

**-Städtebaulicher Vertrag-**  
**in der Fassung vom 23.06.2014**

zwischen der

**Stadt Offenbach am Main**

vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch  
den Oberbürgermeister  
nachfolgend „Stadt“ genannt

und

**elischer GmbH & Co. KG**

Kleine Bockenheimer Straße 16  
60313 Frankfurt am Main  
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Reiner Elischer  
nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt

wird folgender Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen:



## Vorbemerkung

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Grundstück Berliner Straße 160 zu bebauen. Die Fläche befindet sich derzeit in städtischem Besitz und wird vom Vorhabenträger zur Umsetzung seines Vorhabens teilweise erworben.

Das Grundstück Berliner Straße 160 (Gem. OF, Flur III, Flurstücksnummern 359/16, 359/17) liegt auf einem Dreieck zwischen Berliner-, Bahnhof- und Luisenstraße. Aktuell wird das Grundstück genutzt durch ein zweigeschossiges Parkdeck mit ca. 101 Stellplätzen und einen ebenerdigen, unbefestigten Parkplatz mit ca. 55 Stellplätzen. Die Parkplätze sind öffentlich und werden teilweise bewirtschaftet. Die Zu- und Abfahrt zum und vom Parkdeck erfolgt über die Bahnhofstraße. Die Zufahrt zum unbefestigten Parkplatz erfolgt über die Luisenstraße. Die Bahnhofstraße ist eine Sackgasse, eine Durchfahrt zur Kaiserstraße ist nicht möglich.

Der Vorhabenträger beabsichtigt aus Teilen der beiden existierenden Flurstücke heraus ein neues Baugrundstück zu bilden. Er plant dort vier Wohngebäude mit insgesamt etwa 75 Wohneinheiten auf einer gemeinsamen Tiefgarage zu errichten. Die Wohnnutzung findet ab dem 1.OG statt. Im EG werden weitere Parkplätze sowie den Wohnungen zugeordnete Nebenräume untergebracht.

Das Grundstück Berliner Straße 160 liegt in einem innerstädtischen Bereich, der planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Der Gebietscharakter, der für die Art der Nutzung maßgeblich ist, leitet sich aus der Umgebung ab: MI – Mischgebiet. Für das Maß der Nutzung können die Fluchtlinien der westlichen Berliner Straße, der westlichen Bahnhofstraße und südlichen Luisenstraße herangezogen werden. Die sich ergebenden Bebauungsgrenzen sollen aufgenommen werden. Die Bauhöhe soll sich an der Umgebungsbebauung orientieren.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag sollen die städtebaulichen, gestalterischen und verkehrlichen Aspekte des Vorhabens geregelt werden.

### a) Erschließung

Durch das Bauvorhaben selbst werden keine neuen äußeren Erschließungen notwendig. Jedoch wird in die bestehenden Gehwege entlang der Berliner Straße, der Luisenstraße und der Bahnhofstraße eingegriffen. Bei deren Wiederherstellung soll insbesondere entlang der Berliner Straße die im weiteren Straßenverlauf vorhandene Querschnittsgestaltung fortgeführt werden. Entlang der Berliner Straße ist eine Mindestgehwegbreite von 3,50 m einzuhalten.

Die Zufahrten zu den beiden Parkgeschossen liegen an der Bahnhofstraße.

### b) Stellplatzkonzept

Im Untergeschoss und im Erdgeschoss entstehen Parkplätze, wobei die Etagen je-

weils über eigene Ein- und Ausfahrten verfügen und nicht untereinander verbunden sind. Die ca. 70 Stellplätze im Untergeschoss sind den Wohnungen und/oder Fremdparkern zugeordnet. Die Stellplätze im Erdgeschoss dienen der Kompensation der wegfallenden Anwohnerparkplätze bzw. öffentlichen Parkplätze und werden entsprechend bewirtschaftet öffentlich zugänglich sein. Anwohner erhalten vergünstigte Parkmöglichkeiten.

### **c) gestalterische Merkmale und Dimensionierung der Gebäude**

Entlang der Berliner Straße entsteht ein Gebäudekomplex aus vier Baukörpern (A, B, C, D) über einer gemeinsamen Tiefgarage. Um keinen geschlossenen Riegel zu erzeugen, wurden vier Einzelgebäude geschaffen, die durch Vor- und Rücksprünge entlang der Berliner Straße ein belebtes und abwechslungsreiches Fassadenbild erzeugen. Die Gebäudefugen betonen die Eigenständigkeit der Baukörper und ermöglichen Durchblicke von der Berliner Straße auf die beiden zu erhaltenden Bestandsbäume entlang der Bahnhofstraße.

Im Erdgeschoss wird die Fluchtlinie der westlichen Berliner Straße aufgegriffen. Die darüber liegenden Wohngeschosse springen ab dem 1.OG bis zu ca. 1m in den öffentlichen Straßenraum vor oder treten mehrere Meter hinter die Erdgeschosskante zurück. Die Erdgeschosszonen sollen gestalterisch zu einem attraktiven Straßenraum beitragen. Insbesondere die Garagenfassaden entlang der Bahnhofstraße und der Luisenstraße sind entsprechend mit einer ausreichenden Zahl an Öffnungen und in einer ansprechenden Materialität auszuführen. Entlang der Berliner Straße werden die Eingänge zu den Treppenhäusern liegen, die als großzügige Öffnung zur Straße hin ausgeführt werden. Die Details hierzu werden vom Vorhabenträger mit dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement abgestimmt.

