

Verhandelt in den Amtsräumen des Notariat xxx am *Datum*

*Datum*

Vor mir

**Notar xxx**

Notar im Oberlandesgerichtsbezirk Karlsruhe  
mit dem Amtssitz in Bruchsal

erschieden heute, unbedenklich geschäftsfähig, zur Person ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis, soweit hier nichts anderes erwähnt:

1. *Vertreter der Stadt Bruchsal*, geb. am *Datum*  
geschäftsansässig *xxx*

hier handelnd nicht im eigenen Namen sondern als vertretungsberechtigter *xxx*  
für die

**Stadt Bruchsal**, Otto-Oppenheimer-Platz 5, 76646 Bruchsal

**- nachfolgend auch „Stadt“ genannt -**

2. *Vertreter des Investors*, geb. am *Datum*  
geschäftsansässig *xxx*,

handelnd aufgrund der Vollmacht vom *Datum*, welche in Ausfertigung bei Beurkundung vorgelegen hat und von der eine beglaubigte Abschrift als Anlage zu dieser Urkunde genommen wird, für die

**Krause Baurträger-Holding Bau GmbH**, Wittelsbacherring 19, 95444 Bayreuth

**- nachfolgend auch „Investor“ genannt -**

Die Vertragsparteien erklären für eigene Rechnung zu handeln, soweit hieraus nichts anderes erfolgt. Sie erklären folgendes zu öffentlicher Urkunde:

## **Teil I. Präambel**

1. Die Stadt Bruchsal hat in der Sitzung des Gemeinderats vom 22.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Grausenbutz“ beschlossen. Ziel der städtebaulichen Planung ist die Ansiedlung eines Nahversorgers für Büchenau, die Bereithaltung einer Gemeinbedarfsfläche für städtische Nutzungen sowie die Entwicklung eines Wohngebietes.
2. Mit Ausnahme von 3 Grundstücken hat der Investor mit dem überwiegenden Teil der aktuellen privaten Grundstückseigentümer in diesem Gebiet bedingte Kaufverträge zum Erwerb der betroffenen Grundstücksflächen abgeschlossen. Über die beiden Grundstücke

Flst.Nrn. 3508 und 3511 hat die Stadt bedingte Kaufverträge mit den Grundstückseigentümern beurkundet. Hinsichtlich des Grundstücks Flst.Nr. 3502 liegt eine Zustimmung des Landes Baden-Württemberg als Grundstückseigentümer zum Erwerb durch die Stadt vor.

Es ist beabsichtigt, die in beigefügtem Lageplan Anlage 1 die Flächen wie folgt zu tauschen:

Die dargestellten Gemeinbedarfsflächen, Verkehrs- und Wegeflächen, Erdwall/Grüngürtel, Ausgleichsflächen, Versickerungsmulde und Spielplatz werden an die Stadt gegen die übrigen bebaubaren Flächen getauscht, letztere erhält der Investor.

Über den genauen Flächenumfang und die Bewertung steht eine Einigung noch aus. Mit diesem Vertrag wird deshalb weder ein Vor- noch Tauschvertrag abgeschlossen. Zur Absicherung der Parteien wird ein Rücktrittsrecht vereinbart (vgl. nachfolgend unter § 22).

In dem Tauschvertrag ist beabsichtigt, befristete Bauverpflichtungen für den Investor aufzunehmen. Sollten die Fristen für die Bebauung nicht eingehalten werden, ist beabsichtigt, zu Gunsten der Stadt ein dinglich abgesichertes Ankaufsrecht für die unbebauten Flächen zu vereinbaren.

3. Für die ausreichende Anbindung der geplanten Bebauungen an das öffentliche Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsnetz ist die Herstellung neuer Erschließungsanlagen samt den dazugehörigen Anschlüssen erforderlich, die der Vorhabenträger auf eigene Kosten herstellen wird. Ausnahmen hinsichtlich der alleinigen Kostentragung bilden diejenigen Erschließungsanlagen, bei denen eine angemessene finanzielle Beteiligung der Stadt oder Dritter nachfolgend geregelt wird.
4. Die Planung, Beauftragung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgen im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers nach dem bereits abgeschlossenen Planungskostenvertrag vom 24./30.07.2018. Die technischen Planungen zur Erschließung des gesamten Gebiets sind zum Zeitpunkt des Abschlusses der heutigen Urkunde zwar bereits beauftragt, werden aufgrund der Komplexität jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Offenlage des aktuellen Bebauungsplanentwurfs erst stattfinden wird, wenn der heutige Städtebauliche Vertrag beurkundet wurde. Um Verzögerungen im Bebauungsplanverfahren zu vermeiden, vereinbaren die Vertragsparteien bereits jetzt auf Wunsch des Investors, dass die Erschließungsanlagen nach dem Standard der Stadt vom Investor herzustellen sind, ohne dass hieraus eine Verpflichtung der Stadt zum erfolgreichen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens entsteht, es gilt § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB.

## Teil II: Städtebaulicher Vertrag

### § 1

#### Erschließungsvertragsgebiet / Vertragsgegenstand

1. Das Erschließungsvertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grausenbutz“ und ist im Lageplan, der als **-Anlage 2-** beigefügt ist und als Bestandteil dieses Vertrags gilt, grün umrandet sowie die Anbindung der jeweiligen Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz (Lageplan Anlage 3). Es umfasst folgende Grundstücke Flst.Nrn. der Gemarkung Büchenau:

Aufzählung Flst.Nrn.

2. Gegenstand dieses Vertrags ist die Erschließung des gesamten Erschließungsvertragsgebiets im Sinne des § 11 Abs. 1 BauGB gemäß den nachfolgenden Bestimmungen.

## **§ 2 Übertragung der Erschließung**

1. Die Stadt überträgt nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB dem Investor die Erschließung des in § 1 Abs. 1 beschriebenen Erschließungsvertragsgebiets. Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung und Beauftragung der in diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung nach den Bestimmungen dieses Vertrags.
2. Der Investor verpflichtet sich auf eigene Kosten, die jeweiligen Versorgungsträger zur Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 4 Abs. 9 und 11 zu beauftragen. Der Versorgungsträger für die
  - Wasserversorgung ist der Zweckverband "Wasserversorgung Mittelhardt" mit Sitz in 76297 Stutensee, nachfolgend auch kurz „Zweckverband“ genannt.
  - Strom- und Gasversorgung ist die Energie- und Wasserversorgung Bruchsal GmbH mit Sitz in 76646 Bruchsal, nachfolgend auch kurz „ewb“ genannt.
3. Die Stadt verpflichtet sich, die baulichen Erschließungsanlagen nach § 4 Abs. 5, 6 und 8 gemäß den Vorgaben des § 16 bei Vorliegen der vertraglichen Voraussetzungen in ihr Eigentum, ihre Baulast, ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

## **§ 3 Bindung an den Bebauungsplan**

Bei der Durchführung der Erschließung hat der Investor die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans „Grausenbutz“ zu einzuhalten. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauGB).

