

## STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zwischen einerseits

1. der **Stadt Ravensburg**,  
vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. Daniel Rapp,  
Marienplatz 26, 88212 Ravensburg

(nachfolgend „**Stadt**“ genannt)

und andererseits

2. a) Herr Ingo Traub, geboren am [REDACTED],  
geschäftsansässig in 88212 Ravensburg, Gartenstr. 12,  
b) Herr Joachim Nägele, geboren am [REDACTED],  
geschäftsansässig in 88131 Lindau, Zechwaldstraße 1,

nicht in eigenem Namen, sondern als gesamtvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführer der Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma

H2R Verwaltungs-GmbH, Sitz Ravensburg  
(Geschäftsanschrift: 88212 Ravensburg, Gartenstraße 12)

diese handelnd in ihrer Eigenschaft als einzig persönlich haftende Gesellschafterin der

**H2R GmbH & Co. KG**, Sitz Ravensburg

(Geschäftsanschrift: 88212 Ravensburg, Gartenstraße 12)

(nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt)

sowie

3. Herr/Frau Klaus Karl/Teresa Rinker, geboren am [REDACTED],  
geschäftsansässig in 88267 Vogt, Abraham 2,

handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigte/r Geschäftsführer/in der Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma

Rinker Grundstücksverwaltungs-Beteiligungs GmbH, Sitz Vogt  
(Geschäftsanschrift: 88267 Vogt, Abraham 2)

diese handelnd in ihrer Eigenschaft als einzige persönlich haftende Gesellschafterin der Kommanditgesellschaft unter der Firma

**Karl Rinker GmbH & Co. KG Bauunternehmung**, Sitz Vogt

(Geschäftsanschrift: 88267 Vogt, Abraham 2)

(nachfolgend „**Eigentümer**“ genannt)

## **Vorbemerkung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Gebiet des ehemaligen „Rinkerareals“ zwischen Wangener Straße und Holbeinstraße in der östlichen Vorstadt eine ca. 3 ha große Fläche für eine Wohnbebauung umzunutzen. Auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, für den unter dem 15.03.2017 ein Rahmenbeschluss gefasst wurde, soll neues Baurecht für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Das Bebauungsplanverfahren befindet sich derzeit im Stand vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Vertragsparteien beabsichtigten, im Vorgriff auf den im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schließenden Durchführungsvertrag vorgezogene Erschließungsmaßnahmen an der Wangener Straße B 32 mit Anschluss der Planstraße durchzuführen. Durch diese vorgezogenen Maßnahmen wird die Erschließung des Baugebiets gesichert. Im Zuge der Baumaßnahme werden in beide Fahrtrichtungen zusätzliche Haltestellenbuchten vorgesehen. Desweiteren soll eine durch Lichtsignale gesicherte Querungsstelle, ergänzt um entsprechende Fußwege, gebaut werden. Zwischen Bau-km 0+102.83 und Bau-km 0+175.24 ist zur Hangsicherung eine Stützmauer zur Planstraße notwendig. Träger der Baulast ist die Stadt Ravensburg.

Da die Umbaumaßnahmen an der Wangener Straße möglichst zu einem Zeitpunkt erfolgen soll, zu dem wenig Verkehr herrscht und auch die Umsetzung des Baugebiets und die Erschließung des dortigen Stadtgebiets vorab die Verbesserung der Zufahrtsituation von der Wangener Straße aus erfordern, sollen diese Maßnahmen bereits im Frühjahr/Sommer 2021 durchgeführt werden. Zu diesem Zeitpunkt wird ein Durchführungsvertrag noch nicht abgeschlossen sein. Im Vorgriff auf die dort zu regelnden Erschließungsmaßnahmen sollen Teile der Erschließung in dem nachfolgenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Bereits eingangs wird klargestellt, dass die hier nachfolgend vereinbarte Kostentragungspflicht des Vorhabenträgers unter dem Vorbehalt steht, dass es zu einem Abschluss des Durchführungsvertrages und einer Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das gesamte „Rinkerareal“ kommt (vgl. § 8 Abs. (1), (4)).

Ebenso stellen die Parteien klar, dass mit diesem Vertrag ausschließlich Teile der reinen Erschließungsmaßnahmen vorab geregelt werden sollen, um eine zügige Bauabwicklung sicherzustellen. Alle anderen mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einhergehenden vertraglichen Regelungen, bleiben – auch wenn sie mit den Erschließungsmaßnahmen in Zusammenhang stehen (z.B. natur- und artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen) – dem Durchführungsvertrag vorbehalten.