Der Baukörper A an der Ecke Berliner Straße / Luisenstraße hat 7 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss, mit einem deutlichen Rücksprung an der Südseite, wobei jedoch die Westseite mit einer einheitlichen Traufhöhe ausgeführt wird. Das Sockelgeschoss mit Parkplätzen und Nebenräumen füllt die gesamte Grundstückstiefe zwischen Berliner- und Bahnhofsstraße aus und bildet entlang der Luisenstraße eine durchgehende Fassade. An der südöstlichen Ecke des Sockelgeschosses an der Bahnhofstraße befindet sich die Einfahrt zur Tiefgarage.

Auf dem Sockelgeschoss sitzt ein Baukörper, der an der Berliner Straße ca. 3,5 m hinter den Sockel zurückspringt und ca. 1 m über die Sockelzone auf den Gehweg der Luisenstraße auskragt (Höhe bis UK Auskragung  $h = \text{ca. } 3,50\text{m}$ ).

Der Baukörper B folgt in östlicher Richtung mit einem Abstand von ca. 7,5 m zum Baukörper A. Der Baukörper B hat 6 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss, mit einem deutlichen Rücksprung an der Südseite. Das Sockelgeschoss nimmt auch hier Parkplätze und Nebenräume auf. Es ist in der Tiefe so angelegt, dass entlang der Bahnhofstraße ein Freibereich verbleibt und die zwei bestehenden, eingemessenen Bäume (sowohl zwischen Haus A und B, als auch zwischen Haus B und C) an dieser

Stelle erhalten werden können. Der auf dem Sockel sitzende Baukörper krägt ca. 1 m über die Sockelzone auf den Gehweg der Berliner Straße aus (Höhe bis UK Auskragung h=ca. 3,50m).

Baukörper C schließt sich mit einem Abstand von ca. 5 m an Baukörper B an und liegt teilweise im Bereich der Fahrbahnaufweitung des Karl-Carstens-Platzes. Baukörper C hat 6 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss, mit einem deutlichen Rücksprung an der Südseite. Das Sockelgeschoss nimmt an seiner nordwestlichen Ecke die Bauflucht der Nachbargebäude auf und vollzieht dann die Rundung des Karl-Carstens-Platzes nach, wobei eine Mindestgehwegbreite von 3,5 m in allen Bereichen gewahrt bleibt. Der Sockel reicht an einer Ecke im Süden bis an die Bahnhofstraße und nimmt analog zu den anderen Baukörpern Parkplätze und Nebenräume auf. Der darüber liegende Baukörper springt an der Berliner Straße ca. 3,5 m hinter den Sockel zurück.

Den östlichen Abschluss des Vorhabens bildet Baukörper D mit 5 Vollgeschossen und 1 Staffelgeschoss mit einem deutlichen Rücksprung an der Südseite, wobei jedoch die Ostseite mit einer einheitlichen Traufhöhe ausgeführt wird. Das Sockelgeschoss nimmt auch hier Parkplätze und Nebenräume auf und nimmt die gesamte Tiefe des Baugrundstücks zwischen Berliner Straße und Bahnhofstraße ein. An der südöstlichen Ecke des Sockels befinden sich die Ein- und Ausfahrt zu allen ebenerdigen Parkplätzen. Der auf dem Sockel sitzende Baukörper krägt ca. 1 m über die Sockelzone auf den Gehweg der Berliner Straße aus (Höhe bis UK Auskragung h=ca. 3,50m).

Alle Auskragungen liegen auf städtischem Grund, die Verkehrssicherungspflicht auf den darunterliegenden Flächen obliegt der Stadt. Einzelheiten sind in einem separaten Gestattungsvertrag mit dem Ordnungsamt der Stadt Offenbach zu regeln.

Die Baukörper sind als Zwei- bis Dreispänner (evtl. Vierspänner in Haus A) angelegt und nach Möglichkeit mit Querlüftung und keinesfalls in reiner Nordausrichtung auszuführen. Die Südfassaden aller Baukörper sind offen als durchgängige Loggien gestaltet.

Die Dachflächen der eingeschossigen Parkgaragen werden mindestens extensiv begrünt oder als Terrassenflächen zu den angrenzenden Wohnungen gestaltet (Größe der Terrassen bis max. 5m ab Hauptfassade). Die Dachflächen der Wohngebäude werden extensiv begrünt.

Entlang der Bahnhofstraße stellt der Vorhabenträger einen privaten Spielplatz her, der den Wohnungen zugeordnet ist.

#### **d) Baumschutz und öffentliche Grünflächen**

Das Bauvorhaben hält einen gewissen Abstand zur Bahnhofstraße, wodurch dort zwei eingemessene Bestandsbäume erhalten werden können. Neun weitere Bäume,

die aktuell unter die Grünschutzsatzung fallen, sowie Sträucher und Hecken werden im Rahmen des Vorhabens beseitigt. Für einen entsprechenden Ausgleich ist zu sorgen.

