

Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB) zu dem Bebauungsplan „Neuländ II“

zwischen

Stadt Rheinau

Rheinstraße 52, 77866 Rheinau

vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Welsche
handelnd vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Rheinau,
die mit Zugang einer schriftlichen Mitteilung der Stadt über die Zustimmung bei
der Vorhabenträgerin als erteilt gilt (siehe § ~~25~~16 Abs. 5)
– im Folgenden: Stadt –

und

orbau - Bauunternehmen GmbH

Nordracher Straße 2, 77736 Zell am Harmersbach

vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten
Geschäftsführer Dipl.Ing. Burkhard Isenmann
– im Folgenden: Vorhabenträgerin –

Vorbemerkung

Die Stadt und die Vorhabenträgerin haben die Grundstücke im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Neuländ II“ von einem privaten Dritten erworben. Sie wollen das große Areal gemeinsam entwickeln, um dort die Voraussetzungen für die Errichtung eines in Rheinau spätestens im Jahr 2029 benötigten, den neuen Anforderungen entsprechenden Pflegeheims, barrierefreier Wohnungen für mobilitätseingeschränkte Personen und weitere Wohngebäude zu schaffen.

Die Vertragspartner sind sich einig, dass die Entwicklung des großen Areals sowohl für die Stadt als auch für die Vorhabenträgerin eine große Chance ist. Für die Stadt besteht die Chance, sowohl eine umgebungsverträgliche Nachfolgenutzung für eine bestehende, wohnsiedlungsnah gewerbliche Nutzung zu schaffen als auch in Rheinau dringend benötigte Wohnbauflächen und Wohnungen zu entwickeln. Für die Vorhabenträgerin besteht die Chance, in absehbarer Zeit ein neues Pflegeheim zu errichten, das mit den neuen rechtlichen VorgangBestimmungen in Einklang steht, nachdem das bestehende Pflegeheim der Vorhabenträgerin ohne erhebliche bauliche Veränderungen nur noch zeitlich befristet genutzt werden kann. Zudem kann die Vorhabenträgerin angrenzend an das geplante neue Pfl-

geheim barrierefreie Wohnungen für mobilitätseingeschränkte Personen und sowohl das Pflegeheim als auch die barrierefreien Wohnungen ergänzende Dienstleitungen und Nutzungen ansiedeln. Weiter kann die Vorhabenträgerin selbst Mehrfamilienwohnhäuser errichten und hat deshalb ein erhebliches Eigeninteresse an der Entwicklung.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1

Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst ~~die Quartiere Q1, Q3 und Q5~~den voraussichtlichen räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Neuland II“ sowie die südlich an die Erschließungsstraße Neuländstraße ~~nebst der südlich daran~~ angrenzenden Stellplätze ~~gemäß~~. Das Vertragsgebiet ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan vom 11.0908.10.2019. In dem Lageplan sind die Quartiere Q1, Q3 und Q5 beschrieben als „Baulandfläche ORBAU“ im Maßstab 1:1.000 (mit einer Fläche von ca. 9.163 m² (Quartier Q1), von ca. 12.796 m² (Quartier Q3) und von ca. 8.609 m² (Quartier Q5). Die Erschließungsstraße Neuländstraße nebst südlich daran angrenzender Stellplätze ist in dem LageplanFenster im Maßstab 1:500) mit gelb/weißer Schraffur hervorgehobenschwarz gestrichelter Linie umrandet.

I.

Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen

§ 2

Beschreibung der städtebaulichen Maßnahmen

1. Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Pflegeheims mit separaten Gebäuden für barrierefreies Wohnen sowie die Errichtung von insgesamt 15 Mehrfamilienwohnhäusern nebst Nachbarschaftshöfen.
2. Für das Vorhaben sind neben den Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Neuland II“ (Entwurf vom 31.07.2019 als **Anlagenkonvolut 2**) folgende Maßgaben verbindlich, wobei Abweichungen, die die Lage,

Grundfläche und Kubatur der baulichen Anlagen nicht wesentlich verändern, zulässig sind:

a. Pflegeheim im Sondergebiet SO1 „Pflegeheim“

- Grundfläche gemäß Eintrag in **Anlage 3**
- Geschosszahl gemäß Eintrag in **Anlage 3**
- Nutzungsart:
 - Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung, der Pflege und dem Wohnen von älteren Menschen oder von Menschen mit Betreuungsbedarf dienen (z.B. Pflegeappartements, Pflegestützpunkte, Wohnungen für betreutes Wohnen, betreute Wohngruppen);
 - Räume für freie Berufe und Dienstleistungen des Gesundheitswesens (z.B. Tagespflege, Arzt, Physiotherapie, Massage, Fußpflege) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Café, Kiosk, Friseur), wobei max. ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m² zulässig ist;
 - der Hauptnutzung „Pflegeheim“ dienende Funktions- und Nebenzimmer (z.B. Verwaltungs-, Betreiber-, Personal- und Technikräume, Wäscherei, Kapelle).
- Private Grünflächen gemäß Ziff. 1.9 der Bebauungsvorschriften
- Befestigung und Gestaltung der Freiflächen als Stellplätze oder Grünflächen unter Berücksichtigung von Ziff. 1.9 und 1.10 der Bebauungsvorschriften

b. Barrierefreies Wohnen in dem Sondergebiet SO2 „Barrierefreies Wohnen“ in dem Quartier Q5

- Grundfläche der einzelnen Gebäude gemäß Eintrag in **Anlage 3**
- Geschosszahl der einzelnen Gebäude gemäß Eintrag in **Anlage 3**
- Nutzungsart:
 - barrierefreie Wohnungen, die von Menschen mit Behinderung oder alten Menschen zweckentsprechend ohne fremde Hilfe erreicht und genutzt werden können;
 - Räume für freie Berufe und Dienstleistungen des Gesundheitswesens (z.B. Tagespflege, Arzt, Physiotherapie, Massage, Fußpflege).
- Private Grünflächen gemäß Ziff. 1.9 der Bebauungsvorschriften

- Befestigung und Gestaltung der Freiflächen als Stellplätze oder Grünflächen unter Berücksichtigung von Ziff. 1.9 und 1.10 der Bebauungsvorschriften
- c. Mehrfamilienwohnhäuser in dem Baugebiet WA2 in den Quartieren Q1 und Q3
- Grundflächen der einzelnen Gebäude gemäß Eintrag in **Anlage 3**
 - Geschosshöhen der einzelnen Gebäude gemäß Eintrag in **Anlage 3**
 - Private Grünflächen gemäß Ziff. 1.9 der Bebauungsvorschriften
 - Befestigung und Gestaltung der Freiflächen als Stellplätze oder Grünflächen unter Berücksichtigung von Ziff. 1.9 und 1.10 der Bebauungsvorschriften
3. Verbindlicher Inhalt der Planung (**Anlage 3**) hinsichtlich des Vorhabens ist außerdem die Gestaltung und Anlage von zwei Nachbarschaftshöfen in dem Baugebiet WA2 in dem Quartier Q3 mit einer Größe von jeweils mindestens 1.000 m² sowohl für Kinder als auch für Erwachsene mit einer dauerhaft hohen Aufenthaltsqualität insbesondere für junge Familien.

§ 3

Durchführungsverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der in § 2 beschriebenen, nach dem Bebauungsplan „Neuland II“ künftig zulässigen städtebaulichen Maßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrags. Sie versichert, dass sie finanziell dazu in der Lage und zivilrechtlich zur Bebauung der Grundstücksflächen berechtigt ist bzw. berechtigt sein wird.

