

Zwischen

1. Stadt Hattersheim am Main, vertreten durch Herrn Bürgermeister Klaus Schindling

- im Folgenden: Stadt -

und

2. Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Friedensstraße 1 a, 65795 Hattersheim am Main, vertreten durch Herrn Holger Kazzer (Geschäftsführer)

- im Folgenden: Hawobau -

wird zur Erschließung und Bebauung des Quartiers „An der Urbanmühle“ in Hattersheim am Main folgender

Städtebaulicher Vertrag gem. §§ 11 BauGB

abgeschlossen:

Inhaltsverzeichnis	Seite
STÄDTEBAULICHER VERTRAG GEM. §§ 11 BAUGB	1
I VORBEMERKUNG	5
II ALLGEMEINES	5
II § 1 Vertragsgebiet	5
III VORHABEN	5
III § 1 Vorhabenbeschreibung	5
III § 2 Leitungsrechte im Vertragsgebiet	6
IV PLANUNGSRECHT	7
IV § 1 Bebauungsplan	7
IV § 2 Ausarbeitung des Bebauungsplans	8
V ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN	8
V § 1 Anschluss an weitere Erschließungsanlagen	8
V § 2 Quartierserschließung	8
V § 3 Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Grünordnungsmaßnahmen	9
V § 4 Retentionsflächen	9
V § 5 Abwasserentsorgung, Wasserversorgung	10
V § 6 Einleitung von Regenwasser in den Schwarzbach	10
V § 7 Lärmschutzeinrichtung zum Hessendamm	10
VI ERSCHLIEßUNGSDURCHFÜHRUNG	11
VI § 1 Übertragung der Erschließung	11

VI § 2 Bindung an den Bebauungsplan	12
VI § 3 Verkehrsanlagen	12
VI § 4 Ingenieurleistungen	12
VI § 5 Ausschreibung und Vergabe	13
VI § 6 Baubeginn	13
VI § 7 Baudurchführung, Erfüllungsbürgschaft	14
VI § 8 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung	15
VI § 9 Abnahme	16
VI § 10 Haftung für Mängelfreiheit	17
VI § 11 Übernahme der Erschließungsanlagen, Widmung	17
VI § 12 Eigentumsübergang	18
VI § 13 Ausführungs- und Bestandsunterlagen	18
VII ALTLASTEN, LÄRMSCHUTZ, FOLGEMAßNAHMEN, GEH- UND LEITUNGSRECHTE, MÜLLENTSORGUNG	19
VII § 1 Altlasten	19
VII § 2 Technische Vorkehrungen zum Lärmschutz	19
VII § 3 Folgemaßnahmen	20
VII § 4 Geh- und Leitungsrechte	20
VII § 5 Müllentsorgung	20
VIII KOSTEN	21
VIII § 1 Allgemeine Kosten	21
VIII § 2 KAG-Beiträge und -Gebühren	22
VIII § 3 Zahlungsweise und Fälligkeit	22
IX RÜCKTRITT	23

IX § 1 Rücktrittsgründe	23
IX § 2 Erklärung des Rücktritts	23
IX § 3 Folgen des Rücktritts	23
X SCHLUSSBESTIMMUNGEN	24
X § 1 Beiderseitige Verpflichtungen	24
X § 2 Rechtsnachfolge	24
X § 3 Bestandteile des Vertrags	24
X § 4 Form, Ausfertigung	25
X § 5 Kosten des Vertrages	25
X § 6 Salvatorische Klausel	25
X § 7 Wirksamwerden	26

I **VORBEMERKUNG**

1. Für den Großteil des Vertragsgebietes dieses städtebaulichen Vertrages (vgl. II § 1) besteht der seit 2008 rechtskräftige Bebauungsplan N 87 „An der Urbansmühle“. Dieser setzt die Flächen im Bebauungsplangebiet als Mischgebiet fest. Mit der Änderung des Bebauungsplans N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“ soll das Planungskonzept hinsichtlich der konkretisierten Nutzungen weiterentwickelt werden.

2. Für das Vertragsgebiet wird eine vereinbarte vereinfachte Umlegung entsprechend den Regelungen nach §§ 80 bis 84 BauGB durchgeführt. Wie in der **Anlage 3** und der **Anlage 4** ersichtlich, werden der Stadt die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen, der Firma Syna GmbH eine Fläche für die Elektrizitätsversorgung, der Ha-wobau sämtliche Bauflächen zugeteilt. Die Durchführung der vereinbarten vereinfachten Umlegung ist Bestandteil dieses Vertrages.

II **Allgemeines**

II § 1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem diesem Vertrag beigefügten Lageplan (**Anlage 1**); das Vertragsgebiet ist mit grüner Farbe umrandet.

