

Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan „Konversion II“ Donaueschingen

zwischen

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

– nachstehend „Stadt“ –

und

Baubüro Jung GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Egon Schutzbach, Marktplatz
11/1, 78549 Spaichingen – HRB AG Stuttgart 460255

– nachstehend „Vorhabenträger“ –

A.

Allgemeines

§ 1

Zweck und Gegenstand des Vertrages; Vertragsgebiet

- (1) Der Vorhabenträger hat mit notariell beurkundetem Vertrag vom 18.12.2020 (UR-Nr. 2495/2020 des Notars Winterhalter in Donaueschingen) von der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen (nachfolgend: KEG) das Grundstück Flurstück Nr. 2486/38 mit 3202 m² (Grundbuch von Donaueschingen Blatt 8619, BV 21) (im Folgenden auch: Vorhabengrundstück) erworben. Das Vorhabengrundstück bildet im Wesentlichen den nördlichen Teil des städtebaulichen Vorhabens, für das die Stadt den Bebauungsplan „Konversion II“ aufstellen möchte; der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern und 4 Doppelhaushälften auf der Grundlage eines der KEG vorgelegten Konzepts und entsprechend den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans. Das den südlichen Teil dieses städtebaulichen Vorhabens bildende Grundstück Flurstück Nr. 2486/39 hat die KEG mit gesondertem Kaufvertrag an einen anderen Vorhabenträger – die Firma G & L Wohnkonzepte GmbH – verkauft.
- (2) Zum südlichen Teil des städtebaulichen Vorhabens zählt neben dem Vorhabengrundstück auch noch eine Teilfläche von ca. 534 m² des Grundstücks Flurstück Nr. 2486, die im Eigentum der KEG verbleibt und für die im Bebauungsplan „Konversion II“ die Festsetzung eines Teilgebiets WA 2b nebst vorgelagerter Erschließungsstraße vorge-

sehen ist. Diese Teilfläche bildet gemeinsam mit dem Vorhabengrundstück das Vertragsgebiet des vorliegenden Vertrages. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Konversion II“ oder angrenzend an diesen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Vertrages, soweit nicht ausdrücklich anderes geregelt ist.

- (3) Zwischen den Parteien wurde bereits am 08.01./13.01.2021 ein städtebaulicher Vertrag über die anteilige Übernahme der Kosten für die Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens geschlossen. Diese Planungskostenvereinbarung bleibt von dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag unberührt.
- (4) Der vorliegende Vertrag dient der Übertragung der Erschließungslast für den Bereich des Vorhabengrundstücks auf den Vorhabenträger und der Abtretung der zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen an die Stadt. Daneben werden ergänzende städtebauliche Regelungen getroffen; auf § 4 Ziff. 2 des Kaufvertrages vom 18.12.2020 wird Bezug genommen. Mit dem Abschluss des vorliegenden Vertrages wird die Entstehung des Rücktrittsrechts nach § 13 des Kaufvertrages vom 18.12.2020 vermieden.

§ 2

Bestandteile des Vertrags

Bestandteile dieses Vertrags sind:

- a) Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**).
- b) Der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans „Konversion II“ nebst Begründung, und örtlichen Bauvorschriften (Stand: Satzungsbeschluss) (**Anlage 2**).
- c) Der derzeitige Planstand für die Ausbauplanung für die Erschließungsanlagen (Straßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) (**Anlage 3**).
- d) Die Ausführungsstandards des Tiefbauamtes Donaueschingen (**Anlage 4**).
- e) Das Planungskonzept zum Bauvorhaben des Vorhabenträgers (**Anlage 5**).

B.

Erschließung

§ 3

Erschließungsplanung

- (1) Der Vorhabenträger hat mit der KEG und der G+L Wohnkonzepte GmbH unter dem 29.01./11.02./18.02.2021 einen Vertrag über die Kostenaufteilung geschlossen. Dieser Vertrag betrifft die Aufteilung der Kosten für die Erschließungsplanung, das Bodengutachten und die Vermessung betreffend das Vorhabengrundstück, das Grundstück Flurstücknummer 2486/39 (G & L Wohnkonzepte GmbH) und eine Teilfläche von ca. 534 m² des