Durch das Auseinanderrücken der Baukörper wurde das Baugrundstück in geringfügigem Umfang in die bestehende Grünfläche im Osten ausgedehnt. Durch den Abriss des vorhandenen Parkdecks inklusive der Einfahrtsrampen am östlichen Ende werden im Gegenzug Flächen frei, die der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zugeschlagen werden. Die Flächen unter der heutigen Einfahrtsrampe zum Parkdeck sowie die im Rahmen der Baumaßnahmen berührten Bereiche der Grünfläche sind mit einer intensiv begrünten Parkgestaltung herzustellen. Die Bestandsbäume innerhalb dieser Grünfläche sind durch die Baumaßnahmen nicht zu gefährden.



## § 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Der Vorhabenträger wird Eigentümer einer noch zu vermessenden Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Offenbach, Flur 3, Flurst. Nrn. 359/17 und 359/16 mit insgesamt ca. 3.376 m<sup>2</sup> (Entwicklungsobjekte), gemäß Kaufvertrag vom XX.XX.XXXX (UR.-Nr. XXX des Notars XXX).

(2) Gegenstand des Vertrages sind die

- Durchführung des Vorhabens Neubau Berliner Straße 160 und
- die Wiederherstellung und Anpassung des Gehweges, der Freianlage, die Herstellung der KFZ-Stellplätze und der Zufahrt im Vertragsgebiet gemäß Anlage 2- 4.

Die Durchführung des Vorhabens, die Wiederherstellung und Anpassung des Gehweges erfolgen durch den Vorhabenträger. Zu den Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag zählen auch die Freianlagen.

## § 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1** Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (M 1:500), Stand XX.XX.XXXX
- Anlage 2** Entwurfspläne (M 1:500) [Grundrisse EG, Grundrisse Regelgeschoss, Ansicht, Schnitte] für das Neubauprojekt Berliner Straße 160, Stand XX.XX.XXXX
- Anlage 3** Freiflächenplan (M 1:500), Stand XX.XX.XXXX
- Anlage 4** Richtlinie über die Ausführung von Bauarbeiten und Aufgrabungen auf öffentlichen Verkehrsflächen der Stadt Offenbach am Main, Stand 01/2013
- Anlage 5** Vordrucke der Stadt Offenbach für Bürgschaften (siehe § 17) und Abnahme (siehe § 18)
- Anlage 6** Merkblatt für Baumfällungen durch Dritte

## § 3



## Realisierung der Bebauung

(1) Der Vorhabenträger ist in der Lage und verpflichtet sich:

1. spätestens 3 Monate nach Wirksamwerden des Kaufvertrages einen Bauantrag für die Errichtung des Neubauvorhabens Berliner Straße 160 gemäß Anlage 2 zu diesem Vertrag zu stellen,
2. spätestens 3 Jahre nach Unterzeichnung des Kaufvertrages das Neubauvorhaben Berliner Straße 160 fertig zu stellen.

(2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass bei Nichterfüllung der vertraglichen Bestimmungen aufgrund des Kaufvertrages zwischen der Stadt Offenbach am Main und dem Vorhabenträger (Vertragsnummer) eine Rückübertragungspflicht für die erworbenen Grundstücke an die Stadt Offenbach am Main besteht. Schadenersatzansprüche hieraus können gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht werden.

(3) Im Falle der Rückübertragung erworbener Grundstücke an die Stadt sind die Grundstücksflächen vom Vorhabenträger freigemacht zu übergeben.

### § 4

#### Nutzung erneuerbarer Energien

(1) Der Vorhabenträger wird für das Gebäude ein Energiekonzept unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Einsparung von Energie und der Nutzung erneuerbarer Energien erarbeiten. Das Energiekonzept (inklusive Betrachtung der Energieversorgung, Gebäudehülle, Lüftung) wird Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen und wird vor Bauantragsstellung mit den Ämtern 33 (Umwelt, Energie und Klimaschutz) und 60 (Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement) der Stadt abgestimmt.

(2) Bei der Errichtung des Gebäudes werden bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie und / oder anderer erneuerbarer Energien getroffen.

### § 5

#### Sonderregelungen zum Bauvorhaben

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich

- die Gestaltung der Erdgeschosszonen – Fassaden zu den umliegenden Straßen und Zwischenräume zwischen den einzelnen Baukörpern – vor Abgabe des Bauantrages mit dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement der Stadt Offenbach abzustimmen,
- eine sinnvolle schalltechnische Abschirmung der Garage gegen die Wohnbebauung vorzusehen,



- alle Dachflächen, außer unter Solaranlagen, zu mindestens 75% extensiv zu begrünen,
- die beiden eingemessenen Bestandsbäume entlang der Bahnhofstraße gemäß Anlage 3 zu erhalten und im Rahmen der Baugenehmigung ein Baumgutachten vorzulegen,
- ein Konzept zur Errichtung von Fahrradabstellanlagen zur Förderung des Fahrradverkehrs zu erarbeiten und umzusetzen.

## **§ 6 Gebäudegestaltung**

Für die Gebäudedimensionierung und -gestaltung gelten die abgestimmten Ansichtspläne, Grundrisse und Schnitte (Anlage 2) sowie die in den Vorbemerkungen beschriebenen Anforderungen.

## **§ 7 Stellplatzregelung**

Die geplante Bebauung sieht ein zweigeschossiges Parkdeck (UG und EG) mit je rund 70 Stellplätzen in jeder der beiden Ebenen vor. Die Ebenen haben getrennte Einfahrten und sind untereinander nicht verbunden.

