

ENTWURF: Stand 20.12.2023

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schloss Ebnet“, Plan-Nr. 3-65

zwischen

der Stadt Freiburg im Breisgau,
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Martin W. W. Horn,
dieser vertreten durch das Stadtplanungsamt
Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg

nachfolgend „**Stadt**“ genannt

und der

Schloss Ebnet GmbH & Co. KG,
vertreten durch die Schloss Ebnet Verwaltungs GmbH,
diese vertreten durch die Geschäftsführerin Juliane van Manen,
Schwarzwaldstraße 278, 79117 Freiburg

nachfolgend „**Vorhabenträgerin**“ genannt

schließen zur Entwicklung, Erschließung und Bebauung den nachfolgenden Durchführungsvertrag:

Präambel

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung eingetragenen Barockschlosses Ebnet in Freiburg-Ebnet mitsamt Nebengebäuden und Schlosspark. Im Schlossgebäude befinden sich zwei Wohneinheiten der Eigentümerfamilie. Repräsentative Räume im Erdgeschoss und die angrenzende Sickingenkapelle werden gelegentlich für Veranstaltungen und für standesamtliche Trauungen genutzt. Das nördliche Kavaliershäuschen steht für Betriebsleiter zur Verfügung. Das südliche Kavaliershäuschen enthält einen Personalraum. Die Zehntscheune wird im Rahmen einer gültigen Baugenehmigung für kulturelle und private Veranstaltungen genutzt. Im Ökonomiegebäude sind Gerätschaften zur Parkpflege u.a. untergebracht. Die Reithalle wird nur rudimentär zu Unterstellzwecken genutzt.

Ein privates Wohnhaus auf einer Grundstücksparzelle, die im Eigentum der Vorhabenträgerin steht, ist im Jahre 2022 errichtet worden.

Das Schlossgebäude weist einen erheblichen Sanierungsbedarf und sichtbare Schäden an den Außenfassaden und historischen Deckengemälden auf. Einige Räume sind deshalb nicht mehr oder nur eingeschränkt nutzbar. Die übrigen Gebäude sind baulich intakt, jedoch quantitativ und qualitativ untergenutzt. Die Haustechnik des gesamten Areals ist veraltet. Der Gebäudeunterhalt und die Parkpflege verursachen hohe Kosten, die aus den Einnahmen der Fremdvermietung und Eigennutzung nicht zu decken sind, weshalb der Sanierungsbedarf zunimmt.

Die Vorhabenträgerin hat deshalb ein Konzept für ein Schlossresort mit einem Beherbergungsbetrieb auf dem Schlossareal entwickelt, der ausreichende Einnahmen generieren soll, um eine Sanierung des Schlosses zu finanzieren und langfristig den Unterhalt der Gebäude sowie der Eigentümerfamilie zu sichern. Kern des Vorhabens ist der Umbau der bisher kaum genutzten Reithalle zu einem Beherbergungsbetrieb, der flexibel als Ferienwohnungen oder Hotelzimmer nutzbar ist. Weitere Gästewohnungen sollen in einem Neubau nord-östlich der Reithalle und im Dach der Zehntscheune entstehen. Das Erdgeschoss der Zehntscheune ist weiterhin für Veranstaltungsnutzungen, vor allem zu kulturellen Zwecken, und zu einem späteren Zeitpunkt für Gastronomie vorgesehen, für die zugleich Mitarbeiterwohnungen in einem Neubau auf der Fläche des bisherigen Schuppens entstehen sollen. Das Schloss soll weiterhin für Wohnzwecke der Eigentümerfamilie und für kulturelle Veranstaltungen sowie künftig teilweise für freiberufliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Der für das Schlossareal gültige Bebauungsplan „Ortsmitte Ebnet“, Plan-Nr. 3-63, der Stadt Freiburg, rechtsverbindlich seit 24.01.2003, setzt für das Schloss einschließlich Schlosshof und Kavaliershäuschen ein Sondergebiet und für die übrigen Gebäude ein Dorfgebiet fest, in dem jedoch Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe ausgeschlossen sind. Auf dieser Grundlage ist der geplante Beherbergungsbetrieb nicht genehmigungsfähig. Die Vorhabenträgerin hat deshalb bei der Stadt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Beherbergungsbetrieb beantragt.

Der Planungsstand zur Offenlage ergibt sich aus dem als **Anlage 3** beigefügten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem als **Anlagen 4 (Plan-Nrn. 1.1 bis 7.3)** beigefügten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP).

Teil I

Allgemeines

§ A 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Bebauung und Umnutzung des Areals von Schloss Ebnet mit einem Schlossresort, bestehend aus Gästewohnungen und Gästezimmern für Hotel- und Ferienwohnungsnutzung, Veranstaltungsräumen, einer Gastronomie und Betriebsinhaber-/Mitarbeiterwohnungen sowie im Schlossgebäude freiberuflichen Nutzungen.
- (2) Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß **Anlage 1**, der identisch ist mit der Vorhabenabgrenzung im Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan, **Anlage 4, Nr. 1.1**. Es umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 138, 138/24, 138/26, 138/30, 138/40, 138/48, 138/60, 138/61, 136/62, 138/63, 138/64, 138/65, 138/66, 138/67, 138/72, 138/73, 138/74 und 138/75 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 138/15 (Johann-Jakob-Fechter-Weg) der Gemarkung Ebnet. Maßgeblich ist der Stand des Liegenschaftskatasters vom 26.04.2022.
- (3) Das Vorhabengebiet entspricht dem Plangebiet gemäß Absatz 2.