Grundstücks Flurstück Nr. 2486 (KEG). Gemäß diesem Vertrag übernimmt die KEG federführend auch für die anderen Vertragsparteien die Vergabe der Erschließungsplanung bis einschließlich Leistungsphase 4, des Bodengutachtens und der Vermessung; diese Vergabe ist seitens der KEG bereits erfolgt. Die Ingenieurleistungen ab Leistungsphase 5 (Vergabe) obliegen dem Vorhabenträger und ist von diesem in eigener Verantwortung zu vergeben. Die im Rahmen der Vorbereitung der Vergabe zu erstellenden Leistungsverzeichnisse/Baubeschreibung bzw. die Zusammenstellung der zu erbringenden Erschließungsleistungen bedürfen der Zustimmung der Stadt. Zur diesbezüglichen Prüfung im Rahmen der Zustimmung wird sich die Stadt eines Fachingenieurbüros bedienen. Für die Tragung der diesbezüglich anfallenden Kosten gilt § 24 Abs. 2 dieser Vereinbarung entsprechend.

- (2) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen bedürfen der Zustimmung der Stadt.
- (3) Die im Auftrag der KEG erstellte und im derzeitigen Planstand vorliegende Erschließungsplanung (**Anlage 3**) ist Grundlage des vorliegenden Vertrages und der diesbezüglichen Verpflichtungen des Vorhabenträgers. Sollte sich die Erschließungsplanung zukünftig im Einverständnis aller Beteiligten des Vertrages vom 29.01./11.02./18.02.2021 sowie der Stadt ändern, ist die jeweils aktuelle Fassung maßgeblich.

§ 4

Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der in § 6 bis § 8 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den Qualitätsvorgaben der Stadt (siehe hierzu insbesondere Ausführungsstandards nach Anlage 4 zu dieser Vereinbarung), auf der Grundlage der Erschließungsplanung nach § 3 und 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 § 14 genannten Voraussetzungen in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach dem jeweils geltenden Stand der Technik und insbesondere gemäß den jeweils geltenden Ausführungs-/Ausbaustandards der Stadt Donaueschingen herzustellen.
- (4) Gegenstand der Herstellungsverpflichtung des Vorhabenträgers ist auch die Anbindung der neu hergestellten Erschließungsanlagen an die bestehenden Erschließungsanlagen der Alemannenstraße entsprechend der Erschließungsplanung gemäß § 3. In dem hierfür erforderlichen Umfang ist der Vorhabenträger berechtigt, in die bauliche Substanz der Alemannenstraße einzugreifen.

§ 5

Bindung an den Bebauungsplan

Bei der Durchführung der Erschließung sind die künftig rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Konversion II“ gemäß **Anlage 2** zu beachten. Der Vorhabenträger anerkennt diese für sich als verbindlich.

§ 6

Verkehrsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf seine Kosten, im Vertragsgebiet 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 „Konversion II“ (**Anlage 2**) ausgewiesen. Ihre Herstellung (Länge, Breite, flächenmäßige Bestandteile, technische Beschaffenheit) richtet sich nach der Erschließungsplanung gemäß § 3.
- (2) Zur Aufgabe des Vorhabenträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.

§ 7

Wasserversorgung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Versorgung des Vertragsgebiets mit Wasser erforderlichen Anlagen auf der Grundlage der Erschließungsplanung gemäß § 3 herzustellen.
- (2) Der Vorhabenträger hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke im Vertragsgebiet 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 09.11.2021. Die Wasserleitung wird parallel zur Abwasserleitung verlegt.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zukünftigen Eigentümer der Baugrundstücke auf dem Vorhabengrundstück vertraglich zu verpflichten, im Falle der häuslichen Grauwassernutzung (Zisterne) eine Zählleinrichtung zur Ermittlung des Grauwasserbezugs einzubauen und die Stadt Donaueschingen bzw. das Wasserwerk hierüber zu unterrichten.
- (4) Zur Aufgabe des Vorhabenträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.

§ 8

Abwasserbeseitigung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Beseitigung des im Vertragsgebiet anfallenden Abwassers erforderlichen Anlagen auf der Grundlage der Erschließungsplanung gemäß § 3 herzustellen.
- (2) Der Vorhabenträger hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke im Vertragsgebiet erforderlichen Grundstücksanschlüsse gemäß § 2 Abs. 2 und § 12 sowie die Hauskontrollschächte 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 07.10.2008 in der Fassung vom 09.11.2021. 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.