Der Eigentümer tritt vorstehender Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bei, da die vertragsgegenständlichen Baumaßnahmen teilweise auf einem noch in seinem Eigentum befindlichen Grundstück stattfinden. Der Eigentümer erteilt hiermit ausdrücklich seine Erlaubnis, die Baumaßnahmen sowie etwaige Unterhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen (vgl. § 1 Abs. (4) letzter Absatz) auf diesem Teil des Grundstücks durchzuführen; § 4 Abs. (2), § 7 und § 10 Abs. (3) bleiben unberührt und wird hierauf verwiesen. Weitergehende Verpflichtungen übernimmt der Eigentümer in diesem Vertrag ausdrücklich nicht, insbesondere keine Herstellungs- und/oder Kostentragungsverpflichtung gegenüber der Stadt. Klargestellt wird, dass die zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer vereinbarten Regelungen unberührt bleiben und hierdurch nicht geändert werden.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

## § 1

### Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Regelung vorgezogener Erschließungsmaßnahmen zum Umbau der Wangener Straße im Kreuzungsbereich zur Planstraße in Vorbereitung der notwendigen Erschließung des Plangebiets für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße“.
- (2) Das Vertragsgebiet erstreckt sich auf den als **Anlage 1** diesem Vertrag beigefügten RE-Entwurf vom 31.05.2019. Dieser bezieht die notwendigen Flächen ein, die für den Umbau der Wangener Straße erforderlich sind.
- (3) Der Vorhabenträger ist an einer zügigen Umsetzung des Baugebiets, das über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße“ entwickelt werden soll, interessiert. Durch die vorgezogenen Erschließungsmaßnahmen wird auch eine ordnungsgemäße Erschließung des Baustellenverkehrs und eine zügige Entwicklung des Baugebiets sichergestellt. Die Erschließungsmaßnahmen sollen vorgezogen schon im Frühjahr/Sommer 2021 durchgeführt werden, auch wenn bis zu diesem Zeitpunkt ein Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch nicht gefasst sein kann.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen im Umfang der gesetzlichen Regelung bei Vorliegen der in § 6 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht sowie das Gewährleistungsmanagement für die gesamten Erschließungsanlagen zu übernehmen, soweit nicht in diesem Vertrag oder dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag abweichend geregelt. Die der Wangener Straße zugeordneten Anlagen sollen mit Abnahme in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht des Regierungspräsidiums übernommen werden; die Einzelheiten hierzu sind zwischen Stadt und Regierungspräsidium zu regeln.

Dies gilt auch dann, wenn die Stadt nicht Eigentümer des Grundstücks ist oder wird. In diesem Fall duldet der Eigentümer und/oder Vorhabenträger die Durchführung der notwendigen Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten.

## § 2

### Erschließungsmaßnahmen

- (1) Die Stadt überträgt dem Vorhabenträger in dem als **Anlage 1** gekennzeichneten Bereich und dieser übernimmt die Umbaumaßnahmen zur Sicherstellung einer straßenmäßigen Erschließung des geplanten Baugebiets in dem gemäß nachfolgenden Absätzen beschriebenen Umfang.
- (2) Die Stadt weist darauf hin, dass der Vorhabenträger mit der Bauleitung der gesamten Erschließungsmaßnahme beauftragt ist.
- (3) Gegenstand der straßenmäßigen Erschließung ist der Ausbau des Knotenpunkts Wangener Straße/Planstraße nach den als **Anlage 1** diesem Vertrag beigefügten Ausbauplänen einschließlich