§ A 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lage des Plangebiets (**Anlage 1** – Stand: 24.10.2023)
- b) Satzung mit örtlichen Bauvorschriften (**Anlage 2** – Stand: 24.10.2023)
- c) Planzeichnung (vorhabenbezogene Bebauungsplan (**Anlage 3**) zur Durchführung des Vorhabens (Stand: 12.12.2023)
- d) Vorhabenpläne (**Anlage 4, Plan-Nrn. 1.1 bis 7.3**)
 - Plan Nr. 1.1 Lageplan Gesamtvorhaben, vom 02.11.2022
 - Plan Nr. 2.1 Reithalle Grundriss EG, vom 11.03.2021
 - Plan Nr. 2.2 Reithalle Grundriss OG, vom 11.03.2021
 - Plan Nr. 2.3 Reithalle Dachaufsicht, vom 11.03.2021
 - Plan Nr. 2.4 Reithalle Schnitte, vom 11.03.2021
 - Plan Nr. 2.5 Reithalle Ansichten, vom 11.03.2021
 - Plan Nr. 3.1 Zehntscheune Grundriss EG und OG, vom 12.03.2021
 - Plan Nr. 3.2 Zehntscheune Ansichten, vom 12.03.2021
 - Plan Nr. 4.1 Schloss Ebnet, Grundriss UG und EG, vom 04.11.2021
 - Plan Nr. 4.2 Schloss Ebnet, Grundriss OG und DG, vom 10.03.2021
 - Plan Nr. 4.3 Schloss Ebnet, Dachaufsicht und Dachspitz, vom 04.11.2020

Plan Nr. 4.4 Schloss Ebnet, Schnitte, vom 04.11.2020
 Plan Nr. 4.5 Schloss Ebnet, Ansichten Ost und Nord, vom 17.11.2020
 Plan Nr. 4.6 Schloss Ebnet, Ansichten West und Süd, vom 17.11.2020
 Plan Nr. 5.1 Neubau Ost, Grundriss, Ansichten und Schnitte, vom 04.03.2021
 Plan Nr. 6.1 Neubau Nord, Grundriss, Ansichten u. Schnitte, vom 04.03.2021
 Plan Nr. 7.1 Einfamilienhaus, Grundriss EG, OG u. Dachspitz vom 07.03.2022
 Plan Nr. 7.2 Einfamilienhaus, Ansichten, vom 17.03.2022
 Plan Nr. 7.3 Einfamilienhaus, Schnitte, vom 17.03.2022

- e) die textlichen Festsetzungen – Stand: 24.10.2023 (**Anlage 5**)
- g) Begründung (**Anlage 6** – Stand: 24.10.2023)
- h) Freiflächenkonzept – Stand: 12.06.2023 (**Anlage 7**)
- i) Auszug Umweltbericht - Stand: 04.10.2023 (**Anlage 8**, Auszug Seiten 62-69)
- j) Betriebskonzept Schlossresort - Stand: Sept. 2023 (**Anlage 9**)
- k) Entwurf Ausgleichsvertrag (**Anlage 10**)
- l) Denkmalschutzrechtliche Genehmigung vom 18.09.2019 und 29.11.2019 (**Anlage 11**)
- m) Auszug des Schreibens vom 25.05.2023, Seite 2 - Energiekonzept (**Anlage 12**)
- n) Nachweis für die PV-Anlage auf dem Dach der Reithalle vom 17.11.2021 (**Anlage 13**)

Teil II

Vorhaben

Das Vorhaben umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung (**Anlagen 3 und 4**) sowie die Nutzungen entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen (**Anlage 5**) und der örtlichen Bauvorschriften (**Anlage 2**).

§ V 1

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben beruht auf einem Entwurf des Architektur- und Planungsbüros Wössner & Lechler, Freiburg.
- (2) Das Vorhaben ist die Errichtung eines Schlossresorts, bestehend aus Gästewohnungen und Gästezimmern für Hotel- und Ferienwohnungsnutzung, Veranstaltungsräumen, einer Gastronomie und Betriebsinhaber-/Mitarbeiterwohnungen sowie im Schlossgebäude freiberuflichen Nutzungen, Nebengebäuden und Parkplätzen. Dafür sollen bestehende Gebäude (Schloss, Zehntscheune, Reithalle, nördliches Ökonomiegebäude) zum Teil umgebaut, umgenutzt oder abgerissen und zwei neue Gebäude (Neubauten Ost und Nord) errichtet werden. Das auf mehrere Gebäude verteilte (modulare) Vorhaben ist unterteilt in eine südöstliche

Zone 2, in der die ruhigeren Nutzungen durch die Beherbergungsgäste und Mitarbeiterwohnen vorgesehen sind, und eine nordöstliche Zone 1, in der auch Nutzungen mit einem höheren Verkehrs- und Immissionsaufkommen zulässig sind, insbesondere Veranstaltungen, Gastronomie und freiberufliche Büronutzung.

Die Bestandsgebäude einschließlich des inzwischen errichteten Betriebsinhaberwohnhauses werden als funktionale Teile der Gesamtanlage Bestandteil des Vorhabens. Sie werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen, die ihre Kubatur und ihre Nutzung regeln. Soweit sie jedoch schon errichtet sind und keine bauliche Änderung erfahren (Schloss, Kavaliershäuschen, neues Wohngebäude), werden sie von der nachfolgenden Durchführungspflicht zur Errichtung ausgenommen.

