Urkundenverzeichnis Nr. 1250 /2026 S

Vorgangs-AZ: 26-20358

Städtebaulicher Vertrag

Geschehen zu

S t u t t g a r t

am 25. September 2026
- i. W. fünfundzwanzigsten September zweitausendsechsundzwanzig –

Vor mir, der

Notarin Christiane Stoye-Benk
mit dem Sitz in Stuttgart

erscheinen heute in meinen Kanzleiräumen in 70469 Stuttgart, Maybachstraße 20:

1. Frau **Baubürgermeisterin Susanne Schreiber**,
   dienstansässig 71083 Herrenberg, Seeländerplatz 3,
   - deutsche Staatsangehörige -,
   - ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis -,

   handelnd nachstehend nicht im eigenen Namen, sondern als gesetzliche Vertreterin für die

   Stadt Herrenberg
   (Postanschrift: 71083 Herrenberg, Seeländerplatz 3)

2. [redacted]
geschäftsansässig 70173 Stuttgart, Lautenschlagerstraße 22,
- deutscher Staatsangehöriger -,
- ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis -,

3. [redacted]
geschäftsansässig 70173 Stuttgart, Lautenschlagerstraße 22,
- deutsche Staatsangehörige -,
- ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis -,

Die Erschienen Ziffer 2 und 3 handeln nachstehend aufgrund der heute in Urschrift vorliegenden Vollmacht vom 27. August 2026, UVZ-Nr. ZI-393/2026, Notar Dr. Maximilian Ziegler mit dem Sitz in Essen, von der eine Abschrift, deren Übereinstimmung mit der Urschrift hiermit beglaubigt wird, dieser Urkunde als Anhang beigefügt ist für die

Instone Real Estate Development GmbH
mit dem Sitz in Essen
Amtsgericht Essen HRB 28401,
(Postanschrift: 70173 Stuttgart, Lautenschlagerstraße 22).

Die Erschienenen erklären, dass die von ihnen Vertretenen auf eigene Rechnung handeln.

Sie erklären mit der Bitte um Beurkundung:

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB
zur Neuordnung, Erschließung und Bebauung des
Baugebiets „Quartier an der Schäferlinde“ in Herrenberg

Inhalt

Bezugsurkunde 7

I. Vorbemerkung 8

§ 1 Grundstücksbelastungen 9

§ 2 Vorhandene Bausubstanz 10

II. Planung und Planungskosten 11

§ 3 Änderung des bestehenden Planungsrechts 11

§ 4 Kosten der städtebaulichen Planung 12

§ 5 Beauftragungen 12

§ 6 Planungshoheit 13

III. Erschließung / Artenschutz / Hochwasserrückhaltebecken 13

§ 7 Herstellungsverpflichtung für die Erschließungsanlagen 13

§ 8 Artenschutzmaßnahmen 15

§ 9 Kindertagesstätte 15

§ 10 Wasserversorgungs- und Abwasserbeitrag 15

§ 11 Hochwasserrückhaltebecken und Starkregenschutz 16

IV. Bebauung des Grundstücks 19

§ 12 Baugebot 19

§ 13 Energie- und Nachhaltigkeitskonzept 20

§ 14 Mobilitäts- und Grünordnungskonzept 20

§ 15 Anlagen zur Nutzung durch alle Bewohner (gemeinsame Anlagen) 21

§ 16 Schallschutz 22

§ 17 Eintritt in Verpflichtungen aus Urkunde vom 26. Juli 1990 23

V. Wohnraum für spezifische Zielgruppen 23

§ 18 Geförderter / barrierefreier Wohnraum / Wohnungsmix 23

§ 19 Belegungsrechte der Stadt 26

§ 20 Ankaufsrecht 26

VI. Schlussbestimmungen 30

§ 21 Beiderseitige Verpflichtungen 30

§ 22 Rechtsnachfolge 30

§ 23 Anlagenverzeichnis 30

§ 24 Form / Ausfertigungen 31

§ 25 Kosten des Vertrags 31

§ 26 Salvatorische Klausel 31

§ 27 Kündigung / Rücktritt 32

§ 28 Vollmacht 32

Städtebaulicher Vertrag

Teil A

Die

Instone Real Estate Development GmbH
mit dem Sitz in Essen
Amtsgericht Essen HRB 28401,
(Postanschrift: 70173 Stuttgart, Lautenschlagerstraße 22)

- nachfolgend auch „**Anbietende**", „**Vorhabenträgerin**" oder „**Instone**" genannt -

bietet hiermit der

Stadt Herrenberg
(Postanschrift: 71083 Herrenberg, Seeländerplatz 3)

- nachfolgend auch „**Stadt**" oder „**Angebotsempfänger**" genannt -

den Abschluss des in Teil B. enthaltenen Städtebaulichen Vertrages an.

An das vorstehende Angebot hält sich die Anbietende bis zum Ablauf von

acht Wochen nach Inkrafttreten
des Bebauungsplanes "Schäferlinde, 1. Änderung, Ost"
(unter „Inkrafttreten" im Sinne dieses Vertrages ist der in § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB definierte Zeitpunkt zu verstehen)

gebunden.

Während dieser Zeit kann die Annahme des Vertragsangebotes zur notariellen Urkunde jederzeit erklärt werden.

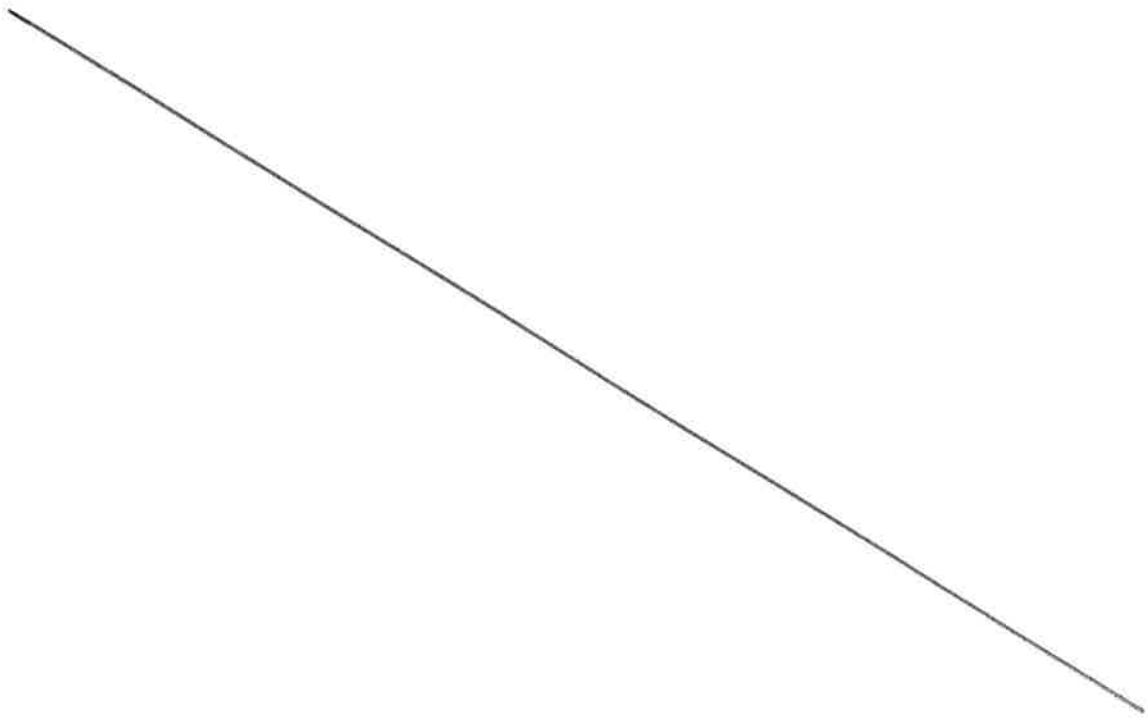
Der Vertrag kommt mit der Beurkundung der Annahmeerklärung zustande, ohne dass diese der Anbietenden ausdrücklich zugehen muss.
Die die Vertragsannahme beurkundende Notarin wird jedoch beauftragt, der Anbietenden eine Ausfertigung der Annahmeerklärung unverzüglich zu übersenden.

Nach Ablauf der Bindungsfrist erlischt das Angebot nicht von selbst, kann jedoch durch die Anbietende jederzeit widerrufen werden; der Widerruf ist nur möglich durch schriftliche Erklärung gegenüber der das Angebot beurkundenden Notarin, die den Angebotsempfänger unverzüglich über den Widerruf durch Übersendung einer Kopie der Erklärung zu unterrichten hat. Für den Widerruf kommt es allein auf den Zugang der Widerrufserklärung bei der das Angebot beurkundenden Notarin an.

Das Angebot kann nur seinem ganzen Inhalt nach und gegenüber der Anbietenden durch notariell beurkundete Erklärung angenommen werden.

Das Angebot erlischt jedoch spätestens am 30.09.2027, falls bis zu diesem Zeitpunkt die Annahme des Angebots nicht erfolgt ist bzw. nicht erfolgen konnte.

Die Stadt Herrenberg wirkt an dieser Urkunde ausschließlich als Angebotsempfänger mit. Gleichzeitig genehmigt sie jedoch die in ihrem Namen in der nachfolgend genannten Bezugsurkunde abgegebenen Erklärungen.



Teil B

Bezugsurkunde

(1) Mit notarieller Niederschrift vom 24/25.09.2026, UVZ-Nr. 1234, 1247/2026 S der Notarin Stoye-Benk mit dem Sitz in Stuttgart, wurde eine Bezugsurkunde errichtet - in dieser Niederschrift auch „**Bezugsurkunde**" genannt -, welcher folgende Anlagen beigefügt wurden:

Anlage-Nr.	Bezeichnung/ Beschreibung über den Inhalt
Anlage 1	Lageplan Vertragsgebiet
Anlage 2	Geltungsbereich Änderungsbebauungsplan
Anlage 3	Planerische Darstellung der Bauabschnitte
Anlage 4	aktueller Bebauungsplanentwurf von 09/2026 (Zeichnerischer und Textlicher Teil, Begründung, Synopse Frühzeitige Beteiligung)
Anlage 5	Mobilitäts- und Grünordnungskonzept vom 24.09.2026 (und vom 28.08.2026)
Anlagenkonvolut 6	Kostenübernahmevereinbarung und Gemeinderats-Beschluss vom 25.07.2023
Anlage 7	Auflistung beauftragte Planer und Gutachter
Anlage 8	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 20.09.2025)
Anlage 9	Erforderliche bauliche Schutzmaßnahmen (Stand 12.06.2026)
Anlage 10	Mobilitätsdaten zum Mobilitätskonzept der Stadt
Anlage 11	Auszugsweise Kopie der notariellen Urkunde vom 26. Juli 1990, Notariat Herrenberg

(2) Die Bezugsurkunde liegt im heutigen Beurkundungstermin in Urschrift vor. Der Inhalt ist den Beteiligten bekannt, sie haben eine beglaubigte Abschrift der Bezugsurkunde erhalten. Die Notarin hat die Erschienenen unter Hinweis auf § 13c BeurkG darüber belehrt, dass der Inhalt der Bezugsurkunde für die Parteien mit der Genehmigung der Bezugsurkunde sowie der nachfolgenden Verweisung als Teil der heutigen Urkunde verbindlich wird.