- Fahrbahn mit Linksabbiegespur,
- durch Lichtzeichenanlage (Bedarfsampel) gesicherte Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer incl. Mittelinsel,
- zusätzliche Bushaltestelle im Bereich der Wangener Straße in beide Fahrtrichtungen (als Standard-Bushaltestelle; keine integrierte Bushaltestelle),
- Anpassung des vorhandenen Geh- und Radwegs auf der Südwestseite der Wangener Straße,
- Errichtung einer Wegeverbindung von der nördlichen Bushaltestelle der Wangener Straße zur Planstraße
- Stützmauer zur Hangsicherung zur Planstraße
- Straßenbeleuchtung (Beauftragung durch den Vorhabenträger, Ausführung durch die Stadtwerke)
- Straßenbegleitgrün mit Bepflanzung sowie Ersatzpflanzungen für die bereits erfolgte Rodung auf der Fläche zwischen Wangener Straße und Planstraße (inklusive Fertigstellungspflege; klargestellt wird, dass die Entwicklungspflege nicht Gegenstand der Herstellungsverpflichtung des Vorhabenträgers ist),
- Verkehrseinrichtungen und Verkehrszeichen (Vorhabenträger errichtet die Fundamente, Verkehrszeichen werden nach einer verkehrsrechtlichen Anordnung durch die Stadt vom Vorhabenträger montiert; klargestellt wird, dass die Bereitstellung der Verkehrszeichen nicht Gegenstand der Herstellungsverpflichtung des Vorhabenträgers ist; diese werden von der Stadt bereitgestellt).

### § 3

#### Art, Umfang und Ausführung der öffentlichen Erschließung

- (1) Für Art, Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend:
  - der RE-Entwurf in der von der Stadt und dem Regierungspräsidium genehmigten Fassung (Entwurf vom 31.05.2019, **Anlage 1**)
  - die von der Stadt noch zu genehmigende Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen (vgl. Abs. (3)) einschl. Pläne für Markierungen und Beschilderungen
- (2) Die Erschließungsanlagen einschließlich Baumpflanzungen und sonstige grünordnerische Maßnahmen sind in Qualität und Ausstattung dem RE-Entwurf entsprechend herzustellen. Soweit sich aus diesem Vertrag und seinen Anlagen Art, Ausstattung, Ausbauqualität und Materialien nicht ergeben, erfolgt die Bestimmung in gemeinsamer Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Stadt, wobei mangels anderslautenden vertraglichen Vorgaben im Zweifel ein ortsüblicher Standard zu wählen ist, jeweils unter Berücksichtigung des Interesses der Parteien an einer Kostenoptimierung und Vermeidung von Mehrkosten im Hinblick auf die Gesamtkostenschätzung (vgl. § 8 Abs. (2)).
- (3) Die Parteien sind sich darüber einig, dass aus Gründen der Zeitersparnis der Vorhabenträger für die Erschließungsmaßnahme innerhalb von drei Monaten nach Genehmigung des RE-Entwurfs, spätestens aber einen Monat vor Baubeginn auf Basis des als **Anlage 1** diesem Vertrag beigefügten RE-Entwurfes eine Ausführungsplanung

für die Erschließungsplanung sowie einen Projekttermin- und Bauablaufplan erarbeiten, mit der Stadt abstimmen und der Stadt zur Genehmigung vorlegen wird. § 8 Abs. (4) gilt entsprechend.

- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Baumaßnahmen des Vorhabens im Vertragsgebiet rechtzeitig vor Baubeginn im Wege einer ordnungsgemäßen Beweissicherung durch Bausachverständige zu dokumentieren und der Stadt erforderliche Auskünfte zu erteilen und Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Insoweit ist der Vorhabenträger verpflichtet, die durch die Durchführung der Baumaßnahme hervorgerufene Schäden an öffentlichen Erschließungsflächen auf seine Kosten zu beseitigen.

#### **§ 4**

##### **Ausschreibung und Baudurchführung der öffentlichen Erschließung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vergaberecht zu beachten, soweit es auf ihn anwendbar ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Stadt von sämtlichen Ansprüchen gegen die Stadt freizustellen, die aus einem Verstoß gegen Satz 1 resultieren können.
- (2) Der Vorhabenträger führt die Maßnahmen nach § 2 im eigenen Namen und auf eigene Rechnung normengerecht entsprechend den Ausführungsplänen als privater Bauherr nach näherer Maßgabe dieses Vertrages aus; die Regelungen zur Kostenerstattung bleiben unberührt. Das Risiko etwaiger Umweltlasten (im weitesten Sinne) sowie das Baugrundrisiko trägt der jeweilige Grundstückseigentümer der vertragsgegenständlichen Flächen.

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen darf erst nach Baufreigabe der Ausführungsplanung durch die Stadt begonnen werden. Die Stadt hat die Prüfung der Baufreigabe innerhalb von vier Wochen nach Vorlage der Ausführungsplanung zu erteilen, wenn die Genehmigungen nach Abs. (3) vorliegen und die Sicherheit gemäß § 9 vertragsgemäß der Stadt gegenüber erbracht wurden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nur fachlich geeignete Unternehmen mit der Durchführung der Erschließungsarbeiten zu beauftragen.

