

Durchführungsvertrag
zum Vorhabens- und Erschließungsplan
„Alte Ziegelei, 1. Änderung“
im Stadtbezirk Schwenningen

zur Bebauung des ehemaligen städtischen Bauhofgeländes (östlicher Teil)

zwischen

der Stadt Villingen-Schwenningen, vertreten durch den Ersten Bürgermeister, Herrn Detlev Bühler, Marktplatz 1, 78054 Villingen-Schwenningen

Im Folgenden: **Stadt**

und der

Bauprojekta GmbH, Turmstraße 15, 72351 Geislingen-Binsdorf, vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Bernd Eberhart

Im Folgenden: **Vorhabenträger**

Die Stadt schließt mit dem Vorhabenträger zur Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens – und Erschließungsplanes für das Bebauungsplangebiet „Alte Ziegelei, 1. Änderung“ im Stadtbezirk Schwenningen folgenden Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB:

Präambel:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.12.2015 den Bebauungsplan "Alte Ziegelei" beschlossen sowie dem Abschluss eines entsprechenden Durchführungsvertrags mit dem damaligen Vorhabenträger Krause Bauträger-Holding GmbH zugestimmt. Der Bebauungsplan ist am 15.12.2015 durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten. Ziel des Planverfahrens war die Nachnutzung der ca. 2 ha großen Fläche des ehemaligen städtischen Bauhofs. Das Projekt bestand jeweils hälftig aus einem Bereich des Geschosswohnungsbaus im Süden und einer gewerblichen Nutzung (Verbrauchermarkt mit zwei oberliegenden Bürogeschossen). Der damalige Vorhabenträger hat das Projekt nicht realisieren können, und das im Durchführungsvertrag vom 25.11.2015 vertragsgegenständliche Grundstücks geteilt und an zwei unterschiedliche Erwerber veräußert. Ein Erwerber hat das Flst.Nr. 4895/5 mit einer Fläche von 12.641 m² erworben und realisiert darauf das Teilvorhaben Wohnbebauung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Alte Ziegelei". Ein weiterer Erwerber hat das Flst.Nr. 4895/15 mit einer Fläche von 8.004 m² erworben, ohne darauf ein Projekt zu realisieren. Das Grundstück wurde im Nachgang von diesem Zwischenerwerber mit Kaufvertrag vom

04.12.2018 an den jetzigen Vorhabenträger veräußert, welcher den zweiten Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes "Alte Ziegelei" (Lebensmittelmarkt und Wohnbebauung) in wesentlichen Teilen umsetzen will. Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist die Teiländerung des 2015 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans "Alte Ziegelei". Das dort vorgesehene Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmittelmarkt soll für die Nutzungen der Obergeschosse als Wohnungen in Form von Mikroapartments überplant werden. Es ist weiterhin die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes vorgesehen. Anstelle der im alten Bebauungsplan vorgesehenen Büronutzung soll nun aber Wohnen mit 163 Wohneinheiten auf drei Stockwerken umgesetzt werden. Angepasst werden im Zuge der neuen Planung die angrenzende Verkehrserschließung, der Stellplatznachweise und die Freiflächengestaltung. Parallel zur Bebauungsplanänderung wird mit dem Vorhabenträger ein neuer Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss wurde am 16.07.2019 im Technischen Ausschuss gefasst.

Bei dem im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschließenden Durchführungsvertrags – der parallel mit dem Vorhabenträger entwickelt wurde – erklärt sich der Vorhabenträger bereit und in der Lage zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist, und zur Tragung der Planungskosten. Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Teil I **Allgemeines**

§ 1 **Gegenstand des Vertrages**

(1) Gegenstand des Vertrages ist

- die Erstellung des im Vertragsgebiet vorgesehenen 4-geschossigen Gebäudes mit Tiefgarage. Dieses beinhaltet einen Verbrauchermarkt im Erdgeschoss sowie einen zur Villinger Straße zugewandten oberirdischen Parkplatzbereich mit 66 Stellplätzen
- die Errichtung von 163 Mikroapartments im 1., 2. und 3. Obergeschoss dieses Gebäudes mit 81 Tiefgaragenstellplätzen und weiteren 46 oberirdischen Stellplätzen
- die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung auf Kosten des Vorhabenträgers,
- die Durchführung von Begrünungsmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes
- die Herstellung der Erschließungsanlagen
- die Herstellung einer Retentionsanlage als Bestandteil der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen zur Drosselung des Regenwasseranfalls auf 70 l /s *ha der Gesamtfläche bei n=0,2

nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Alte Ziegelei, 1. Änderung“

- (2) Das Vertragsgebiet ist mit dem Bebauungsplangebiet identisch.
- (3) Die Versorgung des Vorhabens mit Wasser und Strom sowie die Errichtung der dazu notwendigen Anlagen ist nicht Gegenstand dieses Vertrages. Insoweit sind gesonderte Einzelverträge mit den Versorgungsträgern zu schließen. Die Versorgung des Vorhabens mit Breitband ist ebenfalls nicht Vertragsgegenstand, und eigenständig durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar zu regeln. Es sind die gesetzlichen Vorgaben des neuen DigiNetzG zu berücksichtigen.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- (1) Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Alte Ziegelei, 1. Änderung " in der Fassung vom 20.02.2020 **(Anlage 1)**
- (2) Konzeptplan Neugestaltung Villingener Straße **(Anlage 2)**
- (3) Freiflächenplan **(Anlage 3)**

Teil II.