## **§ 4 Art, Umfang und Qualität der Erschließungs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen**

1. Der Investor hat die in den nachfolgenden Absätzen 5 bis 9 und 11 beschriebenen Erschließungsanlagen und Grundstücksanschlüsse im Erschließungsvertragsgebiet inklusive sämtlicher hierfür bestimmter Bestandteile auf seine Kosten zu planen sowie vollständig und funktionsfähig herzustellen, wobei die Planung und Herstellung einzelner Anlagen und Anschlüsse im jeweiligen Einvernehmen auch durch den jeweiligen Versorgungsträger erfolgen kann. Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung der genannten Erschließungsanlagen über die Grenzen des Bebauungsplangebiets hinaus, soweit dies zur Anbindung der

## SBV - Grausenbutz - Version 4 - 15.11.2018

jeweiligen Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist (Erschließungsvertragsgebiet; vgl. Anlage 3)

2. Der Investor hat die in den nachfolgenden Absätzen 5 bis 8 beschriebenen Verkehrs-, Entsorgungs-, Lärmschutz- und Straßenbeleuchtungsanlagen in den von der Stadt vorgegebenen Ausbaustandards und entsprechend den Festsetzungen des in § 3 beschriebenen Bebauungsplans herzustellen. Abweichungen und Ausnahmen sind nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt zulässig. Mit der Durchführung von Leistungen, die die Stadt nicht selbst erbringt, sind fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen vom Investor im Wettbewerb (§ 8) zu beauftragen.
3. Der Investor hat die Versorgungsanlagen in den nachfolgenden Absätzen 9 und 11 beschriebenen Erschließungs- und Versorgungsanlagen in den von den jeweiligen Versorgungsträgern vorgegebenen Ausbaustandards und Materialien entsprechend den Festsetzungen des in § 3 beschriebenen Bebauungsplans herzustellen. Abweichungen und Ausnahmen sind nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers und der Stadt zulässig. Mit der Durchführung von Leistungen, die der jeweilige Versorgungsträger nicht selbst erbringt, sind fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen vom Investor zu beauftragen. Bei Abweichungen vom Planungsstand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses müssen evtl. zusätzliche Leitungen verlegt werden. Diese müssen vom Investor im Wettbewerb (§ 8) frühzeitig angemeldet und auf seine Kosten verlegt werden. Die Erhebung von Baukostenzuschüssen für die Strom- und Wasserversorgung bleibt von diesem Vertrag unberührt.
4. Die Herstellung der Anlagen nach § 4 Ziff. 5 – 9 richtet sich nach noch zu erstellenden Ausführungsplänen, die der vorherigen Zustimmung der Stadt bedürfen. Die Ausführungsplanung wird von der Stadt geprüft und freigegeben.

Die Einzelheiten der Ausführung und Abwicklung werden auf Wunsch einer der beiden Parteien in einem ggf. noch abzuschließenden Bauausführungsvertrag näher geregelt. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass zumindest die in § 2 Abs. 2 genannten Versorgungsträger auch als Vertragspartner in dem vorgenannten Vertrag als Vertragspartei einbezogen werden können.

Die Zustimmung der Stadt zum Baubeginn hängt maßgeblich auch von der Vorlage der Ausführungspläne ab (§ 9 Abs. 2).

### 5. **Verkehrsanlagen:**

- a) Alle öffentlichen Anlagen im Sinne des § 33 KAG
  - zum Anbau bestimmten Straßen, Fahrbahnen, Wege und Plätze; sowie
  - mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen; sowie
  - Park- und Grünanlagen
- b) alle sonstigen dem öffentlichen Verkehr zu widmenden Erschließungsanlagen.

### 6. **Entsorgungsanlagen:**

- a) Die zur Beseitigung des im Erschließungsvertragsgebiet anfallenden Abwassers, d.h. Regenwasser und Schmutzwasser, erforderlichen Leitungsanlagen (= Hauptentwässerungskanäle)

- b) Die zum Anschluss der Baugrundstücke an die Hauptentwässerungskanäle erforderlichen Grundstücksanschlüsse

**7. Schutzwallanlagen:**

Die Herstellung der im Bebauungsplan dargestellten Schutzwallanlagen samt einer angrenzenden Wegefläche

**8. Anlagen zur Straßenbeleuchtung:**

Die Herstellung der für die öffentlichen Erschließungsanlagen nach Vorgabe der Stadt im Einklang mit den geltenden DIN-Vorschriften erforderlichen Beleuchtungen

**9. Anlagen zur Wasserversorgung:**

- a) Die zur Versorgung des Baugebiets mit Wasser erforderlichen Hauptversorgungsanlagen
- b) Die zum Anschluss der Baugrundstücke an die Hauptversorgungsanlagen erforderlichen Grundstücksanschlüsse

10. Der Investor hat auf eigene Kosten die in den vorstehenden Absätzen 4 bis 9 aufgelisteten Anlagen einzeln nach der jeweiligen Fertigstellung umfassend nach Lage und Höhe einzumessen und anschließend in Bestandsplänen darzustellen. Die Messergebnisse und Bestandspläne sind der Stadt sowohl in Papierform als auch in digitaler Form unverzüglich zu übergeben, siehe hierzu auch § 20.

11. Der Investor hat für die Strom-, Gas- und Kommunikationsmedien (wie insbesondere Telefon- und Internetanschlüsse) erforderlichen Hauptversorgungsanlagen und Grundstücksanschlüsse zu sorgen und die entsprechenden Verträge direkt mit den Trägern abzuschließen (vgl. § 2 Abs. 2).

