

Finaler Entwurf 06.02.2015

Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 BauGB

zwischen

der Stadt Rodgau, vertreten durch den Magistrat,
dieser vertreten durch
den Bürgermeister Herrn Jürgen Hoffmann und
den Ersten Stadtrat Herrn Michael Schüßler
Hintergasse 15, 63110 Rodgau

im Folgenden „Stadt“ genannt

und

der SELZTAL Verwaltungs- GmbH & Co. KG mit Sitz in 55283 Nierstein, Wilhelm-
straße 2,

vertreten durch Herrn Michael Hirsch

im Folgenden „Projektträger“ genannt

Vorbemerkungen

Die Firma NETTO Marken-Discount AG & Co. KG betreibt einen Einzelhandelsmarkt in Rodgau - Weiskirchen, Hauptstraße 78. NETTO Marken-Discount AG & Co. KG kann dort aufgrund der geringen verfügbaren Verkaufsfläche nur ein eingeschränktes Warensortiment anbieten. Der Projektträger wurde von NETTO Marken-Discount AG & Co. KG beauftragt, gemeinsam mit der Stadt im Stadtteil Weiskirchen ein Bauungskonzept für das Vorhaben, das in der Errichtung eines zeitgemäßen Einzelhandelsmarktes incl. Stellplätze und Begrünung auf den Grundstücken Flur 4, Flurstücke 43/5 und 43/6 (Teilflächen des Grundstückes Schillerstraße 27) besteht, auszuarbeiten und den Bau für NETTO Marken-Discount AG & Co. KG als künftigen Mieter durchzuführen.

Durch die projektierte Lage des Vorhabens erstreckt sich das künftige Baugrundstück über einen Teil des Erbbaurechtsgrundstückes der Sportvereinigung Weiskirchen 1893 e. V. und des öffentlichen Parkplatzes am Bürgerhaus und der Kindertagesstätte. Dies bedingt eine Veränderung des Erbbaurechtsvertrages und die Verschiebung, Neuplanung und Neubau der öffentlichen Parkplätze (Anlage 1 und Anlage 2).

Als 1. Schritt hat die Stadtverordnetenversammlung am 17.02.2014 (DS-Nr. 192/2014) den Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit der Sportvereinigung Weiskirchen 1893 e. V. beschlossen. Inhalt der Kooperationsvereinbarung ist die Herauslösung von ca. 3.200 m² Grundstücksfläche aus dem bestehenden Erbbaurechtsvertrag, um im Wege des Grundstücksverkaufs die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes zu ermöglichen.

Die Kooperationsvereinbarung wurde am 30.03.2014 zwischen dem Verein und der Stadt geschlossen.

Als 2. Schritt hat die Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2014 (DS-Nr. 241/2014) der Teilaufhebung des bestehenden Erbbaurechtsvertrags mit der Sportvereinigung Weiskirchen 1893 e. V. und dem Grundstücksverkauf von insgesamt ca. 5.289 m² Fläche aus den Grundstücken Flur 4, Flurstücke 43/2 und 43/3 zugestimmt incl. der notwendigen gegenseitigen Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte).

Aufgrund erfolgter Vermessung (Fortführungsmitteilung des Amtes für Bodenmanagement Nr. 12/2014) besteht die Kauffläche aus den Flurstücken 43/5 (groß 3.098 m²) und 43/6 (groß 2.188 m²).

Für das Vorhaben ist nach Klärung mit der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Offenbach die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich – die Genehmigungsfähigkeit wird auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gesehen. Der Projektträger wird den Bauantrag für sein geplantes Vorhaben mit dem dazugehörigen Stellplatznachweis samt der verkehrlichen Erschließung von der Schillerstraße stellen.

Für den Neubau der öffentlichen Parkplätze bedarf es keiner Baugenehmigung.

Der derzeit vorhandene Ausbauzustand des öffentlichen Parkplatzes ist mehr als 45 Jahre alt. Der Neubau der für die öffentlichen Einrichtungen notwendigen Parkplätze erfolgt durch den Projektträger im Auftrag und auf Rechnung der Stadt.