Eigentumsverhältnisse

§ 3

- (1) Der Vorhabenträger ist im Grundbuch von Schwenningen, Blatt 19171 unter BV 1 als Eigentümer von Flst. Nr. 4895/15 mit einer Fläche von 8.004 m² eingetragen. Mit Fortführungsnachweis Nr. 2020/13 des städt. Vermessungsamts wurde die Teilfläche Flst. Nr. 4895/110 mit 83 m² entlang der Villingener Straße weggemessen, die als öffentliche Verkehrsfläche genutzt und mit einem Gehweg überbaut ist. Zur Sicherstellung dieser öffentlichen Funktion hat der Vorhabenträger, diese Teilfläche am 02.06.2020 mit Urkunde der Notarskanzlei Kärcher & Burkardt Notare (UR B 1133/2020) unentgeltlich in das Eigentum der Stadt übertragen. Die anfallenden Übertragungskosten (Notar- und Grundbuchkosten, Vermessungsgebühr und ggf. Grunderwerbssteuer) trägt die Stadt. Die hier vertragsgegenständige Vorhabensfläche ist somit das Flst. Nr. 4895/15 NEU mit 7.921 m².
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, es zu unterlassen, das Vorhaben der Mikroapartments für studentisches/ausbildendes Wohnen in einer Weise auszuführen, die von der abgestimmten Vorhabenbeschreibung gem. Teil III, § 4 abweicht. Der Vorhabenträger sowie der jeweilige Eigentümer verpflichten sich, es zu unterlassen, die Wohnungen, die gem. § 4 Abs. 3 als Wohnungen für studentisches/ausbildendes Wohnen mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel errichtet werden dürfen, anderweitig zu nutzen oder an Personen zu vermieten oder zur Nutzung zu überlassen, die nicht zu dem o. g. Personenkreis zählen.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Sicherung der Verpflichtungen gem. Abs. 2 im Zuge des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens eine Baulast zu übernehmen. Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger, zu Lasten der 120 Wohnungen mit nutzungsbeschränktem Wohnen und der daraus resultierenden Stellplatzreduzierung die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) mit dem Inhalt gem. Absatz 3 im Grundbuch zu bewilligen. Der Dienstbarkeit dürfen im Grundbuch lediglich die bestehenden Rechte gem. Abt. II vorgehen. Der Vorhabenträger hat sicher zu stellen, dass die Eintragung im Grundbuch mit Rang vor Grundschulden in Abt. III der betroffenen Grundbücher erfolgen kann. Der Vorhabenträger übergibt der Stadt eine Eintragungsbewilligung in grundbuchrechtlicher Form (§ 29 GBO) sowie ggf. erforderliche Rangrücktrittserklärungen der Grundschuldgläubiger für bereits in den betroffenen Grundbüchern eingetragene und für neu bestellte Grundschulden. Die Stadt ist berechtigt die Bewilligung beim Grundbuchamt bereits vor Wirksamkeit dieses Vertrags zur Eintragung zu beantragen.
- (4) Sollte sich nach Vertragsabschluss noch ergeben, dass weitere Dienstbarkeiten oder Baulasten erforderlich werden, oder die hier in Ziff. 3 bestellte Dienstbarkeit zu Ihrer Wirksamkeit ggf. geändert werden muss, verpflichtet sich der Vorhabenträger an der Bestellung solcher Dienstbarkeiten im erforderlichen Umfang mitzuwirken. Der Verbrauchermarkt und die Mikroapartments können mit einer Abgeschlossenheitsbescheinigung aufgeteilt werden. Bei der Übertragung oder dem Verkauf einzelner Wohnungen oder Teileinheiten aus den heutigen Vorhabengrundstücken verpflichtet sich der Vorhabenträger diese Mitwirkungsverpflichtung in der Form weiterzugeben, dass Sie auch vom jeweiligen neuen Eigentümer wiederum in der gleichen Weise übertragen werden muss.

TEIL III **Vorhaben**

§ 4 **Beschreibung des Vorhabens**

- (1) Die Errichtung eines 4-geschossigen Gebäudes mit Tiefgarage, bei welchem sich im EG ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb einschließlich Backshop mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.500m² maximal 1.600m² ansiedeln wird. Das erste bis dritte OG beinhaltet Wohnnutzung mit insgesamt bis zu 163 Mikroapartments. Davon sind 120 WE für studentisches/ auszubildendes Wohnen konzipiert, und 43 WE ohne Nutzungsbindung für spezielle Nutzergruppen.
- (2) Für die Besucher des Verbrauchermarktes werden ca. 66 oberirdische Stellplätze erstellt, die direkt von der Villinger Straße und der Wasenstraße an- und abgefahren werden. Die Ausfahrt nach links in die Villinger Straße ist nicht möglich. Die Anlieferung der Gewerbeeinheit erfolgt über eine im Gebäude integrierte Ladezone von der Wasenstraße. Die Parkfläche des Verbrauchermarktes ist so organisiert, dass eine Durchfahrtsmöglichkeit von der Villinger Straße zur Wasenstraße erschwert oder nicht möglich ist. Die Anordnung der Parkflächen soll Abkürzungen von der Villinger Straße zur Wasenstraße vermeiden.
- (3) Die Erschließung der Parkierung des Bauvorhabens für die Mikroapartments erfolgt über Zufahrten von der Villinger Straße und der Wasenstraße. Der Stellplatzbedarf der Mikroapartments wird über eine Tiefgarage mit ca. 81 Stellplätzen und oberirdisch ca. 46

Stellplätzen gedeckt. Von diesen 127 Stellplätzen fallen 84 Stellplätze auf studentisches/ auszubildendes Wohnen mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel von 0,7. Die 43 Stellplätze sind dem uneingeschränkten Wohnen mit einem Stellplatzschlüssel von 1,0 zugeordnet. Eine Reduzierung von freivermietbaren WE durch Zusammenlegung ist zulässig, hierbei beträgt der Stellplatzschlüssel 1:1,5.