Soweit die Vorhabenträgerin die Flächen, die für die Durchführung des Vorhabens erforderlich sind, noch nicht erworben hat, ist die Vorhabenträgerin bereit, diese Flächen von der Stadt im Tausch für jene Flächen, die die Stadt von der Vorhabenträgerin benötigt, zu erwerben, die Stadt ist ihrerseits zu diesem Tausch bereit. Beide Vertragspartner sind sich aber einig, dass dieser Vertrag nicht mit dem Tausch der Flächen „stehen und fallen“ soll.

2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens ~~12~~72 Monate nach Bekanntmachung des Bebauungsplans „Neuland II“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die Errichtung des Pflegeheims (§ 2 Abs. 1, Abs. 2

lit. a.) im Sondergebiet SO1 „Pflegeheim“ einzureichen. Sie verpflichtet sich weiter, spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Durchführung dieser Vorhaben zu beginnen und diese innerhalb von höchstens 36 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen (Gesamtzeit ~~54~~120 Monate).

3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bebauung mit barrierefreiem Wohnen sowie mit Mehrfamilienwohnhäusern (§ 2 Abs. 1, Abs. 2 lit. b. und c.) in den Baugebieten WA2 und SO2 in den Quartieren Q1 und Q5 zu mindestens 50 % der planungsrechtlich zulässigen Geschossfläche im Sinne von § 20 BauNVO spätestens 72 Monate nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans „Neuland II“ bezugsfertig zu errichten. Sie verpflichtet sich weiter, die Bebauung in den Baugebieten WA2 und SO2 in den Quartieren Q1 und Q5 spätestens ~~120~~144 Monate nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans „Neuland II“ vollständig in Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Mehrfamilienwohnhäuser in dem Baugebiet WA2 in dem Quartier Q3 so zu errichten, dass spätestens 72 Monate nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans „Neuland II“ die Mehrfamilienwohnhäuser (§ 2 Abs. 1, Abs. 2 lit. c.) um einen der beiden Nachbarschaftshöfe (§ 2 Abs. 1, Abs. 3) vollständig in Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans bezugsfertig sind und dieser erste Nachbarschaftshof selbst gestaltet und angelegt ist.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, die weiteren Mehrfamilienwohnhäuser (§ 2 Abs. 1, Abs. 2 lit. c.) in dem Baugebiet WA2 in dem Quartier Q3 vollständig in Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans so zu errichten, dass diese spätestens ~~144~~120 Monate nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans „Neuland II“ um den zweiten Nachbarschaftshof (§ 2 Abs. 1, Abs. 3) bezugsfertig sind und dieser zweite Nachbarschaftshof selbst gestaltet und angelegt ist.

5. Zeiten einer Außervollzugsetzung einer erteilten Baugenehmigung, Zeiten etwaiger bodenschutzrechtlicher Sanierungsmaßnahmen sowie Zeiten für die Räumung etwaiger Kampfmittel bleiben bei der Bestimmung aller in Abs. 2, 3 und 4 genannten Fristen außer Betracht.

Das Gleiche gilt für Zeiten, in denen die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nach vorstehenden Abs. 1, 2, 3 und 4 nicht erfüllen kann, obwohl sie alle ihr obliegenden Leistungen erbracht hat, weil (a.) die Vorhabenträgerin noch nicht Eigentümerin der zur Verwirklichung ihrer Vorhaben erforderlichen Flächen ist und/oder (b.) die Flächen noch nicht ordnungsgemäß erschlossen sind gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

§ 4

Verzicht auf Baugenehmigungen, Rückbau

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit Wirkung zum Ablauf von 12 Monaten nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Neuland II“ auf die bestehende Baugenehmigung des Landratsamts Ortenaukreis vom 07.08.1998 (Verz.-Nr. 98000038/4) für das Vorhaben „Nutzung als Lagerhalle für Freizeitmöbel“ auf den Grundstücken Flst.Nrn. 2608 und 2609 einschließlich zugrundeliegendersämtlicher Vorgängergenehmigungen ~~(#genauer bezeichnen#)~~ durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Landratsamt Ortenaukreis zu verzichten, soweit diese Baugenehmigungen bauliche Anlagen und deren Nutzung auf dem Grundstück Flst.Nr. 2609 zum Gegenstand haben. Im Einzelnen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zum Verzicht auf alle folgenden Baugenehmigungen:
- a. Baugenehmigung vom 23.11.1960 (Verz.-Nr. 42/1960): „Neubau einer Werkhalle, einer Heiz- u. Kraftzentrale“, Flst.Nrn. 2606-2620/1
 - b. Baugenehmigung vom 07.12.1961 (Verz.-Nr. 65/1961): „Neubau eines Pförtnerhauses“ (Flst.Nrn. 2618 u. 2619)
 - c. Baugenehmigung vom 29.07.1963 (Verz.-Nr. 25/1963): „Erweiterungsbau der Werkhalle Ft 101“ (Flst.Nr. 2609)
 - d. Baugenehmigung vom 26.08.1970 (Verz.-Nr. 25/70): „Erstellung einer Traglufthalle“ (Flst.Nr. 2609)
 - e. Baugenehmigung vom 07.08.1974 (Verz.-Nr. 428/1974): „Einbau Altöl-Lagerbehälter / 3.000 L.“ (Flst.Nr. 2609)
 - f. Baugenehmigung vom 21.04.1975 (Verz.-Nr. 515/75): „Abbau einer Traglufthalle“ (Flst.Nr. 2608)
 - g. Baugenehmigung vom 07.08.1998 (Verz.-Nr. 98000038/4): „Werkhalle/Nutzung als Lagerhalle für Freizeitmöbel“ (Flst.Nrn. 2608, 2609)“
 - h. Baugenehmigung vom 07.08.1998 (Verz.-Nr. 98013466/4): „Nutzungsänderung des Fabrikgebäudes / Verpackung von Datenträgern“ (Flst.Nr 2608)“

i. Baugenehmigung vom 08.04.2010 (Verz.-Nr. 20091149/5): „Umnutzung Lagerhalle zu Metallbaubetrieb“

~~4.~~ Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt eine Kopie der entsprechenden Verzichtserklärung an das Landratsamt Ortenaukreis zu überlassen.

2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, alle den in Abs. 1 genannten Baugenehmigungen entsprechenden Nutzungen auf dem Grundstück Flst.Nr. 2609 nach der Wirksamkeit des Verzichts unverzüglich einzustellen und keine neuen Nutzungen aufzunehmen, es sei denn, die neuen Nutzungen entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplans „Neuländ II“.

2.3. Die Vorhabenträgerin bevollmächtigt die Stadt hiermit unwiderruflich, den Verzicht auf Baugenehmigungen nach Abs. 1 Satz 1 für die Vorhabenträgerin gegenüber dem Landratsamt Ortenaukreis schriftlich zu erklären. Die Vollmacht darf durch die Stadt im Innenverhältnis erst und nur dann genutzt werden, wenn die Vorhabenträgerin den Verzicht nicht selbst bis zum Ablauf von 11 Monaten nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Neuländ II“ schriftlich gegenüber dem Landratsamt Ortenaukreis erklärt haben sollte.

3.4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die auf dem Grundstück Flst.Nr. 2609 bestehende Halle einschließlich Nebengebäuden und Nebenanlagen bis spätestens 31.12.2020 abzurechen und vollständig rückzubauen.