- (3) Etwa erforderliche bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen sowie erforderliche Zustimmungen Dritter hat der Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- (4) Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Straßenmeisterei zu informieren, um weitere, bisher noch nicht erkennbare bautechnische Probleme bezüglich der Bausausführung zu besprechen und abzustimmen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die während der Bauzeit erforderlichen Schutz-, Absperr- und Sicherungsmaßnahmen sind entsprechend einer einzuholenden verkehrsrechtlichen Anordnung ebenfalls in Abstimmung mit der Straßenmeisterei durchzuführen.
- (5) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die den Baumaßnahmen angrenzenden Vegetationsflächen und Gehölze – soweit veranlassungsbedingt erforderlich – nach DIN 18920, ZTV-Baumpflege und RKS-LP4 zu schützen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung sind bei der Umsetzung der Maßnahmen zu beachten.

- (6) Dem Vorhabenträger obliegt die Reinigung der Straßen im Bereich des Vertragsgebietes während der Durchführung der gesamten Baumaßnahme bis zur Übergabe der Erschließungsanlagen an die Stadt. Die Baumaßnahmen sind so zu koordinieren, dass ein durchgängiger Verkehrsfluss auf der Wangener Straße – wenn auch mit Beampelung und Einschränkungen – gewährleistet ist. Näheres wird in einer verkehrsrechtlichen Anordnung festgelegt.
- (7) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, festgestellte Mängel an den von ihm herzustellenden Erschließungsanlagen in angemessener Frist zu beseitigen.
- (8) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist für die Erfüllung der Leistungen zu setzen. Nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist kann die Stadt die Maßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben. Auf Verlangen der Stadt ist der Vorhabenträger verpflichtet, Vorschüsse auf die von ihm zu tragenden Kosten zu leisten.
- (9) Der Beginn der Bauarbeiten setzt voraus, dass dem Vorhabenträger hinsichtlich der Durchführung der Maßnahmen das Verfügungsrecht an den vertragsgegenständlichen Flächen zusteht. Ohne diese Voraussetzung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Für bereits im städtischen Eigentum stehende Flächen ist die Zustimmung zur Inanspruchnahme mit Wirksamkeit dieses Vertrages erteilt.

## **§ 5**

### **Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung in Bezug auf die öffentliche Erschließung**

- (1) Die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung der in Herstellung befindlichen, durch ihn zu erstellenden Erschließungsanlagen trägt der Vorhabenträger ab dem Baubeginn. Mit der Abnahme der Erschließungsanlagen frei von wesentlichen Mängeln geht die Gefahr auf die Stadt über; dies gilt entsprechend auch für etwaige Teilabnahmen gemäß § 6 Abs. (1).
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt für die gesamte Bauzeit der durch ihn zu erstellenden Erschließungsanlagen bis zur ihrer Abnahme die Verkehrssicherungspflicht im gesamten Erschließungsgebiet. Er trägt die Verantwortung für Schäden, die im Zusammenhang mit der Durchführung der durch ihn zu erbringenden Erschließungsarbeiten entstehen. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger intern Verantwortung und Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Ausgenommen sind (i) Schäden, deren Entstehung auf eine Anordnung der Stadt und/oder der Straßenmeisterei und/oder des Regierungspräsidiums Tübingen im Rahmen einer von ihr ausgeübten Weisungsbefugnis zurückzuführen sind und deren Durchführung der Vorhabenträger ausdrücklich unter Berufung auf den befürchteten Eintritt von Schäden widersprochen hat oder (ii) Schäden, die durch einen Bediensteten der vorgenannten Behörden selbst schuldhaft herbeigeführt werden oder (iii) Schäden an bereits abgenommenen Teilbereichen gemäß § 6 Abs. (1). Für Besitzstörungen gilt dies entsprechend.

Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

- (3) Der Vorhabenträger hat bauwesenstypische Gefahren angemessen, mindestens branchenüblich vor Beginn der Arbeiten zu versichern und bis zum Gefahrübergang

(Abs. (1)) versichert zu halten. Er hat dies der Stadt vor Baubeginn nachzuweisen.