## **§ 5**

### **Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen**

1. Der Vorhabenträger wird die Herstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem Bebauungsplan in Verbindung mit § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG innerhalb und außerhalb des Erschließungsvertragsgebietes in seinem Namen und auf seine Kosten beauftragen und dafür Sorge tragen, dass die Umsetzung der Maßnahmen vollständig und ohne schuldhaftes Verzögern erfolgt.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Stadt ausnahmsweise einen Teil dieser Maßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers selbst beauftragt. Hierbei handelt es sich um die Baumpflanzungen im Ausgleichsgebiet sowie die diesbezügliche zweijährige Fertigstellungspflege, siehe hierzu **Anlage z.**

2. Nach Vollzug der in Teil I dieser Urkunde beschriebenen gegenseitigen Grundstücksübertragungen im Grundbuch wird die Stadt Eigentümerin der im Bebauungsplan „Grausenbutz“ festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sein. Aus diesem Grund wird sie sich die Stadt anteilig entsprechend der Größe der Gemeinbedarfsfläche im Verhältnis zur Größe der Summe aus Nettowohnbauflächen und Sonderfläche an den Kosten für die Herstellung und Pflege der vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen sowie die diesbezügliche Bereitstellung

der Grundstücksflächen beteiligen. Aus aktueller Sicht werden die in **Anlage z** beschriebenen Kosten entstehen und wie dort beschrieben aufgeteilt.

3. Der Vorhabenträger hat der Stadt diejenigen Kosten zu ersetzen, die im Vorfeld des Vertrags in diesem Zusammenhang bereits entstanden sind oder im Nachhinein noch entstehen werden; hierzu gehören unter anderem die Kosten der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Die Kostenteilung gemäß vorstehendem Absatz 2 gilt hierbei entsprechend.
4. Private Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücken werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf eigene Kosten hergestellt und unterhalten.

## § 6

### Herstellung der Spielplatzfläche und des Schutzwalls

1. Die ursprüngliche Planung des Vorhabenträgers sah vor, nordöstlich der geplanten Gemeinbedarfsfläche eine Spielplatzfläche herzustellen. Diese Zusatzfläche, die von allen künftigen Wohneigentümern künftig genutzt werden kann, stellt für den Vorhabenträger eine deutliche Aufwertung der eigentlichen Wohnbebauung dar.

Südöstlich an das Vertragsgebiet angrenzend befindet sich das neue Wohnbaugebiet „Im Grün“. Die Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde durch den Abschluss eines Durchführungsvertrags mit der Deutschen Reihenhauser AG mit Hauptsitz in Köln vereinbart. Direkt angrenzend an die vorgenannte geplante Spielplatzfläche wurde ebenfalls eine Spielplatzfläche „Im Grün“, hier zur öffentlichen Nutzung, festgesetzt.

In Übereinstimmung mit den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt und der Deutschen Reihenhauser AG betrachten es die beiden heutigen Vertragsparteien als zweckmäßig, wenn künftig *beide* Spielplatzflächen in der Unterhaltungslast *einer* Partei liegen. Die Stadt ist daher bereit, den Spielplatz nach der erstmaligen Herstellung in ihre Unterhaltungslast zu übernehmen.

Aus Gründen der Zweckmäßigkeit und der vertraglichen Schnittpunkte (zwei Vorhaben in zwei verschiedenen Bebauungsplanverfahren) vereinbarten die Vertragsparteien, dass die Stadt die Herstellung des Spielplatzes beauftragt und die Kosten mit dem jeweiligen Vorhabenträger anteilig abrechnet. In der **Anlage x** wurde der potentielle Gesamtspielplatz als Vorentwurf dargestellt und eine entsprechende Kostenberechnung beigefügt. Der Investor ist sich darüber bewusst, dass es sich hierbei nur um einen Entwurf handelt und die Stadt Änderungen in der Art und dem Umfang der Spielplatzaufteilung und -ausstattung noch vornehmen kann, was dann auch zu Änderungen in der Kostenberechnung führen könnte. Nach aktuellem Stand gehen die Vertragsparteien derzeit von Gesamtkosten in Höhe von rund 130.000,- Euro aus. Entsprechend den berechneten Flächenanteilen am Gesamtspielplatz unter Berücksichtigung eines pauschalen städtischen Anteils beträgt der Anteil des Vorhabenträgers eine Summe von derzeit 45.750,- Euro, den der Vorhabenträger an die Stadt zu leisten hat.

Der Kostenanteil des Vorhabenträgers wird nach Vorliegen der Schlussabrechnung anhand der vertraglichen Quotelung exakt berechnet und entsprechend angepasst. Er ist in seiner Höhe jedoch in beiden Varianten auf eine Summe von 55.000,- Euro gedeckelt. Mögliche Mehrkosten hat die Stadt zu tragen, insofern besteht diesbezüglich für den Vorhabenträger

Kostensicherheit. Der Kostenanteil ist 4 Wochen nach Vorlage der Schlussabrechnung, welche die Stadt oder ein beauftragtes Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festzustellen und an den Vorhabenträger zu senden hat, zur Zahlung fällig.

Es ist durchaus möglich, dass diese geplante öffentliche Spielplatzfläche künftig auch von einem Personenkreis außerhalb der Neubebauung „Im Grün“ genutzt werden wird. Um potentiell unangemessene Kostentragungspflichten zulasten des Vorhabenträgers zu vermeiden, haben sich die Vertragsparteien darauf geeinigt, dass die Stadt einen Anteil von 25% der Herstellungskosten sowie 25 % der Bereitstellungsentgelte der zugrundeliegenden Grundstücksflächen übernimmt.

2. Der Vorhabenträger beauftragt in seinem Namen und auf seine Kosten die Herstellung des im Bebauungsplan dargestellten Erdwalls/Grüngürtels. Das Bodenmaterial und die Bepflanzung sind rechtzeitig zuvor einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen; dies betrifft ebenso den Baubeginn und die Durchführung der Maßnahmen. Die Stadt ist bereit, den Erdwall/Grüngürtel nach der erstmaligen Herstellung, der einjährigen Fertigstellungspflege und der zweijährigen Entwicklungspflege in ihre Unterhaltungslast zu übernehmen.

Für die Übernahme der Unterhaltungs- und Erneuerungslast sowie der Verkehrssicherungspflicht erhält die Stadt vom Vorhabenträger ein einmaliges Ausgleichsentgelt in Höhe von **xx.xxx €**, § 5 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend. Die Berechnung dieses Betrags ist in **Anlage z** aufgeführt.

