



## **Städtebaulicher Vertrag**

### **gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **zum Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“ Aasen**

zwischen

der Stadt Donaueschingen, Rathausplatz 1, 78166 Donaueschingen,  
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Erik Pauly

– nachstehend „Stadt“ –

und

Werner Wohnbau GmbH & Co.KG  
Johann- Liesenberger- Straße 11/1  
78078 Niedereschach,  
vertreten durch Herrn Markus Hirt

– nachstehend „Vorhabenträger“ –

### **A Vorbemerkungen:**

Der Vorhabenträger wird Eigentümer des Flurstücks Nr. 46 auf der Gemarkung des Stadtteils Aasen der Stadt Donaueschingen. Er beabsichtigt die Errichtung von drei Hausgruppen als Reihenhäuser, die Parzellierung des verbleibenden Grundstücks als Wohnbaugrundstücke und die Anlage einer Erschließungsstraße.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 11 Abs. 1 BauGB Rechnung getragen.

### **§ 1**

#### **Gegenstand des Vertrags**

Gegenstand des Vertrages sind:

- a) Die in § 3 beschriebenen Planungsleistungen der Stadt und der von dem Vorhabenträger beauftragten Planer zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Scheibenrain“.
- b) Die Herstellung der im Plangebiet liegenden Erschließungsanlagen.



## **§ 2 Bestandteile des Vertrags**

Bestandteile des Vertrags sind:

- a) Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) der zeichnerische und schriftliche Teil des Bebauungsplans „Unter dem Scheibenrain“ (Anlage 2),
- c) Ausschreibungs- und Ausführungsstandards des Tiefbauamtes Donaueschingen (Anlage 3).
- d) Vereinbarung über die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen (Anlage 4).
- e) Stellungnahme des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom 04.01.2021 und des Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen vom 14.12.2020, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Anlage 5).

## **B Bauleitplanung und Erschließung**

### **I. Bauleitplanung, Bodenordnung, naturschutzrechtlicher Ausgleich**

#### **§ 3 Beschreibung des Bauvorhabens, Planungsleistungen**

Das Vorhaben umfasst innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO die Anlage einer ringförmigen Erschließungsstraße, die von der Grubenstraße abzweigt. Innerhalb der Ringschließung entstehen drei Reihenhausergruppen. Außerhalb sind entlang der Straße Baugrundstücke für Wohnhäuser angeordnet.

Die entlang der Grubenstraße verlaufende Trockenmauer bleibt erhalten, ebenso der Bewuchs an und auf der Mauer.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen des Bebauungsplans „Unter dem Scheibenrain“ Stadtteil Aasen, auf seine Kosten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Stadt einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung des Bauvorhabens mit der Herstellung der baulichen Anlagen (drei Hausgruppen als Reihenhäuser) beginnen und diese innerhalb von 48 Monaten fertigstellen. Eine Verlängerung der Frist ist mit Zustimmung der Stadt möglich.

Die Frist verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird. Maßgebend für die Verlängerung ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem Abschluss eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache bzw. der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrags und der rechtskräftigen Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs. Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden, ist das länger andauernde Verfahren maßgebend.



Die Aufwendungen der Stadt für Planung und Verfahrensabwicklung, für eventuelle Gutachterhonorare und für sonstigen sächlichen Aufwand werden durch den Vorhabenträger der Stadt erstattet, insoweit sie ab dem Auftaktgespräch mit der Stadt am 04.12.2018 entstanden sind.

#### **§ 4 Bodenordnung**

- (1) Der Vorhabenträger führt im Zusammenwirken mit dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Mandola + Gilbert, Werner- von- Siemens- Straße 3, 78052 Villingen-Schwenningen eine Teilungsvermessung durch. Mit dieser Teilungsvermessung werden die Baugrundstücke analog zum Bebauungsplan gebildet. Auf das Ergebnis dieser Bodenordnung nehmen die Vertragschließenden ausdrücklich Bezug.
- (2) Kosten für Entfernung und Neu- bzw. Ersatzpflanzungen im Bereich der Nachbargrundstücke gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

#### **§ 4a Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

In den Stellungnahmen des Landratsamtes Schwarzwald-Baar Kreis und des GVV Donaueschingen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen dokumentiert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bis 28. Februar 2024 die in der Anlage 5 genannten Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Ergänzend wird auf die als Anlage 4 beigefügte Vereinbarung zur Umsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs verwiesen. Die ordnungsgemäße Erledigung ist durch Abnahmebescheinigung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis zu dokumentieren. Nach Ablauf von drei Jahren (28. Februar 2027) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis eine Bestandsaufnahme über die Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Danach entscheidet sich die Notwendigkeit eventueller weiterer Nachschauen.