- (4) Vom Baubeginn bis zur Abnahme der vertragsgegenständlichen, noch nicht gewidmeten Verkehrsflächen durch die Stadt nimmt der Vorhabenträger die später der Stadt als Hoheitsträgerin bzw. als Grundstückseigentümerin zustehenden Rechte hinsichtlich der ober- und unterirdischen Nutzung der Verkehrsflächen durch Dritte wahr. Er ist in Absprache mit der Stadt insoweit berechtigt, für die Dauer der Bauzeit Dritten die Inanspruchnahme der vertragsgegenständlichen Flächen zum Zwecke der Durchführung von Baumaßnahmen und dazu gehörigen anderen Tätigkeiten zu gestatten.

## § 6

### **Abnahme, Übernahme und Sachhaftung in Bezug auf die öffentliche Erschließung**

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 4 sind diese von der Stadt – bei gleichzeitiger Anwesenheit des Regierungspräsidiums Tübingen (nachfolgend “RP”) – und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Die Stadt verpflichtet sich, die (ggf. teilweisen) fertiggestellten Verkehrsflächen auf schriftlichen Antrag des Vorhabenträgers hinsichtlich der vertragsgemäßen Ausführung unverzüglich abzunehmen; die Abnahme ist Voraussetzung für die Widmung und Verkehrsfreigabe. Teilabnahmen von hergestellten und sinnvoll gebildeten Teilbereichen (z.B. aufgrund von Bauabschnitten zur halbseitigen bzw. teilweisen Sperrung) sind in Abstimmung mit der Stadt und dem RP möglich. Beschädigungen von hergestellten Verkehrsflächen sind hinsichtlich der Herstellungsreihenfolge bzw. Teilabnahmen zu vermeiden.

Das Ergebnis der Abnahme ist von der Stadt (ggf. unter Mitwirkung des RP) und dem Vorhabenträger zu protokollieren und von beiden Parteien zu unterzeichnen.

Der Vorhabenträger strebt eine zeitgleiche Abnahme der durch ihn beauftragten Leistungen gegenüber den bauausführenden Unternehmen zusammen mit der Stadt (unter Anwesenheit auch des RP) an, anderenfalls sollen die einzelnen Abnahmen mit den bauausführenden Unternehmen nach der Abnahme zwischen Stadt und Vorhabenträger erfolgen, so dass der Vorhabenträger entsprechende Mängelrügen an die bauausführenden Unternehmen weitergeben kann. Die Parteien stellen klar, dass eine Abnahme der Stadt gegenüber den bauausführenden Unternehmen nicht erfolgt. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, entsprechende Mängelrügen der Stadt an die entsprechenden bauausführenden Unternehmen weiterzugeben und in die entsprechenden Abnahmeprotokolle aufzunehmen.

Der Vorhabenträger hat der Stadt zuvor die Fertigstellung schriftlich anzuzeigen (“**Fertigstellungsanzeige**”). Die Stadt setzt in Abstimmung mit dem RP den Abnahmetermin auf einen Tag unverzüglich nach erfolgter Fertigstellungsanzeige, spätestens aber auf einen Tag innerhalb von einem Monat nach erfolgter Fertigstellungsanzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

Klargestellt wird, dass die im Zusammenhang mit den Herstellungsmaßnahmen zu erbringenden Fertigstellungspflege nicht Voraussetzung für die Abnahme ist. Diese ist Gegenstand einer gesonderten Abnahme, für die § 6 entsprechend zur Anwendung kommt.

- (2) Die Abnahme durch die Stadt unter Anwesenheit des RP bewirkt, dass die Stadt bzw.

das RP die betreffenden Erschließungsanlagen übernimmt. Mit der Übernahme gehen der Besitz, die Gefahr, die Verkehrssicherungspflicht sowie Nutzen und Lasten auf die Stadt bzw. hinsichtlich der, der Wangener Straße zugeordneten Anlagen vorbehaltlich entsprechender Regelungen zwischen Stadt und RP (vgl. § 1 Abs. (4)) auf das RP über. Vorstehendes gilt entsprechend auch für etwaige Teilabnahmen gemäß § 6 Abs. (1).