- (4) Um die Erschließung aus der Villingener Straße zu ermöglichen, ist eine Anpassung des Straßenraums der Villingener Straße notwendig. Um die Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer zum Lebensmittelmarkt aus den angrenzenden Wohngebieten zu ermöglichen wird eine Querungsstelle mit Lichtsignalanlage errichtet.
- (5) Zur Absicherung der Nutzungseinschränkung im Bereich des reduzierten Stellplatzschlüssels und der damit verbundenen Vergünstigung erklärt sich der Vorhabenträger bereit, diese Nutzungsbeschränkung durch Baulast sichern zu lassen.
- (6) Des Weiteren erfolgt eine Zweckbindung der 120 für studentisches/ auszubildendes Wohnen vorgesehenen Mikroapartments durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, um auf diese Weise den reduzierten Stellplatzschlüssel abzusichern, da eine Erhöhung der Stellplätze im Nachgang zu einer möglichen Nutzungsänderung in "allgemeines Wohnen" aufgrund der nicht vorhandenen Flächen nicht realisiert werden kann. Eine Ablöse von Stellplätzen für Wohnnutzung ist rechtlich nicht zulässig.
- (7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den Käufern der Mikroapartments für studentisches/auszubildendes Wohnungen sicher zu stellen, dass eine anderweitige Nutzung der Wohnungen ausgeschlossen ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die in Abschnitt II dieses Vertrages hierzu formulierte beschränkt persönliche Dienstbarkeit zulasten der 120 Wohnungen mit nutzungsbeschränktem Wohnen und der daraus resultierenden Stellplatzreduzierung zur Eintragung zu bewilligen. Er hat sicher zu stellen, dass die Eintragung im Grundbuch mit Rang vor den Grundschulden der Abt. III erfolgen kann. Die Eintragungsbewilligung in grundbuchrechtlicher Form (§ 29 GBO) und die ggf. erforderliche Rangrücktrittserklärung etwaiger Grundschuldgläubiger sind gegenüber der Stadt vorzulegen.
- (8) Die Fassaden sind in ihren Oberflächen ähnlich den ortsüblichen Putzfassaden in hellen Farbtönen geplant. Die Erd- bzw. Sockelgeschosse unterscheiden sich durch andere Farbgebung und durch andere Materialität (plastisch ausgearbeitete Bossenstruktur) von den Obergeschossen. Die Fassaden der Treppenhäuser sind in Glas auszuführen. Treppenhäuser treten aus der Fassadenfront ca. 0,5 Meter hervor. Das zur Ausführung kommende Farb- und Materialkonzept ist abschließend mit der Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtplanungsamt abzustimmen.
- (9) Das Werbekonzept ist in hinsichtlich der Fassadenwerbung als abgestimmt zu betrachten. Im Weiteren bedarf jegliche Außenwerbung der schriftlichen Zustimmung der Stadt, Stadtplanungsamt.
- (10) Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers sowie des Schmutzwassers erfolgt im Mischsystem über das öffentliche Kanalnetz. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist getrennt der zentralen privaten Rückhaltung zuzuführen und getrennt

vom Schmutzwasser bis zur Grundstücksgrenze zu führen. Nachweis hierüber wird im Grundstücksentwässerungsantrag geführt.

- (11) Die Flachdächer erhalten auf mindestens 50% ihrer Fläche eine extensive Dachbegrünung, der bestehende artenschutzrelevante Baum an der Villinger Straße wird durch eine Neupflanzung ersetzt

§ 5

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur vollständigen Durchführung des Vorhabens nach § 4 nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Alte Ziegelei, 1. Änderung“.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens nach Ablauf von 6 Monaten ab Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vorhaben einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen. Mit der Ausführung des Vorhabens ist spätestens nach Ablauf einer Frist von 6 Monaten nach Erteilung der Baufreigabe und sonstiger erforderlicher vorhabenbezogener Genehmigungen zu beginnen. Die Fertigstellung des Vorhabens hat innerhalb von 36 Monaten nach Ausführungsbeginn zu erfolgen; Zugänge und Zufahrten müssen zu diesem Zeitpunkt ebenfalls benutzbar erstellt sein.
- (3) Die vorgenannte Durchführungsfrist kann mit Zustimmung der Stadt verlängert werden, wenn sich Bautermine unvorhergesehen und ohne Verschulden des Vorhabenträgers verzögern. Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht gehalten werden können, hat er unverzüglich die Stadt unter Darlegung der Verzögerungsgründe darüber zu unterrichten.
- (4) Die Parteien sind sich dessen bewusst, dass bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung in der vorgesehenen Frist die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan aufheben soll, und kraft Gesetzes aus der Aufhebung der Satzung resultierende Entschädigungsansprüche ausgeschlossen sind.

Teil IV

Städtebauliche Planungen und Gutachten

§ 6

Städtebauliche Planung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die Kosten für sämtliche für das Vertragsgebiet notwendigen städtebaulichen Planungen und Satzungsentwürfe zu übernehmen, soweit diese zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan „Alte Ziegelei, 1. Änderung“ erforderlich sind. Nicht zu diesen Kosten gehören die Aufwendungen der Stadt für Personalkosten. Hierzu wurde mit Datum vom 30.07.2019 eine Planungskostenvereinbarung abgeschlossen.

§ 7

Fachplanungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in seinem Namen und auf seine Rechnung alle zur Planungsvorbereitung und Durchführung erforderlichen Vermessungsleistungen, Planungen und Gutachten (z. B. Verkehrsgutachten, Schallschutzgutachten, Boden- und Versickerungsgutachten), die für den Erlass der Satzung über den Bebauungsplan „Alte Ziegelei, 1. Änderung“ sowie die Durchführung der Erschließung (vorhabenbezogene Planungen) im Vertragsgebiet erforderlich sind, und von der Stadt angefordert werden, zu beauftragen und an die Stadt zu übergeben. Die Planungen sind mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen, Untersuchungsumfang und -inhalte sind vor der Beauftragung jeweils mit der Stadt abzustimmen. Die Auswahl der Auftragnehmer, welche die erforderlichen Aufträge erfüllen sollte, hat einvernehmlich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu erfolgen. Die Stadt darf einen potentiellen Auftragnehmer nur aus begründeten Anlass ablehnen

§ 8

Haftungseinschränkungen der Stadt aufgrund kommunaler Planungshoheit

Die Rechte und Pflichten der Stadt als Trägerin der Planungshoheit und damit auch ihre Verantwortlichkeit für den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis bleiben unberührt. Durch die vorliegende vertragliche Vereinbarung wird die kommunale Planungshoheit, insbesondere das Gebot der Abwägung und der Abwägungsspielraum des Gemeinderates nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB nicht eingeschränkt. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass eine Verpflichtung der Stadt, einen bestimmten oder überhaupt einen Bebauungsplan für das Vertragsgebiet aufzustellen, nicht besteht. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Durchführung der von ihm beabsichtigten Planung und eine Bindung der Stadt zur Aufstellung eines Bebauungsplans werden durch diesen Vertrag nicht begründet. Soweit der Gemeinderat im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung von einem Satzungsbeschluss Abstand nehmen sollte, hat der Vorhabenträger die ihm bis dahin im Vertrauen auf das Zustandekommen der Satzung entstandenen Aufwendungen für Vorleistungen endgültig zu tragen. Ein Anspruch auf Aufwendungsersatz oder Ersatz von Vertrauensschäden oder sonstiger Entschädigungsansprüche steht ihm gegen die Stadt nicht zu. Die Haftung der Stadt im Falle der Aufhebung oder der Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens ist ausgeschlossen, es sei denn, die Aufhebung oder die Nichtigkeit des Bebauungsplanes wurde seitens der Stadt vorsätzlich oder durch grobe Fahrlässigkeit verursacht.