#### **§ 5 Weitere Verpflichtungen des Vorhabenträgers**

##### **1. Nutzungen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben auf die nachstehend aufgeführten Nutzungen zu beschränken:

- Zulässige Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO,
- ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO, mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen,
- Verkehrsflächen gem. Ausweisung im Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“,
- Grünflächen gem. Ausweisung im Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“.

##### **2. Grünflächen**

Es gelten die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“.



Demnach sind die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und/oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

## II. Erschließung

### – Allgemeines –

#### § 6

#### Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der in § 8 bis § 10 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich daraus ergebenden Vorgaben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 17 und § 18 genannten Voraussetzungen in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die **Ausführung der Erschließung** nach Ausbaustandard der Stadt Donaueschingen (§ 2), die ihm am 01.02.2021 übermittelt wurde, herzustellen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, **bis spätestens 30.06.2021** einen vollständigen Erschließungsplan **i.S.d § 11** bei der Stadt Donaueschingen einzureichen.

#### § 7

#### Bindung an den Bebauungsplan

Bei der Durchführung der Erschließung sind die künftig rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Unter dem Scheibenrain“ nach dem als Anlage diesem Vertrag beigefügten Bebauungsplanentwurf (Anlage 2), Stand 23.02.2021, zu beachten.



## – Art und Umfang der Erschließungsanlagen –

### § 8

#### Verkehrsanlagen

- (1) Der Bebauungsplan bestimmt Art und Umfang der Erschließungsanlagen. Darüber hinaus sind die in Abstimmung mit der Stadt auszuarbeitenden fachtechnischen Planungen für die Herstellung von Straßen, Wege und Plätzen einschließlich Straßenbeleuchtung und Breitbandversorgung sowie sonstigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Baugebiet maßgebend.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die von der Stadt dem öffentlichen Verkehr zu widmenden Straßen, Wege und Plätzen einschließlich aller ihrer Bestandteile (Fahrbahn, Parkflächen, Gehwege, Grünpflanzungen, Entwässerungs-, Straßenbeleuchtungs- und Breitbandversorgungseinrichtungen usw.) herzustellen. Die Verkehrsanlagen sind im Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“ (Anlage 2) ausgewiesen. Ihre Herstellung (Länge, Breite, flächenmäßige Bestandteile, technische Beschaffenheit) richtet sich nach dem **Erschließungsplan**, § 6 Abs. 3.
- (3) Zur Aufgabe des Vorhabenträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.

### § 9

#### Wasserversorgung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Versorgung des Baugebiets mit Wasser erforderlichen Anlagen herzustellen, § 6 Abs. 3.
- (2) Der Vorhabenträger hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Grundstücksanschlüsse herzustellen. Jedes Grundstück erhält mindestens eine Anschlussleitung. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach der Wasserversorgungssatzung der Stadt Donaueschingen vom 08.10.2008 in der Fassung vom **21.11.2017**. Die Wasserleitung wird parallel zur Abwasserleitung verlegt.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauplatzerwerber vertraglich zu verpflichten, im Falle der häuslichen Grauwassernutzung (Zisterne) eine Zählleinrichtung zur Ermittlung des Grauwasserbezugs einzubauen und die Stadt Donaueschingen bzw. das Wassernetz hierüber zu unterrichten.
- (4) Zur Aufgabe des Vorhabenträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.



## **§ 10 Abwasserbeseitigung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Beseitigung des im Baugebiet anfallenden Abwassers erforderlichen Anlagen herzustellen, § 6 Abs. 3.
- (2) Der Vorhabenträger hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Grundstücksanschlüsse gemäß § 2 Abs. 2 und § 12 sowie der Hauskontrollschacht nach § 17 Abs. 2 der städtischen Abwassersatzung herzustellen. Jedes Grundstück erhält im Trennsystem mindestens einen Grundstücksanschluss für Schmutz- und einen für Regenwasser. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Grundstücksanschlüsse richtet sich nach der Abwassersatzung vom 08.11.2011 in der Fassung vom 12.11.2019. Der Kontrollschacht ist nicht mehr Teil der öffentlichen Entwässerungsanlage, sondern ist mit dem Verkauf des Baugrundstücks mit zu veräußern.
- (3) Zur Aufgabe des Vorhabenträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.