Die Erschienenen erklären daraufhin, handelnd wie angegeben, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde vollständig bekannt ist und sie die in ihrem Namen abgegeben Erklärungen genehmigen und den Inhalt der Bezugsurkunde hiermit durch Bezugnahme bzw. Verweis gem. § 13c BeurkG zum Gegenstand der heutigen Urkunde machen. Nach nochmaliger Belehrung durch die Notarin verzichten die Erschienenen sowohl auf das nochmalige

Verlesen, Durchsicht der Unterlagen als auch auf das Beifügen einer Kopie bzw. Abschrift der Bezugsurkunde zu der heutigen Niederschrift.

(3) Soweit nachfolgend nicht ausdrücklich anders angegeben, handelt es sich bei den in dieser Urkunde genannten Anlagen um Anlagen zu vorgenannter Bezugsurkunde.

I. Vorbemerkung

(1) Die Vorhabenträgerin hat zu den Grundstücken der Gemarkung Herrenberg, Flst. Nr. 201, 195, 193, 192/1 und 194/1 (Areal „Schäferlinde Ost", gemeinsam mit dem im nächsten Absatz genannten Flurstück 194/3 nachfolgend auch „**Vertragsgebiet**" genannt) notarielle Kaufverträge mit den jeweiligen Eigentümern abgeschlossen. Die Vorhabenträgerin wird Eigentümerin mit Eigentumsumschreibung. Voraussetzung hierfür ist der Zugang der vollzugsfähigen Baugenehmigung für das von der Vorhabenträgerin geplante Bauvorhaben.

Zur Arrondierung der Grundstücksgrenzen schließen Vorhabenträgerin und Stadt Herrenberg am heutigen Tag einen Grundstückstauschvertrag, mit dem die Vorhabenträgerin mehrere noch zu vermessende Teilflächen der Flurstücke 99/1, 107 und 190 (zukünftig Flst. 99/105, 99/106, 107/109, 190/106) sowie das gesamte Flurstück 194/3 in Größe von insgesamt ca. 129 m^2 von der Stadt Herrenberg erwirbt und die Stadt Herrenberg mehrere noch zu vermessende Teilflächen der Flurstücke 193, 195, 201 (zukünftig Flst. 195/103, 195/104, 195/105) in Größe von insgesamt ca. 23 m^2 des Flurstücks 195 von der Vorhabenträgerin erwirbt. Der Tauschpreis für die getauschten Flächen beträgt jeweils EUR 150,00 pro qm. Die Tauschpreise werden miteinander verrechnet, der verbleibende Aufpreis ist durch die Vorhabenträgerin an die Stadt Herrenberg zu zahlen. Die durch die Vorhabenträgerin mit dem Tauschvertrag erworbenen Arrondierungsflächen gehören ebenfalls zum Vertragsgebiet.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die auf dem Vertragsgebiet vorhandene Bebauung vollständig abzubrechen, eine private Binnenerschließung im Vertragsgebiet herzustellen und das Vertragsgebiet neu zu bebauen, wobei ca. 210 Wohneinheiten errichtet werden sollen, die an Eigennutzer oder an private und/oder institutionelle Anleger veräußert werden sollen. Das Vertragsgebiet ist in **Anlage 1** (Lageplan Vertragsgebiet) zu diesem Vertrag durch orange Umrandung gekennzeichnet.

(2) Das Vertragsgebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schäferlinde" vom 25. März 1993. Die Stadt Herrenberg ist bereit, das geltende Planungsrecht im Bereich zwischen der Nagolder Straße, der Mühlstraße und der Schäferlinde zu ändern, um die planungsrechtliche Grundlage für die von der Vorhabenträgerin geplante Neubebauung des Vertragsgebiets zu schaffen. Sie hat zu diesem Zweck am 15. Dezember 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schäferlinde, 1. Änderung, Ost" (im Folgenden auch: „**Änderungsbebauungsplan**") im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der geplante räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans geht über das Vertragsgebiet hinaus und umfasst zusätzlich die Flurstücke 194/2, 195/1, 195/2, 195/3, 196, 198, 202 ganz sowie teilweise die Flurstücke 99/1 und 190 der Gemarkung Herrenberg, die im Eigentum der Stadt Herrenberg oder Dritter stehen. Der geplante räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans ist in der **Anlage 2** dargestellt. Vorsorglich wird klargestellt, dass maßgeblich allein die endgültige Festsetzung des Änderungsbebauungsplans ist.

(3) Das neue Wohnquartier in dem Vertragsgebiet soll als urbanes Gebiet mit attraktivem Wohnungsangebot und einer Sozialfläche entwickelt werden.

§ 1 Grundstücksbelastungen

(1) Nach den vorgesehenen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans sind im Geltungsbereich dieses Plans verschiedene Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zu vereinbaren. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die hieraus resultierenden Grundstücksbelastungen in Form von Grunddienstbarkeiten bzw. von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungszweck und Nutzerkreis unentgeltlich zu bestellen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, hinsichtlich der zu bestellenden Grunddienstbarkeiten bzw. der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen und an ihre Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die Beurkundung der erforderlichen Dienstbarkeiten erfolgt mit Beurkundung der Realteilungsurkunde zum Vertragsgebiet durch die Vorhabenträgerin. Über den konkreten Umfang und Inhalt der Dienstbarkeiten werden sich die Parteien bis zur Angebotsannahme abstimmen. Die Vorhabenträgerin wird ggf. durch Nachtrag zu diesem Angebot die zu bestellenden Dienstbarkeiten konkretisieren. Die Kosten für die Bestellung und Eintragung der Dienstbarkeiten werden durch die Vorhabenträgerin getragen.

(2) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Grundstück real in voraussichtlich fünf Einzelgrundstücke zu teilen und das Gesamtprojekt in voraussichtlich zwei Bauabschnitten (BA I und BA II) zu realisieren. Die derzeit geplanten Einzelgrundstücke und Bauabschnitte sind in der **Anlage 3** (Planerische Darstellung der Bauabschnitte) dargestellt. Die Abgrenzung der einzelnen Bauabschnitte kann von der Vorhabenträgerin im Zuge der weiteren Planungen noch angepasst werden.

§ 2 Vorhandene Bausubstanz

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Vertragsgebiet derzeit noch vorhandenen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Rahmen der beabsichtigten Bebauung auf ihre Kosten abzubrechen bzw. abbrechen zu lassen.

(2) Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Vertragsgebiets befindet sich eine Lärmschutzwand, die an den im Eigentum der Stadt stehenden Flurstücken 99/1 und 190 jeweils durch eine Grunddienstbarkeit betreffend die Haltung und Unterhaltung einer Lärmschutzwand gesichert ist (nachfolgend „**Dienstbarkeiten Lärmschutzwand**“ genannt). Die Parteien gehen daher davon aus, dass sich die Lärmschutzwand vollständig oder jedenfalls ganz überwiegend auf den Flurstücken 99/1 und 190 befindet. Die Flurstücke 99/1 und 190 (mit Ausnahme der in Absatz (1) der Vorbemerkung genannten Teilflächen, die von der Vorhabenträgerin mit dem dort genannten Tauschvertrag erworben werden) gehören nicht zum Vertragsgebiet.

Berechtigter der Dienstbarkeiten Lärmschutzwand ist der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 98 (das ist die Mühlstraße), derzeit die Bundesrepublik Deutschland.

Der Änderungsbebauungsplan und die Planung der Vorhabenträgerin sehen vor, den erforderlichen Lärmschutz ohne diese Lärmschutzwand sicherzustellen (vgl. hierzu auch § 16). Die Parteien beabsichtigen die Beseitigung dieser Lärmschutzwand und vereinbaren hierzu:

Die Parteien werden sich gemeinsam bemühen, die Zustimmung des Berechtigten der Dienstbarkeiten Lärmschutzwand zur Beseitigung der Lärmschutzwand und zur Löschung der Dienstbarkeiten Lärmschutzwand einzuholen.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Berechtigten der Dienstbarkeiten Lärmschutzwand erfolgt die Beseitigung der Lärmschutzwand durch die Vorhabenträgerin im Zuge der Beseitigung der vorhandenen Bebauung des Vertragsgebiets nach Absatz (1). Die Kosten der Beseitigung der Lärmschutzwand sowie der Löschungsbewilligung (sofern hierfür Kosten anfallen) trägt die Vorhabenträgerin.

Sollte die Zustimmung des Berechtigten der Dienstbarkeiten Lärmschutzwand nicht erlangt werden können, werden die Parteien darauf hinwirken, ein Planungskonzept zu erstellen, welches auch bei Weiterbestehen der Lärmschutzwand umgesetzt werden kann.

II. Planung und Planungskosten

§ 3 Änderung des bestehenden Planungsrechts

(1) Für das Vertragsgebiet gilt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schäferlinde", welcher am 25. März 1993 in Kraft getreten ist, die geplante Bebauung aber nicht ermöglicht. Die Stadt hat zur Änderung des bestehenden Planungsrechts daher das Bebauungsplanverfahren „Schäferlinde, 1. Änderung, Ost" (Änderungsbebauungsplan) eingeleitet und beabsichtigt, dieses durchzuführen. Auf den aktuellen Bebauungsplanentwurf von 09/2026 (Zeichnerischer und Textlicher Teil, Begründung, Synopse Frühzeitige Beteiligung) in **Anlage 4** und das Mobilitäts- und Grünordnungskonzept vom 24.09.2026 in **Anlage 5** wird verwiesen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die darin enthaltenen Regelungen anzuerkennen und zu beachten.

(2) Es werden folgende städtebaulichen Kennwerte als maximale Nutzungsmöglichkeit angestrebt:

- Oberirdische GRZ 0,5 im Schnitt über alle Flächen des Bebauungsplans MU, wobei die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung um max. 0,15 der Grundstücksfläche ist zulässig, soweit die doppelte Flächengröße dieser Überschreitung als bewachsenes Tiefgaragengründach mit mindestens 30 cm Substratüberdeckung ausgeführt wird.
- Im Vertragsgebiet 4 bis 6 Vollgeschosse.

- Stellplatzschlüssel für PKW beträgt 0,8 je WE. Für die Fahrräder ist ein Fahrradstellplatzschlüssel von 2,1 je WE nachzuweisen, hiervon (im Durchschnitt, nicht für jede Wohnung) mindestens 1,7 überdacht und bis zu 0,4 nicht überdacht.
- Gebietscharakter MU

Diese Parameter sind im Entwurf des Bebauungsplans „Schäferlinde, 1. Änderung, Ost" vom September 2026 (**Anlage 4**) umgesetzt.