TEIL V

Erschließung

§ 9

Grundsätzliches

- (1) Die Stadt überträgt hiermit nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Herstellung der in § 10 aufgeführten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf den Vorhabenträger. 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 gestattet dem Vorhabenträger die Durchführung der zur Errichtung der Erschließungsanlagen erforderlichen Arbeiten auf ihren Grundstücken, soweit die Erschließungsanlagen auf Flächen errichtet werden, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stehen, und die dieser auch nicht von der Stadt erwirbt.
- (3) Grundlage für die erforderlichen Maßnahmen der Erschließung sind der Bebauungsplan "Alte Ziegelei" sowie die mit der Stadt abzustimmenden Ausbaupläne.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die im Lageplan (**Anlage 2**) dargestellten öffentlichen Erschließungsanlagen auf städtischen Flächen (Villinger Straße) bei Vorliegen der in diesem Vertrag genannten Voraussetzungen kostenfrei in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 10

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung folgender Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf seine Kosten:

- (1) Lärmschutzwand im Osten der Parkplatzanlage im Plangebiet entlang der Grundstücksgrenze zu dem Flst.Nr.: 4895/7 (Villinger Straße 91) mit einer Höhe von 1,50 m bzw. 2,0 m,
- (2) Die Herstellung einer Ein- und Ausfahrt als Zufahrt zum Lebensmittelmarkt zur Villinger Straße hin. Aus der Ausfahrt darf nur nach rechts in die Villinger Straße eingebogen werden. Die Ausfahrt ist entsprechend zu beschildern. Die Zufahrt ist untergeordnet zum straßenbegleitenden Geh-/Radweg entlang der Villinger Straße. Der durchgehende Geh- und Radweg entlang der Villinger Straße ist im Zufahrtsbereich (Furtbereich) rot zu markieren. An der Ausfahrt dürfen keine Bordsteine senkrecht zum Radweg eingebaut werden. Im Bereich der Absenkung ist der Unterbau des Geh- und Radweges fachgerecht zu verstärken. Die Rampenneigungsdifferenz in der Absenkung soll maximal 6% betragen (je 1m Bordsteinlänge Absenkung um 6cm).
- (3) Einrichtung einer Linksabbiegespur in der Villinger Straße in Höhe der Einmündung der Mägdebergstraße für den zum Lebensmittelmarkt zufahrenden Verkehr aus Richtung der Kreuzung Villinger Straße / Wasenstraße einschließlich der verkehrsregelnden Beschilderung und der De- und Markierung gemäß der verkehrsrechtlichen Anordnung. Des Weiteren ist für die Einrichtung der Linksabbiegespur in der Villinger Straße die Verlegung des Radfahrstreifens auf der Nordseite der Villinger Straße zwischen den Einmündungen der Wartenbergstraße und der Mägdebergstraße auf den bestehenden Gehweg, sowie eine geänderte Führung der Radfahrerfurten über die Einmündungen der Wartenberg- und Mägdebergstraße, notwendig. Die Bordsteine der Gehwege sind an beiden Einmündungen für die geänderten Radfahrerfurten auf eine Bordsteinhöhe von 0 cm abzusenken und der Belag der Gehwege sowie vorhandene Schachtabdeckungen an die geänderte Höhenlage anzupassen. Durch die neue Führung des Radwegs auf dem bestehenden Gehweg zwischen der Wartenberg- und der Mägdebergstraße ist entlang der vorhandenen privaten Stützmauer des Anwesens "Villinger Straße 102" als Absturzsicherung auf einer Länge von ca. 25 m ein zusätzliches Stahlgeländer mit 1,3 m

Höhe auf öffentlichem Grundstück zu errichten. Die Ausführung des Geländers erfolgt in Abstimmung mit dem Grünflächen- und Tiefbauamt.

Um die neue Aufteilung der Verkehrsflächen im Bereich der Abbiegespur zu ermöglichen muss der Randstein in der Villinger Straße auf größerer Länge versetzt werden. Dadurch ergeben sich auch Anpassungsarbeiten an Fahrbahn, Gehweg und Grünflächen. Die genauen Längen und Maße ergeben sich aus noch zu erstellenden Fachplanung. Als Plangrundlage gilt der Konzeptplan Neugestaltung Villinger Straße **(Anlage 2)**