- im Folgenden: Vertragsgebiet -

III **Vorhaben**

III § 1 Vorhabenbeschreibung

(1) Auf den Vorhabengrundstücken sollen folgende Nutzungen verwirklicht werden:

- Mischgebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- öffentliche Verkehrs- und Versorgungsflächen

- im Folgenden: Vorhaben -

- (2) Die Hawobau ist damit einverstanden, dass die als WA festgesetzten Bauflächen im Vertragsgebiet erst dann genutzt werden dürfen, wenn die errichtete Lärmschutzwand entlang des Hessendamms bestehen bleibt und langfristig unterhalten wird. Die Hawobau ist damit einverstanden, dass die Baugenehmigungen für die Wohngrundstücke mit Nebenbestimmungen versehen werden, die zur Erhaltung der Lärmschutzwand verpflichten.
- (3) Die Hawobau verpflichtet sich, die Festsetzung des Bebauungsplans einzuhalten und beim Verkauf von Baugrundstücken an Dritte die Einschränkungen gemäß Absatz 2 jeweils im Kaufvertrag an die Erwerber mit der Verpflichtung weiterzugeben, dass diese eventuelle Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten haben. Sie verpflichten sich unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans, auf dem Vorhabengrundstück keine Vergnügungsstätten zu bauen oder betreiben zu lassen.

III § 2 Leitungsrechte im Vertragsgebiet

- (1) Folgende Rechte werden im Zuge der vereinfachten Umlegung gesichert bzw. gelöscht:

Vor vereinfachter Umlegung Hattersheim, Flur 8, Flurstücke 43/27 und 43/28, nach der Veränderung Hattersheim, Flur 8, Flurstück 43/105 (Eintragung):

- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungs- und Entwässerungsrecht) für die Stadtwerke Hattersheim am Main
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht) für die Stadt Hattersheim am Main

Vor vereinfachter Umlegung Hattersheim, Flur 8, Flurstücke 43/32 und 43/33, nach der Veränderung Hattersheim, Flur 8, Flurstück 43/109 und 74/14 (Löschung):

- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die Stadtwerke Hattersheim am Main

Vor vereinfachter Umlegung Hattersheim, Flur 8, Flurstücke 43/27, nach der Veränderung Hattersheim, Flur 8, Flurstück 43/105 (Löschung):

- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die Stadtwerke Hattersheim am Main

Die Dienstbarkeiten sind vor der Vermarktung bzw. dem Verkauf der Flächen durch die Hawobau für die Stadtwerke Hattersheim, die Stadt Hattersheim und andere Versorgungsträger zu sichern.

IV Planungsrecht

IV § 1 Bebauungsplan

- (1) Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet den Bebauungsplan N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“ in der Fassung des Entwurfs vom 27.01.2017 gem. § 13 a BauGB aufzustellen. Diesem Vertrag wird der Bebauungsplan, Stand (nach Erneuter Offenlage), zugrunde gelegt.
- (2) Das Vertragsgebiet ist im geltenden Regionalen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die geplante Festsetzung des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung weichen deshalb von den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Bereich des geplanten Wohngebietes ab. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind und es eine Arrondierung der südlich des Plangebietes bereits bestehenden Nutzungen darstellt, wird die Abweichung als vertretbar angesehen. Weiterhin kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen und aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des festgesetzten Wohngebietes (Änderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche) kann nachgelagert erfolgen. Die Hawobau erklärt sich ausdrücklich mit diesem Vorgehen einverstanden und verzichtet auf Ansprüche jeglicher Art, die sich hieraus ergeben.
- (3) Aus diesem Vertrag leitet sich keine Verpflichtung der Stadt zur Aufstellung des Bebauungsplans ab.
- (4) Ändern sich im weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren die Festsetzungen für das Vertragsgebiet gegenüber der in Absatz 1 genannten Planfassung, verpflichten sich die Vertragsparteien, über eine Ergänzung dieses Vertrages zu verhandeln. Diese Ergänzung ist in einer Fortschreibung des vorliegenden städtebaulichen Vertrages festzuhalten. Eini-

gen sich die Parteien über diese Fortschreibung nicht, steht Ihnen ein Rücktrittsrecht entsprechend IX § 1 Abs. 1, Ziffer 1.2 zu.

IV § 2 Ausarbeitung des Bebauungsplans

- (1) Die Ausarbeitung des Bebauungsplans (IV § 1 Abs. 1) erfolgt durch die Firu mbH - Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung, Schloßstraße 25, 56068 Koblenz. Die Stadt ist gegenüber dem Planungsbüro weisungsbefugt.

V Erschließungsmaßnahmen

V § 1 Anschluss an weitere Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung erfolgt über den Südring. Außerdem ist das Gebiet über einen Fußweg an den Hessendamm angebunden.

V § 2 Quartierserschließung

- (1) Die Hawobau verpflichtet sich zur Herstellung aller zur Erschließung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“ erforderlichen, dem öffentlichen Verkehr zu widmenden Verkehrsanlagen einschließlich aller ihrer Bestandteile (z. B. Fahrbahn, Parkierungsflächen, Geh- und Radwege, Verkehrsgrünflächen, Straßenentwässerung, Wassergräben, Straßenbeleuchtung) nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und Vorgaben der Stadt auf eigene Kosten und eigene Rechnung.
- (2) Maßgeblich für die Herstellung der genannten Erschließungsanlagen sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“ einschließlich der Festlegungen in der Begründung zu diesem Bebauungsplan und die von der Hawobau noch herzustellenden und vorzulegenden Ausführungspläne und Baubeschreibungen, die der vorherigen Prüfung und Freigabe durch die Stadt bedürfen.