### § 7

#### **Ablösung für Pflege- und Unterhaltungsaufwand**

1. Die Kosten für die Pflanzung von Begleitgrün und Bäumen im öffentlichen Straßenbereich sowie für deren zweijährige Anwuchspflege sind vom Vorhabenträger zu tragen. Alternativ können diese Maßnahmen samt künftiger Entwicklungspflege gegenüber der Stadt abgelöst werden.
2. Die im beigefügten Lageplan **(Anlage I)** grün umrandete Fläche befindet sich innerhalb des Festsetzungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Im Grün“ (nachfolgend auch VBP „Im Grün“ genannt). Diese Fläche wurde dort als öffentliche Verkehrsfläche (Straße und Gehweg) festgesetzt. Sie dient sowohl als Zuwegung zu den geplanten Wohnbebauungen im VBP „Im Grün“ als auch im geplanten Baugebiet Grausenbutz.

Im diesbezüglichen Durchführungsvertrag, welcher die Stadt mit dem Vorhabenträger – die Deutsche Reihenhaus AG aus Köln – abgeschlossen hat, wurde vereinbart, dass diese Verkehrsfläche im Auftrag des Vorhabenträgers und nach Vorgaben der Stadt erstellt wird. Ferner wurde vereinbart, dass die bei der vollständigen baulichen Herstellung dieser Erschließungsanlage entstehenden Kosten samt den Grundstücksbereitstellungsentgelten im Verhältnis von 40%-Im Grün zu 60%-Grausenbutz aufgeteilt werden, wobei der Kostenanteil für Grausenbutz von 60% zunächst von der Stadt übernommen wird. Im Falle der Umsetzung der Wohnbebauung Grausenbutz war seitens der Stadt vorgesehen, dass die Zahlungspflicht dieses Kostenanteils an den diesbezüglichen Investor weitergegeben wird.

Nach der erstmaligen Herstellung dieser Verkehrsfläche wird die Stadt das Eigentum und die Unterhaltungslast dieser Anlage übernehmen.

Der Kostenanteil des Investors am Bereitstellungsentsgelt für die vorgenannte zugrundeliegende Grundstücksfläche beträgt  $329\text{m}^2 \times 110,- \text{ €/m}^2 \times 60\% = 21.714,- \text{ €}$ .

Die Abrechnung und Aufteilung der diesbezüglichen von den Beteiligten zu tragenden Baukosten wird im Anschluss an die Fertigstellung der Erschließungsanlage durch die Reihenhäuser AG erfolgen. Das Ergebnis wird dem Investor über die Stadt mit den erforderlichen begründenden Unterlagen zur Prüfung vorgelegt. Gleichzeitig erhält der Investor eine angemessene Zahlungsfrist innerhalb dieser er den von ihm zu tragenden Anteil an den entstandenen Baukosten sowie den Anteil am Grundstücksbereitstellungsentsgelt zu zahlen hat.

3. Die Durchführung und Abrechnung der im beigefügten Lageplan blau gekennzeichneten Wegefläche entlang des Erdwalls, welche als Schotterrasen ausgebaut wird, erfolgt entsprechend dem Verfahren nach Absatz 2.

Der Kostenanteil des Investors am Bereitstellungsentsgelt für die vorgenannte zugrundeliegende Grundstücksfläche beträgt  $109 \text{ m}^2 \times 3,- \text{ €/m}^2 \times 60\% = 196,- \text{ €}$ .

### § 8

#### Planung, Ausschreibung und Vergabe

1. Mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung einschließlich der örtlichen Bauüberwachung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen hat der Investor auf eigene Rechnung im Einvernehmen mit der Stadt fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen zu beauftragen, welche eine Gewähr für eine technische einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bieten. Die gültigen Regelwerke sind einzuhalten.
2. Der Investor verpflichtet sich, bei der Beauftragung von Leistungen die öffentlichen Vergabevorschriften einzuhalten und die die Aufträge im Wettbewerb zu vergeben.

Es gelten die besonderen Vertragsbedingungen zur Erfüllung der Tariftreue und Mindestentgeltverpflichtung nach dem Tariftreue- und Mindestlohngesetz für öffentliche Aufträge in Baden-Württemberg (LTMG-Anlage x). Auf die mit diesem Vertrag vereinbarte Vertragsstrafe und das fristlose Kündigungsrecht aus wichtigem Grund wird hingewiesen. Die Parteien vereinbaren einen Wert zur Grundlage für die Vertragsstrafe von 300.000,- €. Die Verpflichtungserklärungen für öffentliche Aufträge der Servicestelle des RP Stuttgart sind als **Anlage x** beigefügt.

3. Die Vergabe von Leistungen mit einer Auftragssumme von über 100.000,- € netto bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Dies gilt auch für Nachträge von bereits erteilten Aufträgen, wenn dadurch die 100.000,- € überschritten werden. Die Stadt erhält Kopien der Auftragserteilungen und der dazugehörenden Abrechnung.
4. Unabhängig von Absatz 3 bedürfen die Pläne für die Ausschreibung der Erschließungsanlagen nach § 4 Abs. 5 bis 8 einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Ausschreibungsunterlagen werden von dem Investor der Stadt vier Wochen vorher zur Abstimmung übergeben. Darüber hinaus ist der Investor verpflichtet, die vollständigen Vergabeunterlagen einschließlich Zeit- und Maßnahmenplan der Stadt zur Prüfung zu überlassen.



Der Investor verpflichtet sich, die vorgenannten Regelungen dieser Klausel entsprechend für die Maßnahmen gemäß § 4 Abs. 9 und 11 mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu vereinbaren.

5. Die Katastervermessung sowie die Überwachung des Straßenverlaufs (z.B. Stellkanten oder Randsteine) erfolgt durch die Stadt im Auftrag und auf Kosten des Investors.

## **§ 9**

### **Beginn der Maßnahmen**

1. Der Investor hat vor Beginn der in diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Erlaubnisse auf eigene Kosten einzuholen und der Stadt vorzulegen. Der Baubeginn darf erst nach Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes im Veröffentlichungsorgan der Stadt bzw. im Falle einer Genehmigungspflicht der Rechtsaufsichtsbehörden nach Vorliegen der Genehmigungen erfolgen.
2. Der Baubeginn bedarf unabhängig von Abs. 1 der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Auf § 4 Abs. 4, § 13 Abs. 3 und § 19 Abs. 5 sowie § 22 Abs. 4 ist hinzuweisen.