- (3) Sämtliche zu übergebende Planunterlagen, Pläne und Protokolle (vgl. **Anlage 2**) werden Eigentum der Stadt bzw. des RP. Die Stadt bzw. das RP bestätigen die Übernahme der Erschließungsanlagen jeweils in ihrer Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (4) Sofern und soweit bei Abnahme Mängel festgestellt werden, hat der Vorhabenträger diese innerhalb angemessener Frist zu beseitigen. Nach Beseitigung dieser Mängel wird eine „Nach-Abnahme“ durchgeführt.
- (5) Treten nach der Abnahme Mängel auf, so hat der Vorhabenträger diese innerhalb einer von der Stadt bzw. dem RP gesetzten angemessenen Frist zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht fristgemäß nach, so ist die Stadt bzw. das RP berechtigt, den jeweiligen Mangel selbst zu beseitigen und auf Ersatz der erforderlichen Aufwendungen zu verlangen, wenn nicht der Vorhabenträger die Nacherfüllung zu Recht verweigert.

Der Vorhabenträger ist berechtigt, bei unwesentlichen Mängel die Mängelbeseitigung zu verweigern, wenn die Beseitigung des Mangels unmöglich oder einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordert, soweit die Funktionsfähigkeit der Erschließungsanlage und deren gefahrlose Benutzung sichergestellt ist. In diesem Fall ist er verpflichtet, entsprechende Mängelabzüge bei den Rechnungen der ausführenden Firmen (Minderung der Vergütung) vorzunehmen.

Die gesetzlichen Ansprüche auf Schadensersatz bleiben unberührt.

- (6) Mit Abnahme beginnt die Verjährung. Die Verjährungsfrist beträgt 5 Jahre, für gärtnerische Leistungen 2 Jahre.
- (7) Schon jetzt tritt der Vorhabenträger seine Mängelansprüche gegen die bauausführenden Unternehmen mit der Abnahme frei von wesentlichen Mängeln bzw. nach Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel und Schäden an die dies annehmende Stadt ab. Mit Abtretung der Mängelansprüche des Vorhabenträgers gegen die ausführenden Unternehmen sowie der Abtretung der Mängelbeseitigungsbürgschaft bzw. der Herausgabe des Sicherheitseinbehalts (vgl. § 9 Abs. (4)) erlischt die Pflicht des Vorhabenträgers zur Abwicklung von Mängelansprüchen.
- (8) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen eine Abschlussvermessung (Bestandsvermessung) für diese zu beauftragen. Die entsprechenden Bestandspläne sind der Stadt und dem RP spätestens einen Monat nach erfolgter Abnahme der Erschließungsanlagen in zweifacher Ausfertigung in Planform und digitaler Form (im dxf.-Format als Textdatei – Version 2013 oder nach Absprache mit dem Stadtplanungsamt – sowie als pdf.-Datei) zu übergeben. Dabei ist das UTM-Koordinatensystem und das DHHN2016-Höhensystem zu verwenden.

## **§ 7**

### **Widmung/private Erschließungsflächen**

Die Stadt wird die zu den Erschließungsanlagen gehörenden öffentlichen Verkehrsflächen



nach der Abnahme unverzüglich widmen. Der Vorhabenträger und der Eigentümer erteilen jeweils bereits hiermit unwiderruflich die nach dem Baden-Württembergischen Straßen- und Wegegesetz erforderliche Zustimmung zur Widmung.

## **§ 8**

### **Kostentragung**

(1) Der Vorhabenträger übernimmt – vorbehaltlich § 8 Abs. (2) und (3) – sämtliche Kosten aus und/oder im Zusammenhang mit dem Umbau des Knotens Wangener Straße/Planstraße in dem in diesem Vertrag beschriebenen und festgelegten Umfang. Dies bezieht u.a. sämtliche Planungs- Bau- und Baunebenkosten, Grunderwerbskosten sowie Ablösekosten, die im Zusammenhang mit dem Ausbau der übergeordneten Wangener Straße entstehen, ein.

(2) Bezüglich der Kostenbeteiligung der Stadt (vgl. Abs. (3)) wird ergänzend Folgendes vereinbart:

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden derzeit mit (brutto) 1.000.000,00 € geschätzt. Weichen die Gesamtkosten mehr als 10 % nach oben oder unten von der genannten Summe ab, werden sich die Vertragsparteien über die Höhe des Kostenzuschusses durch die Stadt neu beraten und streben auf der Grundlage des bisherigen Kostenverteilungsverhältnisses eine ergänzende Vereinbarung an.

(3) Die Stadt verpflichtet sich für die Umbaumaßnahmen einen pauschalen Kostenzuschuss in Höhe von (brutto) 500.000,00 € an den Vorhabenträger zu zahlen.