~~Die Vorhabenträgerin leistet Sicherheit, die die Verpflichtung nach Satz 1 sicherstellen soll. Sie hat die Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe der geschätzten Kosten für die Maßnahmen nach Satz 1 von 350.000 € (in Worten: dreihundertfünfzigtausend EURO) zu erbringen. Die Bürgschaft ist der Stadt spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Neuländ II“ zu übergeben.~~

~~II.~~

~~Durchführung von Erschließungsmaßnahmen~~

~~§ 5~~

~~Beschreibung der Erschließungsmaßnahmen~~

- ~~1. Die Erschließungsmaßnahmen umfassen den Ausbau der bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße („Neuländstraße“). Die von der Vorhabenträgerin herzustellende Erschließungsanlage ergibt sich aus dem als Anlage ... beiliegenden Lageplan.~~
- ~~2. Folgende Inhalte des Bebauungsplans „Neuländ II“ (**Anlagenkonvolut 2**) sind hinsichtlich der Erschließungsmaßnahmen verbindlich:~~
 - ~~a. Öffentliche Erschließungsstraße „Neuländstraße“~~
 - ~~• neue Feindecke der bestehenden Erschließungsstraße einschließlich etwaiger Anpassungsarbeiten auf der Ausbaubreite auf der gesamten Länge~~
 - ~~• Trassierung und Gradienten~~
 - ~~• Gehwege~~
 - ~~• Neue Stellplätze auf der Südseite der Erschließungsstraße „Neuländstraße“~~
 - ~~b. Verlegung und Neuerrichtung von Leitungen im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen~~
 - ~~• Trennwasserkanäle (mit Rohrdurchmesser und Gefälle) einschließlich Schächte und Straßeneinläufe sowie Anschluss an den Hauptsammler~~
 - ~~• Nieder- und Mittelspannungskabel~~
 - ~~• Signal- und TK-Kabel~~
 - ~~• Gasdruckleitungen~~
 - ~~• Straßenbeleuchtungskabel~~
 - ~~• Wasserleitungen~~
 - ~~• Nahwärmeversorgung~~
- ~~3. Zum Leistungsumfang gehören:~~
 - ~~a. die Freilegung der Fläche der Erschließungsstraßen;~~

- ~~b. die Herstellung der Verkehrsflächen einschließlich aller ihrer Bestandteile (Fahrbahn, Gehwege, Grünflächen, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen, Stellplätze/Parkflächen usw.) gemäß den als **Anlage 4a** beiliegenden Ausbauplänen, soweit in Abs. 2 genannt;~~
- ~~c. die Anbindung der Erschließungsstraße an die anschließenden öffentlichen Erschließungsstraßen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuland II“;~~
- ~~d. die Verlegung aller Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, soweit diese Bestandteil der jeweiligen öffentlichen Einrichtungen sind, in Erschließungsstraßen gemäß den als **Anlage 4b** beiliegenden Ausbauplänen;~~
- ~~e. die Herstellung aller Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse entlang der Erschließungsstraßen. Jedes Grundstück erhält danach mindestens eine Anschlussleitung, die zumindest bis einen Meter tief in jedes Baugrundstück auszuführen ist. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach den als **Anlage 4c** beiliegenden Ausbauplänen;~~
- ~~f. die Verlegung sonstiger Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Breitbandkabel etc.) sowie des Regenwasserkanals in den Erschließungsstraßen selbst oder durch und in Abstimmung mit den Versorgungsträgern;~~
- ~~g. die Herstellung der neuen Straßenbeschilderung in Abstimmung mit der Stadt;~~
- ~~h. sämtliche für Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung und Objektbetreuung der Erschließungsmaßnahmen erforderliche Ingenieurleistungen.~~

§ 6

Herstellungsverpflichtung

II.

- ~~1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der in § 5 beschriebenen Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrags. Sie versichert, dass sie finanziell dazu in der Lage und zivilrechtlich zur Bebauung der Grundstücksflächen berechtigt ist bzw. sein wird.~~

~~2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließung nach § 5 mit Ausnahme des Feinbelags auf der Erschließungsstraße bis spätestens 30.09.2022, jedoch nicht vor Ablauf von 9 Monaten nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans „Neuland II“ abzuschließen.~~

~~3. Der Feinbelag auf der öffentlichen Erschließungsstraße „Neulandstraße“ nach § 5 Abs. 1, Abs. 2 lit. a. ist innerhalb von 3 Monaten nach bezugsfertiger Erstellung der Mehrfamilienwohnhäuser um den ersten der beiden Nachbarschaftshöfe (§ 3 Abs. 4 Satz 1) aufzubringen.~~

§ 7 Ingenieurleistungen

~~1. Mit der Entwurfs- und Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtlichen Bauüberwachung und Objektbetreuung der Erschließungsmaßnahmen beauftragt die Vorhabenträgerin auf ihre Rechnung einen leistungsfähigen Ingenieur, der die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Maßnahme bietet. Die Auswahl des Ingenieurs erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.~~

~~2. Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen bedürfen, soweit sie nicht schon Bestandteil dieses Vertrags sind, der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt.~~

§ 8 Baubeginn

~~Der Beginn der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen bedarf der Zustimmung der Stadt. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Stadt spätestens 2 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen.~~

§ 9 Baudurchführung

~~1. Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass alle Versorgungseinrichtungen so rechtzeitig in die Verkehrsfläche der Erschließungsstraßen eingelegt~~

~~werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Gleiches gilt für die Herstellung der Haus- und Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.~~

- ~~2. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.~~
- ~~3. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.~~
- ~~4. Die Vorhabenträgerin sorgt während der Baudurchführung für eine ordnungsgemäße Behandlung und erforderlichenfalls Sanierung oder Entsorgung von angetroffenen schädlichen Bodenveränderungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, im Zuge der Baudurchführung ausgehobenes belastetes Bodenmaterial in den Grenzen des rechtlich Zulässigen vor Ort kontrolliert wieder einzubauen.~~

§ 10

Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

- ~~1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die Vorhabenträgerin im gesamten Quartier Q3 sowie auf der Fläche der Erschließungsstraße Neulandstraße nebst der südlich daran angrenzenden Stellplätze gemäß dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan vom 11.09.2019 die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihr diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Die Vorhabenträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr 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 die Vorhabenträgerin die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.~~

- ~~2. Die Vorhabenträgerin hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 8) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung für die Dauer ihrer Gefahrtragung nachzuweisen.~~
- ~~3. Bis zur Abnahme durch die Stadt trägt die Vorhabenträgerin die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.~~

§ 11

~~Abnahme von Erschließungsanlagen~~

- ~~1. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen nach § 5 Abs. 2 sind diese von der Stadt und der Vorhabenträgerin gemeinsam abzunehmen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit der Vorhabenträgerin fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfrist. Die Niederschrift ist von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnen und für beide Vertragspartner bindend. Die Stadt kann einer gesonderten Abnahme einzelner Erschließungsanlagen zustimmen.~~
- ~~2. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 3 Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.~~
- ~~3. Die Anlagen zur Wasserversorgung und die Entwässerungseinrichtungen nach § 5 Abs. 3 lit. d. und e. sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Vertragsgebiet und ggf. vor der Abnahme nach Abs. 1 abzunehmen. Die Stadt kann jedoch einer gesonderten Abnahme schon früher fertig gestellter Teile zustimmen.~~
- ~~4. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre 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.~~

- ~~5. Die Frist für die Gewährleistung wird auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.~~
- ~~6. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf ihre 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.~~
- ~~7. Kommt die Vorhabenträgerin der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in von der Stadt gesetzter angemessener Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen lassen.~~
- ~~8. Nach Abnahme aller Erschließungsanlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft i.H.v. 5 % der Baukosten vorzulegen.~~
- ~~9. Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche der Vorhabenträgerin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen soweit etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Die Vorhabenträgerin wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und die entsprechenden Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.~~

§ 12

Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung; Einziehung

- ~~1. Mit der jeweiligen Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht, soweit dies nicht bereits der Fall ist.~~

- ~~2. Nach der Abnahme der ertüchtigten öffentlichen Erschließungsstraße „Neuländstraße“ in allen Bestandteilen sowie der neu hergestellten Stellplätze südlich der Neuländstraße gemäß § 5 gibt die Stadt diese endgültig für den Verkehr frei und bewirkt die Widmung nach § 5 Abs. 6 StrG, soweit diese nicht bereits gewidmet ist. Die Vorhabenträgerin stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Abnahme zu.~~
- ~~3. Die Vorhabenträgerin erklärt sich damit einverstanden, dass die Stadt die von ihr hergestellten Wasserversorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigungsanlagen entsprechend den örtlichen Satzungen zum Bestandteil der jeweiligen öffentlichen Einrichtung erklärt.~~