Die rund 70 Stellplätze in der unteren Ebene (UG) stehen fest den Mietern/Eigentümern der Wohnungen, die bei dem Bauvorhaben ab dem ersten Obergeschoss entstehen, zur Verfügung und werden mit den Wohnungen verkauft. Die über die nach Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl hinausgehenden Stellplätze dürfen separat vermarktet werden.

Die obere Ebene (EG) mit ihren ebenfalls rund 70 Stellplätzen wird als bewirtschafteter öffentlicher Parkraum hergestellt.

Nicht-Anwohner können die Parkebene zu marktüblichen Parkgaragen-Tarifen wie ein öffentliches Parkhaus nutzen. Anwohner erhalten eine gesonderte Parkkarte (für die Schrankenanlage), mit der sie von Montag bis Freitag jeweils von 17:00 Uhr bis 09:00 Uhr für eine Pauschale von 2,00 € pro Nacht parken können. Von Samstag 17:00 Uhr bis Montag 09:00 Uhr können die Anwohner kostenfrei parken. Für jede Stunde, die sie werktags (hier: von Montag bis einschl. Samstag) jeweils zwischen 09:00 Uhr und 17:00 Uhr dort parken, müssen sie die marktüblichen Parkgaragentarife bezahlen.

Der Zugang für die Anwohner erfolgt mit Parkkarten, die über den Betreiber zu beziehen sind. Die Zugänglichkeit zu den geparkten KFZ ist für die Anwohner jederzeit zu gewährleisten.





Aufgrund der Mitbenutzung entstehen für die berechtigten Anwohner und die Stadt Offenbach keine zusätzlichen bzw. erhöhten Kosten (z. B. für Unterhaltung, Pflege) oder anderweitige Verpflichtungen (z. B. Verkehrssicherung, Berechtigungskontrollen).

## **§ 8**

### **Erhalt prägnanter Einzelbäume**

Für die beiden eingemessenen, zu erhaltenden Bestandsbäume gibt der Vorhabenträger ein Baumgutachten in Auftrag, welches überprüft, ob die Vitalität und Standsicherheit der Bäume durch die geplante Bebauung beeinträchtigt wird. Gegebenenfalls sind im Vorfeld Maßnahmen zu benennen, welche den Verbleib der Bäume gewährleisten (z.B. Wurzelvorhang) Etwaige Maßnahmen zum Baumerhalt sind mit dem Amt für Umwelt, Energie- und Klimaschutz und dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement abzustimmen und anschließend umzusetzen.

## **§ 9**

### **Fahrradabstellanlagen**

Die Fahrradabstellanlagen für Hausbewohner sind als abschließbare und überdachte Plätze vorzusehen. Der Vorhabenträger holt vor Bauantragsstellung die Zustimmung des Amtes für Stadtplanung und Baumanagement der Stadt ein. Das Konzept für die Fahrradabstellanlagen wird Bestandteil der Bauantragsunterlagen.

## **§ 10**

### **Realisierung der Erschließungsanlagen**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich:

- die Gehwege in der Bahnhofstraße, der Luisenstraße und der Berliner Straße entlang seines Grundstückes,
- den Anschluss zur bestehenden Grünfläche an der östlichen Grundstücksgrenze,
- und die Zufahrten

auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko herzustellen bzw. wiederherzustellen.

(2) Gehwege, der Anschluss an die öffentliche Grünfläche und die Zufahrten sollen analog zu § 3 spätestens 3 Jahre nach Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages fertig gestellt werden.



## **§ 11**

### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst insbesondere:

- Wiederherstellung und Anpassung des Gehweges entlang der Berliner Straße gemäß,
- Wiederherstellung und Anpassung des Gehweges entlang der Bahnhofstraße,
- Wiederherstellung und Anpassung des Gehweges entlang der Luisenstraße gemäß,
- Errichtung der notwendigen Zufahrten zur Tiefgarage und zum ebenerdigen Parkgeschoss des Vorhabens von der Bahnhofstraße,
- Ggf. Anpassung der Straßenbeleuchtung, wobei dies nach derzeitiger Kenntnislage nicht erforderlich ist,
- Ergänzung und Wiederherstellung der bestehenden Grünfläche, die östlich an das Baugrundstück anschließt

nach Maßgabe der von der Stadt freigegebenen Ausführungsplanung (siehe hierzu auch § 13).

(2) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen. Ggf. sind Gestattungsverträge mit der Stadt abzuschließen oder Grunddienstbarkeiten eintragen zu lassen, wenn private Versorgungsleitungen über öffentliche Verkehrsflächen neu verlegt werden.

(3) Der Vorhabenträger hat die notwendige Zufahrtsgenehmigung sowie die evtl. erforderliche Fällgenehmigung bei der Stadt einzuholen und die Auflagen dieser Genehmigung zu beachten. Auf privaten Flächen ist die Fällgenehmigung beim Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz der Stadt Offenbach einzuholen, auf öffentlichen Flächen ist das Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement zuständig.

(4) Evtl. vorhandene nicht mehr zu benutzende Zufahrten/ Gehwegabsenkungen/ sind zu beseitigen und die Bordsteine sind auf eigene Kosten anzuheben, die angrenzenden Gehwege (inkl. Belag u. grenzseitiger Bordsteinanlage) sowie die Fahrbahnen sind fachgerecht anzupassen, ggf. inkl. Anpassung der Markierung und Beschilderung.