Der vorgenannte Zahlungsbetrag ist wie folgt zur Zahlung fällig:

- a) in Höhe von (brutto) 200.000,- € mit Baubeginn, nicht aber vor Genhemigung des Haushalts 2021 durch das Regierungspräsidium;
- b) in Höhe von (brutto) 200.000,- € nach Vorliegen der Fertigstellungsanzeige (vgl. § 6 Abs. (1));
- c) in Höhe von (brutto) 100.000,- € nach vollständiger Abrechnung und Abnahme der Erschließungsmaßnahme

jeweils innerhalb von einem Monat zur Zahlung fällig.

Der Vorhabenträger weist der Stadt die Höhe der Kosten für die Erschließungsmaßnahme durch geeignete Unterlagen nach. Die Stadt ist berechtigt, dies auf eigene Kosten durch ein durch ihr beauftragtes Ingenieurbüro oder durch eigene Fachkräfte prüfen zu lassen.

§ 8 Abs. (2) bleibt unberührt.

(4) Sollte es für das geplante Baugebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwischen Wangener Straße und Holbeinstraße bis Ende des Jahre 2025 nicht zu einem Abschluss des Durchführungsvertrages und/oder einer Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommen, verpflichtet sich die Stadt, die vollständigen Kosten aus und/oder im Zusammenhang mit dem Umbau des Knotens Wangener Straße/Planstraße in dem in diesem Vertrag beschriebenen und festgelegten Umfang (vgl. § 8 Abs. (1)) zu erstatten. Über die Höhe der dem Vorhabenträger zu erstattenden Kosten (vgl. § 8 Abs. (1)) ist der Stadt Rechnung zu legen.

- (5) Mit der vollständigen ordnungsgemäßen Erfüllung dieses Vertrages ist die gesetzliche Erschließungsbeitragspflicht in Bezug auf die vertragsgegenständlichen Flächen hinsichtlich der nach diesem Vertrag auszuführenden Maßnahmen sowie hinsichtlich der Teilmaßnahme Grunderwerb abgegolten. Das Recht der Stadt, für weitere über diesen Vertrag hinausgehende Erschließungsmaßnahmen Erschließungsbeiträge zu erheben, wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

## **§ 9**

### **Sicherheitsleistung**

- (1) Der Vorhabenträger leistet der Stadt Sicherheiten durch selbstschuldnerische, unbefristete und unwiderrufliche Bürgschaft eines im Inland oder EU-Ausland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers, die unter Verzicht auf die Einrede gemäß § 771 BGB und auf das Recht zur Befriedigung durch Hinterlegung erteilt wird und die vor Ablauf der Verjährungsfrist nicht verjährt. Die Sicherheiten dienen
- a) in Höhe von € 500.000,00 (i. W.: fünfhunderttausend) für die Stadt dazu, die vertragsgemäße Durchführung der vom Vorhabenträger übernommenen Leistungen für die vertragsgegenständliche Erschließung zu sichern und
  - b) in Höhe von 5 % der gesamten Kosten der jeweiligen Erschließungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Mängelansprüche der Stadt (vorbehaltlich § 9 Abs. (4)).

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers oder der Beantragung eines Insolvenzverfahrens ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

- (2) Die Sicherheit nach Abs. (1) Buchst. a) ist vor Baufreigabe, deren Voraussetzung sie ist, der Stadt vorzulegen (vgl. § 4 Abs. (2)), die Bürgschaften gemäß Abs. (1) Buchst. b) sind spätestens bei der Abnahme der Bauarbeiten (§ 6 Abs. (1)) der Stadt vorzulegen.
- (3) Die geleistete Bürgschaft nach Abs. (1) Buchst. a) steht solange der Stadt zu, bis durch die Abnahme festgestellt ist, dass die Erschließungsmaßnahme durch den Vorhabenträger ordnungsgemäß durchgeführt worden ist, und bis der Vorhabenträger die Bürgschaften nach Abs. (1) Buchst. b) der Stadt vorgelegt hat.
- (4) Die Stadt ist bereit, auf die Beibringung von Gewährleistungsbürgschaften nach Abs. (1) Buchst. b) zu verzichten, wenn:
- (1) der Vorhabenträger Mängelansprüche gegen die von ihm beauftragten Baufirmen und Ingenieurbüros an die Stadt abtritt (vgl. § 6 Abs. (8)),
  - (2) die zwischen dem Vorhabenträger und den von ihm beauftragten Baufirmen und Ingenieurbüros vereinbarte Gewährleistungsfrist mindestens 5 Jahre, für gärtnerische Leistungen 2 Jahre, jeweils ab der Abnahme beträgt,
  - (3) die Mängelansprüche des Vorhabenträgers gegen die von ihm beauftragten Baufirmen und Ingenieurbüros durch Bürgschaften gesichert sind, die die Anforderungen des Abs. (1) erfüllen,
  - (4) diese Bürgschaften der Stadt, ausgestellt zugunsten der Stadt, übergeben worden sind und