§ 9

Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Baugrundstücke auf dem Vorhabengrundstück im Rahmen von Bauträgerverträgen zu veräußern und dementsprechend den Hochbau selbst durchzuführen. Der Vorhabenträger ist berechtigt, den zeitlichen Ablauf der Herstellung der Erschließungsanlagen und der Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken nach eigenem Ermessen aufeinander abzustimmen. Soweit an einer bereits hergestellten Baustraße im Zuge der Hochbaumaßnahmen Schäden auftreten, sind diese vor Fertigstellung der Straße durch den Vorhabenträger fachgerecht zu beseitigen. Sofern die Straßenflächen mit Asphalt ausgebildet werden, ist die abschließende Fertigstellung der Straßenoberfläche (Feindecke) erst zulässig, wenn der Rohbau der Hochbauten auf dem Vorhabengrundstück abgeschlossen ist.
- (2) Der Vorhabenträger hat auf der Grundlage der Erschließungsplanung gemäß § 3 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. Ebenso ist entsprechend dem zwischen dem Vorhabenträger und der KEG abgeschlossenen Vertrag über Nahwärmeversorgung und Anschlusszwang vom 11./16.02.2021 die frühzeitige Mitverlegung der Nahwärmeleitungen durch die Energiedienst AG mit dieser 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 begründetes 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.
- (7) Die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet ist spätestens 6 Monate nach Bezugsfertigkeit aller Wohngebäude auf dem Vorhabengrundstück abzuschließen.

§ 10

Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt.
- (2) Der Vorhabenträger oder ein von ihm beauftragter Dritter haftet bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen 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 förmlichen Abnahme (siehe § 12) durch die Stadt hat der Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen zu tragen.

§ 11

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 von 260.000,00 Euro (geschätzte Baukosten der Maßnahmen nach §§ 6-8 zuzüglich 20 %) zu erbringen. Die Bürgschaft kann in Teilbürgschaften (z. B. für Kanalbau, Straßenbau etc.)

aufgeteilt werden. Die Bürgschaften werden durch die Stadt entsprechend des Baufortschrittes und hierzu ggfs. durchgeführten Teilabnahmen 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 Vertragserfüllungsbürgschaft (Abs. 1) ist spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten zu übergeben.
- (3) Erfüllt der Vorhabenträger die Verpflichtung nach Abschnitt B. und C. dieses Vertrages nicht fristgerecht (§ 9 Abs. 7 i.V.m. § 20 Abs. 2) und ist auch eine von der Stadt gesetzte angemessene Nachfrist verstrichen, so ist die Stadt berechtigt, die Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf Kosten des Vorhabenträgers selbst herzustellen bzw. fertigzustellen und hierfür auf die Vertragserfüllungsbürgschaft zurückzugreifen.

§ 12 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Stadt oder von einem durch die Stadt hierzu ermächtigten Dritten 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. Hierfür kann die Stadt die geleistete Sicherheit nach § 11 in Anspruch nehmen, die hiernach vom Vorhabenträger aufzufüllen ist. 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 Vertragsgebiet 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.

§ 13

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 der Erschließungsanlagen im Sinne dieser Vereinbarung vorzulegen. Erfüllungshalber tritt der Vorhabenträger seine Ansprüche aus Gewährleistungsbürgschaften der ausführenden Firmen an die Stadt ab, in denen eine Gewährleistungsdauer von 5 Jahren ab dem Tag der Abnahme der jeweiligen Erschließungsanlage zu vereinbaren ist. Bei Vorlage einer danach ausreichenden Gewährleistungsbürgschaft/ausreichender Gewährleistungsbürgschaften wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft (§ 11) freigegeben.
- (5) Auf Verlangen der Stadt tritt der Vorhabenträger Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung an die Stadt ab. Nach Ablauf der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vereinbarten Gewährleistungsfrist gehen etwaige länger laufende 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.

§ 14

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 § 7 und § 8 entsprechend den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung erklärt.

§ 15

Eigentumsübergang

Mit der Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen geht auch das Eigentum an den öffentlichen Erschließungsanlagen nach §§ 6 bis 8 mit Ausnahme der privaten Teile der Grundstücksanschlüsse auf die Stadt über, sofern es für den Eigentumsübergang nicht einer Auflassung und Grundbucheintragung bedarf.

