de
Zeichen:	320
Datum:	19.06.2019

### **Änderung der Planungskosten zum städtebaulichen Rahmenplan für das HOS Areal Wendlingen**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Otto,

im Rahmen des städtebaulichen Vertrages, zwischen der Stadt Wendlingen und der HOS Projektentwicklung GmbH, wurde die Kostenübernahme für die städtebauliche Rahmenplanung des HOS-Areals in Wendlingen vereinbart. Grundlage ist das Kosten- und Leistungsangebots vom 11.09.2017 des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner.

Von Herrn Professor Dr. Baldauf wurde uns nun mitgeteilt, dass eine Erhöhung des Kostenrahmens der in Abschnitt A2 des Angebots genannten Leistungen erforderlich wird. Eine Kopie des Nachtrags erhalten Sie anbei zur Information.

Mit freundlichen Grüßen

  
Grot  
Stadtbaumeister

Anlagen: Kopie des Nachtragsschreibens

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH · Schreiberstr. 27 · 70199 Stuttgart

Stadt Wendlingen  
Herrn Bürgermeister Weigel  
Postfach 11 65  
73236 Wendlingen am Neckar

Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart  
Telefon 0711 967 87-0  
Telefax 0711 967 87-22

GB / BK  
info@baldaufarchitekten.de  
www.baldaufarchitekten.de

22.02.2019

## Nachtrag

**Projekt: 273-005 Otto-Areal (HOS)**  
**Angebot Nr. 2 vom 11.09.2017/beauftrag A2 am 10.04.2018**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Weigel,

das Projekt der HOS ist nun doch wesentlicher umfangreicher als ursprünglich gedacht. Aufgrund komplexer Sachverhalte und höherem Gesprächs- und Diskussionsbedarf, sind sehr viel mehr Stunden angefallen als geplant.

Bitte haben Sie Verständnis, dass ich daher für unsere Sonderleistungen den Rahmen auf **35.000,00 EUR netto** von ursprünglich **19.000,00 EUR netto** erhöhen muss.

In der Hoffnung auf ein baldiges Gelingen.

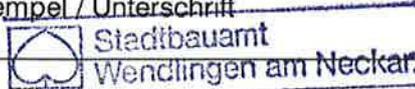
Wir bitten um kurze Bestätigung.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Anerkannt und beauftragt:
Wendlingen, den .....1.9. JUNI. 2019.....

.....
Stempel / Unterschrift


Anlage 2 zur Genehmigungsvereinbarung vom 20.12.2021 bezüglich der Übernahme von Planungskosten des Bebauungsplans „Otto Quartier“ im Grundstückskaufvertrag vom 01.08.2019, UR-Nr. 326/2019 des Notars Frank Rodloff

# Abschrift

## Nummer 326 der Urkundenrolle für 2019

Diese Urkunde ist durchgehend einseitig beschrieben.

Verhandelt

zu Berlin am 1. August 2019

Vor dem unterzeichnenden Notar im Bezirk des Kammergerichts

**Dr. Frank Rodloff,**  
Kurfürstendamm 52, 10707 Berlin



erschienen heute:

1. Herr Dirk Otto,  
geboren am 22. Juli 1964,  
geschäftsansässig Schäferhauser Straße 2, 73240 Wendlingen am Neckar,
2. Herr Christoph Gröner,  
geboren am 2. April 1968,  
geschäftsansässig Wilmersdorfer Straße 39, 10627 Berlin.

Der Erschienenene zu 1. wies sich zur Gewissheit des beurkundenden Notars über seine Person aus durch Vorlage seines gültigen Personalausweises der Bundesrepublik Deutschland mit Lichtbild und gestattete dem Notar, eine Kopie zu seinen Akten zu nehmen.

Der Erschienenene zu 2. ist dem beurkundenden Notar von Person bekannt.