Nach Angaben des Projektträgers liegt der Preis

- für die Herstellung der öffentlichen Parkplätze bei ca. 82,50 €/m², je nach Variablen der erforderlichen Erdarbeiten. Altlasten sind bei dem Preis nicht berücksichtigt.
- für Leuchten bei Verwendung von herkömmlichen Straßenlaternen, verzinkter Mast und Standardleuchtmittel bei geschätzten ca. 1800,00 € pro Laterne oder bei Verwendung von modernen „Netto-Strahlern“ incl. Mast bei geschätzten ca. 6000,00 € je Strahler, jeweils incl. Fundament und Zuleitung. Stromversorgung wäre bauseits zu stellen. Für die genauen Angaben ist ein Fachingenieur hinzuzuziehen.
- für die Herstellung der Begrünung (Mutterboden, Rindenmulch, Bodendecker, Gehölzpflanzen/Sträucher) bei ca. 35,00 €/m² und pro Baum zwischen 350,00 € und 700,00 €, je nach Baumart.

Die Preise verstehen sich inklusive MwSt.

Auf Grund der engen Nähe zwischen den privaten Stellplätzen des Marktes und den öffentlichen Parkplätzen des Bürgerhauses und der Kindertagesstätte ist es das erklärte Ziel der Parteien, ein einheitliches Erscheinungsbild der Tiefbaumaßnahmen zu schaffen. Die Parteien sind sich einig die Gestaltung und die technische Ausführung der genannten Stellplatz-/Parkplatzbereiche gemäß der Materialbeschreibung in Anlage 7 durchzuführen.

Die nachfolgenden Regelungen betreffen

- die Ausarbeitung der Planung,
- die Erstellung von verkehrlichen und schalltechnischen Gutachten,
- die Herstellung der öffentlichen Begrünungs- und Baumaßnahmen und der Erschließungsmaßnahmen des Vorhabens im öffentlichen Bereich durch den Projektträger und
- die Aufteilung der Kosten zwischen den Parteien.

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages und die gegenseitigen Verpflichtungen stehen unter der aufschiebenden Bedingung der Bestandskraft der Baugenehmigung für das Vorhaben durch die Bauaufsicht des Kreises Offenbach und Abschluss eines Mietvertrages mit NETTO Marken-Discount AG & Co. KG.

§ 1 Vertragsgegenstand und Grundlagen

1. Der städtebauliche Vertrag umfasst alle Flächen, die für den Bau des Vorhabens und der öffentlichen Begrünungs- und Baumaßnahmen und der Erschließungsmaßnahmen des Vorhabens im öffentlichen Bereich notwendig sind gemäß der schwarz umrandeten Flächen in Anlage 3.
Für den Fall, dass durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung das Plangebiet verändert wird, sind sich die Parteien darüber einig dies durch einen Nachtrag zum Vertragsgegenstand zu regeln.
2. Für die in Anlage 3 farbig unterlegten öffentlichen Bereiche überträgt die Stadt gemäß § 11 BauGB die in § 2 genannten Planungen und Herstellung der öffentlichen Begrünungs- und Baumaßnahmen und der Erschließungsmaßnahmen des Vorhabens im öffentlichen Bereich auf den Projektträger. Für die farbig und schraffiert unterlegten öffentlichen Bereiche übernimmt die Stadt die Kosten der Planung und der Herstellung der öffentlichen Begrünungs- und Baumaßnahmen durch den Projektträger.