## **III. Durchführung der Erschließung**

### **§ 11 Ingenieurleistungen**

- (1) Mit der Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, Bauüberwachung und Objektbetreuung (§ 55 HOAI) der Erschließungsmaßnahmen (**insbesondere Abwasser, Wasser, Straßen und Beleuchtung**) beauftragt der Vorhabenträger auf seine Rechnung einen leistungsfähigen Ingenieur, der die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (2) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen bedürfen der Zustimmung der Stadt.  
**Auf die Zustimmung hat der Vorhabenträger keinen Anspruch.**

### **§ 12 Ausschreibung und Vergabe**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauleistungen nur nach vorheriger Absprache mit der Stadt zu vergeben. Der schriftlichen Zustimmung der Stadt bedürfen die Leistungsverzeichnisse vor deren Ausgabe und die Auftragserteilung. Die Leistungsverzeichnisse haben die abzurechnenden öffentlichen Erschließungsanlagen getrennt von anderen Arbeiten darzustellen.



### § 13 Baudurchführung

- (1) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen auf den Wohnbaugrundstücken sind die Wasserversorgungsleitungen nach § 9, die Entwässerungsanlagen nach § 10, ferner die Verkehrsanlagen nach § 6 als Baustraße (mit bituminöser Tragschicht) herzustellen. Die Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen sind vor Fertigstellung der Straßen durch den Vorhabenträger fachgerecht zu beseitigen. Die abschließende Fertigstellung der Straßenoberfläche (Feindecke) ist herzustellen, sobald im Vertragsgebiet nur noch zwei Grundstücke im Plangebiet unbebaut sind. Abweichend davon kann die endgültige Straßenoberfläche zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt werden, auf welchen sich die Vertragspartner verständigen.
- (2) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die sonstigen Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Kabel, Strom-, Telefon-, Wärme-, Gasleitung usw.) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse an die öffentliche Abwasser- und Wasserversorgungsanlage.
- (3) Mit dem Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar-Kreis ist frühzeitig analog zu Abs.2 eine Mitverlegung von Glasfaserleitungen abzustimmen.
- (4) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt zu veranlassen.
- (5) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (6) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist **auf seine Kosten** zu entfernen.

### § 14 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an, übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihr diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt.
- (2) Der Vorhabenträger oder ein von ihm beauftragter Dritter haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr bis dahin obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die



infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Vorhabenträger oder den beauftragten Dritten das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über 3 Millionen Euro Personenschaden und 3 Millionen Euro Sachschaden je Schadensfall für die Dauer seiner Gefahrtragung nachzuweisen.

- (3) Bis zur Abnahme durch die Stadt hat den Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen zu tragen.

## **§ 15**

### **Fertigstellung der Anlagen**

- (1) Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein. Vor Baubeginn der anzuschließenden Bauten müssen die Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenbereich verlegt und die Baustraße mit bituminöser Tragschicht (8 cm Tragschicht + 6 cm Tragdeckschicht) hergestellt sein. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauplatzwerker vertraglich zu verpflichten, mit Ihren Baumaßnahmen frühestens zu beginnen, wenn die Stadt die Herstellung der Baustraße schriftlich bestätigt hat.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat der Vorhabenträger dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weiterführende Schadenersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

## **§ 16**

### **Sicherung der Vertragserfüllung**

- (1) Der Vorhabenträger leistet eine Sicherheit, die die vertragsgemäße Durchführung der von ihm übernommenen Leistungen sicherstellen soll. Der Vorhabenträger hat die Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes oder – Versicherers in Höhe der geschätzten Baukosten **zuzüglich 20 %** von **aktuelle Baukosten** Euro zu erbringen. Die Bürgschaft kann in Teilbürgschaften (z. B. für Kanalbau, Straßenbau etc.) aufge-



teilt werden. Die Bürgschaften werden durch die Stadt entsprechend des Baufortschrittes in Schritten von 50.000, – Euro freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft (§ 18) erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 95 v. H. der Bürgschaftssumme nach Satz 2.