§ 16

Kostenprüfung, Ausführungs- und Bestandsunterlagen

Der Vorhabenträger hat der Stadt spätestens 2 Monate nach Abnahme der Erschließungsanlagen

- a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieur sachlich und fachtechnisch geprüften Aufmaße, Zeichnungen 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) standardisierte Kostenansätze, 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.

§ 17

Kosten

- (1) Die Aufwendungen für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag trägt der Vorhabenträger. Er ist berechtigt, diese Kosten an die Grundstückskäufer weiterzugeben.
- (2) Die Herstellung von Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß §§ 7 und 8 durch den Vorhabenträger auf seine Kosten lässt die Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Baugrundstücke im Vertragsgebiet nach den satzungsrechtlichen Regelungen der Stadt unberührt.
- (3) Um eine unangemessene Kostenbelastung des Vorhabenträgers zu vermeiden, beteiligt sich die Stadt an den Kosten der vom Vorhabenträger hergestellten Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen mit einem Baukostenzuschuss. Dieser Baukostenzuschuss entspricht
 - dem Abwasserbeitrag für den öffentlichen Kanal

- zuzüglich 60 % des Wasserversorgungsbeitrags,
in der jeweiligen Höhe, die nach Übernahme dieser Anlagen durch die Stadt für die Baugrundstücke im Vertragsgebiet aufgrund der städtischen Satzungen entsteht.
- (4) 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 Beitrag — 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 dann gleichzeitig mit dem Anspruch auf Zahlung des Ablösebetrags fällig und, soweit der Vorhabenträger Schuldner des Ablösebetrages ist, mit diesem verrechnet. Im Fall des § 24 KAG wird der Anspruch mit der Entstehung des Beitrags fällig.
 - (5) Der Anspruch des Vorhabenträgers auf Kostenbeteiligung kann nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an Dritte abgetreten werden.
 - (6) Die Erhebung von Gebühren folgt den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen.

C. Vermessung und Flächenabtretung

§ 18 Vermessung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vermessung der im Bebauungsplan (**Anlage 2**) festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auf dem Vorhabengrundstück auf der Grundlage der Erschließungsplanung nach § 3 spätestens zum Zeitpunkt der Abnahme nach § 12 auf eigene Kosten zu veranlassen. Der Fortführungsentwurf dieser Vermessung bedarf hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen der Zustimmung der Stadt.

§ 19 Flächenabtretung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die gemäß § 18 vermessenen öffentlichen Verkehrsflächen unentgeltlich an die Stadt abzutreten.
- (2) Der beurkundende Notar, sein Vertreter und Nachfolger im Amt werden unwiderruflich beauftragt und bevollmächtigt, nach Vorlage des Veränderungsnachweises und der hierzu erteilten Genehmigung der Stadt die Auflassung der Flächen nach Abs. 1 entgegenzunehmen sowie die Eigentumsumschreibung namens des Vorhabenträgers zu bewilligen und namens der Stadt zu beantragen.

D.

Bauverpflichtung; Sonstiges

§ 20

Bauverpflichtung

- (1) Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit, dass das Vorhabengrundstück entsprechend dem als **Anlage 5** dieser Urkunde beigelegten Planungskonzepts bebaut werden soll. Abweichungen von dem Planungskonzept sind zulässig, sofern die Stadt dem vorher schriftlich zustimmt oder der Bebauungsplan (**Anlage 2**) dies zwingend vorschreibt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf dem Vorhabengrundstück innerhalb von 4 Jahren ab Unterzeichnung des vorliegenden städtebaulichen Vertrages 70 % aller nach Maßgabe des Bebauungsplans zulässigen Gebäude (Doppelhaushälften oder Reihenhäuser) und innerhalb von einem weiteren Jahr die weiteren 30 % der Gebäude bezugsfertig fertigzustellen und die nicht überbauten Flächen innerhalb von 5 bzw. 6 Jahren gärtnerisch herzustellen (gärtnerische Gestaltung nach Anlegen der Stellplätze und Anpflanzungsverpflichtung). Die Regelungen aus der ergänzenden Vereinbarung zwischen der KEG und dem Vorhabenträger vom 25.04.2022 zum notariellen Kaufvertrag des Notars Winterhalter vom 18.12.2020 (UR Nr. 2495/2020) zur Ablaufhemmung dieser Fristen gelten entsprechend.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, innerhalb von 3 Monaten nach Bekanntgabe des Bebauungsplans „Konversion II“ durch die Stadt einen Bauantrag (oder mehrere Bauanträge) oder Bauvorlagen im Kenntnissgabeverfahren für die zur Erfüllung der Bauverpflichtung erforderlichen Bauvorhaben einzureichen sowie etwaige Nachforderungen der zuständigen Baurechtsbehörde unverzüglich zu erfüllen.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle einer abschnittswisen Bebauung des Vorhabengrundstücks mit dem nördlichsten Einzelabschnitts zu beginnen und dann nach Süden fortzufahren. Die Erschließungsstraßen stellen die Einzelabschnitte dar. Innerhalb eines Einzelabschnitts sind alle Wohngebäude in einer Baumaßnahme herzustellen; ein Zustand, bei dem in einer Erschließungsstraße nur/erst einzelne Häuser stehen, soll vermieden werden.