010		300	300 Ablage
160		400	

Beifügen dieser anderen Niederschrift an das Protokoll der Beurkundung vom heutigen Tage.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien den folgenden:

### **Grundstückskaufvertrag mit Auflassung**

zwischen der

**HOS Anlagen und Beteiligungen GmbH & Co. KG**, vertreten durch die HOS Anlagen und Beteiligungen, Verwaltungs-GmbH (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 220225), Schäferhauser Straße 2, 73240 Wendlingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRA 732239,

– nachstehend „**Verkäuferin**“ genannt –

und der

**HOS Projektentwicklung GmbH**, Schäferhauser Straße 2, 73240 Wendlingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 768649,

– nachstehend „**HOS Projektentwicklung**“ genannt –

sowie der

**Otto-Quartier Projektentwicklung GbR**, Wilmersdorfer Straße 39, 10627 Berlin, bestehend aus der Otto-Quartier Immobilien Bestandsentwicklung GmbH & Co.KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRA 735754, und der Otto-Quartier Wohn- und Gewerbeentwicklung GmbH & Co.KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRA 735712,

– nachstehend „**Käuferin**“ genannt –

schoss sowie einem Zugang mit Treppe im Erdgeschoss. Ein Auszug aus dem Grundbuch vom 30.07.2019 betreffend dieses Grundbesitzes ist diesem Vertrag als **Anlage 1-7** beigefügt. Das vorgenannte Grundstück ist teilweise mit Altbestand bebaut und wird nachfolgend auch „**Kaufgegenstand 6**“ genannt.

- (2) Die vorgenannten Kaufgegenstände 1 bis 6 mit allen Rechten, Pflichten, gesetzlichen Bestandteilen einschließlich aufstehenden baulichen Anlagen nebst dem Zubehör, soweit dieses im Eigentum der Verkäuferin steht, werden nachfolgend zusammen auch „**Kaufobjekt**“ genannt. Das Kaufobjekt ist in dem als **Anlage 1-8** beigefügten Lageplan rot markiert. Die im Eigentum der Verkäuferin verbleibende, noch zu vermessende Restfläche („**Fläche HOS**“) ist in dem als **Anlage 1-8** beigefügten Lageplan grün markiert.
- (3) Der Grundbuchstand und die in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen wurden mit den Parteien erörtert, die darauf verzichteten, dass diese Belastungen hier beschrieben werden.

Dies vorausgeschickt, schließen die Verkäuferin und die Käuferin folgende Vereinbarung:

## **§ 2 Kaufvertrag**

- (1) Die Verkäuferin verkauft hiermit an die Käuferin das Kaufobjekt zu Alleineigentum.
- (2) In den zum Kaufobjekt gehörenden Gebäuden sind teilweise Gegenstände verbaut, die für die Verkäuferin aus historischen Gründen einen besonderen Wert aufweisen. Die betreffenden Gegenstände sind in der als **Anlage 2** beigefügten Inventarliste nach einzelnen Gebäuden gegliedert aufgeführt. Soweit die Käuferin nach Erwerb des Eigentums am Kaufobjekt hierzu gehörende Gebäude abreißen oder auf andere Weise zurückbauen lässt, verpflichtet sie sich schon jetzt und einseitig unwiderruflich, vor dem Abbruch eines Gebäudes sämtliche dort befindlichen, in **Anlage 2** genannten Gegenstände der Verkäuferin zur kostenfreien Rückübereignung anzubieten und dieser deren entschädigungslose Wegnahme zu gestatten. Das Angebot erlischt, sofern es nicht binnen 4 Wochen angenommen wird, das Wegnahmerecht erlischt, sofern die Wegnahme nicht binnen 12 Wochen nach Annahme des Angebotes erfolgt. Die Verkäuferin trägt die Kosten der Wegnahme.

zahlungen der Mieter für den am Stichtag laufenden Abrechnungszeitraum werden von der Verkäuferin an die Käuferin ausgekehrt, abzüglich der Beträge, die die Verkäuferin bereits nachweislich für umlegbare Heiz- und Nebenkosten dieses Abrechnungszeitraums geleistet hat. Bestehende Heizölvorräte und sonstige Brennstoffe werden zum Stichtag auf die Käuferin ohne gesondertes Entgelt übertragen. Gegenüber den Mietern rechnet die Käuferin ab. Nachforderungen gegenüber den Mietern stehen der Käuferin zu, Überschüsse sind von ihr an die Mieter auszukehren. Sollten Betriebskosten nicht umlegbar oder nicht realisierbar sein, tragen Verkäuferin und Käuferin den daraus erwachsenden Nachteil pro rata temporis bezogen auf den Stichtag.