~~§ 13~~

~~Eigentumsübergang an Immobilien~~

- ~~1. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die in ihrem Eigentum stehenden Flächen der Erschließungsanlage nach § 5 Abs. 2 lit. a. nach der Herstellung und Abnahme der Erschließungsanlagen und nach deren Vermessung und Vermarkung an die Stadt lastenfrei nach Abteilung II und III des Grundbuchs zu übereignen, soweit die Flächen nicht bereits im Eigentum der Stadt stehen. Die Stadt ist bereit, das Eigentum an den Flächen zu übernehmen.~~
- ~~2. Bei den in Abs. 1 genannten Flächen handelt sich um die in dem künftigen Bebauungsplan „Neuland II“ als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzten Flächen, wobei maßgeblich für die Größe und die Lage der an die Stadt zu übereignenden Flächen grundsätzlich die Festsetzungen in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Neuland II“ sind. Soweit sich bei der Schlussvermessung nach Abschluss der Herstellungsarbeiten ergibt, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien überschritten und Grundstücke der Vorhabenträgerin mit Erschließungsanlagen nach § 5 Abs. 2 lit. a. überbaut wurden, sollen auch diese an die Stadt übereignet werden.~~
- ~~3. Die Stadt ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Vermessung zu beantragen.~~
- ~~4. Die Kosten der Übertragung der Flächen einschließlich anfallender Vermessungskosten und Grunderwerbssteuer trägt die Vorhabenträgerin.~~

~~5. Die Vertragspartner rechnen dem Eigentumsübergang nach vorstehenden Absätzen mit Blick auf die Zustimmung zur Widmung nach § 12 Abs. 2 keine wesentliche Bedeutung bei, so dass dieser Vertrag nicht damit „stehen und fallen“ soll, dass es zur Übertragung der Flächen der Erschließungsanlagen kommt.~~

~~§14~~

Eigentumsübergang an Mobilien

~~Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen geht auch das Eigentum an den Bestandteilen der Erschließungsanlagen mit Ausnahme der privaten Teile der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse nach § 5 Abs. 3 lit. e. (**Anlage 4c**) auf die Stadt über, sofern es für den Eigentumsübergang nicht einer Auflassung und Grundbucheintragung bedarf.~~

~~§15~~

Ausführungs- und Bestandsunterlagen

~~Die Vorhabenträgerin hat der Stadt spätestens 6 Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen gemäß § 11~~

- ~~1. in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieur sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne,~~
- ~~2. Bestandspläne für die Wasserversorgungsanlagen und Entwässerungseinrichtungen,~~
- ~~3. Nachweise über die Schadensfreiheit der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlagen~~

~~zu übergeben. Die Bestandspläne sind für das bei der Stadt vorhandene geographische Informationssystem aufzuarbeiten und sowohl in Papierform wie auch digital zur Verfügung zu stellen. Die Unterlagen und Pläne (sowohl in Papierform wie auch in digitaler Form) werden Eigentum der Stadt.~~

III.

Weitere Regelungen

§ 165

Öffentliche Grünanlagen (Parkanlage, Spielplatz)

- ~~1. Die Stadt beabsichtigt, die öffentlichen Grünanlagen im räumlichen Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans „Neuland II“ mit den Zweckbestimmungen „Parkan-
lage“ und „Spielplatz“ auf eigene Rechnung zeitlich abgestimmt mit der Bebau-
ung des gesamten Gebiets mit dauerhaft hoher Aufenthaltsqualität zu gestal-
ten, anzulegen und zu möblieren bzw. mit Spielgeräten auszustatten.~~

Nutzung im Bereich Barrierefreies Wohnen

- ~~2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sich an den der Stadt entstehenden
Kosten Teilungserklärungen für die Planung, Gestaltung, Anlage, Möblierung
und Ausstattung der öffentlichen Grünflächen zu beteiligen, nicht jedoch an
den Kosten für den Erwerb der entsprechenden Flächen. Der Anteil der Vor-
habenträgerin beträgt pauschal~~

50 %

(in Worten: fünfzig Prozent)

~~der gesamten der Stadt entstehenden Kosten.~~

- ~~3. Die Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass die Vorhaben-
trägerin aufgrund des großen Spielplatzes im Gebiet Neuland II jedenfalls für
einen Teil der von ihr geplanten Mehrfamilienhäuser gemäß § 9 Abs. 2 LBO
von der Pflicht zur Herstellung eines Spielplatzes für Kleinkinder befreit ist.~~
- ~~4. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, sich in Abstimmung
mit der Stadt auf eigene Kosten aktiv an der Planung, Gestaltung, Anlage,
Möblierung und Ausstattung der öffentlichen Grünflächen zu beteiligen und da-
ran mit Rat und Tat mitzuwirken, um möglichst günstig eine dauerhaft hohe
Aufenthaltsqualität auch im Interesse der künftigen Bewohner der Gebäude auf
den Flächen der Vorhabenträgerin zu erreichen. Soweit die Vorhabenträgerin
sich selbst oder durch Dritte beteiligt, macht sie dies im eigenen Interesse, um~~

~~ihren Anteil an den der Stadt entstehenden Kosten nach Abs. 2 Satz 2 möglichst gering zu halten.~~

§ 17

Veräußerungen im Bereich Barrierefreies Wohnen

- ~~1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle Wohnungen in den Gebäuden für barrierefreies Wohnen in dem Baugebiet SO2 in dem Quartier Q5 (§ 2 Abs. 2 lit. b.) bevorzugt solchen vorzusehen, dass die Wohnungen in diesen Gebäuden ausschließlich durch Personen zum Erwerb anzubieten, die auf Barrierefreiheit bereits angewiesen sind oder dies innerhalb der nächsten 6 Monate nach dem Erwerb sein werden.~~
- ~~2.1. Als „Barrierefreiheit“ verstehen die Vertragspartner dabei die Einhaltung der in der DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“ und der DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“ enthaltenen Vorgaben sowohl in den einzelnen Wohnungen als auch in den zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehenen Räumen und Bereichen innerhalb und außerhalb der Gebäude auf dem einzelnen Baugrundstück(a.) mit einem Lebensalter von 60 Jahren oder (b.) mit einem Grad der Schwerbehinderung von mindestens 50 genutzt werden dürfen.~~
- ~~3. Sollte ein Verkauf unter Beachtung der Verpflichtung nach Abs. 1 innerhalb von 18 Monaten nach der Bezugsfertigkeit der einzelnen Gebäude nicht gelingen, ist die Vorhabenträgerin frei, die Wohnungen Dritten zum Erwerb anzubieten.~~
- ~~4.1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt die Identität jedes potentiellen Käufers einer Wohnung in den Gebäuden für barrierefreies Wohnen in dem Baugebiet SO2 in dem Quartier Q5 (§ 2 Abs. 2 lit. b.) innerhalb der in Abs. 3 genannten Frist rechtzeitig, mindestens aber 4 Wochen vor dem geplanten Abschluss eines notariellen Kaufvertrags mitzuteilen. Auf diese Weise soll es der Stadt ermöglicht werden, die Einhaltung der Verpflichtung nach Abs. 1 überprüfen zu können~~60 Jahren oder (b.) mit einem Grad der Schwerbehinderung von mindestens 50 genutzt werden dürfen.

IV.

**2. ~~Weitere~~ Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt Kopien der Teilungs-
erklärungen unverzüglich nach notarieller Beurkundung bzw. notarieller Be-
glaubigung unaufgefordert zur Kenntnis zu geben.**

III.