- (3) Die Hawobau übereignet die Flächen der herzustellenden Verkehrsanlagen nach Abnahme der Anlagen und die Fläche der festgesetzten Straßenanschlüsse nach Süden unentgeltlich auf die Stadt, soweit dies nicht im Verfahren der vereinfachten Umlegung geschehen ist.

V § 3 Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Grünordnungsmaßnahmen

- (1) Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind wegen der Anwendung des § 13 a BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“ nicht erforderlich.
- (2) Die Hawobau verpflichtet sich, unbeschadet des Absatzes 1, die Begrünung im Bereich der Lärmschutzwand auf eigene Kosten durchzuführen. Art und Standort der Bäume sind mit der Stadt abzustimmen, die Baumpflanzungen sind so auszuführen, dass die Standicherheit, die Funktionsfähigkeit und die Verkehrssicherheit für die Lärmschutzwand sowie die Baumstandorte dauerhaft sichergestellt sind. Die vorstehenden Verpflichtungen gelten ebenso für die sonstigen Grünflächen im Vertragsgebiet, insbesondere im Bereich des Schwarzbaches unabhängig davon, ob die Fläche im Eigentum der Hawobau oder der Stadt steht.

V § 4 Retentionsflächen

- (1) Die bauliche Nutzung des Vertragsgebiets erfordert den Ausgleich der durch die Bebauung verloren gehenden Retentionsflächen zum Hochwasserschutz im Vertragsgebiet. Die neu herzustellenden Retentionsflächen werden im Bebauungsplan als Retentionsraum gekennzeichnet.
- (2) Die Hawobau verpflichtet sich, die Retentionsflächen entsprechend einer wasserrechtlichen Genehmigung auf eigene Kosten zu realisieren. Soweit erforderlich wird eine Ergänzungsvereinbarung zu diesem Vertrag abgeschlossen.

V § 5 Abwasserentsorgung, Wasserversorgung

- (1) Die Hawobau verpflichtet sich, die Anlagen zur Wasserversorgung und Entwässerung der Vorhabengrundstücke auf eigene Kosten und eigene Rechnung herzustellen. Maßgeblich sind die Ausführungspläne, die von der Hawobau noch vorzulegen sind und die der vorherigen Zustimmung der Stadt/Stadtwerke bedürfen.
- (2) Die Kanalanschlussleitungen, die Kanalhausanschlüsse, die Wasseranschlussleitungen sowie die Trinkwasserhausanschlussleitungen sind von der Hawobau herzustellen. Es gelten die Regeln der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungssatzung der Stadt. Die Hausanschlüsse sind bei der Stadt zu beantragen.
- (3) Von der Hawobau hergestellte und nicht mehr genutzte Anschlüsse werden innerhalb des Vertragsgebietes von der Hawobau beseitigt. Die Kosten trägt die Hawobau.

V § 6 Einleitung von Regenwasser in den Schwarzbach

Für die Einleitung von Regenwasser aus dem Baugebiet in den Schwarzbach, ist die Beantragung einer Einleitung seitens der Stadt beim RP-Darmstadt erforderlich. Die Ausarbeitung des Einleiteantrags erfolgt im Auftrag und auf Kosten der Hawobau. Die leitungsgebundenen Erschließungsmaßnahmen dürfen erst nach der Genehmigung der Einleitung seitens des RP Darmstadt ausgeschrieben und begonnen werden.

V § 7 Lärmschutzeinrichtung zum Hessendamm

- (1) Die Hawobau verpflichtet sich, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehene Lärmschutzanlage, einschließlich der diese umgebende Grünfläche entlang des Hessendamms auf eigene Kosten und eigene Rechnung dauerhaft zu erhalten und in einem funktionsfähigen Zustand zu halten; III § 1 Abs. 2 Bauliche und gestalterische Veränderungen der Lärmschutzwand sind der Stadt von der Hawobau als Planung vorzulegen und bedürfen vor der Realisierung der Zustimmung der Stadt.

- (2) Die Hawobau verpflichtet sich, die laufende Instandhaltung und Pflege der Lärmschutzeinrichtung und der umgebenden Grünanlage auf eigene Kosten dauerhaft durchzuführen und deren Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die Hawobau verpflichtet sich, die Lärmschutzwand im Schadensfall und bei Materialermüdung zu ersetzen und die hierzu erforderlichen Maßnahmen zu realisieren. Sie wird die Aufgaben nicht selbst durchführen, sondern beauftragt hierfür nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt einen geeigneten Fachbetrieb. Die durchzuführenden Maßnahmen und Auftragsvergaben erfolgen in jeweils vorheriger Abstimmung mit der Stadt.