§ 4 Kosten der städtebaulichen Planung

Vorhabenträgerin und Stadt haben am 29. Oktober 2020 eine Kostenübernahmevereinbarung abgeschlossen, mit der sich die Vorhabenträgerin zur Tragung der Kosten verpflichtet hat, die der Stadt für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens entstehen. Diese Kostenübernahmevereinbarung ist dem vorliegenden Vertrag im **Anlagenkonvolut 6** beigefügt und gilt im Rahmen dieses Vertrages mit folgenden Änderungen weiter:

Ziffer 2 Absatz 3 und Anlage 2 der Kostenübernahmevereinbarung wird entsprechend des GR-Beschlusses vom 25.07.2023, der ebenfalls Teil des **Anlagenkonvoluts 6** ist, angepasst. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich danach zur Übernahme der Kosten für die Verwaltungsleistungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens in Höhe von EUR 11.406,00.

§ 5 Beauftragungen

(1) Die Beauftragung der für die Bauleitplanung erforderlichen Planer und Fachgutachter erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt durch die Vorhabenträgerin. Die Stadt ist den jeweiligen Auftragnehmern gegenüber weisungsbefugt. Vor Ausübung ihres Weisungsrechts wird die Stadt die Vorhabenträgerin informieren und versuchen, Einvernehmen über den Inhalt der Weisungen herzustellen. Sofern die Stadt ein Anliegen zu einer Planungsleistung eines Auftragnehmers der Vorhabenträgerin hat, wird die Vorhabenträgerin zusammen mit der Stadt dieses Anliegen beim Auftragnehmer vortragen. Vorgaben, die der Planungshoheit der Stadt unterliegen, sind zu berücksichtigen.

(2) Soweit im Zuge der Bauleitplanung weitere Verträge abzuschließen sein sollten, sind diese der Stadt vor deren Abschluss zur Erklärung ihres Einvernehmens vorzulegen.

(3) Alle von der Vorhabenträgerin bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren bestehenden Vertragsverhältnisse sind der tabellarischen Auflistung, **Anlage 7** zu diesem Vertrag, zu entnehmen.

§ 6 Planungshoheit

(1) Vorhabenträgerin und Stadt sind sich einig, dass sich aus diesem Vertrag keine Verpflichtung der Stadt ergibt, einen bestimmten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen. Den Vertragspartnern ist bekannt, dass der Gemeinderat bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinerlei vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.

(2) Falls die Stadt aufgrund von Entscheidungen des Gemeinderats das begonnene Planaufstellungsverfahren nicht fortführt, werden sämtliche bis dahin angefallenen Kosten weiterhin entsprechend der Kostenübernahmevereinbarung in der heute geänderten Fassung (**Anlagenkonvolut 6**) getragen.

(3) Vorhabenträgerin und Stadt sind sich einig, dass sich aus einem Fehlschlagen der Planung oder aus der Dauer des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Ansprüche gegenüber der Stadt ergeben, gleich welcher Art und gleich welchen Rechtsgrundes.

III. Erschließung / Artenschutz / Hochwasserrückhaltebecken

§ 7 Herstellungsverpflichtung für die Erschließungsanlagen

(1) Die Herstellung der nach den Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans erforderlichen privaten Erschließungsanlagen (Wegeverbindungen, Außenanlagen) innerhalb des Vertragsgebiets ist Sache der Vorhabenträgerin. Diese verpflichtet sich, diese Anlagen entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen auf eigene Kosten und eigene Rechnung rechtzeitig bis zur Bezugsfertigkeit des ersten Wohngebäudes im Vertragsgebiet benutzbar herzustellen. Im Fall einer bauabschnittsweisen Realisierung des Gesamtvorhabens (§ 1 Absatz (3)) müssen die Erschließungsanlagen des jeweiligen Bauabschnitts bis zur Bezugsfertigkeit des ersten Wohngebäudes des jeweiligen Bauabschnitts benutzbar hergestellt sein. Interne Wege sind rollfähig mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung und soweit möglich barrierefrei herzustellen. Treppenanlagen und interne Wege, die (z. B. weil ein zu großer Höhenversatz vorliegt) nicht barrierefrei hergestellt werden können, sind mit Rampen zu versehen, so dass sie auch mit Kinderwägen, Fahrrädern oder Rollstühlen überwunden werden können.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich außerdem, den derzeit vorhandenen Gehweg (Teilfläche Grundstück Flst. Nr. 190) nach Abschluss ihrer Bauarbeiten wieder vollständig herzustellen. Während der Bauarbeiten darf der Gehweg von der Vorhabenträgerin genutzt, gesperrt und ggf. auch beseitigt werden. Erforderliche straßenrechtliche Erlaubnisse wird die Vorhabenträgerin einholen.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das von ihr noch vorzulegende Entwässerungsgesuch, das der Zustimmung der Stadt bedarf, für das Vertragsgebiet vollständig auf eigene Kosten und eigene Rechnung umzusetzen. Dabei sind Maßnahmen der Niederschlagswasserbeseitigung (Rigolen, Mulden, Rückhaltemaßnahmen im Bereich des Quartiersplatzes) als private Maßnahmen, die dauerhaft im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. später der jeweils gebildeten Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. des Rechtsnachfolgers der Vorhabenträgerin verbleiben, im Vertragsgebiet auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin anzulegen und herzustellen. Die gemeinschaftliche Nutzung dieser Einrichtungen durch die künftigen Grundstücks- und Wohnungseigentümer im Vertragsgebiet ist von der Vorhabenträgerin durch entsprechende Dienstbarkeiten und ggf. entsprechende zivilrechtliche Regelungen rechtsnachfolgesicher zu gewährleisten. Die Herstellung der Haus- und Grundstücksanschlüsse richtet sich nach den Regelungen der Abwassersatzung der Stadt.

(4) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die bestehenden öffentlichen Entwässerungskanäle ihre Kapazitätsgrenze annähernd erreicht haben, so dass im Rahmen des gem. vorstehend Absatz (3) vorzulegenden Entwässerungsgesuchs der Nachweis geführt werden muss, dass das auf dem Vertragsgebiet anfallende Niederschlagswasser dergestalt auf dem Vertragsgebiet gepuffert werden kann, dass eine Überschreitung der Kapazität der öffentlichen Kanäle sicher ausgeschlossen werden kann. Gelingt dieser Nachweis nicht und müssen infolge des Anschlusses des Vertragsgebiets öffentliche Entwässerungseinrichtungen ertüchtigt werden, so sind die hierfür entstehenden Kosten von der Vorhabenträgerin zu tragen. Das Nähere, insbesondere den Umfang der Kostentragung durch die Vorhabenträgerin, regelt in diesem Fall eine separat abzuschließende Ergänzungsvereinbarung zu diesem städtebaulichen Vertrag.

(5) Die Versorgung des Vertragsgebiets mit Trinkwasser ist durch die in der Mühlstraße, Nagolder Straße und Schießmauer vorhandenen öffentlichen Wasserleitungen gesichert. Die Herstellung der Haus- und Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung richtet sich nach den Regelungen der Wasserversorgungssatzung der Stadt.

§ 8 Artenschutzmaßnahmen

Die aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler (Artenschutzrechtliche Begehung zum „Quartier Schäferlinde" in Herrenberg - Gutachterliche Stellungnahme, Stand 20.09.2025, Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde, Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler), **Anlage 8** zu diesem Vertrag, vorgeschlagenen Minimierungs- und landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen sind bei der Durchführung der Bebauung des Vertragsgebietes zu berücksichtigen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf eigene Kosten die geforderten Artenschutzmaßnahmen zu beachten bzw. die baubegleitenden Maßnahmen entsprechend dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den Festsetzungen im Bebauungsplan durchzuführen.

§ 9 Kindertagesstätte

Die Wohnbebauung erhöht den Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten. Dieser Bedarf wird bereits durch eine von der Vorhabenträgerin zu errichtende Kita im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Quartier an der Zeppelinstraße" abgedeckt, zu deren Errichtung sich die Vorhabenträgerin in dem städtebaulichen Vertrag zum „Quartier an der Zeppelinstraße" vom 28. Februar / 01. August 2024 (UVZ-Nr. 185/2024 S und 797/2024 S, jeweils der Notarin Christiane Stoye-Benk mit dem Sitz in Stuttgart) verpflichtet hat. Zusätzliche Regelungen in dem vorliegenden Vertrag sind daher aufgrund des räumlichen Zusammenhangs der beiden Gebiete (Zeppelinstraße und Schäferlinde) nicht erforderlich.

§ 10 Wasserversorgungs- und Abwasserbeitrag

Soweit durch den Änderungsbebauungsplan gegenüber dem derzeit geltenden Baurecht ein höheres Maß der baulichen Nutzung zugelassen wird, sind von der Vorhabenträgerin die nach den Satzungen der Stadt Herrenberg entstehenden weiteren Beiträge zu entrichten. Diese werden in Form einer vor Inkrafttreten des Änderungsbebauungsplans noch abzuschließenden Ablösevereinbarung abgelöst.

Soweit durch den Änderungsbebauungsplan auch für die Eigentümer weiterer Grundstücke im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans weitere Beiträge entstehen, wird die Stadt auch diesen Eigentümern den Abschluss einer Ablösevereinbarung anbieten. Die Vorhabenträgerin ist bereit, diesen Eigentümern die Ablösebeträge zu erstatten.

§ 11 Hochwasserrückhaltebecken und Starkregenschutz

(1) Das Vertragsgebiet liegt teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebiets (HQ50 und HQ100). Die Stadt hat sich in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag Seeländer vom 21.12.2017 verpflichtet, bis spätestens 31.12.2028 das Hochwasserrückhaltebecken Erzlochgraben fertig zu stellen. Die Arbeiten an dem Hochwasserrückhaltebecken Erzlochgraben sind bei Abgabe des Angebots zum Abschluss dieses Vertrages durch die Stadt bereits vergeben und haben bereits begonnen. Die Stadt verpflichtet sich, das Hochwasserrückhaltebecken Erzlochgraben bis spätestens 30.11.2026 so fertig zu stellen und in Betrieb zu nehmen, dass die dann ehemals hochwassergefährdeten Flächen im Vertragsgebiet ohne Einschränkungen bebaut werden können und insbesondere das Bauverbot nach § 78 Abs. 4 WHG für diese Bereiche vollständig entfällt.