(3) **Gebäudeumbauten und -neubauten**

Die Kubaturen des Schlossgebäudes, der Sickingenkapelle und der beiden Kavaliershäuschen einschließlich des Schlosshofs mit seiner Schlossmauer und des Einfahrtstores bleiben äußerlich baulich unverändert. Ebenfalls unverändert bleibt die äußere Kubatur der Zehntscheune. Sie erhält lediglich gemäß den Vorhabenplänen einige Aufweitungen vorhandener Fensteröffnungen und neue Fensteröffnungen zur Verbesserung der inneren Belichtung. In den Grundzügen unverändert bleibt auch die Kubatur der Reithalle. Diese wird lediglich auf der West- und auf der Ostseite in den Erdgeschossen um Terrassen und im Obergeschoss um vorgeständerte Balkone für die Hotelzimmer/Ferienwohnungen erweitert, die auch als Flucht- und Rettungswege dienen, siehe Vorhabenpläne **Anlage 4**.

Die Kubaturen der beiden Neubauten Ost und Nord ergeben sich aus den Vorhabenplänen gemäß **Anlagen 4**.

(4) **Fassaden und Gestaltung**

Die Fassadengestaltungen des Schlosses, der Kavaliershäuschen und der Sickingenkapelle unterliegen einer strengen denkmalrechtlichen Regelung, sollen nicht verändert werden und bedürfen daher keiner Regelung im VEP.

Die Fassadenumgestaltungen der Reithalle (vorgeständerte Balkone, Terrassen, Fenster) und der Zehntscheune (Fensteröffnungen) ergeben sich aus den Vorhabenplänen **Anlage 4**. Sie sind denkmalrechtlich verträglich.

Die Fassadengestaltungen der beiden Neubauten werden im VEP nicht im Detail festgelegt, da ihre architektonische Detailausformung erst im Zuge der Bauanträge der Ausbaustufe des Vorhabens erfolgt. Die Kubaturen sind festgelegt und orientieren sich an Vorgaben des Umgebungsschutzes der vorhandenen Denkmäler. Aus dem Denkmalschutz werden sich bei Ausgestaltung der Fassaden in den künftigen Baugenehmigungsverfahren auch die wesentlichen Anforderungen an die Fassadengestaltungen ergeben. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in den Baugenehmigungsverfahren für die beiden Neubauten der Ausbaustufe – unbeschadet einer aufgrund des Umgebungsschutzes des Schlossge-

bäudes ohnehin erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigung hierfür – sowohl das Landesamt für Denkmalpflege als auch den Gestaltungsbeirat der Stadt Freiburg zu beteiligen, und die Ziele und Beratungsergebnisse zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung von Fassaden, Dach und Freiraumgestaltung, auch im Hinblick auf die gestalterischen Auswirkungen einer solartechnische Nutzung der Dachflächen der Neubauten. In den Baugenehmigungsverfahren für die Neubauten wird auch das Energiekonzept für die beiden Gebäude im Detail zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin nach Maßgabe der dann geltenden gesetzlichen Vorgaben abgestimmt und festgelegt.

(5) **Zuordnung der Gebäudenutzungen im VEP**

Gemäß der Aufteilung in die beiden Zonen werden den einzelnen Gebäuden im VEP folgende Nutzungen zugewiesen:

- (a) Reithalle: Gästewohnungen und -zimmer mit Nebenräumen und südlich davon im Park eine kleine Sauna für die Beherbergungsgäste,
- (b) Neubau Ost: Gästewohnungen und -zimmer einschließlich Nebenräumen,
- (c) Ökonomiegebäude (Bestand): Nebenräume,
Neubau Nord (künftig): Nebenräume und Mitarbeiterwohnen
- (d) Zehntscheune: Im Erdgeschoss Veranstaltungen und Gastronomie und im Dachgeschoss Ferienwohnung,
- (e) Schloss: Betriebliches Wohnen und Büronutzung in den Obergeschossen und im südlichen Teil des EG; Trauungen und kulturelle Veranstaltungen in den zentralen Räumen des EG und der Sickingenkapelle,
- (f) Nördliches Kavaliershäuschen: Betriebsleiterwohnen,
- (g) Südliches Kavaliershäuschen: Nebenräume/Personalräume,
- (h) Betriebsleiterwohnhaus: Wohnen der Betriebsinhaber/Betriebsleiter.

Die Nutzungsaufteilung im Einzelnen ergibt sich aus den Vorhabenplänen gemäß **Anlage 4**.

§ V 2

Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin plant die Verwirklichung des Vorhabens gem. § V 1 in zwei zeitlich voneinander getrennten Stufen. Die erste Stufe (= Basisstufe) umfasst die Nutzungsänderungen im Schlossgebäude inklusive der Kavaliershäuschen und ggf. kleinere gebäudeinterne Umbauten, den Einbau sanitärer Anlagen und

einer kleinen Küche im Erdgeschoss der Zehntscheune zur Optimierung der Veranstaltungsnutzungen sowie den Umbau der Reithalle zu einem Beherbergungsbetrieb. Hinzu kommen der neue Parkplatz P2, weitere Stellplätze und die Erhaltung der Wegeinfrastruktur im Schlossareal. In der Basisstufe sind noch keine Gebäudeneubauten vorgesehen, ausgenommen das Betriebsleiterwohnhaus, das jedoch auf Basis des bisherigen Bebauungsplanes bereits errichtet wurde.