Kostenregelungen, Herstellung von Erschließungsanlagen, Kommunalabgaben

§ 186

Kosten für Untersuchungen betreffend schädliche Bodenveränderungen/Altlasten

Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt sämtliche Kosten, die der Stadt für
die Detailuntersuchung zum Altstandort „Robert-Bosch-GmbH“ durch das Ingeni-
eurbüro G.U.C. GmbH Dr. Wickert entstanden sind oder noch entstehen. Den Ver-
tragspartnern ist bekannt, dass die Stadt hierfür keine Förderung des Landes Ba-
den-Württemberg nach Maßgabe der Richtlinien des Umweltministeriums Baden-
Württemberg über die Förderung von Maßnahmen zur Behandlung altlastverdäch-
tiger Flächen und Altlasten (Förderrichtlinien Altlasten – FrAl) oder sonst aus öf-
fentlichen Haushalten erhält.

§ 7

Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuland II“

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich **Kostenregelungen**

1. ~~Die Vertragspartner sind sich einig, dass die Vorhabenträgerin,~~ anteilig jene
Kosten ~~trägt zu tragen,~~ die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebau-
ungsplans „Neuland II“ und der Änderung des Flächennutzungsplans bereits
entstanden sind und noch entstehen. Dies umfasst insbesondere die Kosten
für
 - a. die Planungsleistungen durch das Büro FSP Stadtplanung, Freiburg, für
den Bebauungsplan „Neuland II“ und die Änderung des Flächennutzungs-
plans;

- b. den Grünordnungsplan, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie den Umweltbericht durch das Büro Stötzer Landschaftsarchitekten, Freiburg;
 - c. die artenschutzrechtliche Untersuchung und Natura-2000-Vorprüfung durch die Spang. Fischer. Natzschka. GmbH, Walldorf;
 - d. die schalltechnische Untersuchung durch die Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg;
 - e. sonst aus zwingendem Recht oder für eine ordnungsgemäße Abwägung nach Auffassung der Stadt erforderliche weitere Planungen und Gutachten (mit Ausnahme der Altlastenuntersuchung; dazu ~~Abs. 5§ 6~~);
 - f. die Rechtsberatung der Stadt Rheinau durch die Kanzlei Bender Harrer Krevet Partnerschaft mbB, Freiburg, für die Begleitung der Bauleitplanverfahren und die Erstellung und Fortführung des vorliegenden städtebaulichen Vertrags;
 - g. die Durchführung artenschutzrechtlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen), die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Neuland II“ aus fachlicher Sicht erforderlich sind;
 - h. naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Neuland II“ aus fachlicher Sicht erforderlich sind.
2. Zu den unter Abs. 1 lit. g und h genannten Kosten gehören insbesondere auch die Kosten für
- die Bereitstellung von Flächen (einschließlich der Entschädigung etwaiger Ertragseinbußen),
 - die Anschaffung und Herstellung etwaiger Flächen für die Durchführung der Maßnahmen (einschließlich der Herstellungspflege) sowie
 - für Folgepflege- und Instandhaltungsmaßnahmen und die Maßnahmenversicherung (Monitoring) während des jeweils geforderten Ausgleichszeitraums.

Die Vertragspartner sind sich einig, dass ~~die in Abs. je Ökopunkt ein Kostenersatz von 1 lit.-g,00 € anzusetzen ist, wenn und h genannten Kosten auch durch eine Einmalzahlung der Vorhabenträgerin abgelöst werden können. Soweit so weit~~ für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Ökopunkte aus dem Ökopunktekonto der Stadt eingesetzt werden ~~sollen, ist je Ökopunkt ein Kostenersatz von 1,00 € anzusetzen.~~

~~Die Stadt verpflichtet sich, der Vorhabenträgerin auf entsprechendes Verlangen ein Angebot zur Ablösung zu unterbreiten, sobald die Stadt die abzulösenden Kosten hinreichend sicher abschätzen kann.~~

- ~~3. Die Vertragspartner sind sich einig, dass der~~Der Anteil der Vorhabenträgerin an den Kosten nach Abs. 4

~~36,40 %~~

~~(in Worten: Sechssunddreißig Komma Vier Null Prozent)~~

~~beträgt.~~

- ~~3. Die Kostentragung durch die 1 bestimmt sich nach dem Anteil der Größe der künftigen Baugrundstücke der Vorhabenträgerin im Vertragsgebiet (vgl. § 1) an der Größe aller künftigen Baugrundstücke im Vertragsgebiet. Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die künftigen Baugrundstücke der Vorhabenträgerin erfolgt entweder im Vertragsgebiet voraussichtlich eine Fläche von 28.385 m² und alle künftigen Baugrundstücke im Vertragsgebiet von 67.911 m² haben.~~

- ~~4. Soweit die Vorhabenträgerin sich an Kosten nach Abs. 1 in der Weise beteiligt bzw. beteiligt hat, dass die Vorhabenträgerin die leistungserbringenden UnternehmenDritten gemeinsam mit der Stadt direkt beauftragt oder im Falle der alleinigen Beauftragung durch die Stadt die Vorhabenträgerin der Stadt die dieser entstandenen oder noch entstehenden Kosten anteilig erstattet.~~

~~Im Falle der gemeinsamen Beauftragung hat, sind etwaige Zahlungen der leistungserbringenden Unternehmen durch Stadt und Vorhabenträgerin errechnet sich der Anteil der Vorhabenträgerin nach Abs. 3 aus dem jeweiligen Nettobetrag.~~

- ~~4. Im Falle der alleinigen Beauftragung der leistungserbringenden Unternehmen durch die Stadt errechnet sich der Anteil an die Dritten auf den Kostenanteil der Vorhabenträgerin nach Abs. 3 aus dem anzurechnen. Wenn und soweit die Vorhabenträgerin vorsteuerabzugsberechtigt war oder ist, ist nur der StadtNettobetrag in Rechnung gestellten Bruttobetrag Anrechnung zu bringen.~~

Der Vorhabenträgerin ist bei alledem bekannt, dass sie bei der Kostenerstattung an die Stadt keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann.

~~5. Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt sämtliche Kosten, die der Stadt für die Detailuntersuchung zum Altstandort „Robert Bosch GmbH“ durch das Ingenieurbüro G.U.C. GmbH Dr. Wickert entstanden sind oder noch entstehen. Den Vertragspartnern ist bekannt, dass die Stadt hierfür keine Förderung des Landes Baden-Württemberg nach Maßgabe der Richtlinien des Umweltministeriums Baden-Württemberg über die Förderung von Maßnahmen zur Behandlung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten (Förder Richtlinien Altlasten – FrAl) oder sonst aus öffentlichen Haushalten erhält.~~

~~§ 19~~

~~Inbesondere: Kosten für die~~

§ 8

Herstellung von Erschließungsanlagen

1. Die Stadt weist daraufhin, dass die Vorhabenträgerin nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt kommunalpolitisch noch nicht abschließend entschieden hat, ob sie die Erschließung im Baugebiet „Neuland II“ – mit Ausnahme des in § 9 geregelten Bereichs – selbst beauftragt oder im Wege eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf einen Erschließungsträger überträgt.
2. Unabhängig davon, auf welchem der in Abs. 1 genannten Wege die Stadt ihre Aufgabe der Erschließung (§ 123 Abs. 1 BauGB) erfüllt, verpflichtet sich die Stadt, der Vorhabenträgerin die Entwurfsplanung für alle Erschließungsanlagen nach Abs. 1 sowie die nach Eingang der Gebote für die Herstellung der Erschließungsanlagen erstellten Preisspiegel unverzüglich nach Eingang bei der Stadt bzw. Fertigstellung durch die Stadt zur Kenntnis zu geben. Die Vorhabenträgerin hat die Möglichkeit, zu den Entwurfsplanungen innerhalb von 10 – zehn – Tagen sowie zu den Preisspiegeln innerhalb von 3 – drei – Arbeitstagen gegenüber der Stadt Stellung zu nehmen. Die Stadt ist an die Stellungnahmen der Vorhabenträgerin nicht gebunden, sie kann frei darüber entscheiden, ob und wie sie den Stellungnahmen folgt. Weiter ist die Vorhabenträgerin berechtigt, in Vergabegesprächen der Stadt Rheinau als stiller Teilnehmer anwesend zu sein.

