

– REALISIERUNGSVERTRAG –

über die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung des Baugebiets

„Waldheim-Süd; nördlicher Teil“

(Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 B)

zwischen

der Stadt Offenbach am Main, vertreten durch den Magistrat, Berliner Straße
100, 63065 Offenbach am Main

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH, vertreten durch die
Geschäftsführerin Daniela Matha, Senefelderstr. 162, 63069 Offenbach am Main

- nachfolgend „OPG oder Erschließungsträger“ genannt –

Stadt und Erschließungsträger/OPG nachfolgend auch zusammen als „Parteien“
bezeichnet.

Präambel

Das Baugebiet „Waldheim – Süd; nördlicher Teil“ stellt die Weiterführung des Baugebiets „Waldheim – Süd; südlicher Teil“ dar. Das Wohnquartier insgesamt wird unter dem Namen „An den Eichen“ geführt und vermarktet. Es befindet sich an der östlichen Stadtgrenze Offenbachs zu Mühlheim am Main, grenzt im Norden an die Bahnstrecke Offenbach-Hanau, im Süden an den südlichen Teil des Wohnquartiers „An den Eichen“, die westliche Nachbarschaft bildet eine Kleingartensiedlung. Das Baugebiet wird nachfolgend auch als „Vertragsgebiet“ bezeichnet. Die Größe des gesamten Baugebietes mit allen Bauabschnitten umfasst ca. 16 ha Bruttobauland.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 618 A im Jahre 2000 wurde beschlossen, das Gesamtgebiet in zwei Bauabschnitten gemäß Anlage 1 zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 618 A, der den ersten Bauabschnitt umfasst, ist bereits seit dem 09.08.2003 rechtskräftig. Für die Herstellung der Erschließung des ersten Bauabschnitts wurde am 26.05.2006 ein eigener Realisierungsvertrag geschlossen. Im Anschluss an die Erschließungsmaßnahmen entwickelt und vermarktet die OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH im Auftrag der Grundstückseigentümerin, der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, Rechtsnachfolgerin der RSW Rumpenheim Süd-West GmbH & Co. KG, seit Frühjahr 2009 diese Fläche, deren Bruttofläche ca. 9 ha beträgt.

Aufgrund der erfolgreichen Vermarktung, den nur noch begrenzt verfügbaren Flächen aus dem ersten Bauabschnitt und aufgrund der derzeit günstigen Rahmenbedingungen ist vorgesehen, zur Wahrung der Kontinuität in der Vermarktung jetzt auch den zweiten Bauabschnitt mit einer Größe von ca. 7 ha Bauerwartungsland zu erschließen und zu vermarkten. Städtebauliche Zielsetzung und wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Vermarktung ist analog zum 1. Bauabschnitt die Schaffung unterschiedlicher, individueller Angebote an Grundstücken und Haustypen und die Herstellung von Grün- und Erholungsbereichen, um die Stadt Offenbach am Main als attraktiven Wohnstandort weiter zu stärken.

In diesem Zusammenhang ist bis zur materiellen Planreife des Bebauungsplans (§ 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) noch zu klären, zu welchem Zeitpunkt ein Anschluss

an die Entwässerungsanlagen erfolgen kann, damit die externe Erschließung gesichert und eine Bebauung des Gebiets möglich ist.

Die Flächen des zweiten Bauabschnitts befinden sich im Eigentum der Stadt. Die OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH entwickelt, erschließt und vermarktet die Flächen entsprechend den Regelungen dieses Vertrages.

INHALTSVERZEICHNIS

I. VERTRAGSGEGENSTAND	6
§ 1 Grundlagen.....	6
§ 2 Leistungen des Erschließungsträgers.....	6
§ 3 Zielvorgaben, Rechte und Pflichten des Erschließungsträgers	8
§ 4 Projektkosten.....	9
§ 5 Projektcontrolling, Berichtswesen	10
§ 6 Grundstücksveräußerungsvollmacht und Abwicklungspflicht	10
§ 7 Vergütung, Abrechnung von Leistungen.....	11
 II. SCHAFFUNG VON BAUPLANUNGSRECHT	 13
§ 8 Projektentwicklung.....	13
 III. ÜBERTRAGUNG DER ERSCHLIEßUNG UND BINDUNG AN DEN BEBAUUNGSPLAN	 14
§ 9 Vertragsgebiet, Übertragung der Erschließung	14
§ 10 Bindung an den Bebauungsplan.....	15
§ 11 Energiekonzept.....	15
§ 12 Soziale Infrastruktur.....	15
 IV. ERSCHLIEßUNGSANLAGEN.....	 16
§ 13 Verkehrsanlagen und sonstige Erschließungsanlagen.....	16
§ 14 Abwasserbeseitigung.....	18
§ 15 Altlasten	18
§ 16 Kampfmittel	19
 V. DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIEßUNG	 19
§ 17 Ingenieurleistungen/Ausschreibung/Vergabe.....	19
§ 18 Baubeginn	21
§ 19 Baudurchführung.....	21
§ 20 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung.....	23
§ 21 Sicherheitsleistung für die vertragsgemäße Errichtung der Anlagen	23
§ 22 Fertigstellung der Anlagen.....	24
§ 23 Teilnahme der Stadt an VOB-Abnahme des Erschließungsträgers mit Bau-Auftragnehmer (Bau-AN)	24
§ 24 Abnahme Erschließungsträger / Stadt	25
§ 25 Gewährleistung.....	28
 VI. ÜBERNAHME DER ERSCHLIEßUNGSANLAGEN DURCH DIE STADT.	 29
§ 26 Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung.....	29