- (4) Errichtung einer Fußgängerquerung in der Villinger Straße. Da eine einfache Fußgängerquerung über die Villinger Straße bei drei Fahrspuren nicht möglich ist, der Bedarf für eine solche Querung bei einem Lebensmittelmarkt aber sehr hoch ist, wird eine Fußgängerlichtsignalanlage für eine gesicherte Querung erforderlich. Die Querungsstelle wird barrierefrei mit differenzierten Absenkungen gemäß aktuellem Standard der Stadt ausgebildet. Die Fußgängerbedarfsampel muss aufgrund des geringen Abstandes zu der LSA an der Kreuzung Wasenstraße mit dieser koordiniert werden. Hierfür muss die Signalsteuerung angepasst werden und die neue Fußgänger LSA muss zur bestehenden Anlage kompatibel sein (Siemens). Die Kosten für die Herstellung der Fußgänger LSA trägt der Vorhabenträger. Die Kosten für die Anpassung der Signalsteuerung trägt die Stadt.
- (5) Herstellung einer Ein- und Ausfahrt bzw. Anlieferung über den Geh-/ Radweg in der Wasenstraße. Die Zufahrt ist untergeordnet zum straßenbegleitenden Geh-/Radweg entlang der Wasenstraße. An der Ausfahrt dürfen keine Bordsteine senkrecht zum Geh- und Radweg eingebaut werden. Für die Gehwegüberfahrten kann der Geh-/Radweg abgesenkt werden. Der Unterbau ist entsprechend der Belastung (PKW oder LKW-Anlieferung) zu verstärken. Die Rampenneigungsdifferenz in der Absenkung soll maximal 6% betragen (je 1m Bordsteinlänge Absenkung um 6cm). Die Zufahrt ist untergeordnet zum straßenbegleitenden Geh-/Radweg entlang der Wasenstraße.
- (6) Markierungen und Beschilderungen. Aufgrund des Vorhabens bedarf es der Änderung und Ergänzung in der Markierung und Beschilderung. Diese muss entsprechend dem verkehrsrechtlich angeordneten Markierungs- und Beschilderungsplan umgesetzt werden. Der Vorhabenträger lässt von einem Fachbüro einen entsprechenden Plan in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde (Bürgeramt) und dem Straßenbaulastträger (Grünflächen- und Tiefbauamt) fertigen.
- (7) Maßnahmen im Zusammenhang mit der projektbedingten Zunahme der Verkehre:
 - a.) Die vorhandenen Signalanlagen entlang der Villinger Straße müssen EDV-technisch ertüchtigt werden, um eine Befahrung mit einer "grünen Welle" zu gewährleisten. Hierfür bedarf es einer signaltechnischen Berechnung der Lichtsignalanlage am Knoten Villinger Straße / Wasenstraße sowie 3 weiterer Signalanlagen entlang der Villinger Straße gemäß den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens, welches die neuen Verkehrsströme berechnet hat, mit dem Ziel der Umverteilung der Grünzeiten. Die Stadt beauftragt ein Fachbüro mit den erforderlichen Berechnungen und Programmierungen, und stellt die hierfür anfallenden Kosten dem Vorhabenträger in Rechnung. Die genaue Kostentragung ist in Absatz 7 b geregelt.

- b.) Für den Fall, dass sich innerhalb der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden 24 Monate herausstellt, dass entgegen den Feststellung des Verkehrsgutachters zum Bebauungsplanverfahren die zusätzlichen Verkehre nicht im bestehenden Netz abwickelbar sind, ist dem mit weiteren verkehrlichen Maßnahmen abzuwehren (eventuell Kreisverkehr). Hinsichtlich der auf jeden Fall erforderlich werdenden Maßnahmen nach a.) und den unter Umständen zudem erforderlich werdenden Maßnahmen nach b.) verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme der entsprechend angefallenen und von der Stadt nachzuweisenden Kosten in einer Höhe von insgesamt maximal 50.000.—Euro. Die Stadt verpflichtet sich, die anfallenden Kosten zur Hälfte dem Vorhabenträger aufzuerlegen und zur Hälfte dem Vorhabenträger des benachbarten Vorhabens, in dessen Durchführungsvertrag eine inhaltlich gleiche Regelung zur anteiligen Kostentragung bis zu maximal 50.000.—Euro enthalten ist. Die Stadt kann demnach jedem der beiden Vorhabenträger -zu gleichen Teilen- Kosten bis maximal 50.000.—Euro auferlegen.
- (8) Der Vorhabenträger errichtet auf seine Kosten auf seinem Grundstück eine private Regenrückhalteanlage, um sicher zu stellen, dass die Regenwasserabflüsse von den Grundstücken der Erschließung die Maßgaben des Bebauungsplanes nicht überschreiten. Diese Anlage verbleibt in seinem Eigentum. Die Nachweise über die ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerungsanlagen werden im Entwässerungsantrag geführt.
- (9) Die Erschließung erfolgt nach der jeweils vom Vorhabenträger erstellten und von der Stadt genehmigten Straßenplanung und Entwässerungsplanung (Ausführungsplanung – Leistungsphase 5 HOAI). Die freigegebene Ausführungsplanung der Verkehrsanlagen wird dem Stadtbauamt in Papier und in digitaler Form (dxf-Format) zur Dokumentation übergeben. Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt einen Monat vor Beginn vorzulegen. Für den beim Landratsamt einzureichenden Antrag zur Erweiterung des Kanalnetzes ist die Stadt der Antragsteller. Die Kostentragung für den Entwässerungsantrag obliegt dem Vorhabenträger.
- (10) Der Vorhabenträger erbringt auf seine Kosten die erforderlichen Verkehrseinrichtungen und Verkehrszeichen auf den privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen **(Anlage 2)**.
- (11) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Versorgung des Baugebiets mit Strom, Gas, Wasser, Telefon und soweit möglich Breitbandkabel erforderlichen Anlagen durch die jeweiligen Versorgungsträger herstellen bzw. einrichten zu lassen, seinerseits die erforderlichen Vorarbeiten zu leisten und die jeweiligen Arbeiten zu koordinieren. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen der jeweiligen Versorgungsträger. Die Versorgung des Vorhabens mit einem digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes (Breitbandversorgung) ist nicht Vertragsgegenstand, und eigenständig durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar zu regeln. Es sind die gesetzlichen Vorgaben des neuen DigiNetzG zu berücksichtigen.

- (12) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst auch die zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse für die Abwasserbeseitigung im Erschließungsgebiet. Ein Grundstücksanschluss in diesem Sinne ist die Leitung vom öffentlichen Kanal bis zur Übergabestelle (z. B. Kontrollschacht) im Grundstück. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Beseitigung des im Vertragsgebiet anfallenden Abwassers erforderlichen Anlagen nach den Maßgaben der städtischen Abwassersatzung in der jeweils gültigen Fassung auf seine Kosten herzustellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, die Grundstücksanschlüsse im Verlauf der Baudurchführung so rechtzeitig einzulegen, dass ein späterer Aufbruch bereits fertig gestellter Erschließungsanlagen ausgeschlossen wird. Die Entsorgung des aus dem Vertragsgebiet anfallenden Abwassers erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach der Entwässerungsplanung. Die hergestellten Grundstücksanschlüsse sind von der Stadt am offenen Kanalgraben abnehmen zu lassen. Für die Bauarbeiten im öffentlichen Raum zur Herstellung dieser Anschlüsse ist eine Aufbruchgenehmigung beim GuT einzuholen.

§ 11

Ingenieurleistungen

- (1) Mit der Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtlichen Bauüberwachung und Objektbetreuung der vertragsgegenständlichen Erschließungsmaßnahme beauftragt der Vorhabenträger auf seine Kosten und nach Bedarf leistungsfähige Fachingenieurbüros, die die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bieten. Die Auswahl des Ingenieurbüros und der Abschluss des Ingenieurvertrages bedürfen der Zustimmung der Stadt. Diese darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Ingenieurleistungen werden gemäß HOAI abgerechnet.