§ 2 Pflichten und Leistungen des Projektträgers

1. Der Projektträger verpflichtet sich insbesondere, uneingeschränkt und auf eigene Kosten zu 100% zur
 - a. Erstellung der Planung und des Baus des Vorhabens incl. der notwendigen Stellplätze und deren Begrünung,
 - b. Erstellung verkehrlicher Gutachten über das gesamte Verkehrsaufkommen in dem Bereich der Schillerstraße zwischen Hauptstraße und Brücke B45 und der Leistungsfähigkeit der Einmündung der Zufahrt in die Schillerstraße. Bei der Erstellung der Gutachten sind die Verkehrsströme der bisherigen Nutzungen (Bürgerhaus, Kindertagesstätte und Sportverein) zu berücksichtigen.
 - c. Erstellung eines schalltechnisches Gutachtens für den Bereich der Einmündung der Zufahrt in die Schillerstraße unter Beachtung des Verkehrsaufkommens durch das neue Vorhaben und die bisherigen Nutzungen (Bürgerhaus, Kindertagesstätte und Sportverein),
 - d. Einholen der Baugenehmigung für das Vorhaben,
 - e. Erstellung der Vorplanung (gemäß Lph. 2 HOAI) im öffentlichen Bereich, dies betrifft insbesondere:
 - Öffentliche Parkplätze, deren Fahrstreifen incl. Beleuchtungskonzept,
 - Begrünung der öffentlichen Parkplätze,
 - Containerstandort,
 - Weg nördlich der Kindertagesstätte,Die Vorplanung im öffentlichen Bereich muss optisch und technisch abgestimmt sein auf die Ausführung der Begrünungs- und Baumaßnahmen im privaten Bereich unter zwingender Beachtung der seitens der Stadt vorgegebenen Standards gemäß § 2 Abs. 4 für den öffentlichen Bereich.
 - f. Erstellung der Planung und Ausbau der Zufahrt von der Schillerstraße und der Anbindung an die Schillerstraße nach den verkehrlichen Erfordernissen gemäß der Verkehrsgutachten zur Erschließung des Vorhabens im öffentlichen Bereich,
 - g. Erstellung der Planung und Bau der Fußgängerverbindung als mehrläufige Treppe von der Schillerstraße,
 - h. Ausbau einer PKW-Zufahrt zum verbleibenden Erbbaugrundstück der Sportvereinigung Weiskirchen 1893 e.V.,
 - i. Freilegung der Grundflächen für die unter Punkt a, f und g genannten Baumaßnahmen, außer dem Bodenbelag der Tennisplätze auf dem Grundstück 43/5 des Projektträgers,
 - j. Erstellung von Bodengutachten, soweit erforderlich, für die unter Punkt a, f und g genannten Baumaßnahmen,

- k. Wiederherstellung städtischer Grünanlagen außerhalb des Baufeldes, soweit diese durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden (Verursacherprinzip).
2. Der Projektträger verpflichtet sich insbesondere, uneingeschränkt und auf Kosten der Stadt zu 100% zur
 - a. Erstellung der Planung und des Baus
 - der öffentlichen Parkplätze, deren Fahrstreifen, Beleuchtung und Begrünung in der gleichen Gestaltung wie die privaten Stellplätze des Vorhabens,
 - des Containerplatzes und
 - des Weges nördlich des Kindergartens,
 - b. Erstellung von Bodengutachten, soweit erforderlich, für die unter Punkt a genannten öffentlichen Baumaßnahmen und
 - c. Freilegung der Grundflächen.
3. Der Projektträger hat sein Vorgehen und die planerischen Inhalte stets im Einzelnen mit der Stadt abzustimmen und bei Änderungen Einvernehmen herzustellen. Dies betrifft insbesondere die Abstimmung der Bauzeiten mit der Stadt, um Beeinträchtigungen des Betriebs der öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Bürgerhaus, Bürgerhausgaststätte) so gering wie möglich zu halten. Der Projektträger gewährleistet während der Bauzeiten die Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen für Rettungsdienste und Rettungsfahrzeuge. Hierfür stellt die Stadt Rodgau die notwendigen Überfahrrechte der eigenen Grundstücke unentgeltlich zur Verfügung. Der Projektträger verpflichtet sich, die notwendigen Abstimmungen mit den Fachbehörden und Einsatzzentralen abzustimmen.

Soweit sich im Fortgang Notwendigkeiten zur Anpassung des Konzeptes ergeben, haben die Vertragsparteien hierüber ebenfalls Einvernehmen herzustellen.

4. Für die Art, den Umfang und die Ausführung der öffentlichen Begrünungs- und Baumaßnahmen und der Erschließungsmaßnahmen des Vorhabens im öffentlichen Bereich sind die Anlage 4 (Stadtwerke, Richtlinien für die Wiederherstellung von Fahrbahnoberflächen und Gehwegbelägen), die Anlage 5 (Magistrat, Vorgaben zur Herstellung der Treppenanlage), die Anlage 6 (Magistrat, Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen) und die Anlage 7 (Materialbeschreibung für die Herstellung der privaten/öffentlichen Parkplätze) verbindlich.
5. Soweit natur-, biotop-, und / oder artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Vorhaben notwendig werden, verpflichtet sich der Projektträger diese durchzuführen und die Kosten dafür zu tragen.