(2) Die Vorhabenträgerin beteiligt sich an den Kosten der Herstellung des Hochwasserrückhaltebeckens Erzlochgraben mit einem Betrag in Höhe von EUR 75.000,00 (brutto). Die Kostenbeteiligung wird fällig, wenn das Hochwasserrückhaltebecken so hergestellt ist, dass die dann ehemals hochwassergefährdeten Flächen im Vertragsgebiet ohne Einschränkung bebaut werden können und die Vorschriften des Hochwasserschutzes der Erteilung einer Baugenehmigung und eines Baufreigabescheins für das Bauvorhaben der Vorhabenträgerin nicht mehr entgegenstehen, frühestens jedoch mit Wirksamwerden dieses Vertrages. Eine darüber hinausgehende Heranziehung der Vorhabenträgerin oder ihrer Rechtsnachfolger zu den Kosten des Hochwasserrückhaltebeckens Erzlochgraben und damit zusammenhängende Einrichtungen ist ausgeschlossen; eventuell auf den Vertragsgegenstand entfallende Kosten, Gebühren und sonstige Beiträge für das Hochwasserrückhaltebecken Erzlochgraben und damit zusammenhängende Einrichtungen werden mit der vorliegenden Vereinbarung abgelöst.

(3) Sollte das Regenrückhaltebecken aus von der Stadt zu vertretenden Umständen nicht spätestens bis zum 30.11.2026 so hergestellt sein, dass die Vorschriften des Hochwasserschutzes der Erteilung einer Baugenehmigung für das Bauvorhaben der Vorhabenträgerin nicht entgegenstehen, so reduziert sich die Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin gemäß Absatz 2 um 50 % auf EUR 37.500,00 (brutto).

Sollte das Regenrückhaltebecken aus von der Stadt zu vertretenden Umständen nicht spätestens bis zum 31.01.2027 so hergestellt sein, dass die Vorschriften des Hochwasser-

schutzes der Erteilung eines (Teil-)Baufreigabescheins für das Bauvorhaben der Vorhabenträgerin nicht entgegenstehen, so reduziert sich die Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin gemäß Absatz 2) um (gegebenenfalls weitere) EUR 37.500,00 (brutto).

(4) Zur Ableitung des in einem Starkregenfall anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans und angrenzenden Gebieten sind weitere bauliche Schutzmaßnahmen (insbes. Herstellung eines Regenwasserkanals und eines Einlaufbauwerks) erforderlich, die teilweise auf dem Vertragsgebiet und teilweise auf öffentlichen Flächen im Eigentum der Stadt und/oder der Bundesrepublik Deutschland durchzuführen sind. Hierzu vereinbaren die Vertragsparteien:

a) Die erforderlichen **baulichen Schutzmaßnahmen** sind in der **Anlage 9** dargestellt. Sie werden von der Vorhabenträgerin auf ihre Kosten hergestellt. Sie führt die Maßnahmen entsprechend den anerkannten Regeln der Technik und nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt durch. Die Stadt stimmt der Durchführung der Maßnahmen, die auf in ihrem Eigentum stehenden öffentlichen Flächen herzustellen sind, hiermit vorsorglich zu. Soweit Maßnahmen auf Flächen herzustellen sind, die im Eigentum Dritter stehen, wird die Vorhabenträgerin die erforderlichen Zustimmungen einholen; die Stadt unterstützt die Vorhabenträgerin hierbei nach Kräften, die Parteien werden gemeinsam darauf hinwirken, dass erforderliche Zustimmungen erteilt werden.

b) Die zu errichtenden baulichen Schutzmaßnahmen gehen entschädigungslos in das Eigentum und die Unterhaltungslast der Stadt über. Eine Übereignung der mit den baulichen Schutzmaßnahmen bebauten Grundstücke erfolgt nicht. Die Vorhabenträgerin wird auf Verlangen der Stadt zu deren Gunsten eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit an den im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Flächen begründen, auf denen die baulichen Schutzmaßnahmen errichtet werden. Die Parteien sind im Übrigen darüber einig, dass die baulichen Schutzmaßnahmen aufgrund ihrer einheitlichen Herstellung und der Einbindung in das Entwässerungsnetz der Stadt keinen wesentlichen Bestandteil der im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Grundstücke bilden. Die Vorhabenträgerin steht nicht dafür ein, dass auch Dritte eine entsprechende Dienstbarkeit an den ihnen gehörenden Flächen begründen.

c) Bei Fertigstellung der baulichen Schutzmaßnahmen erfolgt eine gemeinsame Begehung durch Vorhabenträgerin und Stadt (Abnahme). Mit der Abnahme gelten die baulichen Schutzmaßnahmen als fertiggestellt.

Bei der Abnahme festgestellte Mängel sind von der Vorhabenträgerin auf ihre Kosten zu beseitigen.

Soweit nicht bei der Abnahme festgestellte Mängel betroffen sind, tritt die Vorhabenträgerin der Stadt alle ihr zustehenden Gewährleistungsansprüche gegen die ausführenden Unternehmen, einschließlich der hierfür gewährten Gewährleistungssicherheiten, ab, soweit sie die baulichen Schutzmaßnahmen betreffen. Eine darüber hinausgehende Gewährleistung durch die Vorhabenträgerin hinsichtlich der baulichen Schutzmaßnahmen ist ausgeschlossen.

Die Vorhabenträgerin hat die Stadt bei der Koordination, Überwachung und Durchsetzung der Gewährleistungsansprüchen gegenüber den von ihr ursprünglich beauftragten Planern, Fachplanern und ausführenden Unternehmen zu unterstützen. Während der Gewährleistungsfrist benennt die Vorhabenträgerin einen verantwortlichen Ansprechpartner für sämtliche Gewährleistungs- und Mängelangelegenheiten.

d) Die Vorhabenträgerin übergibt der Stadt spätestens 3 Monate nach der Abnahme die Ausführungs- und Bestandsunterlagen zu den baulichen Schutzmaßnahmen.

e) Die Stadt übernimmt die baulichen Schutzmaßnahmen mit der Fertigstellung in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Sie bestätigt diese Übernahme der Vorhabenträgerin schriftlich.

Die Vorhabenträgerin beteiligt sich an den künftigen Unterhaltungskosten der baulichen Schutzmaßnahmen mit einem Betrag in Höhe von EUR 60.000,00 (brutto), der als Einmalzahlung innerhalb von 6 Wochen nach Abnahme der baulichen Schutzmaßnahmen an die Stadt zu zahlen ist.

Eine darüberhinausgehende Heranziehung der Vorhabenträgerin oder ihrer Rechtsnachfolger zu den Kosten der baulichen Schutzmaßnahmen ist ausgeschlossen. Beiträge und Gebühren entstehen nicht, da der Stadt für die Errichtung der baulichen Schutzmaßnahmen keine Kosten entstehen. Eventuell dennoch auf den Vertragsgegenstand entfallende Kosten, Gebühren und sonstige Beiträge werden mit der vorliegenden Vereinbarung abgelöst.

IV. Bebauung des Grundstücks

§ 12 Baugebot

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bebauung aller Bauabschnitte innerhalb einer Frist von zehn Jahren nach Inkrafttreten des Änderungsbebauungsplanes fertigzustellen (**Baufertigstellungsfrist**). Zur Klarstellung: Die Bebauung der Bauabschnitte muss nicht gleichzeitig erfolgen.

(2) Wird ein Normenkontrollantrag gegen den Änderungsbebauungsplan erhoben, ist der Beginn und der Ablauf der Frist nach Absatz (1) in entsprechender Anwendung von § 204 BGB bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Normenkontrolle gehemmt.

(3) Wird gegen eine Baugenehmigung für ein Vorhaben innerhalb des Vertragsgebiets ein Rechtsbehelf eingelegt, und danach die aufschiebende Wirkung dieses Rechtsbehelfs durch eine Behörde oder ein Gericht hergestellt, wird die Frist gem. Absatz (1) in entsprechender Anwendung von § 204 BGB gehemmt.

(4) Die Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen eine oder mehrere der vorstehend genannten Fristen (Baufertigstellungsfrist) sind abschließend in § 20 geregelt. Darüber hinausgehende Ansprüche der Stadt oder der Vorhabenträgerin bei einem Verstoß gegen eine oder mehrere der vorstehend genannten Fristen, insbesondere Schadenersatz- und sonstige Erstattungsansprüche, sind ausgeschlossen.

(5) Die Vorhabenträgerin kann bei der Stadt (Amt für Stadtentwicklung, Technisches Rathaus, Seeländerplatz 3, 71083 Herrenberg, stadtentwicklung@herrenberg.de) schriftlich (Textform ausreichend) die Verlängerung der vorstehend vereinbarten Baufertigstellungsfrist für einen oder mehrere Bauabschnitte um fünf Jahre spätestens drei Monate vor dem vertraglich vereinbarten Fristablauf beantragen. Die Stadt hat der Vorhabenträgerin den fristgerechten Eingang des Antrags unverzüglich schriftlich (Textform ausreichend) zu bestätigen. Mit Zugang des Antrags, der nicht begründet werden muss, verlängert sich die Baufertigstellungsfrist nach § 12 Absatz (1) für die Bauabschnitte, für die eine Verlängerung beantragt wurde, einmalig um 5 Jahre.

§ 13 Energie- und Nachhaltigkeitskonzept

(1) Die Vorhabenträgerin wird ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept entwickeln und mit der Stadt abstimmen, das dem städtebaulichen Ziel der Stadt, Neubauvorhaben bzw. Neubauquartiere klimaangepasst zu gestalten, entspricht. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich insbesondere, bei sämtlichen Wohngebäuden im Vertragsgebiet den EH40-Standard einzuhalten bzw. die jeweils bei Errichtung der Bebauung gültigen entsprechenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und verbindlichen gesetzlichen Vorgaben umzusetzen. PV-Anlagen und Wärmepumpen sind Teil des Energiekonzeptes. Bei Anpassungen von Gesetzen und Förderrichtlinien kann die Vorhabenträgerin ebenfalls Anpassungen am Energiekonzept vornehmen.

(2) Die geplante Bebauung durch die Vorhabenträgerin erfolgt voraussichtlich in Massivbauweise. Die Vorhabenträgerin strebt für die Bebauung das Nachhaltigkeitssiegel DGNB Silber sowie das Qualitätssiegel für Nachhaltige Gebäude (QNG) an; die entsprechende DGNB-Vorzertifizierung ist bereits erfolgt.

§ 14 Mobilitäts- und Grünordnungskonzept

(1) Die Vorhabenträgerin hat ein Mobilitäts- und Grünordnungskonzept für das Vertragsgebiet vorgelegt. Neben einer Reduktion von Emissionen soll ein schonender Umgang mit Grund und Boden und eine Stärkung des sozialen Miteinanders erreicht werden. Das Grünordnungskonzept sieht den Erhalt eines Teils der Bestandsbäume und Neupflanzungen vor.

Das Mobilitäts- und Grünordnungskonzept (Stand: 24.09.2026) wird als **Anlage 5** Bestandteil dieses Vertrages und ist von der Vorhabenträgerin für das Vertragsgebiet umzusetzen, sofern und soweit das Vorhaben umgesetzt wird. Die im Konzept beschriebenen zu erhaltenden Bestandsbäume werden in dem Änderungsbebauungsplan auch als solche festgesetzt.