VII. FINANZIERUNGSABWICKLUNG SOWIE ZAHLUNGSMÄßIGE UND BUCHHALTERISCHE KOSTENTRAGUNG	30
§ 27 Finanzierung, Kostenerstattung, Erschließungsbeiträge	30
VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	31
§ 28 Beiderseitige Verpflichtungen	31
§ 29 Rechtsnachfolge.....	32
§ 30 Kündigung	32
§ 34 Bestandteile des Vertrags.....	32
§ 35 Form, Ausfertigungen	33
§ 36 Salvatorische Klausel	33

I. VERTRAGSGEGENSTAND

§ 1 Grundlagen

Die Stadt beabsichtigt die städtischen Grundstücke des zweiten Bauabschnitts im Vertragsgebiet (Anlage 6.1) im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Standortentwicklung zu entwickeln. Die dafür erforderlichen Bauherrenaufgaben bzw. das Projektmanagement (insbesondere die Projektentwicklung, Erschließung, Projektleitung, Projektcontrolling, Projektsteuerung sowie die Vermarktung) nimmt die Stadt nicht selbst wahr, sondern überträgt diese dem Erschließungsträger.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien folgendes:

- Die Stadt stellt die Grundstücke zur Verfügung und wird den Erschließungsträger mit der Übernahme der Bauherrenfunktionen beauftragen. In diesem Zusammenhang übernimmt der Erschließungsträger auch die Projektfinanzierung gemäß den Regelungen der §§ 7 und 27 dieses Vertrags, sowie die Koordination und Durchführung der Projektentwicklung und Vermarktung.
- Der Erschließungsträger wird die Erschließungsmaßnahmen gemäß den nachstehenden Regelungen dieses Vertrages zur Beauftragung und Abnahme von Bauleistungen in Abstimmung mit der Stadt durchführen.

§ 2 Leistungen des Erschließungsträgers

1. Der Erschließungsträger ist für die gesamte Entwicklung, Erschließung und Vermarktung des Projektes verantwortlich unter Berücksichtigung der nachfolgenden Regelungen dieses Vertrages.

Hierzu zählen insbesondere die im Folgenden aufgeführten Leistungen:

- Grundlagenermittlung und Vorplanung
(z.B. Grundstücksanalysen, Vermarktungsstrategien, Kostenschätzungen, Risikoanalysen, Klärung rechtlicher und steuerrechtlicher Fragestellungen usw.)

- Planerische Projektumsetzung
(z.B. behördliche Abstimmungen, Genehmigungen, Baurechtschaffung (soweit die Stadt nicht direkt tätig wird), Grundstücksverträge, Klärung rechtlicher und steuerrechtlicher Fragestellungen, Vermarktung und Vertrieb, Betreuung von Käufern, Investoren, etc.)

- Projektmanagement
(z.B. Durchführung von Vergabeverfahren, Überwachung der Planungs- und Bauleistungen, das Bau-Projektmanagement inkl. Vertragsmanagement, Unterstützung der zuständigen Ämter in Zusammenhang mit der politischen Gremienarbeit, Terminplanung, Kostensteuerung und die Abnahme und Vorbereitung der Übergabe des Projektes usw.)

- Gewährleistungsverfolgung und Mängelhaftung
(z.B. die Veranlassung und Überwachung von Restarbeiten und Mängelbeseitigungsleistungen usw.)

- kaufmännische Betreuung und Abwicklung des Projektes, einschließlich der Abwicklung der Grundstücksveräußerungsverträge
(z.B. Kostencontrolling, Finanzierung und Berichtswesen, Ansprechpartner für Käuferanfragen auch nach Vertragsabschluss usw.)