VI Erschließungsdurchführung

VI § 1 Übertragung der Erschließung

- (1) Die Stadt überträgt nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB die öffentliche Erschließung im Vertragsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrages auf die Hawobau. Die Hawobau verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht in diesem Vertrag etwas anderes vereinbart ist.
- (2) Soweit zur Herstellung der Erschließungsanlagen Grundstücke oder Grundstücksteile der Hawobau oder der Stadt vorübergehend in Anspruch genommen werden müssen, verpflichtet sich die Hawobau oder die Stadt, die Inanspruchnahme dieser Flächen entschädigungslos zu dulden.
- (3) Die Hawobau verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die Planung, die Bauleitung und die Herstellung der Erschließungsanlagen durchzuführen. Sie führt diese Aufgaben nicht selbst durch, sondern beauftragt hierfür nach vorheriger Zustimmung der Stadt ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro sowie eine fachlich geeignete Baufirma. Die Stadt ist gegenüber dem bauleitenden Ingenieurbüro weisungsbefugt. Die Übertragung der Ausführung dieser Arbeiten lässt die Verpflichtungen der Hawobau gegenüber der Stadt unberührt.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach Abnahme bei Vorliegen der in VI § 9 genannten Voraussetzungen gem. VI § 11 Abs. 1 in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

VI § 2 Bindung an den Bebauungsplan

Grundlage für die Herstellung der unter V näher beschriebenen Erschließungsanlagen sind die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“ bzw. die Regelungen unter V dieses Vertrages.

VI § 3 Verkehrsanlagen

- (1) Die Hawobau verpflichtet sich, die Freilegung der nach dem Bebauungsplan zukünftig öffentlichen Flächen vorzunehmen, sowie alle, von der Stadt nach Herstellung und Übernahme gem. VI § 11 Abs. 1 dem öffentlichen Verkehr zu widmenden Erschließungsanlagen einschließlich aller ihrer Bestandteile (Fahrbahn, Parkierungsflächen, Geh- und Radwege, Grünflächen, Wassergräben, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen usw.) nach V § 2 dieses Vertrages herzustellen. Auf dem verkehrsberuhigten Bereich ist die Hawobau verpflichtet, mindestens 8 öffentliche Fahrradständer herzustellen. Das Modell ist mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den von der Hawobau noch herzustellenden Entwurfs- und Ausführungsplanungen, Erläuterungen sowie den Baubeschreibungen der Grundlage der HOAI. Sämtliche Unterlagen bedürfen der vorherigen Prüfung und Freigabe durch die Stadt.
- (3) Die Herstellung der Beleuchtungsanlagen für alle Verkehrsanlagen innerhalb des Vertragsgebiets mit Ausnahme der Beleuchtungseinrichtungen entlang des Hessendamms ist auf Kosten der Hawobau durch die Süwag Energie AG, 65929 Frankfurt am Main in Abstimmung mit der Stadt zu planen und auszuführen.

VI § 4 Ingenieurleistungen

- (1) Mit der Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtlichen Bauüberwachung und Objektbetreuung sowie der Erstellung der Bestandsunterlagen der Erschließungsmaßnahmen beauftragt die Hawobau, nach vorheriger Zustimmung der Stadt, ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro. Für die Ausführungsplanung zur Herstellung der

Grünflächen ist ein Landschaftsplanungsbüro zu beauftragen. Die Stadt ist gegenüber dem Planungsbüro weisungsbefugt.

- (2) Das Ingenieurbüro haftet für die von ihm übernommenen Aufgaben auch gegenüber der Stadt.

VI § 5 Ausschreibung und Vergabe

Die Hawobau verpflichtet sich, Bauleistungen nach VI §§ 1 und 3 dieses Vertrages nur nach Ausschreibung ausführen zu lassen und diese nur mit Zustimmung der Stadt zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen die von der Hawobau vorzulegenden Leistungsverzeichnisse – vor deren Ausgabe -, bei beschränkter Ausschreibung auch die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die beabsichtigte Auftragserteilung. Die aufzufordernden Bieter haben ihre Qualifikationen und ihre Leistungsfähigkeit anhand geeigneter Referenzobjekte nachzuweisen. Für die Verlegung der Wasserversorgungsleitungen ist die DVGW-Bescheinigung nachzuweisen.

VI § 6 Baubeginn

- (1) Die Hawobau hat sämtliche erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn der Erschließungsanlagen einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- (2) Der Baubeginn bedarf unabhängig von Absatz 1 der Genehmigung durch die Stadt; der beabsichtigte Baubeginn ist spätestens 14 Tage zuvor schriftlich bei der Stadt zu beantragen.
- (3) Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung nach Absatz 2 ist weiter das Vorliegen der Versicherungspolice nach VI § 8 Abs. 2 und der Urkunden über die Erfüllungsbürgschaften nach VI § 7 Abs. 3.