§ 12

Ausschreibung und Vergabe

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, von ihm zu erbringende Bauleistungen auf den später öffentlichen Flächen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB, Teil B und C) in der jeweils aktuellen Fassung zu vergeben und ausführen zu lassen. Der Vorhabenträger wird nur leistungsfähige Fachunternehmer beauftragen.
- (2) Die Pläne für die Ausführung der Erschließungsmaßnahme, einschließlich Querprofile, Querschnitte und Berechnungen sind vorab mit der Stadt abzustimmen und bedürfen - soweit diese nicht schon Bestandteil des Vertrags sind - der schriftlichen Zustimmung der Stadt (Genehmigungsvermerk auf den Ausführungsplänen).
- (3) Folgende Pläne werden für die Genehmigung des Umbaus der Villingener Straße benötigt: Ausführungsplanung gemäß LP 5 HOAI Verkehrsanlagen sowie Markierungs- und Beschilderungsplan.

§ 13

Baubeginn

Der Vorhabenträger hat die erforderlichen behördlichen oder sonstigen Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Der Baubeginn der Arbeiten im öffentlichen Straßenraum ist dem Grünflächen und Tiefbauamt (GuT) schriftlich spätestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

§ 14 Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (Breitband über den Zweckverband Breitband SBK, Strom-, Gas-, Wasser etc.) so rechtzeitig in die Verkehrsfläche verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert, und ein Wiederaufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (2) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten und geltenden Regeln der Technik, technischen Vorschriften und Richtlinien entsprechen. Der konkrete Ausbaustandard ist vor Baubeginn mit der Stadt festzulegen.
- (3) Der Vorhabenträger ist bis zur Übergabe an die Stadt direkter Ansprechpartner hinsichtlich baustellenbedingter Sperrungen, und ist auch für die Koordination der Baustelle und des Baustellenverkehrs verantwortlich.
- (4) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist jederzeit berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen, und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (5) Bei Arbeiten im öffentlichen Straßenraum sind sämtliche Maßnahmen mit einem von der Stadt vorab benannten Vertreter des Straßenbaulastträgers beim Amt für Grünflächen- und Tiefbau (GuT) abzustimmen. Dieser wird vom GuT nach Anzeige des Baubeginns benannt.

§ 15 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten im späteren öffentlichen Bereich an übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht -soweit dort vorhabenbedingte Bautätigkeit des Vorhabenträgers erfolgt- sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Dies gilt auch, wenn eine Baustelle vorübergehend eingestellt ist. Diese Haftung endet bei der späteren öffentlichen Erschließungsfläche mit der Übernahme der Erschließungsanlage seitens der Stadt.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm 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.

- (3) Der Vorhabenträger hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns das Bestehen einer üblichen Haftpflichtversicherung der am Bau beteiligten Ingenieure und Unternehmer für Personen- und Sachschäden nachzuweisen.
- (4) Bis zur Abnahme durch die Stadt hat der Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen zu tragen. Für Gefahrtragung und Verantwortlichkeit von Unternehmer und Besteller gelten im Übrigen die §§ 644, 645 BGB entsprechend.

§ 16

Fertigstellung der Erschließungsanlage

- (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. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit dem Bau der Erschließungsanlagen bis spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und Bestandskraft sonstiger erforderlicher vorhabenbezogenen Genehmigungen zu beginnen, und diese bis spätestens 36 Monate nach Ausführungsbeginn benutzbar fertig zu stellen.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht, nicht zeitgerecht oder fehlerhaft und hat er dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt er bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers unter Inanspruchnahme der zu erbringenden selbstschuldnerischen Bürgschaft auszuführen oder ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 17

Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der Arbeiten an den Erschließungsanlagen sind diese von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb eines Monats nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt, die den Anforderungen des Vordrucks KEV 343 genügen muss. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen für die Leistungen, die frei von Sachmängeln sind. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und erst nach erfolgter Unterschrift für beide Vertragsparteien bindend.
- (2) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so wird die angemessene Frist zu deren Beseitigung durch den Vorhabenträger unter Berücksichtigung möglicher witterungsbedingter Ausfallzeiten und entsprechend dem Leistungsumfang, verbindlich von der Stadt festgelegt. Die Regelfrist für die Mängelbeseitigung durch den Vorhabenträger

beträgt zwei Monate vom Tage der gemeinsamen Abnahme bzw. vom Zugang des schriftlichen Verlangens angerechnet. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Sind die Mängelbeseitigungsleistungen abgeschlossen, ist eine erneute gemeinsame Abnahme für diese Leistungsbereiche zwischen Stadt und Vorhabenträger gemäß § 12 Nr. 4 (1) VOB/B durchzuführen.

§ 18 Mängelansprüche

- (1) Der Vorhabenträger hat der Stadt seine Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sach- und Rechtsmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat und den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Ist die Beschaffenheit nicht vereinbart, so ist die Leistung zur Zeit der Abnahme frei von Sach- und Rechtsmängeln, wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die die Stadt nach der Art der Leistung erwarten kann.
- (2) Die Verjährungsfrist für die Mängelansprüche wird auf vier Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der Erschließungsanlage durch die Stadt, bei Abnahme von in sich abgeschlossenen Teilleistungen mit der Abnahme dieser Teilleistung.
- (3) Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über, soweit diese Ansprüche die öffentlichen Erschließungsanlagen betreffen. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.
- (4) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist für Mängelansprüche auftretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt in 2 Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an, jedoch nicht vor Ablauf der vereinbarten Frist gemäß Abs. 2. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von 2 Jahren, die jedoch nicht vor Ablauf der vereinbarten Frist gemäß Abs. 2 endet.
- (5) Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.
- (6) Nach der jeweiligen Abnahme einer Erschließungsanlage ist für die Dauer der Mängelansprüche eine Gewährleistungsbürgschaft vorzulegen. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben jedoch höchstens bis zu 95% der Summe der Vertragserfüllungsbürgschaft.
- (7)