3. Die Stadt sichert zu, mit der plangemäßen Herstellung bzw. Ertüchtigung der Neuländstraße am südlichen Rand des Vertragsgebiets ebenso wie mit der Herstellung der das Plangebiet von Süden nach Norden querenden Erschließungsstraße („Schlitzstraße“) nach der Wirksamkeit des Bebauungsplans „Neuländ II“ schnellstmöglich zu beginnen.

§ 9

Insbesondere: Herstellung von Erschließungsanlagen für Pflegeheim, barrierefreies Wohnen und angrenzende Wohngebäude

1. Die Stadt räumt der Vorhabenträgerin für die Herstellung der Erschließungsstraße in dem Bereich, der in dem als **Anlage 4** beiliegenden Lageplan vom 25.09.2019 (Maßstab 1:500) durch Umrandung mit schwarz gestrichelter Linie hervorgehoben ist, die Möglichkeit ein, der Stadt bis spätestens 96 Monate nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans „Neuländ II“ den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Erschließungsvertrag“) nach Maßgabe des als **Anlage 5** beiliegenden Musters anzubieten, wonach die Vorhabenträgerin sich verpflichtet, die Erschließungsstraße einschließlich aller Bestandteile und der gesamten leitungsgebundenen Erschließung spätestens 120 Monate nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans „Neuländ II“ fertig herzustellen.
2. Sollte die Vorhabenträgerin der Stadt bis zum Ablauf von 96 Monaten nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans „Neuländ II“ nicht gemäß Abs. 1 den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB anbieten, wird die Stadt die genannte Erschließungsstraße mit allen Bestandteilen und der gesamten leitungsgebundenen Erschließung anschließend, aber bis spätestens 120 Monate nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans „Neuländ II“ selbst herstellen. Für diesen Fall stimmt die Vorhabenträgerin bereits heute der Herstellung der Erschließungsanlage zu. § 8 Abs. 2 gilt für diesen Fall nicht, insbesondere auch nicht entsprechend.
3. Unabhängig davon, ob zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin gemäß Abs. 1 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zustande kommt oder die Stadt die Erschließungsstraße in dem als **Anlage 4** beiliegenden Lageplan gemäß Abs. 2 selbst herstellt, stimmt die Vorhabenträgerin schon heute der Widmung der Erschließungsanlage für den öffentlichen

Verkehr ab dem Zeitpunkt der endgültigen Überlassung der Erschließungsanlage für den öffentlichen Verkehr (§ 5 Abs. 7 Straßengesetz Baden-Württemberg) zu. Weiter ist die Vorhabenträgerin schon heute damit einverstanden, dass die Stadt die Anlagen der leitungsgebundenen Erschließung mit Wasser und Abwasser entsprechend den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung der Stadt zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtungen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erklärt.

Weiter beabsichtigt die Vorhabenträgerin, der Stadt die Fläche der Erschließungsanlage spätestens zum Zeitpunkt deren endgültiger Überlassung für den öffentlichen Verkehr kostenfrei zu übertragen. Die Vertragspartner messen der Übertragung mit Blick auf die Zustimmung zur Widmung jedoch keine entscheidende Bedeutung bei, so dass dieser Vertrag nicht mit der Übertragung der Fläche „steht und fällt“.

4. Auf § 10 Abs. 4 wird verwiesen.

§ 10

Kosten für die Herstellung von Erschließungsanlagen

1. Die ~~Bislang ist lediglich klar, dass der gesamte~~ Stadt weist die Vorhabenträgerin ausdrücklich darauf hin, dass kommunalpolitisch geklärt ist, dass der gesamte im Vertragsgebiet entstehende Aufwand für die Herstellung der nach Landesrecht beitragsfähigen und nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen im Baugebiet „Neuländ II“ auf die Eigentümer der Grundstücke ~~in diesem Baugebiet~~ im Vertragsgebiet umgelegt werden soll.

Der Vorhabenträgerin ist daher bekannt, dass der gesamte Aufwand für die Herstellung aller Erschließungsanlagen im Baugebiet „Neuländ II“ ~~(mit Ausnahme der von der Vorhabenträgerin in Abschnitt II. dieses Vertrags übernommenen Teile)~~ Vertragsgebiet von den derzeitigen bzw. künftigen Eigentümern der Grundstücke im Baugebiet auf vertraglichem Wege zu übernehmen ~~sind~~ ist.

2. Vor ~~diesem~~ dem in Abs. 1 genannten Hintergrund verpflichtet sich die Vorhabenträgerin bereits heute gegenüber der Stadt zur anteiligen Übernahme ~~des gesamten entstehenden Aufwands für die Herstellung aller nach Landesrecht beitragsfähigen und nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen im Baugebiet~~

~~„Neuland II“. Sollte die Stadt die Erschließung im Wege eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen, gilt die Verpflichtung gegenüber dem von der Stadt beauftragten Erschließungsträger der gesamten entstehenden Kosten für die Herstellung der das Plangebiet von Süden nach Norden querenden Erschließungsstraße („Schlitzstraße“) sowie die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ im Vertragsgebiet.~~

Der Anteil der Vorhabenträgerin an den Kosten nach Satz 1 bestimmt sich nach dem Anteil der Größe der künftigen Baugrundstücke der Vorhabenträgerin ~~in den Quartieren Q1 und Q5 bzw. (vgl. § 1 Abs. 1) im Vertragsgebiet~~ an der Größe aller ~~Baugrundstücke im Baugebiet „Neuland II“ mit Ausnahme der künftigen~~ Baugrundstücke im ~~Quartier Q3 Vertragsgebiet~~. Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass ~~die diese~~ künftigen Baugrundstücke der Vorhabenträgerin ~~in den Quartieren Q1 und Q5~~ auf der Grundlage des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans „Neuland—II“ voraussichtlich eine FlächeGröße von 14.99428.385 m² und alle künftigen Baugrundstücke im Vertragsgebiet voraussichtlich eine Größe von 67.911 m² haben.

3. ~~Die Weiter verpflichtet sich die Vorhabenträgerin vor dem in Abs. 1 genannten Hintergrund bereits heute gegenüber der Stadt teilt weiter zur anteiligen Übernahme der gesamten entstehenden Kosten für die Herstellung aller nicht bereits von Abs. 2 erfassten, nach Landesrecht beitragsfähigen und nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet (§ 1) mit Ausnahme der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen in dem in Anlage 4 hervorgehobenen Bereich.~~

Der Anteil der Vorhabenträgerin an den Kosten nach Satz 1 bestimmt sich nach dem Anteil der Größe der künftigen Baugrundstücke der Vorhabenträgerin im Vertragsgebiet ohne die Baugrundstücke in dem als Anlage 4 hervorgehobenen Bereich an der Größe aller künftigen Baugrundstücke im Vertragsgebiet, ebenfalls ohne die Baugrundstücke in dem als Anlage 4 hervorgehobenen Bereich. Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass diese künftigen Baugrundstücke der Vorhabenträgerin auf der Grundlage des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans „Neuland-II“ ~~sowie der Kalkulation der Aufwendungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen von der Vorhabenträgerin ein Betrag in~~

Höhe von voraussichtlich eine Größe von 13.283 m² und alle künftigen Baugrundstücke im Vertragsgebiet voraussichtlich eine Größe von 52.809 m² haben.