Nach fachgutachterlicher Einschätzung besteht bei einer Versetzung der ursprünglich zur Versetzung vorgesehenen Zeder nur eine geringe Erhaltungswahrscheinlichkeit. Diese Zeder wird daher nicht versetzt und kann auch nicht erhalten werden. Eine ursprünglich beabsichtigte Pflanzaktion „10 Bäume für Herrenberg“ auf Kosten der Vorhabenträgerin soll nicht umgesetzt werden und ist daher nicht mehr Bestandteil des Mobilitäts- und Grünordnungskonzepts. Zur Kompensation des Entfalls des Projekts „10 Bäume für Herrenberg“ und des Entfalls der Zeder zahlt die Vorhabenträgerin an die Stadt einen Betrag in Höhe

von EUR 50.000,00 (brutto), der von der Stadt bis 31.12.2029 für Baumpflanzungen innerhalb des Stadtgebiets zu verwenden ist. Die Standorte der Baumpflanzungen wird die Stadt mit der Vorhabenträgerin gemeinsam festlegen. Der vorgenannte Betrag ist bei Baubeginn der von der Vorhabenträgerin geplanten Neubebauung (auch über den 31.12.2029 hinaus) zu zahlen.

Das Mobilitäts- und Grünordnungskonzept (Stand: 24.09.2026) weist in **Anlage 5** gegenüber dem ebenfalls in Anlage 5 enthaltenen vorhergehenden Mobilitäts- und Grünordnungskonzept (Stand: 28.08.2026) zwei zusätzliche Besucherparkplätze aus. Die Vorhabenträgerin bzw. später die jeweils gebildeten Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. der Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin ist berechtigt, einen dieser zusätzlichen Besucherparkplätze als Car-Sharingplatz in das Mobilitätskonzept zu integrieren. Für diesen zusätzlichen Car-Sharingplatz gelten die Regelungen des nachfolgenden Absatz (2) ab Ausweisung als Car-Sharingplatz entsprechend.

(2) Die Stadt beabsichtigt die Integration der in dem Vertragsgebiet noch herzustellenden Car-Sharingplätze in das Mobilitätskonzept der Stadt. Hierzu sollen von dem künftigen Betreiber dieser Plätze die in der **Anlage 10** genannten Daten zu diesen Plätzen zur Verfügung gestellt werden. Die Vorhabenträgerin wird versuchen, mit dem künftigen Betreiber dieser Sharingplätze die Bereitstellung dieser Daten gegenüber der Stadt zu vereinbaren, steht jedoch nicht dafür ein, dass sich der künftige Betreiber hierzu bereit erklärt.

(3) Während der Bauphase ist auf Kosten der Vorhabenträgerin zum fachgerechten Schutz der zu erhaltenden Bäume eine ökologische Baubegleitung oder ein Baumgutachter hinzuzuziehen. Dies erscheint aufgrund der schwierigen Geländeverhältnisse zum Gelingen des Erhalts der Bestandsbäume als erforderlich. Sollten zu erhaltende Bäume während der Bauphase aus nicht vorhersehbaren baubedingten Gründen nicht zu erhalten sein, ist dies vor Fällung der Bäume mit der Stadt unter Hinzuziehung eines Baumgutachters abzustimmen und Ersatzpflanzungen vorzusehen.

§ 15 Anlagen zur Nutzung durch alle Bewohner (gemeinsame Anlagen)

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt, auf ihre Kosten in dem Vertragsgebiet für die Öffentlichkeit nutzbare Räume („**Sozialfläche**“) mit einer Nutzfläche von ca. 180 qm (einschließlich der erforderlichen Sozialräume (Teeküche, Toiletten, etc.)) herzustellen.

(2) Die Sozialfläche wird dauerhaft der Öffentlichkeit zur Nutzung für soziale und kulturelle Zwecke zur Verfügung gestellt. Diese Anforderung ist auch gewahrt, wenn die Sozialfläche durch einen gewerblichen Anbieter sozialer oder kultureller Leistungen genutzt wird, der seine Leistungen öffentlich anbietet (z.B. Caritas, Rotes Kreuz, Pflegedienste oder ähnliches). Ebenfalls möglich ist eine Nutzung als Gemeinschaftsfläche für das Gesamtquartier (z.B. als Quartiersraum, Quartierscafé oder Quartierstreff). Die Vorhabenträgerin entscheidet nach freiem Ermessen, ob hierzu (i) an den Sozialflächen ein eigenständiges Sondereigentum im Rahmen der Wohnungseigentümergemeinschaft für das Gebäude, in dem sich die Sozialfläche befindet, gebildet wird, oder (ii) die Sozialfläche als Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergemeinschaft des Gebäudes, in dem sich die Sozialfläche befindet, bestimmt wird. In beiden Fällen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, an den Sozialflächen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt mit folgendem Inhalt zu begründen:

„Die dem Ausübungsbereich der Dienstbarkeit unterliegenden Flächen dürfen zu keinen anderen als für soziale und/oder kulturelle Zwecke genutzt werden, einschließlich, aber nicht beschränkt auf die Nutzung als Quartiersraum, Quartierscafé oder Quartierstreff. Diese Anforderung ist auch gewahrt, wenn die Flächen des Ausübungsbereichs der Dienstbarkeit durch einen gewerblichen Anbieter sozialer oder kultureller Leistungen genutzt wird, der seine Leistungen öffentlich anbietet (z.B. Caritas, Rotes Kreuz, Pflegedienste oder ähnliches).
Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ist auf den in der Anlage [• [nicht Anlage der vorliegenden Urkunde]] farbig gekennzeichneten Bereich beschränkt [Anhand der finalen Planung zu bestimmen].“

Die Dienstbarkeit ist spätestens bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens der Vorhabenträgerin im Grundbuch einzutragen, und zwar mit Rang vor allen Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs, im Übrigen an verfügbarer Rangstelle.

Klarstellend wird festgehalten, dass für die Nutzung der Sozialflächen ein Nutzungsentgelt von Dritten verlangt werden kann.

§ 16 Schallschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die auf den Lärmschutz bezogenen Regelungen des Änderungsbebauungsplans zu realisieren bzw. einzuhalten.

§ 17 Eintritt in Verpflichtungen aus Urkunde vom 26. Juli 1990

Der Vorhabenträgerin ist die notarielle Urkunde vom 26. Juli 1990, UR NR. 680/1990 des Notariats Herrenberg in der auszugsweisen Fassung gemäß **Anlage 10** bekannt. Die Vorhabenträgerin wird Eigentümerin der Grundstücke im Vertragsgebiet (vgl. Vorbemerkung Ziffer 1). Die Vorhabenträgerin verzichtet hiermit schon jetzt ab Baubeginn gegenüber der Stadt auf sämtliche sich aus der **Anlage 10** ergebenden Ansprüche, soweit diese noch nicht erledigt sind.

V. Wohnraum für spezifische Zielgruppen

§ 18 Geförderter / barrierefreier Wohnraum / Wohnungsmix

(1) Um dem Engpass an bezahlbarem Wohnraum in Herrenberg abzuhelfen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt, mindestens 20 % der neu entstehenden Wohneinheiten im Vertragsgebiet als geförderten Wohnraum im Landeswohnungsbauprogramm zu realisieren. Dabei werden sowohl geförderte Mietwohnungen als auch preisreduzierte/geförderte Eigentumswohnungen im Verhältnis 50:50 vorgesehen („**Modell A**").

Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, alternativ einen Anteil von mindestens 30 % der neu entstehenden Wohneinheiten im geplanten Wohnquartier als geförderten Wohnraum ausschließlich durch geförderte Mietwohnungen zu realisieren („**Modell B**").

Die Vorhabenträgerin ist auch berechtigt, die Verpflichtung zur Schaffung von gefördertem Wohnraum durch eine Kombination des Modells A und des Modells B zu erfüllen, also durch die Schaffung von weniger als 10 % der neu entstehenden Wohneinheiten im geplanten Wohnquartier als preisreduzierte/geförderte Eigentumswohnungen und Schaffung eines ergänzenden Anteils an geförderten Mietwohnungen („**Mischmodell**"). Für das Mischmodell errechnet sich der Anteil der herzustellenden geförderten Mietwohnungen wie folgt: 30 % der neu entstehenden Wohneinheiten im geplanten Wohnquartier abzüglich des doppelten Betrags der Wohneinheiten im geplanten Wohnquartier, die als preisreduzierte/geförderte Eigentumswohnungen errichtet werden. Der Anteil der geförderten Mietwohnungen muss auch im Mischmodell mindestens 10 % der neu entstehenden Wohneinheiten im geplanten Wohnquartier entsprechen.

Nachrichtlich zur Erläuterung der Berechnung: Im Modell B werden die 10 % Wohneinheiten für preisreduzierte/geförderte Eigentumswohnungen durch zusätzliche 20 % Wohneinheiten für geförderte Mietwohnungen ersetzt. Im Mischmodell ersetzt daher jede Wohnung, die als preisreduzierte/geförderte Eigentumswohnung errichtet wird, zwei geförderte Mietwohnungen.

„**Beispielszenario:** 100 WE gesamt, hiervon werden 5 preisreduzierte/geförderte Eigentumswohnungen verkauft.

Mindestanzahl der geförderten Mietwohnungen: (100 * 30%) - (2 * 5 preisreduzierte/geförderte Eigentumswohnungen) = 30 – 10 = 20 geförderte Mietwohnungen.

Insgesamt sind in dem Beispielszenario im Mischmodell also 25 geförderte Wohnungen herzustellen, davon 5 preisreduzierte/geförderte Eigentumswohnungen und 20 geförderte Mietwohnungen."

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, für mindestens 10 % der neu entstehenden Wohneinheiten, die als geförderte Mietwohnungen gemäß Modell A, B oder Mischmodell hergestellt werden, eine Bindungsfrist für mindestens 20 Jahre im Rahmen der Landeswohnbauförderung sicherzustellen; für die restlichen als geförderte Mietwohnungen neu entstehenden Wohneinheiten hat die Vorhabenträgerin das Recht, die Bindungsfristen der Landeswohnbauförderung zwischen 10 und 40 Jahren zu wählen, jedoch müssen für diesen Teil der geförderten Mietwohnungen (Segment) im Mittelwert ebenfalls mindestens 20 Jahre Bindungsfrist sichergestellt werden. Der Mittelwert ergibt sich aus dem Quotienten der Mietbindungslaufzeiten aller Wohnungen [Jahre gesamt] in diesem Segment zur Anzahl aller geförderten Mietwohnungen [Stück] in diesem Segment.