Der Projektträger verpflichtet sich, als Ersatzmaßnahme für den entfallenden Einzelbaum (Eschen-Ahorn, *Acer-negundo*) im südwestlichen Bereich seines Grundstücks einen Baum der Art Purpurerle, *Alnus x spaethii*, Hochstamm aus extra weitem Stand, 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20 - 25 cm, in einem geeigneten Pflanzbeet zu pflanzen und die Anwuchspflege (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) über 4 Jahre sicherzustellen.

6. Sämtliche auf seinen Grundstücksflächen befindlichen Begrünungsmaßnahmen pflegt der Projektträger selbst auf eigene Kosten. Soweit die Grundstücke der Stadt und des Projektträgers in Bezug auf die Begrünungsmaßnahmen direkt aneinandergrenzen, verpflichtet sich der Projektträger seine pflegerischen/gestalterischen Maßnahmen mit der Stadt abzustimmen.

§ 3 Pflichten und Leistungen der Stadt

1. Die Stadt verpflichtet sich, den Projektträger bei der Realisierung seines Vorhabens im Rahmen des ihr gesetzlich Möglichen zu unterstützen. Sofern es der Abgabe von Erklärungen der Stadt als Grundstückseigentümerin bedarf, erfolgt die Abgabe dieser Erklärungen auf Kosten des Projektträgers.
2. Die Stadt ist Eigentümerin des verbleibenden Erbbaugrundstückes 43/4 (Restfläche aus Flurstück 43/3, Flur 4, Gemarkung Weiskirchen). Hinsichtlich der Grenzbebauung durch das Vorhaben des Projektträgers erteilt die Stadt bereits heute das notwendige Einverständnis und wird dies im Zuge des Bauantragsverfahrens bestätigen.
3. Die Stadt verpflichtet sich uneingeschränkt und auf eigene Kosten zu 100% zur Beseitigung des Bodenbelages der Tennisplätze auf dem Grundstück 43/5 des Projektträgers.
4. Die Stadt verpflichtet sich insbesondere und uneingeschränkt zur Übernahme der Kosten zu 100% für
 - a. die Planung (ab Lph. 3 HOAI) und die Herstellung
 - der öffentlichen Parkplätze, deren Fahrstreifen, Beleuchtung und Begrünung in der gleichen Gestaltung wie die privaten Stellplätze des Vorhabens,
 - des Containerplatzes und
 - des Weges nördlich des Kindergartens,
 - b. Erstellung von Bodengutachten, soweit erforderlich, für die unter Punkt a genannten Baumaßnahmen und
 - c. Freilegung der Grundflächen.

Die Zahlung der Kosten hat nach Vorlage der nachvollziehbaren, prüffähigen Rechnungen durch den Projektträger und Abnahme gemäß § 7 innerhalb von

14 Kalendertagen auf das Konto des Projektträgers zu erfolgen. Bei abnahmefähigen Teilleistungen sind Abschlagszahlungen möglich.

§ 4 Umgang mit bestehenden Leitungen

1. Sollten auf dem Grundstück des Projektträgers im Zuge der Durchführung des Vorhabens Ver- und Entsorgungsleitungen bekannt werden, die umgelegt werden müssen oder nicht mehr funktionsfähig sind, informiert der Projektträger die Stadt unverzüglich über die Sachlage. Die Parteien entscheiden in gegenseitiger Abstimmung über das weitere Vorgehen.
2. Die Parteien vereinbaren folgende Kostenregelung:
 - a. Die Umlegungs- und/oder Erneuerungskosten der gemeinsam genutzten Leitungen/Leitungsteile werden von beiden Parteien je zur Hälfte getragen.
 - b. Die Umlegungs- und/oder Erneuerungskosten derjenigen Leitungen/Leitungsteile, die ausschließlich von einem Vertragspartner genutzt werden, trägt dieser zu 100 % selbst.

§ 5 Ausführung der öffentlichen Begrünungs- und Baumaßnahmen und der Erschließungsmaßnahmen des Vorhabens im öffentlichen Bereich

1. Der Projektträger hat der Stadt vor Beginn sämtlicher Maßnahmen im öffentlichen Bereich die Planung für die Ausführung und die Leistungsbeschreibung sowie eine Kostenermittlung für die Leistungen entsprechend § 2 Abs. 1 und Abs. 2 vorzulegen. Die Pläne und die in der Leistungsbeschreibung vorgesehene Art der Ausführung bedürfen jeweils der Zustimmung der Stadt.
2. Die öffentlichen Begrünungs- und Baumaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen des Vorhabens im öffentlichen Bereich sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik (DIN-Vorschriften und standardisiertem Oberbau nach RStO) für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen und werkgerecht hergestellt werden. Hierbei sind die als Anlagen 4, 5 und 6 beigefügten Richtlinien der Stadtwerke Rodgau und Beschreibungen des FD 2 und die Anlage 7 zwingend umzusetzen.