(g) Die von den Mietern geleisteten Mietsicherheiten sind in **Anlage 6-3** aufgelistet. Die Verkäuferin garantiert, dass von den Mietern keine weiteren Mietsicherheiten gestellt wurden. Die Rechte der Verkäuferin aus den Mietsicherheiten werden hiermit mit Wirkung ab dem Stichtag an die Käuferin abgetreten, die die Abtretung hiermit annimmt. Die Original-Urkunden sind unverzüglich nach dem Stichtag zu übergeben. Sofern der Mieter Barsicherheiten geleistet hat, wird die Verkäuferin den Kautionsbetrag unverzüglich nach dem Stichtag an die Käuferin überweisen und ihr die Abrechnungsunterlagen übergeben. Die Käuferin verpflichtet sich, mit den übergebenen Mietkautionen ausschließlich entsprechend den gesetzlichen und mietvertraglichen Regelungen zu verfahren.

(h) Die Käuferin beauftragt die Verkäuferin beginnend zum Stichtag mit der Verwaltung des Kaufgegenstandes entsprechend dem diesem Kaufvertrag als **Anlage 6-4** beigefügten Entwurf des Facility Management Vertrages. Die pauschale monatliche Verwaltervergütung beträgt EUR 20.500,- netto. Der Facility Management Vertrag läuft mindestens bis zum 31.12.2020 und verlängert sich danach automatisch jeweils um weitere drei Monate, wenn er nicht zuvor von einer Partei mit einer Kündigungsfrist von einem Monat zum Monatsende gekündigt wird.

- (7) Ab dem Stichtag übernimmt die Käuferin sämtliche schuldrechtlichen Rechte und Pflichten der Verkäuferin und/oder ihrer Rechtsnachfolger gegenüber dem jeweiligen Vertragspartner und/oder ihrer Rechtsnachfolger, die sich aus den in **Anlage 6-5** aufgeführten Verträgen ergeben und tritt zu diesem Zeitpunkt mit schuldbefreiender Wirkung anstelle der Verkäuferin in die jeweiligen Verträge bzw. Verpflichtungen unter Freistellung der Verkäuferin und/oder ihrer Rechtsnachfolger ein.

Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs (§ 5) die sich aus den nachfolgend aufgeführten Verträgen ergebenden Verpflichtungen zu erfüllen und die Verkäuferin und/oder ihre Rechtsnachfolger von allen Ansprüchen der jeweiligen Vertragspartner oder sonstigen Dritten im Innenverhältnis auf erstes Anfordern freizustellen.

Ferner verpflichtet sich die Käuferin gegenüber der HOS Projektentwicklung, sich aus der Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Stadt Wendlingen (**Anlage 6-6**) für Leistungen ab dem heutigen Tage ergebende Verpflichtungen der HOS Projektentwicklung zu erfüllen und die HOS Projektentwicklung und/oder ihre Rechtsnachfolger von allen diesbezüglichen Ansprüchen freizustellen.

Die Käuferin einerseits und die Verkäuferin sowie die HOS Projektentwicklung andererseits sind verpflichtet, sich hinsichtlich der nach diesem Abs. (7) übernommenen Verträge und Verpflichtungen abzustimmen und sich gegenseitig bei der Überleitung dieser Verträge bzw. Verpflichtungen auf die Käuferin zu unterstützen. Widerspricht der Vertragspartner eines der nachfolgend aufgeführten Verträge der Übertragung des Vertrages auf die Käuferin, wird die Verkäuferin den betreffenden Vertrag in Abstimmung mit der Käuferin zum nächstmöglichen Zeitpunkt beenden. Bis dahin stellen sich die Parteien im Innenverhältnis so, als habe die Übertragung des betreffenden Vertrages auf die Käuferin stattgefunden. In jedem Fall sind die Parteien verpflichtet, sich auch hinsichtlich solcher Verträge, bei denen der jeweilige Vertragspartner der Überleitung auf die Käuferin widerspricht, so zu stellen, als ob alle nachfolgend genannten Verträge auf die Käuferin übergegangen wären.

- (8) **Anlage 6-7** enthält eine Aufstellung bestehender Verträge, die sich räumlich sowohl auf den Bereich des Kaufobjekts als auch auf den der Fläche HOS beziehen. Insoweit verpflichtet sich die Käuferin, sich anteilig an den durch diese Verträge entstehenden Kosten zu beteiligen, wobei sich die Parteien hierzu im Einzelnen noch näher abstimmen werden.
- (9) Bezüglich der Kaufgegenstände 1 bis 4 besteht bei der SV Sparkassenversicherung Gebäudeversicherung AG, Stuttgart (nachstehend „**bestehender Versicherer**“ genannt) eine Gebäudeversicherung. Der bestehende Versicherer wird nach Beurkundung dieses Vertrages von der Verkäuferin über diesen Grundstücksverkauf informiert.