Für die geförderten Mietwohnungen gilt Folgendes: Die Vorhabenträgerin kann der Stadt die ortsübliche Vergleichsmiete nachweisen entweder (i) durch Vorlage von mindestens drei tatsächlich geschlossenen Mietverträgen für nach Lage, energetischem Standard und Ausstattung vergleichbare Wohnungen, wobei die in diesen Mietverträgen vereinbarte Miete entsprechend der Veränderung des Mietpreisindexes des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (Entwicklung der Wohnungsmieten, Nettokaltmieten) seit Abschluss dieser Mietverträge bis zur Vermietung der geförderten Wohnung anzupassen ist, oder (ii) durch Vorlage eines begründeten Gutachtens eines öffentlich bestellten Sachverständigen über die ortsübliche Vergleichsmiete. Erfolgt ein solcher Nachweis nicht, gilt als ortsübliche

Vergleichsmiete bei Abschluss eines Mietvertrags die Miethöhe, die von der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt gemäß § 17 Absatz 1 des Städtebaulichen Vertrags zum Quartier Zeppelinstraße (Anlage ST der Urkunde vom 28. Februar (UVZ-Nr. 185/2024 S der Notarin Christiane Stoye-Benk mit dem Sitz in Stuttgart; darin enthaltenes Vertragsangebot angenommen am 01. August 2024 (UVZ-Nr. 797/2024 S, der genannten Notarin) als ortsübliche Vergleichsmiete für das Quartier Zeppelinstraße nachgewiesen wurde, jeweils angepasst entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Landesamts Baden-Württemberg festgestellten Mietpreisindexes.

(2) Für den Fall, dass die Förderung nach dem LWoFG gemäß den Vorgaben aus Absatz (1) wegen geänderter bzw. geschlossener Förderprogramme nicht gewährt werden kann, obwohl die Vorhabenträgerin nachweist, dass entsprechende Förderanträge gestellt wurden, oder die Förderprogramme eingestellt wurden, verpflichten sich die Vertragsparteien unter Berücksichtigung der den vertraglichen Regelungen zugrunde liegenden städtebaulichen Zielsetzungen sowie der im Zeitpunkt der Vertragsanpassung bestehenden Fördermöglichkeiten über eine Anpassung der vorstehenden Regelungen zu verhandeln und an einer sachgerechten und (subjektiven und objektiven) angemessenen Nachtragsvereinbarung zum Städtebaulichen Vertrag konstruktiv mitzuwirken. Den Nachweis nach Satz 1 hat die Vorhabenträgerin zu erbringen.

Bei einer Anpassung sind folgende Priorisierungen zu beachten, die auch den heutigen Vereinbarungen zugrunde liegen:

Für die Stadt ist die Realisierung von geförderten Mietwohnungen mit einer Bindung von mindestens 20 Jahren von übergeordneter Bedeutung, was die Verfügbarkeit geeigneter Förderprogramme voraussetzt.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, barrierefreie Wohneinheiten im Sinne der LBO herzustellen. Es ist dabei der § 35 LBO bei Wohngebäuden ab drei Wohnungen zu erfüllen. Entscheidend ist die barrierefreie Nutzbarkeit gem. § 35 Abs. 1 LBO, die z.B. durch entsprechende Möbilierbarkeit und erforderliche Bewegungsflächen gewährleistet sein muss. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im gesamten Quartier einen Wohnungsmix herzustellen, der auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen ausgerichtet ist.

§ 19 Belegungsrechte der Stadt

Die Belegung der geförderten Mietwohnungen erfolgt in enger Abstimmung zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin. Die Stadt ist dazu befugt, der Vorhabenträgerin potentielle Mieter vorzuschlagen, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Die Vorhabenträgerin bzw. die Rechtsnachfolgerinnen der Vorhabenträgerin sind jedoch gleichermaßen berechtigt sich um Mieter zu bemühen. Entscheidend ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins, den im Fall gemäß Satz 3 die Vorhabenträgerin bzw. ihre Rechtsnachfolgerinnen vom Mieter einholt und der Stadt als Nachweis vorlegt. Die Stadt ist jederzeit dazu befugt, die Vorlage dieses Wohnberechtigungsscheins über den Mietbindungszeitraum einzufordern. Das Mietmanagement liegt allein bei der Vorhabenträgerin bzw. deren Rechtsnachfolgerinnen. Zu den Bindungsfristen und die Einstreuung der geförderten Mietwohnungen vgl. vorstehend die Regelungen in § 18 Absatz (1) und (4).

§ 20 Ankaufsrecht

(1) Die Vorhabenträgerin räumt der Stadt ein Ankaufsrecht hinsichtlich der einzelnen real abgeteilten Baugrundstücke des Vertragsgebiets für folgende Ankaufsfälle ein:

Der Ankaufsfall ist gegeben, wenn (alternativ)

a) die für den jeweiligen Bauabschnitt gemäß § 12 geltende Baufertigstellungsfrist um mehr als sechs Monate überschritten ist und die Stadt für diesen Bauabschnitt die Einhaltung der Frist schriftlich anmahnt und dabei eine Fristsetzung zur Erfüllung von mindestens sechs Monaten setzt und diese gesetzte Frist nicht eingehalten wird.

Das Ankaufsrecht kann im Ankaufsfall nach dieser lit. a) nicht mehr ausgeübt werden, wenn zum Zeitpunkt der Ausübung die Voraussetzungen des Ankaufsfalls nicht mehr vorliegen.

b) die Vorhabenträgerin unbebaute Grundstücksflächen im Vertragsgebiet ohne Zustimmung der Stadt ganz oder teilweise unbebaut, d.h. ohne Übernahme einer Verpflichtung der Vorhabenträgerin gegenüber dem Dritten zur Bebauung der verkauften Grundstücksfläche gemäß den im heutigen Vertrag vereinbarten Vorgaben oder alternativ ohne vollständige Übernahme aller aus dem Städtebaulichen Vertrag für die veräußerte Grundstücksfläche bestehenden Pflichten der Vorhabenträgerin durch den Dritten, weiterveräußert.

Soweit Wohnungs- und Teileigentumsrechte veräußert werden, muss sich die Vorhabenträgerin gegenüber dem Dritten zur Erstellung der verkauften Einheiten verpflichtet haben, wobei die Verpflichtung zur Erstellung der jeweiligen Einheit in ihrem Bestand zum ganz überwiegenden Teil und vorrangig bei der Vorhabenträgerin verbleiben muss („schlüsselfertig"; dies beschränkt nicht das Recht der Vorhabenträgerin, mit dem Dritten (i) in Bezug auf Wohneinheiten zu vereinbaren, dass einzelne untergeordnete Arbeiten durch den Dritten selbst ausgeführt werden oder (ii) in Bezug auf Teileigentumseinheiten, dass der Innenausbau durch den Dritten oder den künftigen Nutzer selbst unter Berücksichtigung der künftig beabsichtigten Nutzung durchgeführt wird (Herstellung „veredelter Rohbau"), andernfalls gilt die Weiterveräußerung als Ankaufsfall;

c) über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse die Eröffnung eines solchen Verfahrens abgelehnt wird oder in die Flächen oder Teilflächen des Vertragsgebiets die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung betrieben und das entsprechende Verfahren nicht innerhalb von acht Wochen nach Eröffnung aufgehoben wird.

(2) Die Stadt kann das Ankaufsrecht innerhalb eines Jahres nach Eintritt des jeweiligen Ankaufsfalles gegenüber der Vorhabenträgerin ausüben.

(3) Das Ankaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn lediglich einer der in Absatz (1) bezeichneten Ankaufsfälle eingetreten ist. Liegen die Voraussetzungen gemäß Absatz (1) nur für einen Teilbereich des Vertragsgebiets vor, beschränkt sich das Ankaufsrecht auf die von den Ankaufsvoraussetzungen betroffenen Flächen. Ist gemäß den Regelungen in § 22 die Haftung der Vorhabenträgerin für die Bauverpflichtung durch Übertragung auf einen Rechtsnachfolger für Grundstücksflächen erloschen, beschränkt sich das Ankaufsrecht jeweils für die betroffene Fläche auf die Geltendmachung gegenüber dem Rechtsnachfolger.

(4) Das Ankaufsrecht ist auszuüben durch notariell beurkundete Erklärung der Stadt; diese ist berechtigt, in der Ankaufserklärung einen Dritten als Erwerber zu benennen. In diesem Fall haftet jedoch die Stadt gesamtschuldnerisch gegenüber der Vorhabenträgerin bzw. ihrem Rechtsnachfolger auf Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Ankaufsvertrag. Zur Fristwahrung genügt die Abgabe der Erklärung in notarieller Urkunde, auf den Zugang der Erklärung kommt es nicht an.

(5) Der Ankaufspreis bestimmt sich nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechtes. Falls sich die Beteiligten über den Verkehrswert nicht einigen können, ist dieser durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen mit einschlägigem Bestellungsgebiet auf den Tag der Ausübung des Ankaufsrechts festzusetzen. Können sich die Vertragsparteien nicht innerhalb von vier Wochen nach Ausübung des Ankaufsrechts auf einen Sachverständigen einigen, entscheidet über dessen Bestimmung auf Antrag einer der Vertragsparteien der Präsident der IHK der Region Stuttgart für die Vertragsparteien verbindlich.

Im Übrigen besteht kein Verwendungsersatzanspruch der Vorhabenträgerin bzw. ihrer Rechtsnachfolger bzgl. der vom Ankauf betroffenen Grundstücksflächen.

(6) Der Ankaufspreis ist binnen drei Monaten nach Zugang der Ausübungserklärung Zug um Zug gegen

a) Vorlage aller zur Löschung der zur Finanzierung der Vorhabenträgerin bzw. der nicht zur Durchführung dieses Städtebaulichen Vertrags bzw. der Realteilung des Vertragsgebiets gebuchten Rechte nach Abt. II und III des Grundbuchs notwendigen, den Erfordernissen der Grundbuchordnung entsprechenden Urkunden, und

b) gegen Erklärung der Auflassung auf die Stadt oder den von dieser benannten Dritten

zur Zahlung fällig, jedoch frühestens einen Monat nach Vorlage einer schriftlichen Einigung der Vertragsparteien über den Verkehrswert, ersatzweise Vorliegen des Wertgutachtens gemäß Absatz (5). Im Verzugsfall gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Aus dem Ankaufspreis kann die Stadt die auf dem Grundstück lastenden Grundpfandrechte Zug um Zug gegen Aushändigung vollzugsreifer Löschungsunterlagen ablösen. Soweit die Ablöseforderung der Gläubiger den Ankaufspreis übersteigt, ist die Differenz von der Vorhabenträgerin bzw. ihren Rechtsnachfolgern unverzüglich selbst zu leisten.

(7) Sämtliche Kosten und Steuern, die durch die Ausübung des Ankaufsrechts entstehen, gehen zulasten der Vorhabenträgerin.