3. Der Projektträger holt die notwendigen behördlichen Genehmigungen ein. Seitens der Stadt wird versichert, dass zum jetzigen Zeitpunkt die Notwendigkeiten der Einholung solcher behördlichen Genehmigungen nicht bekannt sind.
4. Bei der Herstellung der Maßnahmen hat sich der Projektträger mit den Trägern anderer Erschließungseinrichtungen terminlich und organisatorisch abzustimmen.
5. Mit der Durchführung der Arbeiten an öffentlichen Einrichtungen darf nur mit Zustimmung und Mitwirkung der Stadt begonnen werden.
6. Ein Beschilderungs- und Markierungsplan für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist der Straßenverkehrsbehörde (Fachdienst 5) der Stadt vor der Umsetzung zur Prüfung vorzulegen.
7. Die Maßnahmen sind zeitlich entsprechend den Erfordernissen des Naturschutzes und der Hessischen Bauordnung sowie sonstiger einschlägiger Vorschriften herzustellen. Die Durchführung der Maßnahmen kann durch nachhaltig funktionale Begrünungs- und Bauabschnitte erfolgen.
8. Die Stadt ist berechtigt, die Ausführung der öffentlichen Begrünungs- und Baumaßnahmen und der Erschließungsmaßnahmen des Vorhabens im öffentlichen Bereich während der Bauzeit jederzeit zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Der Projektträger gestattet der Stadt jederzeit den Zutritt auf die Baustelle. Der Projektträger ist verpflichtet, festgestellte Mängel unverzüglich zu beseitigen. Dies gilt nicht für noch nicht fertiggestellte und/oder teilabgenommene Bauleistungen.

§ 6 Haftung und Verkehrssicherungspflicht im öffentlichen Bereich

1. Vom Tage des Beginns der Arbeiten übernimmt der Projektträger die Verkehrssicherungspflicht für die von ihm durchzuführenden Arbeiten.
2. Der Projektträger haftet gegenüber der Stadt bis zur Abnahme für alle Sach- und Personenschäden, die durch das schuldhafte Verhalten des Projektträgers bzw. seiner Erfüllungsgehilfen entstehen; der Projektträger stellt die Stadt von allen Schadenersatzansprüchen, insbesondere gegenüber Dritten, frei. Der Projektträger haftet für Vorsatz und jede Fahrlässigkeit. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 7 Abnahme der öffentlichen Begrünungs- und Baumaßnahmen und der Erschließungsmaßnahmen des Vorhabens im öffentlichen Bereich

1. Nach Fertigstellung der öffentlichen Baumaßnahmen und der Erschließungsmaßnahmen des Vorhabens im öffentlichen Bereich sowie mit Ablauf der Anwachspflege der öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sind diese von der Stadt und dem Projektträger gemeinsam abzunehmen. Die Fertigstellung bzw. den Ablauf der Anwachspflege hat der Projektträger der Stadt schriftlich anzuzeigen. Der Abnahmetermin findet innerhalb von 14 Tagen nach Fertigstellungsanzeige/Ablauf Anwachspflege in Absprache mit dem Projektträger statt. Teilabnahmen sind zulässig (entsprechend § 12 VOB Teil B).
2. Der Projektträger hat die eventuell festgestellten Mängel in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist zu beseitigen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Stadt berechtigt, diese Mängel auf Kosten des Projektträgers selbst zu beseitigen oder beseitigen zu lassen (entsprechend § 13 VOB Teil B).