- (2) Die Vertragserfüllungsbürgschaften (Abs. 1) sind mit Abschluss des Vertrags zu übergeben.

## **§ 17 Abnahme**

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistung (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend.
- (2) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an, gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.
- (3) Die Anlagen zur Wasserversorgung (§ 9) und die Entwässerungseinrichtungen (§ 10) sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Erschließungsgebiet abzunehmen. Zur Abnahme der Entwässerungseinrichtungen ist ein Untersuchungsbericht der Kanäle mittels TV-Untersuchung einschließlich Druckprüfung vorzulegen.
- (4) Als Bestandteil der Abnahme sind der Stadt die Lagen und Höhen der jeweiligen Schacht- und Leitungsbauten in digitaler Form zu übergeben.

## **§ 18 Gewährleistung**

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Frist für die Gewährleistung wird auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mängelfreien Erschließungsanlagen durch die Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungspflicht hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist



schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach 5 Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von 5 Jahren.

- (4) Nach Abnahme der Erschließungsanlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 v. H. der Baukosten vorzulegen. Zu diesem Zweck tritt der Vorhabenträger die Gewährleistungsbürgschaften der ausführenden Firmen an die Stadt ab, in denen eine Gewährleistungsdauer von 5 Jahren ab dem Tag der Abnahme der jeweiligen Erschließungsanlage vereinbart wird. Nach Vorlage der Gewährleistungsbürgschaften wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft (§ 16) freigegeben.
- (5) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung evtl. Ansprüche – auch gegenüber Dritten – auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

#### **IV. Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt Donaueschingen**

##### **§ 19**

##### **Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung**

- (1) Mit der Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen an den öffentlichen Erschließungsanlagen kostenfrei auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Die Stadt widmet die in § 6 genannten Verkehrsanlagen für den öffentlichen Verkehr. Der Vorhabenträger stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Der Vorhabenträger erklärt sich ferner damit einverstanden, dass die Stadt die Erschließungsanlagen nach § 9 und § 10 entsprechend den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung erklärt.

##### **§ 20**

##### **Eigentumsübergang**

- (1) Mit der Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen geht auch das Eigentum an den öffentlichen Erschließungsanlagen nach §§ 6 – 10 mit Ausnahme der privaten Teile der Grundstücksanschlüsse auf die Stadt über, sofern es für den Eigentumsübergang nicht einer Auflassung und Grundbucheintragung bedarf.
- (2) Der Vorhabenträger hat die in seinem Eigentum stehenden Flächen der öffentlichen Erschließungsanlagen nach deren Vermessung und Vermarkung an die Stadt lastenfremd nach Abt. II und III des Grundbuchs zu übereignen. Die Stadt verpflichtet sich, das Eigentum zu übernehmen. Es handelt sich hierbei um die in der Anlage 2 (Bebauungsplan) dargestellten



Verkehrsflächen mit ihren dort angegebenen Teilflächen. Die Kosten der Übertragung einschließlich anfallender Vermessungskosten und Grunderwerbsteuer trägt der Vorhabenträger. Die Stadt ist berechtigt, die Vermessung zu beantragen.

## **§ 21**

### **Kostenprüfung, Ausführungs- und Bestandsunterlagen**

- (1) Die Kosten für die Erschließung sind der Stadt nachzuweisen und von dieser zu prüfen.
- (2) Der Vorhabenträger hat der Stadt spätestens 2 Monate nach Abnahme der Erschließungsanlagen
  - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieur sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne,
  - b) Bestandspläne für die Wasserversorgungsanlagen und Entwässerungseinrichtungen,
  - c) Nachweise über die Schadensfreiheit der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen (Ergebnisse von Druckproben, anderen Dichtigkeitsprüfungen, Untersuchungen der Kanäle mittels TV-Kamera)
  - d) Nachweise über die Kosten, getrennt nach Straßen und anderen öffentlichen Flächen, Wasserversorgung und Entwässerung in einer für die Übernahme in die Sachbücher geeigneten Form, in schriftlicher und digitaler Form unentgeltlich zu übergeben. Die Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