~~voraussichtlich 125 € je Quadratmeter Baugrundstück~~

~~in den Quartieren Q1 und Q5 zu tragen ist. In die Kalkulation dieses Betrags wurden die Aufwendungen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuland II“ und die Änderung des Flächennutzungsplans nicht einbezogen, weil sich die Vorhabenträgerin an diesen Kosten bereits gemäß § 18 beteiligt. Ebenso blieben die Aufwendungen für die Herstellung der Öffentlichen Grünanlagen (Parkanlage, Spielplatz) unberücksichtigt, weil sich die Vorhabenträgerin hieran gemäß § 16 beteiligt.~~

~~Die Stadt weist ausdrücklich darauf hin, dass der vorstehend genannte Betrag von voraussichtlich 125 € je Quadratmeter Baugrundstück eine Schätzung darstellt. Veränderungen dieses Betrags nach oben oder nach unten sind nicht ausgeschlossen, sondern im Gegenteil sehr wahrscheinlich.~~

- ~~3. Die Stadt verpflichtet sich, mit Blick auf die von der Vorhabenträgerin in Abschnitt II. (§§ 5 bis 15) übernommenen Verpflichtungen dafür Sorge zu tragen, dass auf die künftigen Baugrundstücke der Vorhabenträgerin im Quartier Q3 keine Kosten für Erschließungsanlagen im Baugebiet „Neuland II“ umgelegt werden. Dabei gehen die Vertragspartner einvernehmlich insbesondere davon aus, dass der Stadt für die Neulandstraße, durch die die künftigen Baugrundstücke der Vorhabenträgerin im Quartier Q3 wegemäßig erschlossen werden, kein erschließungsbeitragsfähiger Aufwand entsteht.~~
4. Für den Fall, dass die Stadt die Erschließung im Baugebiet „Neuland II“ weiter verpflichtet sich die Vorhabenträgerin vor dem in Abs. 1 genannten Hintergrund für den Fall, dass zwischen ihr und der Stadt nicht gemäß § 9 Abs. 1 ein städtebaulicher Vertrags gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Erschließungsvertrag“) über die Herstellung der Erschließungsstraße in dem in **Anlage 4** hervorgehobenen Bereich abgeschlossen wird, der Stadt den gesamten dieser entstehenden Aufwand für die Herstellung der Erschließungsstraße in diesem Bereich mit allen Bestandteilen und der gesamten leitungsgebundenen Erschließung zu erstatten.

Sollte die Stadt die Erschließung nach vorstehenden Absätzen 2 bis 4 im Wege eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf einenganz oder teilweise einem Erschließungsträger überträgt, verpflichtet sichübertragen, gilt die Stadt, in dem städtebaulichen Vertrag eine Regelung vorzusehen, wonach auf die künftigen Baugrundstücke Verpflichtung der Vorhabenträgerin im Quartier Q3 keine Kosten für wegemäßige Erschließungsanlagen umgelegt werden.

~~4. Für den Fall, dass wider Erwarten eine Erschließungsbeitragsschuld für die wegemäßige Erschließung aus der erstmaligen Erschließung des Baugebiets „Neuland II“ für die Grundstücke der Vorhabenträgerin in dem Quartier Q3 entsteht, beteiligt sich die Stadt an den der Vorhabenträgerin für die Erfüllung der in Abschnitt II. (§§ 5 bis 15) übernommenen Verpflichtungen entstehenden Kosten maximal in der Höhe, wie ein Erschließungsbeitrag entsteht.~~

5. Gegebenenfalls entsteht der Anspruch der Vorhabenträgerin auf Kostenbeteiligung in dem Zeitpunkt, in dem der Erschließungsbeitrag aufgrund der gesetzlichen Regelungen im KAG Baden-Württemberg und der örtlichen Satzung der Stadt entsteht. Er wird gleichzeitig mitgegenüber dem von der Stadt angeforderten Beitrag — frühestens jedoch mit Unanfechtbarkeit des diesen Beitrag anfordernden Bescheids — fällig und, soweit die Vorhabenträgerin Schuldnerin des angeforderten Beitrags ist, mit diesem verrechnet. Im Falle der Ablösung entsteht der Anspruch der Vorhabenträgerin mit Abschluss des Ablösungsvertrags. Er wird gleichzeitig mit dem Anspruch auf Zahlung des Ablösebetrages fällig und, soweit die Vorhabenträgerin Schuldnerin des Ablösebetrages ist, mit diesem verrechnet. Im Übrigen wird der Anspruch mit der Entstehung des Beitrags fällig-beauftragten Erschließungsträger (echter Vertrag zu Gunsten Dritter).

~~Der Anspruch der Vorhabenträgerin auf Kostenbeteiligung kann nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an Dritte abgetreten werden.~~

~~§ 20~~

§ 11

Fälligkeit von Zahlungen

1. Forderungen der Stadt nach §§ ~~186, 7, 9~~ und ~~1910~~ sind nach schriftlicher Zahlungsaufforderung der Stadt an die Vorhabenträgerin binnen einer Frist von zehn Bankarbeitstagen, beginnend mit dem Zugang der Zahlungsaufforderung bei der Vorhabenträgerin, zu begleichen. Zahlungen sind auf das von der Stadt in der jeweiligen Zahlungsaufforderung genannte Konto zu bewirken.
2. Zahlungsaufforderungen der Stadt an die Vorhabenträgerin erfolgen nach Leistungsabnahme und Rechnungsprüfung durch die Stadt. Die Stadt gewährt der Vorhabenträgerin auf Verlangen Einsicht in die Schlussrechnungen der Leistungsträger. Die Stadt ist auf Nachweis bereits angefallener Kosten berechtigt, Vorauszahlungen zu erheben.
3. Zahlungsaufforderungen der Stadt an die Vorhabenträgerin erfolgen nur, soweit Zahlungspflichten der Stadt gegenüber den Dritten tatsächlich bestehen. Die Stadt verpflichtet sich, etwaige Einwände der Vorhabenträgerin gegen die Zahlungspflicht der Stadt auf Forderungen Dritter, insbesondere aufgrund nicht vertragsgemäßer Leistungen Dritter, unverzüglich zu prüfen.
4. Gegenüber einer Zahlungsaufforderung der Stadt kann die Vorhabenträgerin nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen gegenüber der Stadt aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht herleiten. Etwaige Ansprüche der Vorhabenträgerin gegenüber den beauftragten Dritten aus anderen Rechtsverhältnissen sind unbeachtlich.
- ~~5.~~ Die Zahlungspflicht der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt besteht, soweit die Stadt gegenüber den beauftragten Dritten verpflichtet ist. Dies gilt auch, wenn das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird.

~~§ 21~~

§ 12

Leistungsstörungen

1. Hat ein Dritter die von ihm vertraglich geschuldete Leistung ~~(§ 18(§§ 6, 7, 9, 10))~~ nach Auffassung der Stadt und/oder der Vorhabenträgerin nicht vollständig oder nicht mangelfrei erbracht und weigert sich der Dritte, seiner Leistungspflicht vollständig zu genügen bzw. den Mangel zu beseitigen oder das geforderte Honorar zu mindern, so setzt sich die Stadt zum weiteren Vorgehen mit der Vorhabenträgerin ins Benehmen. Die Vertragspartner sind sich einig, dass die Stadt an die Auffassung der Vorhabenträgerin nicht gebunden ist.
2. Die Stadt ist im Fall unvollständiger Leistungen Dritter sowie im Fall von Leistungsstörungen berechtigt, aber nicht verpflichtet, weitere Aufträge an Dritte zu erteilen, die zur ordnungsgemäßen Durchführung des Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahrens erforderlich sind. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auch in diesem Fall zur anteiligen Übernahme der dadurch entstehenden zusätzlichen Kosten. § 18 Abs. 3 bzw. § 10 Abs. 2 bzw. § 10 Abs. 3 gelten jeweils gilt entsprechend.
3. Für den Fall, dass die Stadt im Falle einer Auseinandersetzung mit Dritten über Leistungen nach ~~§ 18(§§ 6, 7, 9 und/oder 10)~~ zu Zahlungen verpflichtet wird, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt, neben der Zahlung auch etwaige Prozesskosten der Stadt anteilig zu übernehmen, es sei denn, die Vorhabenträgerin hat der Weigerung der Stadt, Zahlungen zu leisten, nicht zugestimmt.