(5) Der Vorhabenträger hat die vorhandene Markierung und Beschilderung im Übergangsbereich zwischen Altbestand und Neubau der Erschließung zu entfernen oder zu ergänzen.



(6) Der Vorhabenträger räumt der Stadt die Möglichkeit ein, im Bereich des Gehweges der Berliner Straße zeitgleich eigene Maßnahmen zur Anlage von Pflanzbeeten sowie Baumpflanzungen vorzunehmen.

## **§ 12**

### **Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung der Erschließungsanlagen**

(1) Mit der Projektsteuerung und -leitung, insbesondere Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen, beauftragt der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt ein geeignetes Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Dies beinhaltet je nach Aufgabenstellung auch die Beauftragung eines geeigneten Fachplaners. Den Vorschlag des Vorhabenträgers kann die Stadt nur aus wichtigem Grund ablehnen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn das Ingenieurbüro auf Anforderung durch die Stadt keine geeigneten Referenzprojekte für die Bauaufgabe im öffentlichen Verkehrsraum benennen kann.

(2) Die Bauleitung liegt im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers. Es werden Ansprechpartner für die Projektsteuerung und die Projektleitung benannt. Der Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Personen wird definiert. Wechsel oder Änderungen sind der Stadt schriftlich anzuzeigen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der für die Stadt geltenden Vergabegrundsätze ausführen zu lassen. Auf Verlangen sind Nachweise über die Eignung der Fachfirma und insbesondere über vergleichbare Referenzprojekte im öffentlichen Verkehrsraum über alle Gewerke vorzulegen.

(4) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden vom Vorhabenträger auf seine Kosten einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag übergeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

## **§ 13**

### **Abstimmung der Planungen der Erschließungsanlagen**

(1) Die Ausführungspläne für den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsanlagen) bedürfen der schriftlichen Freigabe auf den Plänen durch die Stadt (Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement). Sie sind der Stadt so rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn vorzulegen, dass Änderungen daran noch möglich sind. Vor der Freigabe darf mit den Baumaßnahmen nicht begonnen werden. Die Planfreigabe bedeutet nicht, dass die Stadt die Richtigkeit aller technischen Angaben überprüft hat; insbesondere ist der Vorhabenträger weiterhin für die mängelfreie Ausführung der Anlagen verantwortlich.



(2) Bestandteile der vorzulegenden Ausführungspläne sind auch:

- ein Lageplan Freianlagen,
- ein Deckenhöhenplan,
- ein Pflanzplan.

(3) Für die Bauzeit sind Verkehrssicherung /-führungspläne zu erarbeiten und mindestens zwei Wochen vor Baubeginn oder Phasenbeginn zur Abstimmung der Straßenverkehrsbehörde vorzulegen. Es ist jeweils ein Antrag auf verkehrsrechtliche Genehmigung zu stellen.

(4) Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche, östlich an das Bauvorhaben angrenzend, ist nach der Verlegung der Gasdruckregelstation durch die EVO in eben jene Grünfläche durchzuführen.

(5) Der Vorhabenträger hat der Stadt eine geeignete Frist einzuräumen, um eigene Baumaßnahmen gemäß § 11 Abs. 7 abzustimmen und durchzuführen.

## **§ 14**

### **Baudurchführung der Erschließungsanlagen**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich unverzüglich die Anträge zur Herstellung der Hausanschlüsse bei den entsprechenden Versorgungsträgern zu beantragen und alles dafür notwendige zu tun, diese zeitnah ausführen zu lassen, um einen Aufbruch fertig gestellter Anlagen – soweit möglich – auszuschließen.

(2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger (EVO – Energieversorgung Offenbach AG) zu veranlassen.

(3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen – dazu gehört auch die Möglichkeit der Teilnahme an Baubesprechungen – und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(4) Die Baumaßnahme befindet sich laut Auskunft des Kampfmittelräumdienstes in einem Bombenabwurfgebiet. Auf die Regelung im Grundstückskaufvertrag wird verwiesen.



(5) Des Weiteren sind vom Vorhabenträger zu beachten:

- Die Richtlinien der Stadt Offenbach über die Ausführung von Bauarbeiten und Aufgrabungen auf öffentlichen Verkehrsflächen,
- der Planungsleitfaden für Barrierefreiheit im öffentlichen Raum der Stadt Offenbach,

## **§ 15**

### **Verkehrssicherung und Haftung**

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

(2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahme weist der Vorhabenträger der Stadt das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden nach.

(3) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr dafür, dass während der genannten Baumaßnahmen die Rettungswege für Feuerwehr und Rettungsdienste ständig gesichert bleiben.

(4) Bis zur Abnahme durch die Stadt (Träger der Straßenbaulast) hat der Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlage zu tragen.

## **§ 16**

### **Fertigstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsmaßnahmen in dem Umfang, der sich aus den gemäß § 13 von der Stadt freigegebenen Ausbauplanungen ergibt, innerhalb der Fristen gemäß § 10 zu vollenden. Die Maßnahmen gelten erst dann als fertig gestellt, wenn alle Versorgungsträger ihre Anlagen fertig gestellt haben.

(2) Die Vegetationsflächen sind mit Abschluss der Fertigstellungs- (1 Jahr) und Entwicklungspflege (2 Jahre) fertiggestellt.