In der 2. Stufe (= Ausbaustufe) folgen der Neubau Ost für weitere Hotelzimmer/Ferienwohnungen, der Neubau Nord mit Mitarbeiterwohnungen und Nebenräumen zur Ersetzung des für den Neubau abzubrechenden Ökonomiegebäudes, sowie die Erweiterung der Nutzung des EG der Zehntscheune um eine Gastronomie und der Ausbau des OG der Zehntscheune zur einer (großen) Ferienwohnung.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens binnen sechs Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans alle Bauanträge und Anträge auf Nutzungsänderung für die Vorhabenmodule der Basisstufe bei der Stadt einzureichen und spätestens binnen zwei Jahren nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigungen die jeweiligen Vorhabenteile betriebsbereit zu errichten.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, spätestens vier Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans alle Bauanträge und Anträge auf Nutzungsänderung für die Vorhabenmodule der Ausbaustufe bei der Stadt einzureichen und spätestens zwei Jahre nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigungen die jeweiligen Anlagen betriebsbereit zu errichten.
- (4) Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung des Vorhabens in der Lage. Sie ist Eigentümerin des gesamten Vorhabengebiets. Das bisher im Eigentum der Geschäftsführerin der Vorhabenträgerin stehende Flst.Nr. 138/72 mit dem Betriebsleiterwohnhaus wird in die Gesellschaft der Vorhabenträgerin eingebracht.

Die Vorhabenträgerin verfügt über ausreichende Eigenkapitalgrundlagen, insbesondere in Form des lastenfreien Eigentums an allen Vorhabengrundstücken, um das Vorhaben auch wirtschaftlich verwirklichen zu können. Die Vorhabenträgerin hat der Stadt durch betriebswirtschaftliche Kalkulationen und Finanzierungsnachweise nachgewiesen, dass sie das Projekt wirtschaftlich umsetzen kann und dass es bei der zu erwartenden Geschäftsentwicklung auch die geforderte Denkmalsanierung gemäß nachfolgendem § V 3 wirtschaftlich trägt.

- (5) Die Vorhabenträgerin kann bei der Stadt die Verlängerung der vorstehenden Fristen gemäß Absätzen 2 und 3 beantragen, insbesondere wenn die Besorgnis besteht, diese aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht einhalten zu können. Ein Anspruch auf Fristverlängerung besteht nicht. Über Verlängerungsanträge entscheidet die Stadt nach Ermessen.

§ V 3

Sicherstellung der Denkmalsanierungen und des Denkmalunterhalts

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, gemäß den nachfolgenden Regelungen, das Schloss zu sanieren und langfristig zu unterhalten.

(2) **Sanierungsziel und Sanierungsstufen**

Um die Verwendung der mit dem Beherbergungsbetrieb generierten Erträge zur Denkmalsanierung des Schlosses sicherzustellen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, hierfür in Vorleistung zu gehen und das Schloss stufenweise, entsprechend der stufenweisen Verwirklichung des Vorhabens, zu sanieren. Sanierungsziel ist die Verwirklichung der in der denkmalrechtlichen Genehmigung zur Schlosssanierung der Stadt Freiburg vom 29.11.2019, **Anlage 11**, genehmigten Sanierungsmaßnahmen der Bauabschnitte 1 und 2 am Schlossgebäude. Die Genehmigung enthält insgesamt 3 Bauabschnitte:

1. Bauabschnitt: Äußere Komplettsanierung des Schlossgebäudes und statisch relevante Arbeiten: Dachstuhl, Fassaden, Stein- und Zierelemente, Deckenstabilisierung
2. Bauabschnitt: Innere Teilsanierung des Schlossgebäudes: Deckenkonservierung (Stuck + Gemälde), Raumschale Dachgeschoss, Reparaturen im Keller
3. Bauabschnitt: Fenster

(3) **Sanierungszeitplan**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt:

- (a) auch nach Erteilung entsprechender Bau- und Nutzungsänderungsgenehmigungen die freiberuflichen Nutzungen im Schlossgebäude nicht aufzunehmen und Veranstaltungen in der Zehntscheune nicht über den Rahmen der bestehenden Baugenehmigung vom 21.10.2010 hinaus durchzuführen, bevor für die äußere Sanierung des Schlossgebäudes als 1. Bauabschnitt gem. vorstehendem Absatz 2 sämtliche Bauaufträge mit Umsetzungsfrist vergeben sind und dies der Stadt gegenüber nachgewiesen ist,
- (b) die Nutzung des Beherbergungsbetriebs in der umgebauten Reithalle in der Basisstufe des Vorhabens nicht aufzunehmen, bevor die äußere Sanierung des Schlossgebäudes als 1. Bauabschnitt gem. vorstehendem Absatz 2 abgeschlossen ist,
- (c) die Nutzungen in der Ausbaustufe des Vorhabens nicht aufzunehmen, bevor die Bauabschnitte 1. und 2. gem. vorstehendem Absatz 2 abgeschlossen sind.

Bauabschnitt 3 (Fenster) ist nur informationshalber aufgeführt und nicht Gegenstand von Verpflichtungen der Vorhabenträgerin nach diesem Vertrag.

(4) **Langfristiger Denkmalerhalt und -unterhalt**

Die Parteien sind sich einig, dass aufgrund der Schaffung neuer Einnahmemöglichkeiten auf Grundlage des vorliegenden VEP der Einwand des Eigentümers entfällt, der Schlossunterhalt sei denkmalrechtlich unzumutbar, so dass die Stadt bei einer Verletzung der Denkmalunterhaltungspflicht denkmalrechtlich einschreiten kann. Dies gilt erst dann nicht mehr, wenn der denkmalschutzrechtlich erforderliche Unterhalt aus dem Gewinn durch den Beherbergungsbetrieb nachweislich auf Dauer nicht mehr gedeckt werden kann.