§ 21

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit/Unwirksamkeit (auch teilweise) des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, werden Schadensersatzansprüche des Vorhabenträgers ausgeschlossen.

§ 22

Beiderseitige Verpflichtungen

- (1) Den Vertragsparteien 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 möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 23

Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger im Eigentum am Vorhabengrundstück mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben, soweit die Pflichten und Bindungen die an den Rechtsnachfolger übereigneten Grundstücksflächen betreffen und zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs noch nicht erfüllt sind. 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.
- (2) 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 Grunds 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.

§ 24

Kosten

- (1) Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrags und seines Vollzugs im Grundbuch trägt der Vorhabenträger.
- (2) Hinsichtlich der Kosten des Bebauungsplanverfahrens bleibt der städtebauliche Vertrag (Planungskostenvertrag) vom 08.01./13.01.2021 unberührt. Ergänzend hierzu vereinbaren die Parteien, dass zu den Kosten im Sinne von § 1 Nr. 2 des städtebaulichen Vertrages vom 08.01./13.01.2021 auch die Kosten einer anwaltlichen Vertretung der Stadt in einem möglichen Normenkontrollverfahren im erforderlichen und verkehrsüblichen Umfang zählen.
- (3) Hinsichtlich der Kosten der Erschließungsplanung gilt die in § 3 genannte Vereinbarung.

§ 25

Beiderseitiges Rücktrittsrecht – Kündigung und Anpassung

- (1) Beide Parteien sind berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem jeweils anderen von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Konversion II“ (**Anlage 2**) nicht bis zum 31.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden ist. Die Rücktrittserklärung ist schriftlich auszuüben, § 126 BGB.
- (2) Gegenseitige Ansprüche, insbesondere Entschädigungs- und/oder Schadensersatzansprüche als Folge des Nicht- Zustandekommens des Bebauungsplans „Konversion II“ oder als Folge des Rücktritts von diesem Vertrag sind ausgeschlossen.
- (3) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrags technisch oder rechtlich unmöglich und eine Anpassung des Vertrages aus dem gleichen Grund ausgeschlossen ist.
- (4) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, falls der Vorhabenträger die sich aus § 4 ergebende Pflicht nicht fristgerecht erfüllt; zuvor ist eine Mahnung mit einer Fristsetzung von 6 Monaten erforderlich. Die Stadt kann sofort kündigen, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
- (5) Rücktritt, Kündigung und Anpassung verändern die Kostentragungsregelungen dieses Vertrages nicht.

§ 26

Unwirksamkeit

- (1) 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.
- (2) Die Vertragsparteien versichern sich wechselseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, dass diese im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages gegen das Gebot der Angemessenheit (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) oder das Kausalitätsgebot (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB) verstoßen, verpflichten sich die Parteien, diese Regelung durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität Rechnung tragen. Soweit eine Einigung auf eine wirksame Regelung nicht erfolgen kann, soll die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil des zuständigen Gerichts bestimmt werden.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt entsprechend auch für eine vertragliche Lücke.

Donaueschingen, den

Donaueschingen, den

Für den Vorhabenträger

Für die Stadt
Erik Pauly, Oberbürgermeister

Notar.....