Die anteilige Übernahme von Prozesskosten auf der Grundlage einer anwaltlichen Vergütungsvereinbarung setzt die vorherige Zustimmung der Vorhabenträgerin zu dieser Vergütungsvereinbarung voraus. Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die Zustimmung nicht erteilt, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, innerhalb von 14 Tagen einen geeigneten Anwalt zu benennen, der die Prozessvertretung auf der Grundlage der gesetzlichen Gebühren übernimmt. Unterbleibt die fristgemäße Nennung oder nennt die Vorhabenträgerin keinen geeigneten Anwalt, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, Prozesskosten auf der Grundlage einer anwaltlichen Vergütungsvereinbarung anteilig zu übernehmen.

4. Die Stadt verpflichtet sich, der Vorhabenträgerin auf entsprechendes schriftliches Verlangen Rückforderungsansprüche aus zwischen der Stadt und Dritten geschlossenen Verträgen über Leistungen nach ~~§ 18~~§§ 6, 7, 9 oder 10 abzutreten, wenn und soweit die Vorhabenträgerin die entsprechenden Zahlungen zuvor an die Stadt erbracht hat.

~~§ 22~~

§ 13

Anschlussbeiträge

1. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass ihre Beteiligung an der Herstellung von Erschließungsanlagen bzw. an den Kosten für die Herstellung von Erschließungsanlagen gemäß ~~§ 19 Abs. 2~~§§ 9, 10 die Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die künftigen Baugrundstücke der Vorhabenträgerin im Vertragsgebiet nach der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung der Stadt unberührt lässt
2. Die Vorhabenträgerin weist darauf hin, dass für die baulich genutzten Bereiche auf dem Grundstück Flst.Nr. 2609, die auch Gegenstand der Regelung in § 4 sind, sorgfältig zu prüfen ist, ob bereits Anschlussbeiträge für Wasser und Abwasser erhoben wurden sowie ob und ggf. in welcher Höhe noch entsprechende Anschlussbeiträge (nach)erhoben werden können gemäß § 29 Abs. 3 KAG i.V.m. der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung der Stadt.
- 2.3. Um unangemessene Kostenbelastungen der Vorhabenträgerin zu vermeiden, beteiligt sich die Stadt an der von der Vorhabenträgerin übernommenen Kostenbeteiligung in der Höhe, in der nach Übernahme dieser Anlagen durch die Stadt für die künftigen Baugrundstücke der Vorhabenträgerin ~~in den Quartieren Q1 und Q5~~im Vertragsgebiet ein Wasserversorgungsbeitrag oder ein Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal aufgrund der örtlichen Satzungen entsteht, unabhängig davon, ob eine erstmalige oder eine Nachveranlagung erfolgt. Wird der Wasserversorgungsbeitrag und der Teilbetrag für den öffentlichen Kanal für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach dem Kommunalabgabengesetz i.V.m. den örtlichen Satzungen abgelöst, entspricht die Kostenbeteiligung dem vereinbarten (Netto-)Ablösebetrag.

3.4. Der Anspruch der Vorhabenträgerin auf Kostenbeteiligung entsteht in dem Zeitpunkt, in dem der Wasserversorgungsbeitrag oder der Teilbetrag für den öffentlichen Kanal aufgrund der örtlichen Satzungen entsteht. Er wird gleichzeitig mit dem von der Stadt angeforderten Beitrag – frühestens jedoch mit Unanfechtbarkeit des diesen Beitrag anfordernden Bescheids – fällig und, soweit die Vorhabenträgerin Schuldnerin des angeforderten Beitrags ist, mit diesem verrechnet. Im Falle der Ablösung entsteht der Anspruch der Vorhabenträgerin mit Abschluss des Ablösungsvertrags. Er wird gleichzeitig mit dem Anspruch auf Zahlung des Ablösebetrages fällig und, soweit die Vorhabenträgerin Schuldner des Ablösebetrages ist, mit diesem verrechnet. Im Übrigen wird der Anspruch mit der Entstehung des Beitrags fällig.

4.5. Der Anspruch der Vorhabenträgerin auf Kostenbeteiligung kann nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an Dritte abgetreten werden.

§ 14

~~§ 23~~

Umsatzsteuer

Den Vertragspartnern ist bekannt, dass es infolge der Neuregelung der Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand durch § 2 b UStG möglich ist, dass das vorliegende Vertragsverhältnis ab dem 01.01.2021 beziehungsweise ab dem Zeitpunkt, ab dem die Stadt auf das ihr nach § 27 Abs. 22 UStG zustehende Optionsrecht abschließend verzichtet, aufgrund zwingender gesetzlicher Vorgaben oder aufgrund der Ausübung eines umsatzsteuerlichen Optionsrechts ganz oder teilweise über den derzeitigen Umfang hinaus umsatzsteuerpflichtig wird. Sofern die Umsatzsteuerpflicht eintritt, hat die Stadt ab diesem Zeitpunkt auf die nach UStG steuerbaren Leistungen dieses Vertrags Umsatzsteuer zu erheben und abzuführen. Der Vorhabenträgerin ist daher bewusst, dass sich ab dem vorgenannten Zeitpunkt sämtliche vertraglich vereinbarten Entgelte und Kostenbeteiligungen um die jeweils geltende gesetzliche Umsatzsteuer erhöhen.

~~VIV.~~

Schlussregelungen

~~§ 24~~

§ 15

Rechtsnachfolge

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ihre in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen auf ihre etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen und diese zu verpflichten, diese Pflichten und Bindungen an weitere Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
2. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Stadt wird die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern, insbesondere wenn die Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Pflichten nicht gewährleistet ist.

~~§ 25~~

§ 16

Form, Ausfertigungen, Angemessenheit, Salvatorische Klausel, Wirksamkeit

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern nicht gesetzlich eine weitergehende Form vorgeschrieben ist; E-Mail gilt nicht als Schriftform. Auch das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich abbedungen werden. Die Parteien legen aus Beweis- und Dokumentationsgründen auf die Schriftformklausel besonderen Wert und vereinbaren diese daher individualvertraglich. Mündliche Nebenabreden haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich bestätigt werden.
2. Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Beide Vertragspartner erhalten je eine Ausfertigung.
3. Die Vertragspartner bestätigen, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind und in sachlichem Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen. Sollte dennoch

der Vertrag gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB verstoßen, soll dies nicht zur Unwirksamkeit des Vertrags führen. Vielmehr verpflichten sich die Vertragspartner, Regelungen zu vereinbaren, die den Anforderungen der Angemessenheit entsprechen.

4. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmungen rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommen. Dies gilt auch bei Vertragslücken.
5. Dieser Vertrag wird mit Zugang der schriftlichen Bestätigung der Stadt über die Zustimmung ihres Gemeinderats bei der Vorhabenträgerin wirksam.

Rheinau, den

Zell a.H., den

.....
Bürgermeister Michael Welsche
für die Stadt Rheinau

.....
Dipl.Ing. Burkhard Isenmann
für die Vorhabenträgerin