**§ V 4
Erschließung**

- (1) Die äußere Erschließung des Vorhabens ist durch die westliche Anbindung an die Schwarzwaldstraße über die private Eschbachbrücke zum Schlosshof sowie durch die östliche Anbindung über den privaten, im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Johann-Jakob-Fechter-Weg gesichert. Es bedarf daher keiner zusätzlichen Maßnahmen der äußeren Erschließung.
- (2) Zur Verbesserung der inneren Erschließung plant die Vorhabenträgerin jedoch - ohne Eingehung einer Rechtspflicht - den Ausbauzustand des Johann-Jakob-Fechter-Weges zu verbessern, insbesondere den privaten Einfahrtsbereich von der Schwarzwaldstraße zu asphaltieren und Schlaglöcher zu beseitigen, um insgesamt die Lärm- und Staubbelastung durch den Verkehr auf dem Weg zu reduzieren.
- (3) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Brücke über den Eschbach, die mit ihrem nördlichen Widerlager auf städtischem Grundstück sowie mit ihrem südlichen Widerlager auf dem Schlossgrundstück steht und den Eschbach als öffentliches Gewässergrundstück der Stadt überspannt und der Zufahrt von der Schwarzwaldstraße zum Schlosshof dient, im Eigentum der Vorhabenträgerin steht, da es sich um eine Zufahrt zu einem privaten Grundstück handelt. Dementsprechend obliegt auch die Unterhaltungslast und im Falle des Abgangs die Erneuerungslast in Gänze bei der Vorhabenträgerin.

**§ V 5
Verfahren und Planung der Stadt**

- (1) Die Stadt sieht in dem Vorhaben eine attraktive Ergänzung des touristischen Übernachtungsangebots in Freiburg und begrüßt grundsätzlich das Konzept, die Denkmäler auf dem Areal von Schloss Ebnet künftig so zu nutzen, dass die daraus erzielten Erträge den Denkmalunterhalt sichern. Der Gemeinderat der Stadt hat deshalb auf den Antrag der Vorhabenträgerin mit Beschluss vom 23. Oktober 2018 das Vorhaben grundsätzlich befürwortet und ein Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) „Schloss Ebnet“ als Bebau-

ungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB eingeleitet, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens geschaffen werden sollen.

- (2) Die Stadt ist bereit, auf Grundlage der inzwischen vorgelegten Entwürfe des VHB und des VEP gemäß **Anlagen 2 und 4** nach pflichtgemäßem Ermessen über die Durchführung der Offenlage und der Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 BauGB zu entscheiden. Dabei ist vorgesehen, vom bisherigen beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in das reguläre zweistufige Bebauungsplanverfahren zu wechseln. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung bis zum Satzungsbeschluss ungebunden. Der vorliegende Vertrag begründet keine Verpflichtung zur Fortsetzung des eingeleiteten Verfahrens oder zur Beschlussfassung der Planentwürfe in den als Anlagen beigefügten Fassungen.
- (3) Die Haftung der Stadt für Aufwendungen, die die Vorhabenträgerin im Vertrauen auf die vollständige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und für Schäden der Vorhabenträgerin im Fall der Nichtbeendigung des Verfahrens einschließlich entgangenen Gewinns wird ausgeschlossen. Von Schadensersatzansprüchen Dritter gegen die Stadt entsprechend Satz 1 stellt die Vorhabenträgerin die Stadt frei.

§ V 6

Maßnahmen im geförderten Mietwohnungsbau

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich 50 % der neu geschaffenen Geschossfläche der Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans unter Einhaltung der maßgeblichen Kriterien des Landeswohnraumförderungsprogrammes „Wohnungsbau BW 2022“ bzw. des jeweils gültigen (abhängig vom Jahr der Antragstellung) als Sonderbindung für Mitarbeiter_innen, aktuell der Förderlinie „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“ zu errichten und diese während der Bindungszeit ausschließlich nach den Kriterien des jeweils gültigen Landeswohnraumförderprogrammes zu vermieten.
- (2) Unabhängig vom Erhalt von Fördermitteln verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die oben genannten Mietwohnungen
 - a) max. zu einer Fördermiete in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils zum Vermietungszeitpunkt gültigen Mietspiegelmiete abzüglich eines Abschlages in Höhe von 33 % (Regelabschlag) bzw. nach der zum Antragszeitpunkt jeweils gültigen Förderprogramm festgelegten Regelabsenkung,
 - b) ausschließlich an Haushalte zu überlassen, die über einen für die jeweilige geförderte Wohnung passenden gültigen allgemeinen Wohnberechtigungsschein verfügen, die zusätzlich auch zu den begünstigten Mitarbeitenden der

Vorhabenträgerin gemäß den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes gehören,

- c) über die Bindungsdauer von mindestens 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit zu vermieten und im Bestand zu halten.
- (3) Für den Fall, dass keine Landesfördermittel in Anspruch genommen werden sollten, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, einen Kooperationsvertrag mit dem Inhalt der geschuldeten Regelungen gem. Absatz 2 zu schließen (§ 23 LWoFG), in dem die Einzelheiten zur Vermietung der mietpreisgedämpften Mietwohnungen geregelt werden.
- (4) a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach Vorliegen der Detailpläne, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt und zu Lasten aller Grundstücke, auf denen künftig geförderter Wohnraum entsteht (nach derzeitigem Planungsstand Teilfläche des Flst. Nr. 138/73 (Neubau Nord)) mit nachstehendem Inhalt in Abteilung II des Grundbuchs zu bewilligen:

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks unterliegt einer Belegungsbindung mit folgendem Inhalt:

„Die Wohnungen Nr. @@ gemäß beiliegendem Plan auf dem Grundstück dürfen nicht an andere Personen als Wohnberechtigte nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz zum Gebrauch überlassen werden (§ 15 LWoFG in der Fassung vom 15.11.2022)“.

- b) Sobald die Detailplanung der zu errichtenden Wohneinheiten sowie die Wohnflächenbestimmung abgeschlossen werden konnte und ein Plan mit der genauen Wohnungsaufteilung erstellt wurde, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, unverzüglich die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch durch notariell beglaubigte Erklärung zu bewilligen. Die Wohnungsnummern sind dann zu ergänzen. Die Stadt wird anschließend die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch beantragen.