## **§ 10**

### **Freilegung / Kampfmittel**

1. Die Freilegung und eventuelle Entsiegelung des Erschließungsvertragsgebiets wird vom Investor auf eigene Kosten durchgeführt. Hierbei sind die artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und -vorgaben, die im Grünordnungsplan enthalten sind, zu beachten.
2. Das Erschließungsvertragsgebiet befindet sich in einem Bombardierungsgebiet des Zweiten Weltkriegs. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann daher nicht ausgeschlossen werden. Die Freiheit des Erschließungsvertragsgebiets von Kampfmitteln stellt keine Beschaffensvereinbarung dar. Der Investor hat auf eigene Kosten sämtliche im Erschließungsvertragsgebiet liegenden Grundstücke vom Kampfmittelräumdienst Baden-Württemberg oder einem zertifizierten Fachunternehmen auf Kampfmittel hin untersuchen zu lassen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind diese auf Kosten des Investors zu bergen und zu beseitigen. Die vorstehende Verpflichtung gilt als erfüllt, sofern der Kampfmittelräumdienst oder das zertifizierte Fachunternehmen die Freiheit des gesamten Erschließungsvertragsgebiets von Gefährdungen durch Kampfmittel schriftlich bestätigt und der Nachweis der Stadt im Original vorliegt.

Die Stadt verpflichtet sich, nach Vorlage aller begründenden Unterlagen die auf die geplante Gemeinbedarfsfläche entfallenden tatsächlichen Kosten zu tragen.

## **§ 11**

### **Durchführung der Maßnahmen**

1. Der Investor hat durch Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern und sonstigen Beteiligten sicherzustellen, dass die Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen für das

Vertragsgebiet (Abwasserkanäle, Kommunikationsmedien, Wasser-, Strom- und Gasleitungen, usw.) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird; das Gleiche gilt für die jeweiligen Grundstücks- und Hausanschlüsse, soweit sie vom Investor oder in dessen Auftrag mit hergestellt werden.

2. Die Erschließungsanlagen sind in Ausstattung und Qualität nach dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Ausschreibung auszuführen. Die Ausführung erfolgt im Übrigen jeweils nach Maßgabe der Ausbaupläne.
3. Die Stadt oder ein von der Stadt beauftragter fachkundiger Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten auch durch Einsicht in die einschlägigen Unterlagen zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Bestehen zwischen dem Investor und der Stadt unterschiedliche Auffassungen über einen Mangel, so kann ein Dritter (Sachverständiger) auf Kosten des Investors hinzugezogen werden. Die Auswahl des Sachverständigen muss einvernehmlich erfolgen.
4. Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für öffentliche Erschließungsanlagen (§ 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) erfolgt durch die Stadt auf Kosten des Investors.

### **§ 12**

#### **Vertragserfüllung / Fertigstellung der Anlagen**

1. Sämtliche in diesem Vertrag vom Investor übernommenen Verpflichtungen sind innerhalb eines zwischen den Vertragsparteien noch vor Baubeginn festzulegenden Terminplans vom Investor vollständig zu erfüllen, spätestens jedoch zum 30.06.2020.
2. Erfüllt der Investor seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft oder nicht rechtzeitig, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist (im Regelfall 3 Wochen) zur vertragsgerechten Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Investor bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Investors auszuführen bzw. ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag insgesamt oder teilweise zurückzutreten. Sie kann wahlweise auch von ihrem Recht auf Nacherfüllung Gebrauch machen; § 635 BGB. Führt die Stadt die Arbeiten im eigenen Namen durch oder tritt sie in bestehende Werkverträge ein, so kann sie zur Begleichung der für die durchzuführenden Erschließungsarbeiten anfallende Kosten die von dem Investor gestellten Sicherheiten gem. § 19 verwenden. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt. Der Investor hat bei den Werkverträgen für die Erschließungsanlagen und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen mit den Auftragnehmern das Recht der Stadt zum Eintritt in die Werkverträge ausdrücklich vorzusehen.

### **§ 13**

#### **Haftung und Verkehrssicherung**

1. Die Verkehrssicherungspflicht sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der Erschließungsanlagen sowie der Grundstücke innerhalb des Erschließungsvertragsgebiets obliegen ab dem Beginn der Maßnahmen dem Investor. Die

Verkehrssicherungspflicht sowie die Gefahrtragung enden mit der vollständigen und vertragskonformen Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt oder von ihr beauftragte Dritte und der Übernahme der Versorgungsanlagen durch die Versorgungsträger gemäß § 16. Der Investor stellt bis dahin die Stadt von allen Haftungsansprüchen Dritter frei; ausgenommen hiervon sind Ansprüche Dritter, die aufgrund vorsätzlicher Handlungen/Unterlassungen städtischer Mitarbeiter gerichtlich durchgesetzt werden. Der Investor haftet in diesem Zeitraum für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflichten entsteht; auch für solche Schäden, die infolge der vertraglich vereinbarten Maßnahmen an bereits verlegten Leitungen, bereits im Sinne dieses Vertrags abgenommenen Erschließungsanlagen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Investor die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Diese Regelungen gelten unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

2. Der Investor stellt die Stadt ferner von allen Schadensersatzansprüchen frei, die gegenüber der Stadt als Folge der Maßnahmen, die Gegenstand dieses Vertrags sind, entstehen können.
3. Zur Abdeckung sämtlicher Gefahren und Risiken aus diesem Vertrag hat der Investor vor Beginn der Baumaßnahmen das Bestehen einer geeigneten Haftpflichtversicherung mit folgenden Mindestdeckungssummen nachzuweisen:
  - Zehn Millionen Euro für Personen- und Sachschäden
  - Eine Million Euro für Vermögensschäden

Die Zustimmung der Stadt zum Baubeginn ist maßgeblich von der Vorlage des vorgenannten Versicherungsnachweises für die Haftpflichtversicherung abhängig (§ 9 Abs. 2).

### **§ 14 Abnahme**

1. Nach der jeweiligen Fertigstellung der vereinbarten
  - Erschließungsanlagen gemäß § 4 Absätze 5 - 8, sowie
  - Ausgleichsmaßnahmen nach § 5, sowie
  - Spielplatzfläche nach § 6 Abs. 1, sowie
  - Schutzwallfläche nach § 6 Abs. 2

erfolgt eine gemeinsame Abnahme der jeweiligen Maßnahme durch die Stadt, und den Investor. Der Investor zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung der jeweiligen Maßnahme schriftlich an. Die Stadt legt einen Abnahmetermin fest, der innerhalb eines Monats nach Eingang der Fertigstellungsanzeige (bei der Stadt) liegt.