VI § 7 Baudurchführung, Erfüllungsbürgschaft

- (1) Die Hawobau hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die leitungsgebundenen Versorgungseinrichtungen jeder Art für das Erschließungsgebiet (z.B. Leitungen der Telekom, Stromleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
- (2) Führt die Hawobau die Arbeiten nicht, nicht fristgerecht oder mangelhaft aus, kann die Stadt der Hawobau eine angemessene Nachfrist setzen und sie zur ordnungsgemäßen Erfüllung auffordern. Nach fruchtlosem Fristablauf führt die Stadt die Arbeiten im eigenen Namen und auf Kosten der Hawobau durch. Sie ist in diesem Fall berechtigt, die Erfüllungsbürgschaft nach Abs. 3 in Anspruch zu nehmen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Sie kann wahlweise auch von ihrem Recht auf Nacherfüllung Gebrauch machen, § 635 BGB.
- (3) Die Hawobau verpflichtet sich, für die von ihr zu bauenden Erschließungsanlagen eine Erfüllungssicherheit in Höhe von € 500.000,00 durch Übergabe einer selbstschuldnerischen, von der Einrede der Vorausklage befreiten Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse zu leisten.
- (4) Die Bürgschaft ist spätestens mit dem Antrag auf Genehmigung der Stadt zum Baubeginn nach VI § 6 zu übergeben.
- (5) Die Erfüllungsbürgschaft verbleibt bis zur Abnahme bzw. Teilabnahme der vereinbarten Erschließungsmaßnahmen bei der Stadt. Dies gilt auch für den Zeitraum bis zur Herstellung des Straßenschlussbelags. Nach vollständiger Abnahme aller Erschließungsmaßnahmen ist die Bürgschaft bis auf den Betrag der vereinbarten Mängelhaftungsbürgschaft gem. VI § 10 Abs. 3 zurück zu führen. Stadt und Hawobau können die Erfüllungsbürgschaft nach Baufortschritt der Arbeiten gem. V §§ 2 – 4 dieses Vertrages einvernehmlich in Teilbeträgen von mindestens € 50.000,00 bis auf den Betrag der Mängelhaftungsbürgschaft zurückführen.
- (6) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Die

Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, unabhängig von den gemäß den Baubeschreibungen von der Erschließungsträgerin auf ihre Kosten durchzuführenden Kontrollprüfungen, auf eigene Kosten die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Die Kosten werden von der Hawobau ganz oder anteilig erstattet, wenn und soweit Mängel durch diese Überprüfung festgestellt werden. Während der Bau- durchführung wird die Hawobau wöchentliche Baubesprechungen mit allen beteiligten Leitungsträgern, der Stadt, der Hawobau, dem bauleitenden Ingenieurbüro durchführen. Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern, Fahrbahnmarkierungen und Verkehrszeichen für öffentliche Erschließungsanlagen (§ 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ist Sache der Stadt und geschieht auf Kosten der Hawobau. Soweit die Anbringung von Kennzeichen und Hinweisschildern Sache von Versorgungsträgern ist, geschieht sie auf deren Kosten.

VI § 8 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die Hawobau für den Bereich der Erschließungsmaßnahmen die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihr diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Die Hawobau 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 verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn die Hawobau die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Die Hawobau stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Die Hawobau hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (VI § 6) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Sachschäden € 1.000.000,00, Personenschäden € 5.000.000,00) vorzuhalten.
- (3) Bis zur Übernahme durch die Stadt hat die Hawobau die Gefahr des zufälligen Untergangs der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen zu tragen.

VI § 9 Abnahme

- (1) Die Kanal- und Wasserversorgungsleitungen einschließlich aller Anschlussleitungen sind während der Baumaßnahme am offenen Graben in Bauabschnitten oder einzeln von der Stadt und der Hawobau abzunehmen. Über die Abnahme ist eine Niederschrift anzufertigen. Die Stadt wird nach Fertigstellung der Kanal- und Anschlussleitungen auf Kosten der Hawobau eine Kanalbefahrung aller Leitungen vornehmen. Diese Kanalbefahrung ist Voraussetzung für die Schlussabnahme der Kanalleitungen.
- (2) Die Verkehrsanlagen werden einschließlich des Straßenschlussbelags hergestellt. Seitens der Hawobau muss gewährleistet werden, dass alle Ver- und Entsorgungsanschlüsse im zukünftigen öffentlichen Straßenraum hergestellt sind und deren Lage nicht mehr verändert werden muss. Im Anschluss daran findet eine Abnahme statt. Die Hawobau 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 Hawobau fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen. Die Niederschrift ist von den Vertragsparteien zu unterzeichnen und für die Vertragsparteien bindend. Teilabnahmen sind zulässig und möglich.
- (3) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 6 Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch die Hawobau zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Hawobau beseitigen zu lassen. Sie ist in diesem Fall berechtigt, die Erfüllungsbürgschaft nach VI § 7 Abs. 3 in Anspruch zu nehmen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen. Für Mängel, die zwischen der Abnahme der Bauleistungen und der Übernahme der Bauanlagen entstehen, haftet die Hawobau.
- (4) Die Abnahmen der Grünflächen, die sich in städtischem Eigentum befinden oder in städtisches Eigentum übergehen werden, richten sich nach DIN 18916 und DIN 18919 und bestehen aus der Abnahme nach Herstellung, Abnahme nach Fertigstellungspflege und Endabnahme nach abgeschlossener Entwicklungspflege.