Teil III

Folgekostenvereinbarung

§ F 1

Planung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat in Abstimmung mit der Stadt die fristgerechte Erarbeitung sämtlicher für das Gebiet notwendigen städtebaulichen Planungen veranlasst, soweit diese zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schloss Ebnet“, Plan-Nr. 3-65, erforderlich sind.

- (2) Die Entwürfe enthalten neben der Planzeichnung die notwendigen textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften (**Anlagen 2 bis 5**). Sie sind mit Begründungen versehen, die dem jeweiligen Planungsstand entsprechen. Die Unterlagen sind so aufbereitet, dass sie den Anforderungen zur Information des Gemeinderates und der Öffentlichkeit genügen. Die Vorhabenträgerin hat in ihrem Namen und auf ihre Rechnung alle zur Planungsvorbereitung und Durchführung erforderlichen Planungen und Gutachten, die für den Erlass der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schloss Ebnet“, Plan-Nr. 3-65, notwendig sind und von der Stadt angefordert wurden, beauftragt. Die Auswahl der Gutachter und Planer ist einvernehmlich zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt erfolgt. Untersuchungsprogramme und Inhalte wurden vor Ausführung mit der Stadt abgestimmt.
- (3) Im weiteren Verfahren kann sich im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung oder der Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans herausstellen, dass weitere Gutachten oder ergänzende Gutachten erforderlich sind, um den Satzungsbeschluss herbeizuführen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach inhaltlicher Abstimmung mit der Stadt über den Bedarf und den Umfang ergänzender Gutachten und Untersuchungen, diese auf ihre Kosten zu beauftragen.

§ F 2

Kosten für nicht hoheitliche Tätigkeit der Verwaltung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Kosten, die für die nichthoheitlich rechtliche Begleitung des Verfahrens durch das Rechtsamt entstanden sind, in Höhe von **10.230 €** (Basis für das Rechtsamt ist ein Stundensatz: 186,- €) zu übernehmen. Diese Kosten werden der Vorhabenträgerin nach dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates in Rechnung gestellt. Die Kosten sind vier Wochen nach Rechnungsstellung fällig. Ein gesonderter Nachweis ist nicht erforderlich.

§ F 3

Naturschutzrechtlicher Ausgleich und CEF-Maßnahmen

- (1) Bereits zum Bebauungsplan „Ortsmitte Ebnet“ von 2003 hatten die Stadt und der Rechtsvorgänger der Vorhabenträgerin als damaliger Schlosseigentümer einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, der unter anderem die Durchführung verschiedener im damaligen Bebauungsplan vorgesehener naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen beinhaltete. Der Großteil dieser Maßnahmen war im Schlosspark selbst auf Flächen vorgesehen, die auch heute noch im Plangebiet liegen. Ein Teil der Maßnahmen war auf Flächen vorgesehen, die sich heute im Eigentum privater, an den Schlosspark angrenzender Grundstückseigentümer befinden und daher nicht mehr im aktuellen Plangebiet liegen. Eine Maßnahme bestand in der Entsiegelung des Johann-Jakob-Fechter-Weges. Die Maßnah-

men wurden sowohl innerhalb des heutigen Plangebiets wie auch auf den angrenzenden Privatgrundstücken nur zum Teil verwirklicht. Ein Teil der Maßnahmen kann auch noch heute verwirklicht werden, zum Teil in abgewandelter Form. Ein Teil ist nach Maßgabe des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht mehr umsetzbar, weil den Flächen andere Nutzungen zugewiesen werden.

- (2) Zusätzlich zu den Defiziten der Umsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs aus dem Bebauungsplan von 2003 greift der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan vor allem durch den östlichen Neubau, den Parkplatz P2 und die vorgesehene Umnutzung von Wiesenflächen in Grünflächen und zum Teil in ausgewiesene Ausgleichsflächen des Bebauungsplans von 2003 ein. Dafür ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu leisten. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs reduziert der vorliegende Plan die überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zum Plan von 2003, was gegengerechnet werden kann.
- (3) Dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde deshalb ein naturschutzrechtliches Ausgleichskonzept zugrunde gelegt, das den Ausgleichsbedarf der aus dem Bebauungsplan von 2003 noch nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und den durch den vorliegenden Plan zusätzlich verursachten Ausgleichsbedarf durch Eingriffe in bereits ausgewiesene Ausgleichs- und Grünflächen berücksichtigt. Zugleich wurde dabei geprüft, welche der Ausgleichsmaßnahmen von 2003 heute noch mit den Belangen des Beherbergungsbetriebs vereinbar sind und im Plangebiet selbst bestehen bleiben oder noch hergestellt werden können. Einbezogen wurde dabei auch die Wiederherstellung eines als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesenen Feldgehölzes, das nicht mehr vollständig vorhanden ist. Insgesamt sind danach:
 - Wiederherstellung eines geschützten Biotops „Feldgehölz Schloss Ebnet“ (Maßnahme F 1 nach dem Bebauungsplan),
 - im Plangebiet selbst noch 12 Bäume nachzupflanzen,
 - 1.148 m² weitere Hecken zu pflanzen,
 - 69.588 Ökopunkte durch externe Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen.
- (4) Die Pflanzpflichten im Plangebiet sind im Bebauungsplan festgesetzt und sollen bereits vollständig als Auflagen in die Baugenehmigung für das Vorhaben in der Basisstufe aufgenommen werden, obwohl die Eingriffe erst in der Ausbaustufe vollumfänglich verwirklicht werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich hiermit auch vertraglich zu deren Durchführung bis spätestens zur Inbetriebnahme des Beherbergungsbetriebs in der Reithalle.
- (5) Der Nachweis der Kompensation in Höhe von 69.588 Ökopunkten auf einer Wiesenfläche in Kirchzarten auf Flurstück Nr. 702/11 gemäß den Ausführungen im Umweltbericht (**Anlage 8**) erfolgt durch gesonderte Vereinbarung zwischen der Vorhabenträgerin, dem Grundstückseigentümer und der Stadt Freiburg vom ???,