- (5) die Baufirmen und Ingenieurbüros die Erklärung abgegeben haben, dass aus den Verträgen keine offenen Restforderungen gegen den Vorhabenträger mehr bestehen.

## § 10

### Planungsfreiheit, Haftungsausschluss und Rechtsnachfolger

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den künftigen Grundbesitz des Vorhabenträgers durchzuführen und/oder insbesondere mit einem bestimmten Ergebnis als Satzung eines Bebauungsplans abzuschließen.

Die Vertragsteile sind sich darüber einig, dass die Stadt mit den heutigen Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen eingeht, die diese an einer unvoreingenommenen und für späteres Vorbringen offenen Abwägung hindern könnte. Dies gilt insbesondere auch für Änderungswünsche, die von der Stadt aufgrund ihrer Planungshoheit vorgebracht werden; die Parteien sind sich jedoch darüber einig, dass etwaige Mehrkosten aufgrund von Änderungswünschen der Stadt und/oder des Regierungspräsidiums gegenüber der diesen Vertrag als **Anlage 1** beigefügten Entwurfsfassung den in § 8 Abs. (3) vereinbarten pauschalen Kostenzuschuss entsprechend erhöhen.

- (2) Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser in der Erwartung der Aufstellung eines Bebauungsplans für den in der Vormerkung dieses Vertrages bezeichneten Grundbesitz getätigt hat oder künftig tätigen wird, ist – soweit gesetzlich zulässig und/oder in diesem Vertrag nicht abweichend vereinbart – ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere und uneingeschränkt auch für den Fall, dass die Stadt im Rahmen der Abwägung vom Feststellungs- und/oder Satzungsbeschluss Abstand nehmen sollte oder wenn eine Satzung nicht innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages rechtswirksam zustande gekommen sein sollte.

- (3) Der Vorhabenträger sowie der Eigentümer verpflichten sich jeweils, die in diesem Vertrag übernommenen schuldrechtlichen Pflichten und Bindungen seinem jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum der vorerwähnten Fläche jeweils mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

Der Vorhabenträger haftet der Stadt bis zur ordnungsgemäßen und vollständigen Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans und der vertragsgemäßen Erfüllung seiner weiteren Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben den Rechtsnachfolgern fort, solange und soweit die Stadt den Vorhabenträger nicht ausdrücklich und schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

## § 11

### Sonstiges

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen für ihre Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht oder haben keine Gültigkeit.

Die Unwirksamkeit und/oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen berührt die

Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame/undurchführbare Bestimmungen im Wege der Vertragsergänzung durch eine wirksame/durchführbare Regelung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamenn/undurchführbaren Bestimmung rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommt.

## **§ 12 Wirksamwerden**

Der Gemeinderat der Stadt hat diesem städtebaulichen Vertrag mit Beschluss vom \_\_.\_\_.2020 zugestimmt.

## **§ 13 Rücktrittsrecht**

Sowohl die Stadt als auch der Vorhabenträger sind jeweils berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, sollte nicht bis zum 31.12.2025 ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rinkerareal“ geschlossen und der vorhabenbezogene Bebauungsplan bekannt gemacht worden sein. Die Kostenerstattungsregelung in § 8 Abs. (4) dieser Vereinbarung ist davon ausgenommen und bleibt unberührt.

Anlagen:

Anlage 1            Plananlagen (Geltungsbereich, Ausbaupläne/RE-Entwurf)

Ravensburg, den \_\_.\_\_.2020

---

Stadt

Ravensburg, den \_\_.\_\_.2020

---

Vorhabenträger

Ravensburg, den \_\_.\_\_.2020

---

Eigentümer