VI § 10 Haftung für Mängelfreiheit

- (1) Die Hawobau übernimmt die Gewähr, dass die Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Frist für die Haftung für Mängelfreiheit wird auf 4 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme / Teilabnahme der einzelnen mängelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (3) Die Hawobau ist verpflichtet, für alle durchgeführten Bauarbeiten Mängelhaftungsbürgschaften in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Diese Mängelhaftungsbürgschaften können durch entsprechende Mängelhaftungsbürgschaften der bauausführenden Firmen ersetzt werden. Die Mängelhaftungsbürgschaften werden nach Ablauf der Frist gem. Abs. 2 zurückgegeben.

VI § 11 Übernahme der Erschließungsanlagen, Widmung

- (1) Mit der Abnahme sämtlicher benutzbarer, nach diesem Vertrag errichteter Erschließungsanlagen und der Einlegung sämtlicher Leitungen gehen Besitz und Nutzungen sämtlicher nach diesem Vertrag errichteter Erschließungsanlagen unentgeltlich auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Erschließungsanlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Die Hawobau veranlasst auf ihre Kosten die Schlussvermessung aller zu übergebenden Flächen und die Übernahme der Daten in das digitale Kataster.
- (3) Die Stadt widmet die in VI § 3 genannten Erschließungsanlagen nach Übernahme dem öffentlichen Verkehr bzw. erklärt sie zu Bestandteilen ihrer öffentlichen Einrichtungen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. Die Hawobau stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu.
- (4) Soweit sich die Flächen der herzustellenden Erschließungsanlagen bereits im Eigentum der Stadt befinden, verpflichtet sich die Stadt hiermit, die Inanspruchnahme der ihr gehö-

renden Flächen zum Zwecke der vertragsgemäßen Herstellung der Erschließungsanlagen durch die Hawobau bzw. von ihr beauftragte Dritte entschädigungslos zu dulden.

VI § 12 Eigentumsübergang

Mit der Übernahme der mängelfreien Erschließungsanlage geht auch das Eigentum an den Erschließungsanlagen gem. VI § 3 auf die Stadt über; der Umfang der an die Stadt zu übertragenden Erschließungsanlagen ergibt sich aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Vertragsgebiet. Die Grünanlagen gehen erst nach der abgeschlossenen Entwicklungspflege ins Eigentum der Stadt über.

VI § 13 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

Die Hawobau hat der Stadt spätestens 6 Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen zu übergeben:

1. In zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen einschließlich der Bestandspläne der öffentlichen Flächen und Anlagen,
2. den Beleuchtungsplan (Bestand),
3. die Protokolle der statischen Lastplattendruckversuche,
4. die Druckprüfungsprotokolle für die Kanal- und Wasserversorgungsleitungen,
5. die Nachweise über die Keimfreiheit der Wasserversorgungsleitungen,
6. die Bestandspläne für die Kanal- und Wasserversorgungsleitungen müssen die Benennung der

- UTM-Koordinaten aller Kanaldeckel und Kanaleinlauf- und Ablaufsohlen in den Kanalschächten und Einbindungen in den Kanalsammler C des Abwasserverbandes Maintaunus,

- UTM-Koordinaten aller Kanalanschlüsse an den Kanalsammlern und an den Grenzen der Baugrundstücke, enthalten.

7. Die Bestandspläne für die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen die Benennung der UTM-Koordinaten aller Krümmer und Reduzierungen enthalten. Die Ergebnisse der Befahrung der Hausanschlüsse sind beizufügen.
8. Die Bestandspläne der Wasserversorgungsleitungen und Wasseranschluss- sowie Wasserhausanschlussleitungen müssen die Benennung der UTM-Koordinaten aller Schieber, Hydranten, T-Stücke, Krümmer, Ventilanbohrschellen und Hauseinführungen enthalten.

Die Bestandsaufnahmen sind zusätzlich im dxf-Datenformat georeferenziert auf geeignetem Datenträger zu übergeben. Die Rechnungen und Aufmaße für die Herstellung der Verkehrsanlagen sind der Stadt in Kopie zu übergeben. Die Unterlagen, Pläne und Daten werden Eigentum der Stadt.

VII Altlasten, Lärmschutz, Folgemaßnahmen, Geh- und Leitungsrechte, Müllentsorgung

VII § 1 Altlasten

- (1) Die Vorhabengrundstücke sind hinsichtlich der Altlasten untersucht worden. Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen nach Angabe der Hawobau nicht vor.
- (2) Sollten doch Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vorgefunden werden, so übernimmt die Hawobau die eventuell notwendige Altlastenbeseitigung und die dadurch entstehenden Kosten für die nach diesem Vertrag auf die Stadt zu übertragenden Flächen. Sie stellt die Stadt von aktuellen Ansprüchen Dritter frei.