Kommt die Terminfestlegung nicht innerhalb dieser Frist zustande, kann der Investor die Stadt um Bestimmung eines Termins innerhalb eines weiteren Monats schriftlich per Postzustellungsurkunde ersuchen. Eine Abnahme durch Ingebrauchnahme der Leistung tritt nur dann ein, wenn die Stadt auch dem schriftlichen Ersuchen des Investors nicht ihrer Verpflichtung zur fristgerechten Terminbestimmung nachkommt. In diesem Fall geht die Verkehrssicherungspflicht für die vorgenannten Erschließungsanlagen abweichend von den übrigen Bestimmungen dieses Vertrages mit fiktiver Abnahme auf die Stadt über.

2. Über die jeweilige Abnahme wird ein gemeinsames schriftliches Abnahmeprotokoll gefertigt. Dieses enthält den Umfang der abgenommenen Leistung, etwaige Beanstandungen und die Fristen, innerhalb derer sie zu beheben sind. Des Weiteren ist der Ablauf der Gewährleistungsfrist festzuhalten. Das Protokoll ist für alle Parteien rechtsverbindlich, sobald es von allen Parteien unterzeichnet ist. § 12 Abs. 2 gilt entsprechend. Nach Beseitigung der Beanstandungen und Mängel durch den Investor ist eine erneute Abnahme im obigen Sinne durchzuführen, jedoch beschränkt auf die Mängelbeseitigungsarbeiten.
3. Teilabnahmen für bereits fertig gestellte Anlagen sind möglich.
4. Der Investor verpflichtet sich, die vorgenannten Regelungen dieser Klausel entsprechend für die Maßnahmen gemäß § 4 Abs. 9 und 11 mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu vereinbaren.

## **§ 15**

### **Mängelhaftung / Gewährleistung**

1. Der Investor übernimmt die Gewähr und haftet dafür, dass seine nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern, sowie der vertraglichen vereinbarten Beschaffenheit (§ 633 Abs. 2 BGB) und dem Stand der Technik und Baukunst entsprechen. Für bereits durch die Stadt oder auf Veranlassung der Stadt erbrachte Teilleistungen oder Planungsleistungen haftet er grundsätzlich nicht.
2. Die Gewährleistungsfrist beträgt fünf Jahre. Sie beginnt mit der jeweiligen mangelfreien Abnahme der baulichen Maßnahme gemäß § 14 dieses Vertrages. Der Investor wird eine entsprechende Gewährleistungsbestimmung nach Maßgabe von vorstehendem Absatz 1 in den Verträgen mit den von ihm beauftragten Bauunternehmern und Ingenieuren vereinbaren.
3. Der Investor wird von den beauftragten Bauunternehmen Vertragserfüllungsbürgschaft von 5 % der Auftragssumme und eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Bruttoschlussrechnungssumme fordern.
4. Die Mängelbeseitigungsansprüche und Mängelhaftungsbürgschaften des Investors werden nach Abnahme der Erschließungsanlagen an die Stadt abgetreten. Die Stadt nimmt die Abtretung hiermit an. Bei Mängel sind von der Stadt vor Inanspruchnahme des Investors zunächst die abgetretenen Mängelbeseitigungsansprüche und Bürgschaften gegen die bauausführenden Unternehmen in Anspruch zu nehmen.
5. Die Bürgschaftsurkunden der Bauunternehmen werden der Stadt nach erfolgter Abnahme der Erschließungsanlagen übergeben. Der Investor wird des Weiteren die Stadt bei der Durchsetzung der Ansprüche zeitnah unterstützen, insbesondere durch Zurverfügungstellung etwa vorhandener Unterlagen, wie Bauverträge und Ähnliches.
6. Die Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel verbleibt jedoch beim Investor nach näherer Bestimmung von § 14.

7. Der Investor verpflichtet sich, die vorgenannten Regelungen dieser Klausel entsprechend für die Maßnahmen gemäß § 4 Abs. 9 und 11 mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu vereinbaren.

## **§ 16**

### **Übernahme der Erschließungs- und Versorgungsanlagen**

1. Mit der Abnahme der in § 14 Abs. 1 beschriebenen baulichen Maßnahmen gehen Eigentum, Besitz, Nutzen und Lasten an der jeweiligen Anlage kostenfrei auf die Stadt über. Sie übernehmen die Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Ausgenommen hiervon sind eventuelle private Erschließungsanlagen oder Grundstücks- und Hausanschlüsse auf Privatgrundstücken.
2. Die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der Erschließungsanlagen geht im Zeitpunkt der Abnahme auf die Stadt.
3. Die Widmung der Verkehrsanlagen gemäß § 4 Absatz 5 für den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Stadt. Der Investor stimmt der Widmung bzw. Freigabe bereits jetzt zu, sofern zum Zeitpunkt der Übernahme der Verkehrsanlagen durch die Stadt eine derartige Zustimmung erforderlich ist. Der Investor erklärt sich ferner damit einverstanden, dass die Stadt die Entsorgungsanlagen nach § 4 Abs. 6 entsprechend den Bestimmungen der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt zum Bestandteil der öffentlichen Abwasseranlagen erklärt. Ungeachtet dessen bleibt der Investor zur Mängelbeseitigung gemäß § 14 und 15 dieses Vertrages befugt und verpflichtet.
4. Öffentliche Leitungen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsfläche verlegt worden sind, sind durch Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt bzw. zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers im Grundbuch zu sichern.
5. Der Investor verpflichtet sich, die vorgenannten Regelungen dieser Klausel entsprechend für die Maßnahmen gemäß § 4 Abs. 9 und 11 mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu vereinbaren.

## **§ 17**

### **Kostentragung und Abrechnung**

1. Die Kosten dieses Vertrags einschließlich der Kosten für die Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages durch die Kanzlei EWB (von bis zu 10.000,- € netto) sowie die Kosten für die Durchführung aller in diesem Vertrag geregelten Maßnahmen trägt der Investor, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Der Investor hat der Stadt diejenigen Kosten zu ersetzen, die im Vorfeld des Vertrags bereits entstanden sind oder im Nachhinein noch entstehen werden. Zu diesen Kosten gehören unter anderem die Ingenieurleistungen sowie die Kosten des Bebauungsplanes, des Grünordnungsplanes, der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und der erforderlichen Gutachten (Lärm, Verkehr, Baugrunduntersuchungen, Umweltbericht, vgl. im Einzelnen Planungskostenvertrag vom 24.07./30.07.2018).
2. Über die Höhe aller Kosten für die Erschließung der Grundstücke gemäß § 4 Abs. 4 - 8 und die dem Investor entstandenen Kosten ist der Stadt spätestens 6 Monate nach Fertigstellung aller Erschließungsanlagen in zweifacher Ausfertigung Rechnung zu legen (Schluss-

rechnung), in der der gesamte Herstellungsaufwand für die Erschließungsanlagen einschließlich Honorare, Gebühren, Zinsen, Planungskosten, Steuern und Versicherungen sowie die Kosten des Investors dargestellt werden. Die Schlussrechnung bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Rechnungsausfertigungen verbleiben bei der Stadt. Die Stadt ist berechtigt, eine Aufschlüsselung der vorgenannten Kosten von einzelnen Teilerschließungsanlagen oder in einzelne Teilabschnitte vom Investor auf seine Kosten zu fordern.