Anlage 10 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Umweltbericht beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und auf 30 Jahre ab Beginn der Durchführung die Fläche gemäß den umweltfachlichen Vorgaben zu erhalten und zu pflegen und die Kosten für die Herstellung und die Fertigstellungspflege für die Dauer von zwei Jahren und der dauerhaften Pflege der Ausgleichsmaßnahmen für die Dauer von 28 Jahren inkl. Wertersatz für das Grundstück zu übernehmen.

- (6) Mit Erfüllung der Verpflichtungen gemäß vorstehenden Absätzen 3-5 gelten auch sämtliche Ausgleichspflichten der Vorhabenträgerin und ihres Rechtsvorgängers aus dem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt zum Bebauungsplan „Ortsmitte Ebnet“, Plan-Nr. 3-63, von 2003 als erfüllt.
- (7) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Vorhabenträgerin nicht verpflichtet ist, Kompensation für nicht geleistete Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan von 2003 zu leisten, die sich auf Grundstücken privater Dritter befinden. Die Stadt wird mit den Dritteigentümern gesonderte Regelungen hierzu treffen.
- (8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich überdies, sämtliche artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 04.10.2023 (**Anlage 6, Auszug Umweltbericht, Kapitel 8**) auf ihre eigenen Kosten fach- und fristgerecht durchzuführen und umzusetzen.
- (9) Die Vorhabenträgerin beauftragt zudem eine sachkundige ökologische Baubegleitung zur Begleitung der Umsetzung der CEF Maßnahmen, der Baumfällungen und Abrissarbeiten und zur Durchführung des Monitorings gemäß der Empfehlungen des Umweltberichts und der Vorgaben in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 3-063c.

§ F 4

Betriebskonzept und Lärmimmissionsschutz

Die Vorhabenträgerin hat zur Planung der Abläufe auf dem Vorhabengelände ein Betriebskonzept vom September 2023, **Anlage 9**, vorgelegt. Dieses ist nicht Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes, in denen keine Betriebsabläufe festgesetzt werden können. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich jedoch hiermit gegenüber der Stadt, das Betriebskonzept einzuhalten, soweit dies zum Schutz von Umwelt und Nachbarschaft insbesondere vor Lärmimmissionen erforderlich ist. Die Stadt wird die Betriebsabläufe insoweit durch Nebenbestimmungen in den zu erteilenden Baugenehmigungen festlegen. In diesem Rahmen bleibt es der Vorhabenträgerin jedoch unbenommen, die künftigen Abläufe den sich entwickelnden betrieblichen Anforderungen anzupassen.

§ F 5
Immissionsschutzbindungen
Freiburger Effizienzhaus 55

- (1) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die zu errichtenden Gebäude (Neubau Nord und Ost) als Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 zu errichten. Bessere Energiestandards wie z.B. das Effizienzhaus 40 sind ebenfalls zugelassen. Die Effizienzhaus-Standards sind dabei nach dem Gebäudeenergiegesetz in der aktuell gültigen Fassung zu berechnen.
- (2) Das Gebäude muss darüber hinaus mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung mit einer Effizienz $> 75 \%$ ausgestattet sein. Die Luftdichtheit muss die Luftwechselrate $n_{50} \leq 0,6$ 1/h einhalten. Dies ist mit einem Blower-Door-Test nachzuweisen. Der rechnerische Nachweis ist von einem Planverfasser oder Sachverständigen nach § 43 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zu erstellen und vor Baubeginn dem Baurechtsamt der Stadt vorzulegen.
- (3) Die Überprüfung der Bauausführung auf Übereinstimmung mit dem rechnerischen Nachweis hat durch den Planverfasser oder Sachverständigen zu erfolgen. Änderungen der Bauausführung dürfen nicht zu einer Überschreitung der Grenzwerte des Freiburger Effizienzhaus-Standards 55 nach Abs. 1 führen. Der Nachweis des Freiburger Effizienzhauses 55 ist auf einem gesonderten Formular zu bestätigen. Das Nachweisformular ist unter folgendem Link abrufbar:
https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E50330018/2016243/Nachweis-Freiburger_Effizienzhaus_wohnen_GEG_mit_WRG_2023.pdf
- (4) Die Stadt behält sich vor, jederzeit Überprüfungen der rechnerischen Nachweise und der Bauausführung durchzuführen. Sollten bei der Überprüfung der Bauausführung Abweichungen zum rechnerischen Nachweis festgestellt werden, wird die Stadt eine entsprechende Nachbesserung verlangen. Sofern eine Nachbesserung nicht erfolgen kann, zahlt die Planungsbegünstigte an die Stadt eine Vertragsstrafe bis zu 10,- € je m² Wohn-/Nutzfläche für jede kWh pro m² um die der in Absatz 1 festgelegte Jahres-Primärenergiebedarf überschritten wird, bzw. bis zu 10,- € je m² Wohn-/Nutzfläche für jede 0,01 W/(m²K), um die der spezifische Transmissionswärmeverlust überschritten wird, soweit die Überschreitung von ihr oder ihren Erfüllungsgehilfen (u.a. der beauftragte Planer, Handwerker bzw. Sachverständige) zu vertreten ist. Die beiden im vorhergehenden Satz genannten Berechnungen sind alternativ vorzunehmen; die Planungsbegünstigte schuldet als Vertragsstrafe sodann den höheren der beiden errechneten Beträge, nicht aber beide Beträge kumuliert (bzw. addiert).
- (5) Die Kosten für die Tätigkeit des oben genannten Planverfassers oder Sachverständigen trägt die Planungsbegünstigte. Die Kosten der in Absatz 3 genannten Überprüfung trägt die Planungsbegünstigte in den Fällen, in denen

die festgelegten Grenzwerte des Freiburger Effizienzhaus-Standards 55 überschritten sind.