VII § 2 Technische Vorkehrungen zum Lärmschutz

- (1) Die Hawobau verpflichtet sich, lärmemittierende haustechnische Anlagen an den Gebäuden im MI-Gebiet nur an den zum Hessendamm gewandten Gebäudeseiten anzubringen

und dort zu betreiben. Die verwendeten haustechnischen Anlagen und Geräte haben dem Stand der Technik nach der jeweils geltenden TA Lärm jederzeit zu entsprechen.

- (2) Wird in der Detailplanung von den vorstehenden Regelungen abgewichen, so ist durch ein konkretes Gutachten nachzuweisen, dass die maximalen Immissionswerte der TA-Lärm unterschritten werden. Im Übrigen sind die bau- und immissionsschutzrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

VII § 3 Folgemaßnahmen

Das Baugebiet ist Bestandteil der Gesamtentwicklung Hattersheim-Süd für die eine Rahmenplanung und eine damit verbundene Kostenverteilung auf die einzelnen Teilgebiete zu erfolgen hat.

Kostenbeteiligung KITA, Spiel- und Sportflächen, Brücke Schwarzbach, Rahmenplanung.

Gesamtkosten: € 175.117,05 (**Vgl. Anlage 2**)

VII § 4 Geh- und Leitungsrechte

- (1) Die Hawobau verpflichtet sich, für die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Stadt bezeichnete Fläche (Zugang zum Schwarzbach) auf eigene Kosten einen Gehweg herzustellen, diesen zu unterhalten und dauerhaft die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Die Gestaltung dieser Fläche einschließlich der zu verwendenden Materialien sind mit der Stadt abzustimmen. Die Hawobau verpflichtet sich, dass Gehrecht als Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt im Grundbuch eintragen zu lassen.
- (2) Die Hawobau verpflichtet sich, auf dem Flurstück Flur 8, 43/28 eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt für Wasserleitungen GN 100, Kanal DN 300 und Oberflächenwasser DN 300 eintragen zu lassen.

VII § 5 Müllentsorgung

- (1) Die Hawobau verpflichtet sich, Flächen für die Bereitstellung von Abfallbehälter zur Leerung durch das Müllentsorgungsunternehmen auf den Baugrundstücken vorzusehen und

die Käufer zur Nutzung dieser Flächen zu verpflichten. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden solche Abstellflächen für Abfallbehälter nicht bereitgehalten; die Nutzung öffentlicher Flächen zu dem genannten Zweck ist untersagt.

- (2) Die Abholung und das Zurückbringen der Müllbehälter am Tag der Müllabfuhr ist zwischen den Wohnungseigentümern und dem Abfuhrunternehmen zu vereinbaren. Eine entsprechende Klausel ist bei Veräußerung an Dritte von der Hawobau in den Kaufverträgen festzulegen.

VIII Kosten

VIII § 1 Allgemeine Kosten

- (1) Die Hawobau trägt die Kosten der Bauleitplanung einschließlich Berichtigung des Reg-FNPs, Erschließung einschließlich Lärmschutzeinrichtung gemäß V § 7, Grünordnung und Retentionsmaßnahmen.
- (2) Zu den Kosten gemäß Absatz 1 gehören insbesondere die Kosten der städtebaulichen Planung einschließlich Fachplanungen (Umweltprüfung, Umweltbericht, Fachgutachten usw.), Planungs-, Bau- und Bauleitungskosten für die Erschließungsanlagen, erstmalige Bepflanzung sowie Herstellungs- und Entwicklungspflege sämtlicher grünordnerischer Maßnahmen laut Bebauungsplanfestsetzungen einschließlich dem Straßenbegleitgrün, für die Dauer dreier Vegetationsperioden (3 Jahre), sowie Kosten der Freilegung.
- (3) Die Verfahrenskosten der vereinbarten vereinfachten Umlegung trägt die Hawobau; ein Geldausgleich im Sinne des § 81 BauGB findet nicht statt. Über die vereinfachte Umlegung hinausgehende Kosten für die Vermessung ab Markung der Vorhabengrundstücke und der in diesem Vertrag geregelten öffentlichen Verkehrsflächen trägt die Hawobau. Dies gilt auch für den Fall, dass nach Durchführung der Baumaßnahmen Anpassungen erforderlich sind.
- (4) Die Hawobau trägt die Kosten der Stadt für die Teilnahme an den örtlichen Baustellenbesprechungen, sowie der Teil- und Schlussabnahme. Sie entrichtet dafür eine Pauschale von € 5.000,-- an die Stadt.

- (5) Die Hawobau trägt die Kosten der Rechtsberatung, die der Stadt im Zuge der Ausarbeitung dieses Vertrages entstanden sind. Die Rechtsberatung umfasst die Tätigkeit bis zum Abschluss dieses Vertrages, die Beratung im Bebauungsplanverfahren und die Durchführung der vereinbarten Maßnahmen.