3. Reicht der Investor eine prüfbare Rechnung nicht ein, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt der Investor die Rechnung bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, lässt die Stadt die Rechnung auf Kosten des Investors aufstellen.
4. Nicht erstattet werden diejenigen Kosten, die infolge von durch den Investor zu vertretenden Leistungsstörungen entstanden sind.
5. Der Investor verpflichtet sich, die vorgenannten Regelungen dieser Klausel entsprechend für die Maßnahmen gemäß § 4 Abs. 9 und 11 mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu vereinbaren.

### **§ 18 Kostenbeteiligung der Stadt**

1. Die Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlagen im Vertragsgebiet durch den Investor auf dessen Kosten lässt die Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Vertragsgebiet nach der Abwassersatzung der Stadt unberührt.
2. Um eine unangemessene Kostenbelastung des Investors zu vermeiden, beteiligt sich die Stadt an den Kosten der vom Investor hergestellten Abwasserbeseitigungsanlagen in der Höhe, in der nach der Übernahme dieser Anlagen durch die Stadt für die Grundstücke im Erschließungsvertragsgebiet (ohne die Grundstücke der Fremdanlieger) ein Abwasserbeitrag auf Grundlage der örtlichen Satzungen entsteht, maximal jedoch in Höhe der tatsächlichen Herstellungskosten abzüglich des Straßenentwässerungsanteils. Übersteigt dieser Betrag die Höhe des satzungsgemäßen Abwasserbeitrages, so hat der Investor keinen Anspruch auf Erstattung der über die Höhe des Beitrags hinausgehenden Kosten.
3. Der Anspruch des Investors auf Kostenbeteiligung entsteht in dem Zeitpunkt, in dem der Abwasserbeitrag auf Grundlage der einschlägigen gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen entsteht (d.h. sobald die Grundstücke tatsächlich angeschlossen werden können). Er wird gleichzeitig mit dem von der Stadt angeforderten Beitrag fällig und mit diesem verrechnet. Eine eventuelle erforderliche Ermittlung der Höhe der Kostenbeteiligung für jedes einzelne Baugrundstück erfolgt in Abstimmung zwischen der Stadt und dem Investor.
4. Die Kosten der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach § 4 Abs. 5, 6, 7 und 8 trägt ausschließlich der Investor. Eine Kostenbeteiligung der Stadt nach § 23 Abs. 1 KAG wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Stadt erhebt für die Anlagen innerhalb des Vertragsgebietes keine Erschließungsbeiträge nach §§ 33 ff KAG.
5. Die Nachveranlagung von Baukostenzuschüssen und Abwasserbeiträgen bei Vorliegen der entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen bleibt von diesem Vertrag unberührt.

6. Das Recht der Stadt, Abwassergebühren zu erheben, bleibt von diesem Vertrag unberührt.

## **§ 19**

### **Vertragserfüllungsbürgschaft**

1. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen und termingerechten Ausführung der Vertragsleistungen einschließlich etwaiger vereinbarter und/oder angeordneter Leistungsänderungen und/oder Zusatzleistungen sowie für Ansprüche wegen Nichterfüllung der nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen übergibt der Investor der Stadt vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe der zu erwartenden Kosten für
- Verkehrsanlagen gemäß § 4 Abs. 5 mit 300.000,00 €; sowie
  - Entsorgungsanlagen gemäß § 4 Abs. 6 mit 300.000,00 €; sowie
  - Schutzwallanlagen gemäß § 4 Abs. 6 mit 50.000,00 €; sowie
  - Straßenbeleuchtungsanlagen gemäß § 4 Abs. 7 mit 50.000,00 €; sowie
  - Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 mit 50.000,00 €; sowie

Die Bürgschaftshöhe beträgt somit insgesamt 750.000,00 €. Diese Vertragserfüllungsbürgschaft sichert nicht nach der Abnahme entstandene Mängelansprüche oder andere nach der Abnahme entstandene Ansprüche. Soweit Mengenänderungen oder Nachtragsleistungen die (vorläufige) Netto-Auftragssumme um mindestens 10 % erhöhen, kann die Stadt eine entsprechende Erhöhung der Bürgschaftssumme verlangen.

2. Die Bürgschaftserklärung muss unbefristet, selbstschuldnerisch und unwiderruflich sowie schriftlich und unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage abgegeben werden. Ebenso muss das Recht zur Hinterlegung ausgeschlossen sein. Eine Aufrechnung darf nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen erfolgen. Nach Erreichen des entsprechenden Baufortschritts wird die Bürgschaft in zwei gleichen Raten freigegeben. Der Nachweis für den Baufortschritt hat der Investor mit schriftlicher Bestätigung des beauftragten Ingenieurbüros zu erbringen. Bis zur Übergabe der Gewährleistungsbürgschaften an die Stadt gemäß § 16 erfolgen die Freigaben jedoch höchstens bis zu 90 % der Summe der Vertragserfüllungsbürgschaft.
3. Der Bürge muss ein in der europäischen Gemeinschaft zugelassenes Kreditinstitut oder Kreditversicherer/Kautionsversicherer sein, der/die einen Geschäftssitz in Deutschland nachweisen muss. Der Bürge muss erklären, dass für Streitigkeiten aus einer solchen Bürgschaft ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung findet und der Gerichtsstand Bruchsal ist.
4. Die Stadt wird die nicht verwertete Sicherheit bei Abnahme gegen Übergabe der Gewährleistungsbürgschaften der Auftragsnehmer des Investors an die Stadt zurückgeben.
5. Die Zustimmung der Stadt zum Baubeginn ist maßgeblich von der Vorlage der vorgenannten Vertragserfüllungsbürgschaft abhängig (§ 9 Abs. 2).