- (6) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, im Falle der Weiterveräußerung des Grundstückes diese Regelung uneingeschränkt auf Rechtsnachfolgende zu übertragen. Für den Fall, dass die Planungsbegünstigte schuldhaft gegen diese Verpflichtung verstößt und die Bauweise nach dem Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 nicht umgesetzt wird, kann die Stadt eine Vertragsstrafe nach Abs. 4 verlangen.
- (7) Ferner verpflichtet sich die Planungsbegünstigte, Bauanträge erst zu stellen, wenn sie den Verpflichtungen aus den Abs. 1 – 2 nachgekommen sind, bzw. nur solche Bauanträge zu stellen, die den in Abs. 1 – 2 genannten Verpflichtungen entsprechen.

§ F 6

Energiekonzept (Bauabschnitt 1 und 2)

- (1) Die Vorhabenträgerin wird das Energiekonzept vom 25.05.2023 (**Anlage 12**) umsetzen.
- (2) Die Energieversorgung der Gebäude des Bebauungsplans, Plan-Nr. 3-65, erfolgt ausschließlich über erneuerbare Energieträger, Grundwasserwärmepumpe, KWL-Lüftungsanlagen und Photovoltaik mit Speicher. Auf die Solarpflicht nach dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg gemäß §§ 4 und 5 für die Dachflächen und Stellplätze wird hingewiesen.

§ F 7

Grunderwerb

Es bedarf keiner Grundstücksübertragungen zwischen den Vertragsparteien.

Teil IV

Schlussbestimmungen

§ S 1

Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten der Durchführung. Die Kostentragungspflichten der Vorhabenträgerin gemäß §§ F1 und F2 des Vertrages werden bereits mit Unterzeichnung des Vertrages durch beide Vertragsparteien wirksam und bleiben auch dann in Kraft, wenn der Vertrag insgesamt nicht wirksam wird oder sich zu einem späteren Zeitpunkt als unwirksam erweisen sollte.

§ S 2

Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren Rechtsnachfolgenden mit Weitergabepflicht schriftlich weiterzugeben. Der Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt Freiburg i.Br. Die Zustimmung kann nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens- und Erschließungsplans innerhalb der gesetzten Frist gefährdet ist.

§ S 3

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Beauftragung der Vorhabenträgerin mit der Erarbeitung der städtebaulichen Planungen und Satzungsentwürfe ausschließlich dazu erfolgt, um ihr technisch-fachliches Wissen und ihre organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und des Gemeinderates der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans bleiben dadurch unberührt.

§ S 4

Wirksamwerden

- (1) Dieser Vertrag wird mit in Kraft treten des Bebauungsplans wirksam.
- (2) Diese Vorschrift, §§ F 1, F 2, S 1, S 2, S 3 und S 5 werden abweichend von Absatz 1 mit der Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Freiburg wirksam.

§ S 5

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform, soweit nicht gesetzlich weitergehend notarielle Beurkundung zwingend vorgeschrieben ist. Auch das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich abbedungen werden. Die Parteien legen aus Beweis- und Dokumentationsgründen auf die Schriftformklausel besonderen Wert und vereinbaren diese daher individualvertraglich. Mündliche Nebenabreden haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich bestätigt werden.
- (2) Soweit nach diesem Vertrag eine Vertragsstrafe zu entrichten ist, weil die Vorhabenträgerin Verpflichtungen nicht erfüllt hat, setzt die Geltendmachung jeweils voraus, dass die Nichterfüllung der Verpflichtung von der Vorhabenträgerin zu vertreten ist.
- (3) Erfolgt die Bezahlung der Kosten ganz oder teilweise nach Fälligkeit, so ist der nicht gezahlte Betrag von diesem Tag an bis zum Tag der vollständigen Bezahlung mit einem Zinssatz von 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz i.S.d. § 247 BGB zu verzinsen.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, soweit gesetzlich zulässig, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dasselbe gilt, falls sich bei der Durchführung dieses Vertrages eine Lücke offenbaren sollte.
- (5) Sollte die in Teil II, V 6 Abs. 4 erwähnte Grunddienstbarkeit nicht eintragungsfähig sein, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, eine wirtschaftlich gleichwertige, eintragungsfähige Dienstbarkeit zu Lasten aller Grundstücke, auf denen künftig geförderter Wohnraum entsteht (nach derzeitigem Planungsstand Teilfläche des Flst. Nr. 138/73 (Neubau Nord), in notariell beglaubigter Form zu bewilligen, die Stadt wird dann die Eintragung dieser Dienstbarkeit beantragen. In jedem Fall gilt der Inhalt der in Teil II, § V 6 Abs.4 genannten Dienstbarkeit mindestens als schuldrechtliche Verpflichtung mit Weitergabeverpflichtung.
- (6) Gerichtsstand ist Freiburg i.Br.

Für die Stadt Freiburg

Freiburg, den

(Roland Jerusalem)
Leiter Stadtplanungsamt

(Sebastian Geismann)
Stadtrechtsdirektor

Für die Vorhabenträgerin

Freiburg, den

(Juliane van Manen)