VIII § 2 KAG-Beiträge und -Gebühren

- (1) Die Erhebung von KAG-Beiträgen für leitungsgebundene Einrichtungen und wiederkehrende Straßenbeiträge oder deren Ablösung bleibt vorbehalten.
- (2) Die Grundstücke im Vertragsgebiet sind den Regelungen über Gebühren für leitungsgebundene Einrichtungen unterworfen.

VIII § 3 Zahlungsweise und Fälligkeit

- (1) Kosten, die der Stadt entstanden sind werden entsprechend der Kostentragungsregelung des VIII § 1 von der Stadt gegenüber der Hawobau schriftlich geltend gemacht; die Hawobau verpflichtet sich zur Tragung dieser Kosten.
- (2) Die Kosten gem. VIII § 1 werden innerhalb eines Monats nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt zur Zahlung fällig. Dies gilt auch für Kosten, die von der Stadt bereits angefordert, bisher aber nicht beglichen worden sind. Nicht rechtzeitig erbrachte Zahlungen sind ab dem Ablauf dieser Frist nach Anforderung mit 8 % über dem Basiszinssatz gem. § 288 i.V.m. § 247 BGB zu verzinsen.
- (3) Die Kosten gem. VIII § 2 werden in zwei Raten zur Zahlung fällig. Die erste Rate beträgt 36 % der vereinbarten Gesamtsumme und ist drei Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“ oder nach Erteilung der ersten Baugenehmigung für Hochbauten im Vertragsgebiet zum nächstfolgenden Monatsersten zur Zahlung fällig, die zweite Rate beträgt 64 % der vereinbarten Gesamtsumme und ist ein Jahr nach Eintritt der Fälligkeit der ersten Rate zur Zahlung fällig. VIII § 3 Abs. 2 Satz 3 gilt entsprechend.

IX Rücktritt

IX § 1 Rücktrittsgründe

- (1) Die Stadt und die Hawobau können von diesem Vertrag zurücktreten, wenn
- (1.1) der Bebauungsplan N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“ nicht bis zum 31.12.2019 in Kraft getreten ist;
 - (1.2) die Vertragsparteien sich über die erforderliche Bebauungsplanänderung nicht einigen;
 - (1.3) der Bebauungsplan in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt wird und nicht innerhalb von zwei Jahren erneut in Kraft tritt.
- (2) Die vorgesehenen Rücktrittsrechte entfallen, sobald im Vertragsgebiet eine Baugenehmigung für Hochbau erteilt und mit dem Bau begonnen worden ist.

IX § 2 Erklärung des Rücktritts

Der Rücktritt ist innerhalb von 6 Monaten nach Vorliegen des zum Rücktritt berechtigenden Tatbestandes durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben.

IX § 3 Folgen des Rücktritts

Wird der Rücktritt gem. IX § 1 erklärt, so bleibt es bei den Zahlungsverpflichtungen nach diesem Vertrag. Gegenseitige Ausgleichsverpflichtungen, Schadenersatzansprüche jeglicher Art sind in diesem Fall ausgeschlossen.

X Schlussbestimmungen

X § 1 Beiderseitige Verpflichtungen

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

X § 2 Rechtsnachfolge

Die Hawobau verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Die Hawobau haftet für die Erfüllung ihrer Pflichten aus diesem Vertrag neben ihren Rechtsnachfolgern weiter, soweit nicht die Stadt den Eintritt des jeweiligen Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt. Die Stadt ist zur Erteilung der Genehmigung verpflichtet, wenn der Rechtsnachfolger Gewähr dafür bietet, die vertraglichen Verpflichtungen einzuhalten.

X § 3 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile dieses Vertrages sind die nachfolgend aufgelisteten Anlagen:

- Anlage 1: Vertragsgebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplans N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“)
- Anlage 2: Hattersheim-Süd, Übergeordnete Folgekosten Gesamtgebiet, Stand: 18.07.2017
- Anlage 3: Flächenübersicht Alter Bestand, Stand 12.08.2015
- Anlage 4: Flächenübersicht Neuer Bestand, Stand 12.08.2015

X § 4 Form, Ausfertigung

- (1) Die Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen – soweit das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Von dieser Urkunde sollen erteilt werden
 1. 2 Abschriften der Stadt,
 2. 2 Abschriften der Hawobau,

X § 5 Kosten des Vertrages

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrags trägt die Hawobau.

X § 6 Salvatorische Klausel

- (1) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen und Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (2) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Absatz 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige

Regelung zu ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

X § 7 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben und die Stadtverordnetenversammlung der Stadt zugestimmt hat.

Für die Stadt:

Hattersheim am Main, den

.....

Bürgermeister Klaus Schindling

Für die Hawobau:

Hattersheim am Main, den

.....

Geschäftsführer Holger Kazzler

Anlage 1

Vertragsgebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplans N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“)