(8) Im Übrigen gelten für dieses Ankaufsrechts die gesetzlichen Bestimmungen für den Kauf (§§ 433 ff. BGB) sowie § 460 BGB, ergänzend die für den Wiederkauf (§§ 456 ff. BGB). Gewährleistungsansprüche wegen einer errichteten Bebauung sind ausgeschlossen,

eventuell bekannte Mängel sind bei der Bestimmung des Ankaufspreises gemäß Absatz (5) zu berücksichtigen. Bodenverunreinigungen, die nach Besitzübergang des Grundstücks auf die Vorhabenträgerin entstanden sind und nicht im Verkehrswertgutachten entsprechend Absatz (5) berücksichtigt sind, sind von dieser oder auf deren Kosten zu beseitigen.
Der Ankaufende hat sämtliche Pflichten der Vorhabenträgerin aus dem Städtebaulichen Vertrag bezüglich der anzukaufenden Grundstücksfläche zu übernehmen, soweit diese ab Besitzübergabe an ihn noch zu erfüllen sind.

(9) Das Ankaufsrecht der Stadt wird durch eine Vormerkung im Grundbuch gesichert. Die Stadt verpflichtet sich, mit der Ankaufsvormerkung im Rang hinter alle Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Finanzierung des Bauvorhabens und des Grundstückes dienen, oder im Falle der Veräußerung des Grundstücks, für die Finanzierung des Kaufpreises des Grundstücks durch einen Erwerber im Grundbuch eingetragen werden. Die Stadt wird die notwendigen Rangrücktrittserklärungen auf erstes Anfordern durch die Vorhabenträgerin abgeben, sofern eine schriftliche Bestätigung des jeweiligen Grundpfandrechtsgläubigers gegenüber der Stadt vorgelegt wird, wonach die Valutierung des jeweiligen Grundpfandrechts ausschließlich für Zwecke der Bebauung der in diesem Vertrag vereinbarten Bauverpflichtung bzw. zur Zahlung des Kaufpreises durch den Erwerber dient.

Zur Sicherung des durch die Ausübung des Ankaufsrechts bedingten Anspruchs auf (Rück-)Übertragung des Eigentums an den von der Vorhabenträgerin zu erwerbenden Grundstücken (vgl. § 1 Absatz (1)) bewilligt die Vorhabenträgerin zugunsten der Stadt die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB an diesen Grundstücken im Grundbuch. Der Antrag auf Eintragung der Vormerkung soll unverzüglich nach Eintragung der Vorhabenträgerin als Eigentümerin im Grundbuch gestellt werden.

(10) Die Stadt verpflichtet sich bereits heute auf Antrag des jeweiligen Eigentümers zur Löschung der Vormerkungen zur Sicherung des Ankaufsrechts für das jeweilige Grundstück, sobald es entfallen ist. Das Ankaufsrecht entfällt, wenn die in Absatz (1) genannten Ankaufsfälle nicht mehr eintreten können sowie jeweils für den jeweiligen Bauabschnitt, wenn die Vorhabenträgerin der Stadt einen wirksamen notariell beurkundeten Kaufvertrag über den jeweiligen Bauabschnitt oder einen Teil davon (hierzu zählt auch Wohnungs- oder Teileigentum) vorgelegt hat, mit dem die Vorhabenträgerin gegenüber dem Käufer eine Bauverpflichtung übernimmt. Zu dem Kaufvertrag dürfen keine Rücktrittsrechte (mehr) bestehen, die vor Baubeginn ausgeübt werden könnten. In dem Kaufvertrag etwaig vereinbarte aufschiebende Bedingungen müssen eingetreten sein.

VI. Schlussbestimmungen

§ 21 Beiderseitige Verpflichtungen

(1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

(2) Die Stadt wird rechtzeitig alle notwendigen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 22 Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihrem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten, soweit die Pflichten zum Zeitpunkt der Rechtsnachfolge nicht bereits vollständig erfüllt sind. Die Vorhabenträgerin haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben ihrem Rechtsnachfolger weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

§ 23 Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Lageplan Vertragsgebiet
Anlage 2	Geltungsbereich Änderungsbebauungsplan
Anlage 3	Planerische Darstellung der Bauabschnitte
Anlage 4	aktueller Bebauungsplanentwurf von 09/2026 (Zeichnerischer und Textlicher Teil, Begründung, Synopse Frühzeitige Beteiligung)
Anlage 5	Mobilitäts- und Grünordnungskonzept vom 24.09.2026 (und vom 28.08.2026)
Anlagenkonvolut 6	Kostenübernahmevereinbarung und Gemeinderats-Beschluss vom 25.07.2023
Anlage 7	Auflistung beauftragte Planer und Gutachter
Anlage 8	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 20.09.2025)
Anlage 9	Erforderliche bauliche Schutzmaßnahmen (Stand 12.06.2026)
Anlage 10	Mobilitätsdaten zum Mobilitätskonzept der Stadt
Anlage 11	Auszugsweise Kopie der notariellen Urkunde vom 26. Juli 1990, Notariat Herrenberg

§ 24 Form / Ausfertigungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(2) Von dieser Urkunde sollen erteilt werden

2 beglaubigte Abschriften der Stadt sowie eine Ausfertigung dieses Angebots,
2 beglaubigte Abschriften der Vorhabenträgerin.

§ 25 Kosten des Vertrags

Die Kosten dieses Vertrags trägt die Vorhabenträgerin.

§ 26 Salvatorische Klausel

(1) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen und Folge des geplanten Vorhabens sind.

(2) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 BauGB (oder der entsprechenden Regelung in § 124 Abs. 3 BauGB) verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

§ 27 Kündigung / Rücktritt

(1) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist ausgeschlossen.

(2) Der Rücktritt ist nur in den ausdrücklich in diesem Vertrag vorgesehenen Fällen zulässig.

(3) Die Vertragspartner sind jeweils zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, falls der Bebauungsplan nicht innerhalb von 3 Jahren ab dem Tage der Beurkundung des heutigen Angebots in Kraft tritt. Das Rücktrittsrecht entfällt, wenn dieses nicht innerhalb von zwei weiteren Jahren nach Entstehung gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei ausgeübt ist.

(4) Im Falle eines Rücktritts bleibt es bei der Kostentragung nach diesem Vertrag. Gegenseitige Ansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, sind ausgeschlossen.

§ 28 Vollmacht

Alle Beteiligten erteilen den Notarangestellten

a) [redacted]
b)
c)
d)
e)
f)
g)

- je einzeln -,
- je geschäftsansässig 70469 Stuttgart, Maybachstraße 20 -,

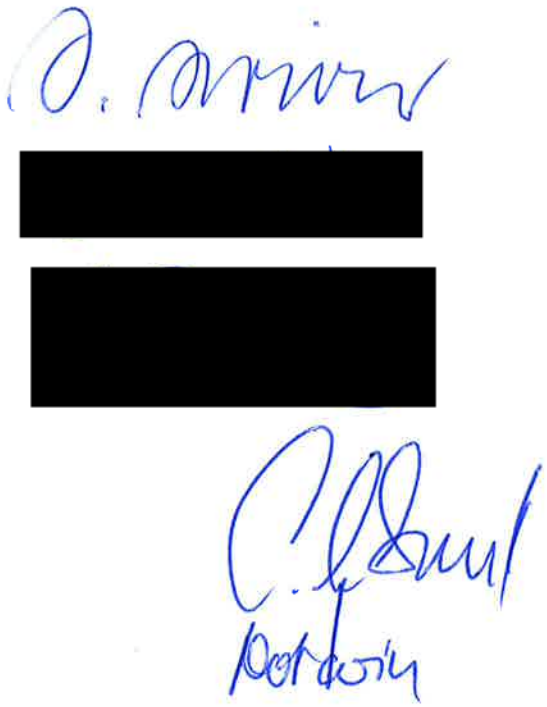
die von der Wirksamkeit dieser Urkunde unabhängige, nicht bedingte Vollmacht, beliebige Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die der handelnde Bevollmächtigte zum Vollzug des Urkundeninhalts und zur Vornahme etwaiger Vertragsänderungen (einschließlich der

Anlagen) für erforderlich oder zweckdienlich hält. Für den Fall der Unwirksamkeit der Vollmacht wird eine Haftung des Bevollmächtigten gem. § 179 BGB ausgeschlossen. Eine Verpflichtung, von der Vollmacht Gebrauch zu machen, besteht nicht.

Die Vollmacht ist auf Dritte übertragbar und erlischt nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers.

Von dieser Vollmacht darf nur vor der Notarin Christiane Stoye-Benk, ihrem Sozius, amtlich bestellten Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden.

Die vorstehende Urkunde wurde von der Notarin vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und wie folgt von ihnen und der Notarin eigenhändig unterschrieben:



Beglaubigte Abschrift

Instone Real Estate

Vollmacht

Hiermit bevollmächtigt die **Instone Real Estate Development GmbH** mit dem Sitz in Essen, Amtsgericht Essen, HRB 28401,

– nachstehend der „**Vollmachtgeber**" genannt –

1. [redacted]
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.

sämtlich geschäftsansässig: Lautenschlagerstraße 22, 70173 Stuttgart,

– nachstehend "**die Bevollmächtigten**" genannt –

– jeweils mit Einzelvertretungsbefugnis –

für den Vollmachtgeber alle Erklärungen abzugeben, entgegenzunehmen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die mit dem Angebot und Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu den Grundstücken Gemarkung Herrenberg, Flst. Nr. 201, 195, 193, 192/1, 194/1 und 194/3 sowie Teilflächen der Flst. Nr. 190, 99/1, 207, (Vertragsgebiet/Areal „Schäferlinde Ost"), zum Bebauungsplan „Schäferlinde, 1. Änderung, Os" in Herrenberg nebst Erschließung und Grundstückserwerb/-übertragung mit der Stadt Herrenberg im Zusammenhang stehen.

Die zu erwerbenden und zu übertragenden Flächen betreffen noch zu vermessende Teilflächen der Flurstücke 190, 99/1 und 107 , das gesamte Flurstück 194/3 in Größe von insgesamt ca. 129 m^2 sowie eine Fläche von ca. 1,34 m^2 des Flurstücks 195 der Gemarkung Herrenberg, deren Lage und Abgrenzung sich aus den als **Anlage** beigefügten Lageplänen ergibt.

Instone
Real Estate

Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt,

- den städtebaulichen Vertrag, den Erschließungsvertrag sowie den Grundstücksübertragungs-/tauschvertrag zu beliebigen Bedingungen schließen, die Auflassung zu erklären, die Verträge zu bestätigen, zu ändern, zu ergänzen und Nachträge hierzu zu erklären, überhaupt alles, was hierzu erforderlich oder zweckdienlich erscheint; im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags sind die Bevollmächtigten auch zur Vereinbarung eines vormerkungsgesicherten Ankaufsrechts zugunsten der Stadt Herrenberg befugt,
- nach Vermessung und katasteramtlicher Fortführung die Identität festzustellen,
- Dienstbarkeiten und Reallasten zu bestellen, zu löschen oder zu ändern und deren Eintragungen in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und dazu Rangbestimmungen zu treffen,
- Realteilungen und/oder Vereinigungen von Grundstücken vorzunehmen und in diesem Zusammenhang Abschreibungsanträge zu stellen,
- Baulasten zu bestellen, zu löschen oder zu ändern.