§ 8 Mängelansprüche

1. Der Projektträger übernimmt die Gewähr, dass die der Stadt übergebenen öffentlichen Begrünungs- und Baumaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen des Vorhabens im öffentlichen Bereich zum Zeitpunkt der Abnahme die zugesicherten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Mängeln behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit aufheben oder mindern.
2. Die Frist für die Mängelansprüche je öffentlicher Begrünungs- und Baumaßnahme und Erschließungsmaßnahme des Vorhabens im öffentlichen Bereich gemäß § 2 dieses Vertrages richtet sich nach VOB und beträgt 4 Jahre. Die Frist beginnt mit der Abnahme der jeweiligen Maßnahme entsprechend § 7 Abs. 1 dieses Vertrages.
3. Der Projektträger ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist für Mängelansprüche hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen. Kommt der Projektträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt festgesetzten Frist nicht nach, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten des Projektträgers beseitigen oder beseitigen lassen (entsprechend § 13 VOB Teil B).

4. Vertragliche Ansprüche, die dem Projektträger hinsichtlich der von ihm gemäß Abs. 1 zu gewährleistenden Beschaffenheit der öffentlichen Begrünungs- und Baumaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen des Vorhabens im öffentlichen Bereich gegen Dritte zustehen, werden nach Abnahme gemäß § 7 Abs. 1 an die Stadt abgetreten.
5. Für den Fall der Abtretung ist ein gesonderter Abtretungsvertrag zu schließen, in dem das betreffende Vertragsverhältnis und die Leistung definiert werden und dem als Anlage die Verträge und Abnahmeprotokolle zwischen dem Projektträger und seinem Bauunternehmen beigelegt sind.

§ 9 Übernahme der öffentlichen Begrünungs- und Baumaßnahmen und der Erschließungsmaßnahmen des Vorhabens im öffentlichen Bereich

1. Die Stadt übernimmt die in § 2 bezeichneten öffentlichen Begrünungs- und Baumaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen des Vorhabens auf städtischen Grundstücken in ihre Unterhaltung und ihren eigenen Betrieb. Die Übernahme erfolgt nach Vorlage aller geforderten Unterlagen mit der Abnahme entsprechend § 7 Abs. 1.
2. Vor der Übernahme hat der Projektträger folgende Unterlagen vorzulegen bzw. folgende Nachweise zu führen:
 - a. Bestandspläne für alle Teile der Baumaßnahme auf städtischem Bereich, in Abstimmung mit der Stadt und den Stadtwerken in digitaler Form (kompatibel zur GIS-Software Ingradada).
 - b. Bestandspläne für alle Teile der öffentlichen Begrünungsmaßnahme in Abstimmung mit der Stadt in digitaler Form (Übernahme ins Grünflächenkataster, kompatibel zur GIS Software GeoAs und Pit Kommunal).

§ 10 Sicherheitsleistungen

1. Der Projektträger verpflichtet sich vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen des Vorhabens im öffentlichen Bereich gemäß § 2 Abs. 1, Punkte f und g selbstschuldnerische, unbefristete und unbeschränkte, unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ausgestellte Vertragserfüllungsbürgschaften einer deutschen Großbank oder öffentlichen Sparkasse in Höhe von 108.000,00 € (Einhundertachttausend) vorzulegen. Die Höhe der Bürgschaften ergibt sich aus der Auftragshöhe der für die öffentlichen Bau-

maßnahmen durch die Stadt geschätzten Kosten. Die Bürgschaftsurkunden sind an die Stadt zu übergeben. Die Bürgschaften ermäßigen sich um die vom Projektträger an das ausführende Unternehmen geleisteten und nachgewiesenen Zahlungen, wobei die Unterlagen zur Prüfung des in den Rechnungen aufgeführten Leistungsstandes der Stadt vorzulegen sind; darüber hinaus ermäßigen sich die Bürgschaften in jedem Falle im Umfang der erfolgten Teilabnahmen nach § 7 Abs. 1 dieses Vertrages. Auf Verlangen hat die Stadt schriftlich die Reduktion der Bürgschaften zu bestätigen.

Bei Nichterfüllung des Vertrages wird sich die Stadt zur Erfüllung des Vertragsinhaltes aus diesen Bürgschaften bedienen.