(3) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen oder ausführen zu lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben, oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Vorhabenträger ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Vorschüsse auf die von ihm zu tragenden Kosten zu leisten. Zahlungen sind innerhalb von 4 Wochen ab Anforderung durch die Stadt fällig.

## **§ 17 Sicherheitsleistungen**

(1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Erfüllung der Verpflichtung der Erschließung (§§ 10ff), in Höhe der noch zu ermittelnden geschätzten Kosten leistet der Vorhabenträger der Stadt Sicherheit in Form einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen und unbefristeten Vertragserfüllungsbürgschaft eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts. Die Höhe der ermittelten geschätzten Kosten ist vor dem Aushändigen der Vertragserfüllungsbürgschaft seitens des Amts für Stadtplanung und Baumanagement schriftlich zu bestätigen.

(2) Die Vertragserfüllungsbürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in höchstens 2 Teilbeträgen freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft des Vorhabenträgers gemäß Abs. 5 für die Erschließungsmaßnahmen (§§ 10ff) erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1.

(3) Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist der Stadt vor Beginn der Erschließungsmaßnahme auszuhändigen. Vor Übergabe der Vertragserfüllungsbürgschaft darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden. Im Fall der ausbleibenden Fertigstellung der gemäß §§ 10ff zu erfüllenden Maßnahmen dient die Vertragserfüllungsbürgschaft auch dazu, die Kosten des Rückbaus unfertiger Anlagen zu bedienen.

(4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch ausstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger wegen Leistungen aus dem Vertrag aus der Vertragserfüllungsbürgschaft zu befriedigen.

(5) Nach Abnahme der Maßnahmen und Vorlage aller hierauf entfallenden Schlussrechnungen mit Anlagen für die Erschließungsmaßnahmen (§§ 4ff) ist der Stadt vom Vorhabenträger eine unbefristete, selbstschuldnerische Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der jeweiligen Brutto-Abrechnungssumme vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.



(6) Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Stadt auszustellen. (gemäß Anlage 5)

## **§ 18 Abnahme**

(1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen werden bei einer gemeinsamen Abnahme zwischen Stadt und dem Vorhabenträger förmlich abgenommen. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt, welche von beiden Seiten unterzeichnet wird. Die Abnahme-Niederschrift erfolgt auf den Vordrucken der Stadt (gemäß Anlage 5).

(2) Für Vegetationsflächen findet ein Begehungstermin zur Leistungsfeststellung jeweils nach Herstellung und nach der Fertigstellungspflege statt. Die Abnahme erfolgt nach der Entwicklungspflege.

(3) Vor der Abnahme der Baumaßnahme hat der Vorhabenträger alle in dieser Vereinbarung genannten Nachweise und Unterlagen der Stadt vorzulegen, welche Voraussetzung für die Abnahme darstellen.

(a) Die vertragsgemäße Herstellung der Beschilderung lässt der Vorhabenträger von der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Offenbach prüfen und deren Mängelfreiheit und Funktionstüchtigkeit schriftlich bestätigen.

(b) Die vertragsgemäße Herstellung der Vegetationsflächen gemäß Absatz 2 lässt der Vorhabenträger von ESO/SÖR inklusive der Übernahme der Verkehrs- und Unterhaltungspflicht mit dem Tag, der auf die Abnahme folgt, zum Zeitpunkt der Abnahmefähigkeit prüfen und deren Mängelfreiheit schriftlich bestätigen.

(c) Die vertragsgemäße Herstellung der geänderten bzw. neu eingebauten Erschließungsanlagen lässt der Vorhabenträger vom Eigenbetrieb der Stadt Offenbach (ESO, Abteilungen Straßenunterhaltung und Service Öffentlicher Raum) prüfen und deren Mängelfreiheit und Funktionstüchtigkeit schriftlich bestätigen, inkl. der Übernahme der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht mit dem Tag, der auf die Abnahme folgt.

(d) Die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen lässt der Vorhabenträger von der Stadt Offenbach, Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement, im Rahmen einer gemeinsamen Vorbegehung prüfen und schriftlich bestätigen.



(4) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb angemessener Frist – jedoch höchstens 2 Monate –, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann die Stadt für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 500 € anfordern. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

(5) Die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers kann, nachdem ihm ausreichend Gelegenheit zur Nacherfüllung gegeben wurde, unter Inanspruchnahme der Vertragserfüllungsbürgschaft unabhängig von etwaigen Ansprüchen des Vorhabenträgers gegen die ausführenden Firmen durch die Stadt oder einem von ihr beauftragten Dritten erfolgen.

(6) Für sämtliche Gewerke und Bauleistungen sind Bestandspläne und –unterlagen zweifach in Papierform und digital vom Vorhabenträger an die Stadt zu übergeben:

- Lageplan, inkl. Abgleich des Deckenhöhenplanes mit SOLL/ IST-Werten.

## **§ 19 Gewährleistung**

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Zudem hat der Vorhabenträger vor Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen bzw. Bauleistungen jeweils geeignete Nachweise zu erbringen, dass die Materialbeschaffenheit der in der Ausbauplanung und Projektierung geforderten entspricht.

(2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist wird abweichend davon auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der jeweiligen mängelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.

(3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach fünf Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an.