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, Mitarbeitern des die vorstehenden Rechtsgeschäfte beurkundenden Notars für die Durchführung der Verträge Untervollmacht zu erteilen. Sollten die in dieser Vollmacht angegebenen Grundstücksbezeichnungen unrichtig sein oder durch Katasterfortschreibung oder auf sonstige Weise in Zukunft unrichtig werden, gilt die Vollmacht für die im Zeitpunkt der Ausübung jeweils maßgebliche Grundstücksbezeichnung, die die Bevollmächtigten selbst richtigstellen können.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB befreit.

Die Vollmacht ist im weitesten Sinne auszulegen. Sie ist jederzeit frei widerruflich.

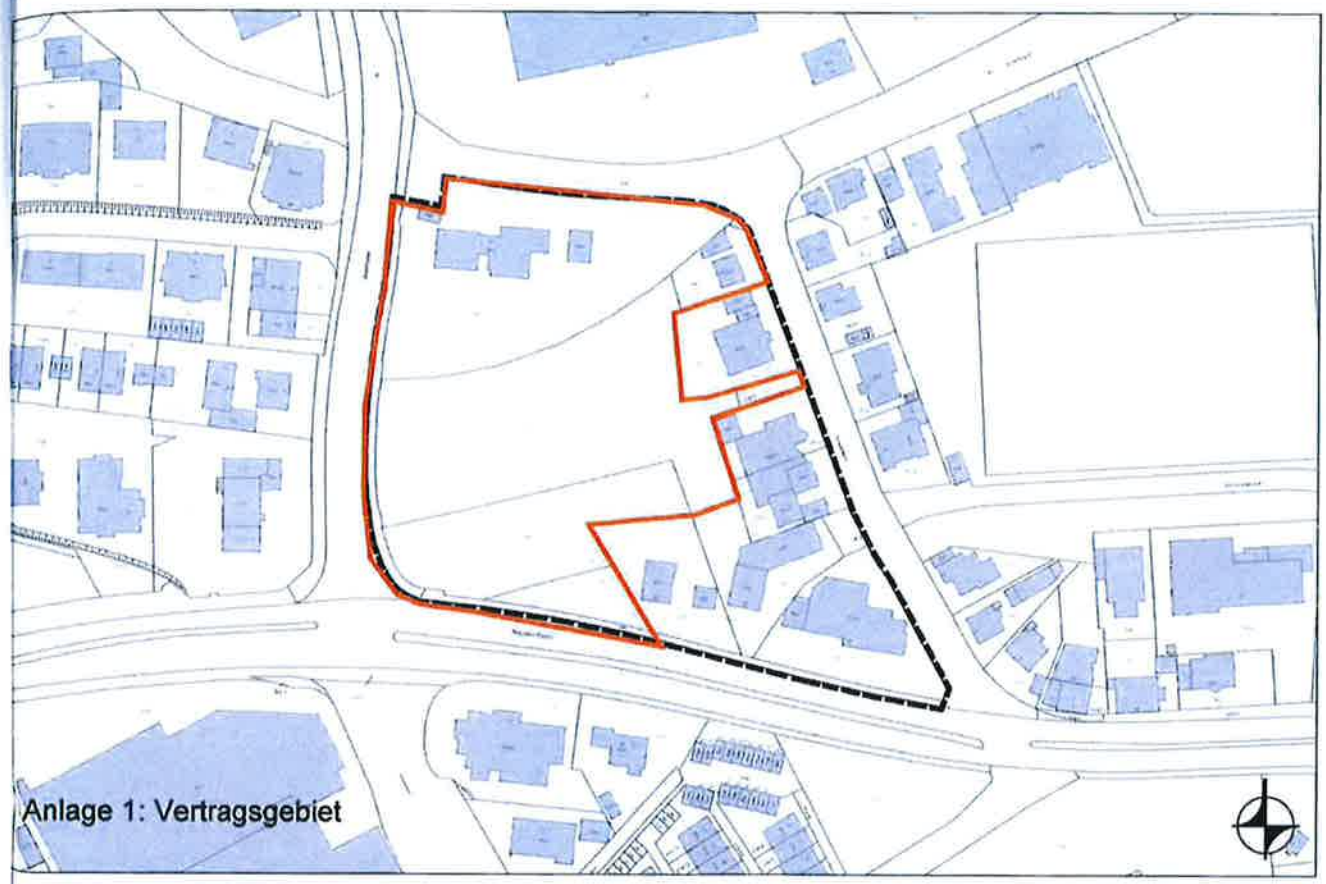
Essen, den 27. August 2026

Instone Real Estate Development GmbH

[redacted]

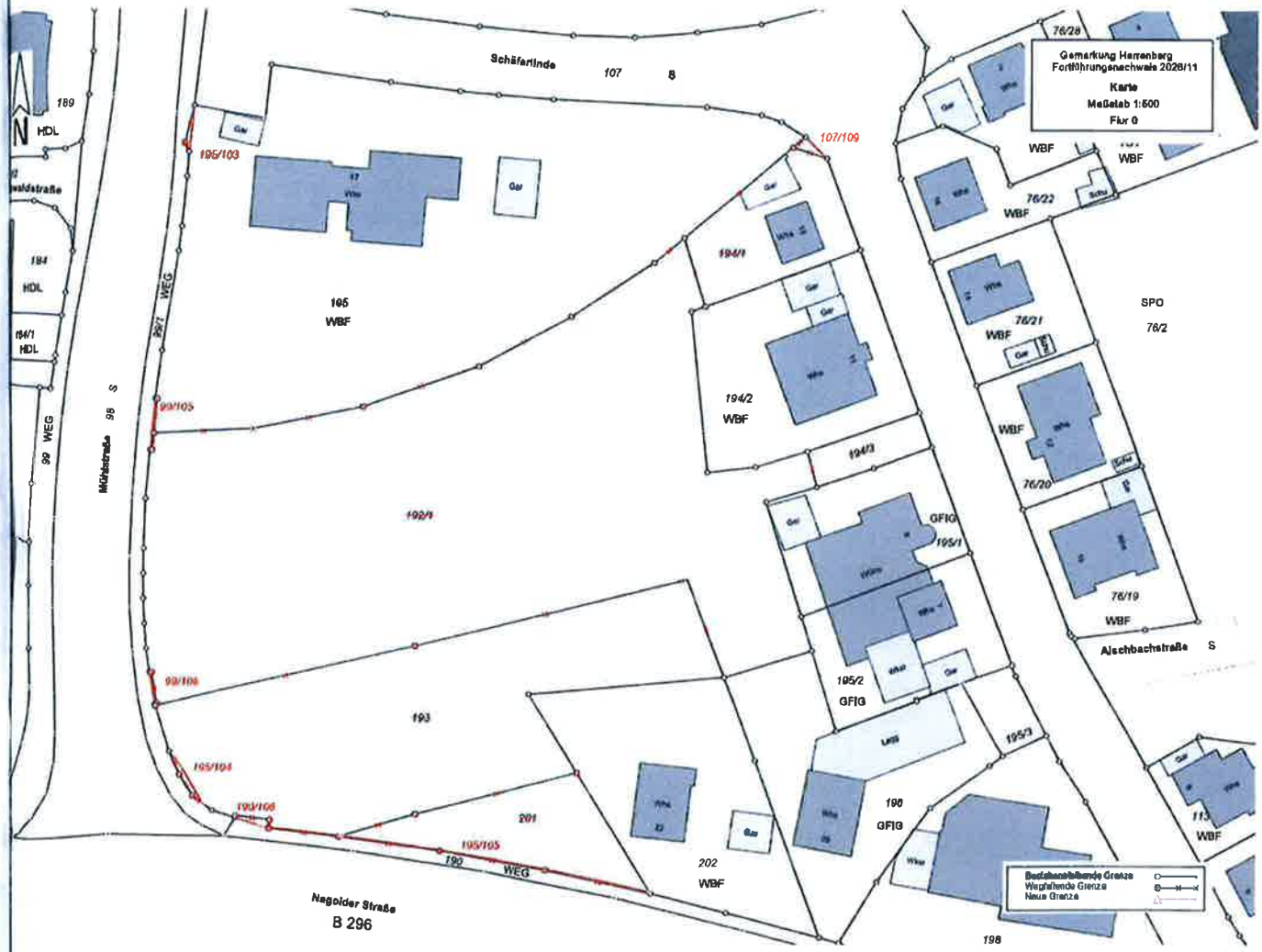
[redacted]

.....



dt Herrenberg - Bebauungsplan "Schäferlinde, 1. Änderung, Ost" - Übersichtsplan Geltungsbereich, M 1:1.000

MODUS CONSULT


Gemarkung Herrenberg
Fortführungsnachweis 2026/11
Karte
Maßstab 1:500
Flur 0
Schäferlinde
107
S
107/109
105/103
105
WBF
194/1
194/2
194/3
192/1
193
201
202
WBF
GFIG
195/1
195/2
195/3
196
198
76/28
76/22
76/21
76/20
76/19
SPO
76/2
113
Alschbachstraße
Nagolder Straße
B 296
WEG
Mühlbachstraße
Bestandsabbende Grenze
Wegfallende Grenze
Neue Grenze

Nummer ZI-393 des Urkundenverzeichnisses für 2026

Die vorstehenden, heute vor mir im Hause Instone Real Estate Development GmbH, Grugaplatz 2 - 4, 45131 Essen, gefertigten Namensunterschriften der Herren

[redacted]

für die Instone Real Estate Development GmbH, Essen,

beglaubige ich hiermit.

Sie verneinten auf Befragen eine Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG, nachdem ihnen der Notar den Inhalt der Vorschrift erläutert hatte.

Ich bescheinige aufgrund heutiger Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Essen zu HRB 28401 betreffend die Instone Real Estate Development GmbH, Essen, dass die Herren Dr. Hubertus Witte und André Mathew in ihrer jeweiligen Eigenschaft als Prokurist mit der Ermächtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken gemeinsam handelnd zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt sind.

Essen, den 27. August 2026

(Dr. Maximilian Ziegler)
Notar

Die bildliche und inhaltliche Übereinstimmung des elektronischen Dokuments mit der mir in Papier vorliegenden Urschrift wird hiermit bestätigt.

Die Übertragung in die elektronische Form ist nach meiner am Tag der Bestätigung gültigen Verfahrensdokumentation erfolgt.

Stuttgart, 29.09.2026

Dr. Steffen Fortun

-Rechtsanwalt-

als amtlich bestellter Vertreter

der Notarin Christiane Stoye-Benk