## **V. Kostentragung**

### **§ 22**

#### **Kosten der Planung und Erschließung**

- (1) Die Aufwendungen der Stadt und deren Beauftragte für Planung, Verfahrensabwicklung, Gutachterhonorare und sonstigen sächlichen Aufwand zur Erstellung des Bebauungsplanes trägt der Vorhabenträger.
- (2) Die Aufwendungen für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag trägt der Vorhabenträger. Er ist berechtigt, diese Kosten an die Grundstückskäufer weiterzugeben.
- (3) Die Herstellung von Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Erschließungsgebiet gemäß §§ 9 und 10 durch den Vorhabenträger auf seine Kosten lässt die Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach den satzungsrechtlichen Regelungen der Stadt unberührt.
- (4) Um eine unangemessene Kostenbelastung des Vorhabenträgers zu vermeiden, beteiligt sich die Stadt an den Kosten der vom Vorhabenträger hergestellten Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in der Höhe, in der nach Übernahme dieser Anlagen durch die Stadt für die Grundstücke im Erschließungsgebiet ein Abwasserbeitrag für den



öffentlichen Kanal entsteht sowie in Höhe von 60 % der Höhe, in der nach Übernahme ein Wasserversorgungsbeitrag aufgrund der städtischen Satzungen entsteht.

- (5) Der Anspruch des Vorhabenträgers auf Kostenbeteiligung entsteht in dem Zeitpunkt, in dem der Wasserversorgungsbeitrag und der Teilbeitrag für den öffentlichen Kanal aufgrund der städtischen Satzungen entstehen. Er wird gleichzeitig mit dem von der Stadt angeforderten Betrag — frühestens jedoch mit Unanfechtbarkeit des diesen Beitrag anfordernden Bescheids — fällig und, soweit der Vorhabenträger selbst Schuldner des angeforderten Beitrags ist, mit diesem verrechnet. Im Fall der Ablösung entsteht der Anspruch des Vorhabenträgers mit Abschluss des Ablösungsvertrags. Er wird gleichzeitig mit dem Anspruch auf Zahlung des Ablösebetrags fällig und, soweit der Vorhabenträger Schuldner des Ablösebetrags ist, mit diesem verrechnet. Im Fall des § 24 KAG wird der Anspruch mit der Entstehung des Beitrags fällig.
- (6) Der Anspruch des Vorhabenträgers auf Kostenbeteiligung kann nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an Dritte abgetreten werden.
- (7) Die Erhebung von Gebühren folgt den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen.

## – Schlussbestimmungen –

### § 23

#### Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Scheibenrain“. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans "Unter dem Scheibenrain" tätigt, ist ausgeschlossen.

Auch für den Fall der Aufhebung oder einer eventuellen Nichtigkeit des Bebauungsplans „Unter dem Scheibenrain“ können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB).

Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

### § 24

#### Beiderseitige Verpflichtungen

- (1) Den Vertragsparteien obliegt die Verpflichtung zu gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.



## **§ 25 Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung schriftlich entlässt.

Die Weitergabe der Pflichten und Bindungen dieses Vertrags an einen Rechtsnachfolger bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden. Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung liegt insbesondere dann vor, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrags bietet.

## **§ 26 Form, Ausfertigungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen, sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt, zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Dieser Vertrag wird 4-fach ausgefertigt. Beide Vertragspartner erhalten jeweils 2 Ausfertigungen.

## **§ 27 Kosten des Vertrags**

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrags und seines Vollzugs im Grundbuch trägt der Vorhabenträger.

## **§ 28 Beiderseitiges Rücktrittsrecht**

Beide Parteien sind berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem jeweils anderen von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“ nicht bis zum 31.12.2021 rechtskräftig geworden ist.

Die Rücktrittserklärung ist schriftlich auszuüben, § 126 BGB.

Gegenseitige Schadensersatzansprüche als Folge des Nicht- Zustandekommens des Bebauungsplans „Unter dem Scheibenrain“ oder als Folge des Rücktritts von diesem Vertrag sind ausgeschlossen.



## **§ 29 Unwirksamkeit**

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmung nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ 30 Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben, der Gemeinderat der Stadt diesem Vertrag zugestimmt hat und der Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“ Rechtskraft erlangt hat.

Donaueschingen, den

Donaueschingen, den

---

Für den Vorhabenträger

---

Für die Stadt  
Erik Pauly, Oberbürgermeister