2. Der Projektträger leistet eine Sicherheit in Höhe von 3 % der Herstellungskosten für die Sicherstellung der Mängelansprüche für jede öffentliche Begrünungs- und Baumaßnahme und Erschließungsmaßnahme des Vorhabens im öffentlichen Bereich. Die Sicherheit ist zum Zeitpunkt der Abnahme durch selbstschuldnerische, unbefristete und unbeschränkte, unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ausgestellte Bankbürgschaften einer deutschen Großbank oder öffentlichen Sparkasse, für jede öffentliche Begrünungs- und Baumaßnahme und Erschließungsmaßnahme des Vorhabens im öffentlichen Bereich, zu leisten. Die Bürgschaftsurkunden sind an die Stadt zu übergeben (entsprechend § 17 VOB Teil B).
3. Die Sicherheitsleistungen nach Abs. 1 werden nach der Abnahme freigegeben.
4. Die jeweiligen Sicherheitsleistungen in Abs. 2 werden nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche für die als mängelfrei erkannten Bauleistung freigegeben. Soweit Ansprüche der Stadt zu diesem Zeitpunkt nicht erfüllt sind, darf die Stadt einen entsprechenden Teil der Sicherheitsleistungen zurückhalten.

§ 11 Vertragsdauer und Kündigung

1. Dieser Vertrag endet, wenn die öffentlichen Begrünungs- und Baumaßnahmen und die Erschließungsmaßnahmen des Vorhabens im öffentlichen Bereich gemäß § 2 vollständig und mängelfrei hergestellt und der Stadt übertragen wurden spätestens am 31.12.2020; davon unberührt bleiben Haftungsansprüche wegen Sachmängeln und wechselseitige Schadenersatzansprüche.
2. Dieser Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Wichtige Gründe für beide Vertragsparteien sind insbesondere:

- die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch die andere Vertragspartei,
- die Stellung eines Antrages auf Einleitung eines Insolvenzverfahrens, betreffend die andere Vertragspartei.

§ 12 Ergänzende Vereinbarungen

Für die Erstellung des hydraulischen Nachweises zur Löschwasserbereitstellung, stellen die Stadtwerke Rodgau dem Projektträger die erforderlichen Ortsnetzdaten zur Verfügung.

Die nachstehend aufgeführten Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

Anlage 1: Bestand / Luftbild

Anlage 2: Lageplan vom 13.11.2014

Anlage 3: Vertragsgegenstand

Anlage 4: Stadtwerke Rodgau, Richtlinien für die Wiederherstellung von Fahrbahnoberflächen und Gehwegbelägen

Anlage 5: Magistrat, Vorgaben zur Herstellung der Treppenanlage

Anlage 6: Magistrat, Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen

Anlage 7: Materialbeschreibung für die Herstellung der privaten Stellplätze/öffentlichen Parkplätze

§ 13 Überleitung / Rechtsnachfolge

1. Der Projektträger ist berechtigt mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt den städtebaulichen Vertrag mit all seinen Rechten und Pflichten an einen Dritten zu übertragen. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden.

§ 14 Sonstiges

1. Die Eigentums- und Urheberrechte (einschließlich aller Bearbeitungsrechte) der Vorplanung und der Planungen der öffentlichen Begrünungs- und Baumaßnahmen und der Erschließungsmaßnahmen des Vorhabens im öffentlichen Bereich sowie die Eigentumsrechte an den zu erstellenden verkehrlichen und schalltechnischen Gutachten gehen unentgeltlich auf die Stadt über. Insofern überträgt der Projektträger der Stadt das ausschließliche sowie zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkte Nutzungs- und Verwertungsrecht. Eigentums-, Urheber- und sonstige Rechte an den sonstigen Planungsunterlagen verbleiben beim Projektträger.
2. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform, sofern nicht die Form der notariellen Beurkundung gesetzlich vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für dieses Schriftformerfordernis.
3. Die Anlagen 1 bis 7 werden ausdrücklich Gegenstand dieses Vertrages.

§ 15 Salvatorische Klausel

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein oder werden oder der Vertrag eine Lücke enthalten, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Die nichtige oder unwirksame Vertragsklausel ist durch eine Regelung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Interessen beider Parteien am ehesten gerecht wird.
2. Das Gleiche gilt, wenn sich während der Laufzeit des Vertrages ergibt, dass der Vertrag durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.

§ 16 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort ist Rodgau, Gerichtsstand ist Seligenstadt.

§ 17 Wirksamkeit des Vertrages

Dieser Vertrag wird am Tag nach der Unterzeichnung beider Vertragsparteien wirksam.

Für die Stadt Rodgau:

Für den Projektträger:

Rodgau, den _____

Nierstein, den _____

(Jürgen Hoffmann, Bürgermeister)

(Michael Hirsch)

DS

(Michael Schübler, Erster Stadtrat)