## **§ 20**

### **Ausführungs- und Bestandsunterlagen**

1. Der Investor übergibt der Stadt spätestens drei Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen gemäß § 4 Abs. 5 – 8 in Verbindung mit § 14 unentgeltlich:
  - In dreifacher Ausfertigung die vom jeweiligen Ingenieur sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen.
  - Bestandspläne sind im Maßstab 1:500 einfach auf Papier sowie in digitaler Form auf Datenträger zu liefern. Die Bestandspläne für den Entwässerungsbereich müssen zusätzlich die jeweiligen Schachtnummern, welche vorab durch die Stadt festgelegt werden, enthalten. Die Aufmessungen erfolgen durch die Stadt entsprechend den eigenen Normen und Anforderungen.
  - Nachweise über die Schadensfreiheit der Abwasserbeseitigungsanlagen (Ergebnisse von Druckproben und anderen Dichtigkeitsprüfungen). Die Untersuchung der Kanäle mittels TV-Kamera darf nur an die von der Stadt mit der Eigenkontrolluntersuchung beauftragte Fachfirma vergeben werden.

Diese Unterlagen und Pläne werden mit Übergabe Eigentum der Stadt.

2. Der Investor verpflichtet sich, die vorgenannten Regelungen dieser Klausel entsprechend für die Maßnahmen gemäß § 4 Abs. 9 und 11 mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu vereinbaren.

## **§ 21**

### **Rechtsnachfolge**

1. Der Investor verpflichtet sich, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, soweit sich dies im Wege der Gesamtrechtsnachfolge nicht ohnehin aus dem Gesetz ergibt, und diesen demgemäß entsprechend zu verpflichten (Weitergabeverpflichtung).
2. Ein Wechsel des Investors ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt möglich. Bis zur Zustimmung der Stadt haftet der Investor für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinem Rechtsnachfolger weiter.

## **§ 22**

### **Kündigung**

1. Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen.
2. Sollte der unter Teil I Ziff. 2 beabsichtigte Tauschvertrag nicht bis spätestens zum 31.05.2019 notariell abgeschlossen werden, steht den Vertragsparteien jeweils ein Rücktrittsrecht zur Verfügung. Das Rücktrittsrecht muss innerhalb von drei Monaten schriftlich, eingehend bei der jeweils anderen Partei, ausgeübt werden.



## SBV - Grausenbutz - Version 4 - 15.11.2018

3. Diese Kündigung gilt auch als Kündigung des Planungskostenvertrags vom 24.07./30.07.2018. § 6 dieses Planungskostenvertrags gilt auch für diesen städtebaulichen Vertrag entsprechend. Insbesondere verbleibt es bei der Kostenträgungsverpflichtung des Investors nach § 17 des städtebaulichen Vertrages unabhängig davon, welche Partei die Vereinbarung kündigt.
4. Dem Investor ist bekannt, dass die Deutsche Reihenhaus AG (DRH) mit der Stadt einen Durchführungs- und Grundstücksübertragungsvertrag für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Im Grün“ abgeschlossen hat. Mit diesem Vertrag hat sich die DRH verpflichtet, die öffentlichen Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet „Im Grün“, insbesondere die von der Straße „Im Grün“ zum Bebauungsplangebiet „Grausenbutz“ führende Verbindungsstraße sowie den östlich liegenden öffentlichen Gehweg zu bauen. Der vorhabenbezogene Durchführungs- und Grundstücksübertragungsvertrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Grün“ steht unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans und der Baugenehmigung für das beschriebene Vorhaben. Der Eigentumserwerb steht darüber hinaus unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Vorhabenträger selbst Eigentümer der Flächen wird.

Die DRH hat in dem Grundstückskaufvertrag mit den Privaten Rücktrittsrechte vereinbart, die aktuell bis 31.03.2019 befristet sind.

Der Vorhabenträger hatte sich gegenüber der Stadt zur Durchführung verpflichtet, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Im Grün“ einen Bauantrag einzureichen. Ferner hat er sich verpflichtet, die Herstellung aller Erschließungsanlagen innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen, wobei sich die Fristen verlängern können, falls die Baugenehmigung durch Dritte angefochten wird.

Die Stadt erhält Besitz und Eigentum an den Verkehrsflächen nach dem bisherigen Vertrag erst nach Bauabnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen.

Die Stadt wird sich bemühen, im Wege eines Nachtrags zu dem Durchführungs- und Grundstücksübertragungsvertrag mit der DRH für einen rascheren Eigentumserwerb der öffentlichen Erschließungsstraße zu erzielen.

Sollte

- a) der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Grün“ nicht bis spätestens zum *30.06.2019* in Kraft getreten sein oder
- b) die Baugenehmigung für die DRH nicht bis spätestens zum 30.09.2019 erteilt sein oder
- c) die Stadt nicht Eigentümer der öffentlichen Straßenfläche und der öffentlichen Wegfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet „Im Grün“ bis spätestens zum 30.09.2019 geworden sein oder
- d) der Durchführungs- und Grundstücksübertragungsvertrag zwischen der Stadt und der DRH gekündigt wird

sind die Vertragsparteien berechtigt, diesen städtebaulichen Vertrag zu kündigen. Im Falle der Kündigung gilt § 22 Abs. 2 S. 2 und Abs. 3 entsprechend.

Die Zustimmung der Stadt zum Baubeginn ist auch maßgeblich vom Eintritt der unter a) – d) aufgeführten Bedingungen abhängig (§ 9 Abs. 2).

### **§ 23 Haftungsausschluss**

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf eine zukünftige Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Scheitert der hier betroffene oder in der Präambel näher beschriebene Bebauungsplan oder wird er von einem Gericht aufgehoben oder wird eine auf Grundlage dieses Bebauungsplans erteilte Baugenehmigung von einem Gericht aufgehoben oder kommt dieser Vertrag nicht rechtswirksam zustande oder wird von einem Gericht für nicht rechtswirksam erklärt, sind gegenseitige Entschädigungs- und Ersatzansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, ausgeschlossen.

### **§ 24 Salvatorische Klausel**

1. Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrags insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.
2. Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrags trotz Absatz 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Absatz 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die die Voraussetzungen und Kriterien der Angemessenheit und Kausalität erfüllen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, werden die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
3. Sollten Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich bestmöglich entsprechen.

### **§ 25 Form / Anlagen**

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform, die auch ihrerseits nur schriftlich abbedungen werden kann, sofern nicht von Gesetzes wegen Beurkundungsbedürftigkeit besteht.
2. Bei den nachfolgend aufgeführten Anlagen handelt es sich um wesentliche Bestandteile dieses Vertrags:
  - **Anlagen**