(4) Spätestens 3 Monate vor Ablauf der Gewährleistungsfrist ist eine weitere Abnahme im Rahmen einer Begehung durchzuführen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb angemessener Frist – jedoch höchstens 2 Monate – durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt





berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.

(5) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

## **§ 20**

### **Übernahme der Erschließungsanlagen**

(1) Sämtliche Erschließungsanlagen werden, sofern keine wesentlichen Mängel festgestellt werden und nach Vorliegen sämtlicher gemäß § 18 Abs. 2 lit. a) – d) geforderten schriftlichen Bestätigungen und Unterlagen hinsichtlich Mängelfreiheit und Funktionstüchtigkeit, mit dem Tag, der auf die Abnahme folgt, durch die Stadt kosten- und lastenfrei in ihren Besitz übernommen.

(2) Mit der Übernahme gehen die Anlagen in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der ESO Dienstleistungsgesellschaft mbH im Auftrag des ESO Eigenbetriebes über.


## **§ 21**

### **Altlasten / Altablagerungen**

(1) Die Stadt hat Voruntersuchungen bezüglich Altlasten auf den bestehenden Flurstücken Nr. 359/16 und 359/17 durchgeführt.

(2) Der Vorhabenträger hat Untersuchungen bezüglich belasteter Materialien und Abfälle auf öffentlichen Verkehrsflächen durchzuführen. Bei einem Fund ist unverzüglich die Stadt zu informieren, die Ergebnisse sind der Stadt vorzulegen. Bei der Entsorgung von belastetem Material bzw. Abfällen in öffentlichen Verkehrsflächen sind die gesetzlichen Regelungen uneingeschränkt zu beachten. Das elektronische Nachweisverfahren gemäß der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung-NachwV) in der jeweils gültigen Fassung ist zwingend anzuwenden.

Alle unbrauchbaren Stoffe werden Eigentum des Vorhabenträgers bzw. dessen Auftragnehmers und sind gemäß der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. Alle Gebühren für die Entsorgung trägt der Vorhabenträger bzw. dessen Auftragnehmer. Der Differenzbetrag für erhöhte Deponiegebühren bezieht sich nur auf vorgefundene gefährliche Abfälle größer bzw. gleich einer Belastung Z 2. Den Differenzbetrag für



erhöhte Deponiegebühren durch gefährlichen, belasteten Aushub (z.B. bei notwendigen Leitungsverlegungen im öffentlichen Straßenraum oder bei der Entfernung von Belägen auf öffentlichen Flächen) trägt die Stadt. Alle sonstigen Gebühren und Kosten für die Entsorgung von gefährlichem und nicht gefährlichem Aushub auf öffentlichen Verkehrsflächen trägt der Vorhabenträger. Die Belastung und die zu entsorgenden Mengen für Entsorgungskosten, die von der Stadt zu tragen sind, sind im Einzelnen nachzuweisen.

## **§ 22**

### **Kostenübernahmeverpflichtung**

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, insbesondere auch für:

- sämtliche Planungsleistungen,
- sämtliche Vermessungsarbeiten,
- sämtliche Fachingenieurleistungen und Gutachten,
- die möglichst ständige Aufrechterhaltung der notwendigen verkehrlichen Erschließung angrenzender und benachbarter Grundstücke und Gebäude,
- die provisorische Herstellung und Freihaltung der Sicherheitsbereiche für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Fußgängerbereiche während der Bauzeit,
- die Wiederherstellung der durch die Baumaßnahmen beeinträchtigten öffentlichen Verkehrsflächen und Bauwerke einschließlich Bepflanzung, Beschilderung und Beleuchtung nach Beendigung aller Baumaßnahmen.

(2) Für die Tätigkeit der Stadt Offenbach am Main werden keine Kosten angesetzt. Ausgenommen sind anfallende Gebühren, Beiträge und Abgaben.

## **§ 23**

### **Rechtsnachfolge**

(1) Der Vorhabenträger ist mit Zustimmung der Stadt berechtigt, Rechte und Pflichten sowie die Durchführung des Vertrages einem Dritten zu überlassen. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen gesamtschuldnerisch zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.



## **§ 24**

### **Anspruchs- und Haftungsausschluss**

(1) Aus diesem Vertrag entsteht für die Stadt Offenbach keine Verpflichtung zur Genehmigung des geplanten Vorhabens. Eine Haftung der Stadt auf etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf den Abschluss des Städtebaulichen Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Kündigung des Städtebaulichen Vertrages (§ 25) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch im Falle einer erfolgreichen Anfechtung einer erteilten Baugenehmigung.

## **§ 25**

### **Kündigung**

(1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch oder rechtlich unmöglich und eine Anpassung aus diesem Grund ausgeschlossen ist.

(2) Die Stadt kann den Vertrag sofort kündigen, wenn über das Vermögen des Erschließungsträgers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

(3) Kündigung oder Anpassung verändern die Kostentragungsregelungen dieses Vertrages nicht.

## **§ 26**

### **Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

(1) Vertragsänderungen oder -Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ 27**



### **Wirksamwerden**

Der Vertrag wird hinsichtlich der in §§ 1,2,4-9 getroffenen Regelungen sofort, im Übrigen erst mit dem Übergang des Eigentums an Teilen der Grundstücke Flur 3, Flurst. Nrn. 359/17 und 359/16 von der Stadt an den Vorhabenträger wirksam.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the initials 'AT'.