§ 19**Übernahme der Erschließungsanlagen / Eigentumsübergang**

- (1) Mit der Abnahme der mangelfreien Anlagen gehen Besitz und Nutzungen an den öffentlichen Erschließungsanlagen auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt diese Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle errichteten Hausanschlüsse den zukünftigen Grundstückseigentümern zu übertragen. Er unterrichtet sie dabei über die Pflichten zur Wartung und Unterhaltung der Abwasserhausanschlüsse.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass die vom Vorhabenträger nach dem Erschließungsvertrag herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen, die auf zum Zeitpunkt der Herstellung bereits im Eigentum der Stadt stehenden Flächen errichtet werden, und somit wesentliche Bestandteile dieser Grundstücke im Sinne des § 94 BGB sind, ins Eigentum der Stadt gelangen. Eine gesonderte Übereignung dieser Erschließungsanlagen ist daher nicht erforderlich. Bis zur Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage ist diese jedoch Scheinbestandteil des Grundstücks gemäß § 95 BGB und steht im Eigentum des Vorhabenträgers.
- (4) Wenn und soweit Ver- und Entsorgungsleitungen auf privaten Grundstücken nötig sind oder werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Duldung solcher Leitungen durch entsprechende Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt oder zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsunternehmen dinglich zu sichern. Im Falle einer Rechtsnachfolge durch Weiterveräußerung verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Verpflichtung zur Duldung der Leitungen und zu deren dinglichen Sicherung zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens auf den Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 20**Abwasserbeiträge**

Der Abwasserbeitrag gilt als erhoben. Sollte die zulässige Geschossfläche durch das Vorhaben überschritten werden, wird die Stadt den satzungsmäßigen Abwasserbeitrag von derzeit 1,94 €/m³ Grundstücksfläche und Geschossfläche nacherheben.

§ 21**Grünordnerische Maßnahmen**

- (1) Das Grundstück ist gem. Anlage 4, Freiflächenplan, mit 23 standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen (Pflanzware: Hochstamm, 3 xv, Stammumfang 16-18 cm) zu begrünen und zu gliedern. Die hierbei zu verwendenden Baumarten und Sorten sind mit dem Grünflächen- und Tiefbauamt, Abteilung Stadtgrün abzustimmen.
- (2) Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach DIN 18916 für die Pflanzarbeiten beträgt drei volle Vegetationsperioden und obliegt dem Vorhabenträger auf seine

Kosten. Bei Verlust einzelner Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

- (3) Nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt eine Schlussbegehung zwischen dem Vorhabenträger und dem Amt für Grünflächen- und Tiefbau, Abteilung Stadtgrün. Bei der Schlussbegehung festgestellte Mängel an der Bepflanzung sind vom Vorhabenträger fach- und fristgerecht zu beheben.
- (4) Die Dachflächen der Gebäude sind extensiv zu begrünen, soweit diese nicht als Verglasung ausgeführt oder mit technischen Anlagen, die eine entsprechende Begrünung verhindern, belegt werden. Insgesamt sind mindestens 50% der Dachflächen mit einer dauerhaften, extensiven Dachbegrünung (Substratstärke mindestens 10 cm) auszuführen.

Details der Begrünung sind in einem Freiflächenplan dargestellt (**Anlage 3**).

§ 22

Altlasten/schädliche Bodenveränderungen

- (1) Die Untersuchungen des Altstandortes "Ziegelwerke Schwenningen" wurden im Gutachten der HPC AG vom 31.01.2014 dargestellt und bewertet. Auf dieser Grundlage wurde der schon im Altlastenkataster des Schwarzwald-Baar-Kreises erfasste Altstandort mit dem Handlungsbedarf "B" (Belassen - Entsorgungsrelevanz) vom Amt für Wasser und Boden eingestuft. Auf dem Gelände des Altstandortes besteht fast flächendeckend eine anthropogene Auffüllungsschicht, die eine durchschnittliche Mächtigkeit von ca. 2,5 m aufweist. Am westlichen Flächenrand reichen Auffüllungsschichten bis in eine Tiefe von ca. 6,0 m. Im Auffüllungsmaterial bestehen zumeist nur kleinräumige, entsorgungsrelevante Bodenveränderungen v.a. durch die Schadstoffe MKW, Chlorid, Sulfat und durch verschiedene Schwermetalle. Im darunter befindlichen natürlichen Bodenmaterial wurden keine bzw. allenfalls schwach erhöhte Schadstoffkonzentrationen vorgefunden. Für die Grundwasseroberfläche ist nicht von Prüfwertüberschreitungen auszugehen. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit oder eine Grundwassergefährdung ist aufgrund der Schadstoffsituation nicht zu besorgen. Daher sind auch keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Für die Bereiche mit kleinräumig vorhandenen Bodenbelastungen mit hohen Schadstoffgehalten an MKW, Schwermetallen und Chlorid gilt: Sofern diese nicht vollständig ausgekoffert werden und sofern diese kleinräumigen Bodenbelastungen bei der Abgrabung offen gelegt werden, sind diese abzudecken / zu versiegeln.
- (2) Aufgrund der festgestellten Entsorgungsrelevanz ist das entsprechende Aushubmaterial nicht frei verwertbar. Für die Erd- und Aushubarbeiten ist eine auf die Bodenbelastungen bezogene Fachplanung aufzustellen und bei den Tiefbau- und Erdarbeiten zu realisieren. In der Bauphase ist eine Überwachung durch einen Fachgutachter gemäß § 18 BBodSchG vorzunehmen. Bei den Tiefbau- und Erdarbeiten erfolgt eine Separierung entsprechend den festgestellten Schadstoffgehalten, eine chargenweise Beprobung und Deklaration von Aushubmaterial. Auf dieser Grundlage wird die sachgerechte Verwertung/Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs durchgeführt.

- (3) Die Abbruch- und Entsorgungskosten wurden von der Stadt und vom ursprünglichen Vorhabenträger Krause Bauträger- Holding GmbH separat kalkuliert. Zur Abschätzung der Entsorgungsmehrkosten wurden seitens der Stadt und dem ursprünglichen Vorhabenträger Krause Bauträger- Holding GmbH separat auf Grundlage der Planung und der Höhen die Geländeeinschnitte die Bodenaushubmassen berechnet, Teilmassen mit den entsprechend Schadstoffgehalten gebildet und entsprechend Abfallrecht klassiert. Die von beiden Seiten ermittelten Ergebnisse für das damalige Gesamtareal bewegten sich in der gleichen Größenordnung, und es wurden Netto-Mehrkosten für Belastungsklassen größer Z 2 im Bereich von 400.000 bis 500.000 € kalkuliert. Der Betrag bezieht sich auf das Gesamtareal des Bebauungsplans "Alte Ziegelei" inklusive der nicht vertragsgegenständlichen Fläche Flst.Nr.: 4895/5 der seitens der GSW realisierten Wohnbebauung. Die GSW hat bereits Kosten gegenüber der Stadt geltend gemacht, die die Größenordnung der Kostenkalkulation bei weitem übersteigen.

Die Stadt trägt bei allen im Einvernehmen mit der Stadt hergestellten Baumaßnahmen im Vertragsgebiet aufgrund lückenlos zu erbringenden Nachweises durch den Vorhabenträger entsorgungsbedingte Mehrkosten für Bodenaushub mit Schadstoffbelastungen größer Z 2 bis zur maximalen Höhe von 220.000.—Euro netto. Die Stadt übernimmt keinerlei Kosten für den Rückbau und dabei anfallendes Abbruchmaterial. Des Weiteren übernimmt die Stadt keine Entsorgungsmehrkosten für Bodenaushub, der gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial, VwV Boden, sowie der DeponieVO- bis einschließlich Z 2 einzustufen ist. Eine Dokumentation über die fachgutachterliche Begleitung ist unaufgefordert der Stadt und dem LRA nach Beendigung der Boden- und Tiefbaumaßnahmen in angemessener Frist zu übergeben.

Teil VI.

Kostentragung/ Sicherheiten und Schlussbestimmungen

§ 23

Vertragserfüllungs- und Bürgschaft für Mängelansprüche

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine Sicherheit in Höhe einer von ihm vor Vertragsabschluss vorzulegenden Baukostenschätzung – die nicht älter als 3 Monate sein darf- für die Erschließungsmaßnahmen gemäß § 10, sowie für die von ihm zu leistende Kostenübernahme für Maßnahmen zur Abwicklung der zusätzlichen Verkehre gemäß § 10 an die Stadt zu übergeben. Die Baukostenschätzung ist der Stadt rechtzeitig vor Vertragsabschluss zur Prüfung ihrer sachlichen, rechnerischen fachtechnischen Richtigkeit vorzulegen. Die Sicherheit ist durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank oder eines deutschen Kreditinstituts zu leisten, und ist spätestens nach Ablauf von 6 Wochen nach Vertragsabschluss der Stadt vorzulegen.
- (2) Die Vertragserfüllungsbürgschaft wird auf Anforderung des Vorhabenträgers entsprechend den Baufortschritten bei erfolgter mangelfreier Abnahme bzw. mangelfreier Teilabnahme freigegeben. Bis zur Vorlage der Bürgschaft für Mängelansprüche (Gewährleistungsbürgschaft) erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 95 % der Gesamtkosten der Erschließung.

- (3) Nach der Abnahme der Erschließungsmaßnahmen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist von 4 Jahren eine Bürgschaft für Mängelansprüche (Gewährleistungsbürgschaft) in Höhe von 5 % der für diese Maßnahme anfallenden Herstellungskosten vorzulegen. Die Übergabe hat Zug um Zug gegen Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft zu erfolgen.

§ 24

Zusammenstellung der Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die zur Durchführung seines Vorhabens erforderlichen Kosten für Gutachten, Fachplanungsleistungen sowie Ingenieurleistungen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der in § 10 dieses Vertrages aufgeführten Erschließungsanlagen auf seine Kosten- soweit in § 10 nichts Anderes geregelt ist- und zur unentgeltlichen Übertragung dieser Anlagen bei Vorliegen der vertraglichen Voraussetzungen auf die Stadt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, sich an den Kosten zur Abwicklung der zusätzlichen Verkehre mit maximal 50.000.—Euro gemäß den Regelungen in § 10 zu beteiligen, und den auf ihn entfallenden Anteil auf Kostennachweis der Stadt dieser gegenüber zu erstatten.
- (3) Der Vorhabenträger führt die grünordnerischen Maßnahmen nach § 22 auf seine Kosten aus.
- (4) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden dem städtischen Vermessungsamt in Auftrag gegeben und die hierbei anfallenden Kosten vom Vorhabenträger übernommen.
- (5) Für die Entwicklung und Ausfertigung dieses Durchführungsvertrages entrichtet der Vorhabenträger an die Stadt einen einmaligen Pauschalbetrag in Höhe von 2.500.— € zzgl. USt. Der Betrag ist fällig innerhalb von 2 Wochen ab Wirksamkeit dieses Vertrages, und zwar unabhängig vom Ausgang dieses Bebauungsplanverfahrens.
- (6) Soweit im Vertrag nichts anderes geregelt ist, sind die im Vertrag aufgeführten Beträge mit Wirksamwerden des Vertrages fällig.

§ 25

Berichtspflicht

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Stadt ohne Aufforderung über alle wesentlichen Verfahrensschritte und nach Aufforderung auch über Details des gesamten Vorhabens in angemessener Form zu unterrichten. Alle diesen Vertrag berührenden Änderungen der Planungen und des Projektplans sind nur im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen.

§ 26

Vertragsänderungen- oder Ergänzungen

Vertragsänderungen oder -Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Nebenabreden bestehen nicht.

§ 27

Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Im Falle einer Lücke gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, wenn die Parteien die Angelegenheit von vorneherein bedacht hätten. Dies gilt auch bei Vertragslücken.

§ 28

Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn der Gemeinderat seine Zustimmung zum Vertrag erteilt hat und der Bebauungsplan in Kraft tritt.

§ 29

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus dieser Vereinbarung seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Diese Übertragung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt, die gemäß § 12 Abs. 5 BauGB nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieser Vereinbarung neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt der Rechtsnachfolger in diese Vereinbarung schriftlich genehmigt.

Villingen-Schwenningen, den 25.06.2020

Für die Stadt Villingen-Schwenningen

Detlev Bühler
Erster Bürgermeister

Für den Vorhabenträger

Bernd Eberhart
Geschäftsführer