Offenbach, den XXXXX

**Der Magistrat der Stadt  
Offenbach**

.....  
Oberbürgermeister

.....  
Bürgermeister

XXXX, den XXXX

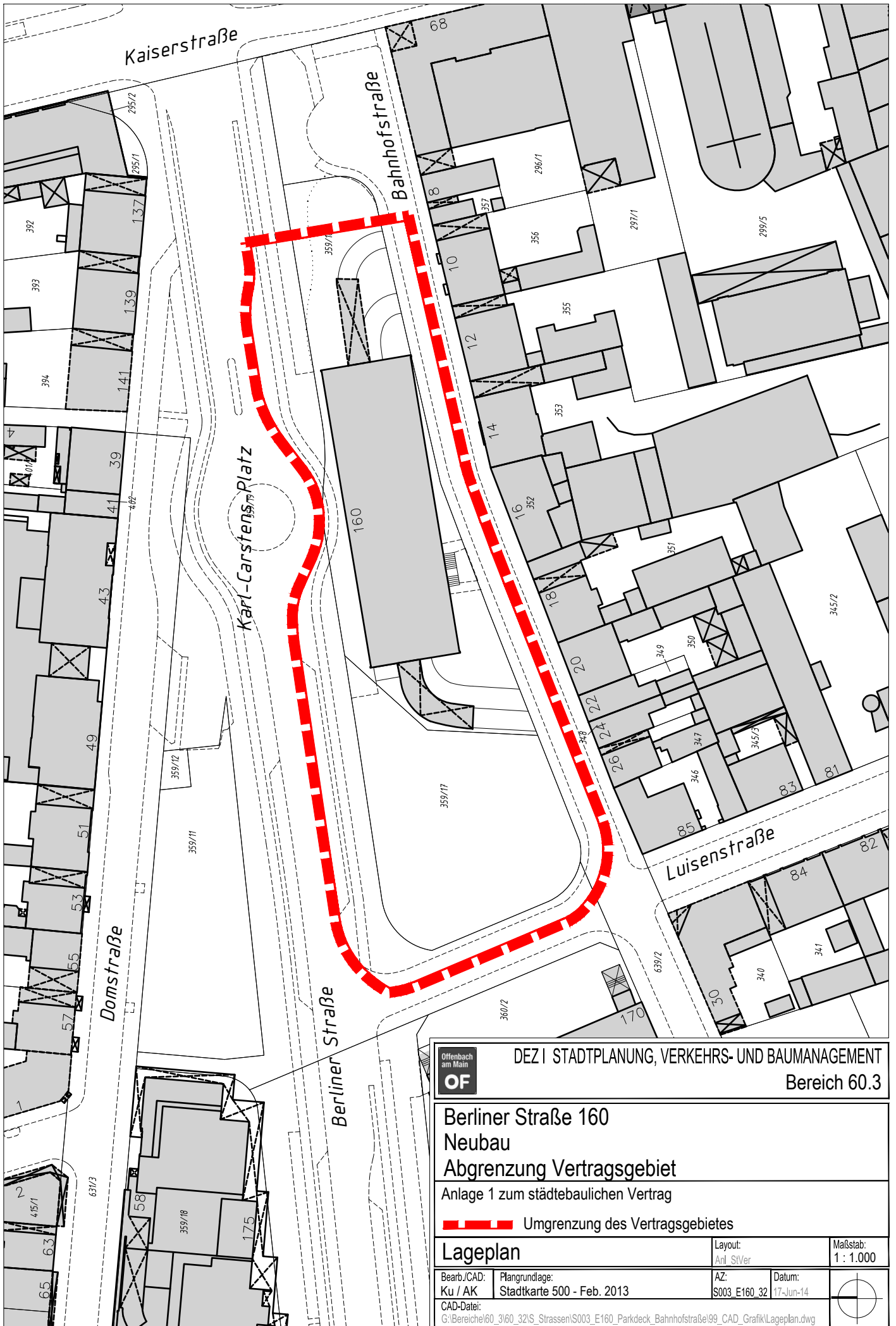
**elischer GmbH & Co. KG**  
Kleine Bockenheimer Straße 16  
60313 Frankfurt am Main

.....  
Herr Reiner Elischer

*paraphiert, dt 23.06.2014  
Reiner Elischer*







Kaiserstraße

Bahnhofstraße

Karl-Carstens-Platz

Domstraße


Berliner Straße

Luisenstraße

Offenbach am Main  
**OF**  
 DEZ I STADTPLANUNG, VERKEHRS- UND BAUMANAGEMENT  
 Bereich 60.3

**Berliner Straße 160**  
 Neubau  
 Abgrenzung Vertragsgebiet

Anlage 1 zum städtebaulichen Vertrag

 Umgrenzung des Vertragsgebietes

**Lageplan** Layout: Anl StVer Maßstab: 1 : 1.000

Bearb./CAD: Ku / AK	Plangrundlage: Stadtkarte 500 - Feb. 2013	AZ: S003_E160_32	Datum: 17-Jun-14
---------------------	---	------------------	------------------

CAD-Datei: G:\Bereiche\60\_3\60\_32\S\_Strassen\S003\_E160\_Parkdeck\_Bahnhofstraße\99\_CAD\_Grafik\Lageplan.dwg