- Vermessungsleistungen exklusive der in § 24 Abs. 4 genannten Leistungen:
 - Liegenschaftsvermessungen zur Bildung von Baugrundstücken im Rahmen der Vermarktung
(Die Stadt liefert als Vermessungsleistung bei der Grundstücksaufteilung die Bildung der Straßengrundstücke, die Bildung der Flächen für öffentliche Zwecke und die Bildung der einzelnen Baublöcke einschließlich der zugehörigen Katastergebühren.)
 - Bauvermessungen und Ingenieurvermessungen im Rahmen der Planung, Realisierung und Fertigstellung der Anlagen zur Entwicklung und Erschließung der Grundstücke in Abstimmung mit dem Vermessungsamt der Stadt

- Dokumentation über die gelieferten Vermessungsleistungen für die Schlussabrechnung

Die Planungshoheit der Stadt und insbesondere § 8 bleiben hiervon unberührt.

2. Der Erschließungsträger ist ausdrücklich berechtigt, im Rahmen der vertraglichen Regelungen mit der Erfüllung Dritte zu beauftragen. Soweit Dritte mitwirken erfolgt dies im Rahmen entgeltlicher Verträge.
3. Der Erschließungsträger erbringt seine Leistungen auf der Grundlage
 - dieses Vertrages sowie den Anlagen gemäß Anlagenverzeichnis (§ 31)
 - der anerkannten Regeln der Technik
 - der für die Abwicklung der Projekte einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen und Regelungen des öffentlichen Baurechts und hierauf ergangener Entscheidungen, insbesondere nach BauGB und
 - den betreffenden Richtlinien (z.B. Corporate Governance Code, Konzernrichtlinie, Antikorruptionsrichtlinie, Vergabehandbuch des SOH-Konzerns)

§ 3 Zielvorgaben, Rechte und Pflichten des Erschließungsträgers

1. Aufgabe des Erschließungsträgers ist es, die Erschließungs- und Verkaufsziele unter Einhaltung der vereinbarten Termine sowie des abgestimmten Budgets in bestmöglichem Umfang umzusetzen. Der Erschließungsträger ist hierbei zu wirtschaftlichem, sparsamem, marktkonformem und fachgerechtem Handeln verpflichtet. Er berücksichtigt dabei die Ziele einer nachhaltigen Standortentwicklung. Für die Verkaufspreise wird die Wertermittlung des Vermessungsamtes der Stadt (Anlage 2) zugrunde gelegt. Im Falle von erheblichen, konjunkturellen Änderungen des Immobilienmarktes, insbesondere negativer Art o.ä., ist ggf. eine Neubewertung durchzuführen.
2. Zur Umsetzung der Leistungen (§ 2) ist der Erschließungsträger bevollmächtigt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung alle zur Vorbereitung und Durch-

führung des jeweiligen Projektes erforderlichen und dienlichen Erklärungen abzugeben, entgegenzunehmen und Handlungen vorzunehmen. Dazu gehören unter Anderem:

- die Klärung und Regelung der dinglichen Rechtsverhältnisse an dem betroffenen Grundstück
- der Schriftverkehr mit den am Projekt Beteiligten (z.B. Behörden, Ämter, Auftragnehmer)
- der Abschluss, die Abänderung und die Aufhebung von Bauverträgen und sonstigen mit der Baumaßnahme im Zusammenhang stehenden Verträgen
- die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber den am Bau Beteiligten
- der Abschluss der für die Bauphase erforderlichen Versicherungen

§ 8 dieses Vertrages bleibt von den vorstehenden Regelungen unberührt.

3. Die Stadt wird dem Erschließungsträger alle zur Leistungserbringung notwendigen Vollmachten erteilen. Die Geschäftsführung des Erschließungsträgers ist befugt, hinsichtlich dieser Bevollmächtigung Untervollmachten zu erteilen.

§ 4 Projektkosten

1. Die gemäß Projektkalkulation (Anlage 3.1) ermittelten voraussichtlichen Projekt-Gesamtkosten werden als Zielvorgabe vereinbart.

Der Erschließungsträger hat im Rahmen der ihm obliegenden Aufgaben jederzeit in bestmöglichem Umfang auf eine Einhaltung des Kostenrahmens der Gesamtprojektkosten hinzuwirken. Im Falle von vorhersehbaren Kostenerhöhungen, die – bezogen auf das Gesamtprojekt – über das in der Projektkalkulation dargestellte „worst case szenario“ hinausgehen, oder einer Gefährdung der Qualitäten und Quantitäten ist der Erschließungsträger verpflichtet, die Stadt unverzüglich zu informieren und angemessene Maßnahmen zur Gegensteuerung zu ergreifen oder der Stadt vorzuschlagen, bevor die tatsächliche Kostenerhöhung oder Minderung der Qualitäten und Quantitäten eintritt.

Die Zielvorgabe und der Kostenrahmen der Gesamtprojektkosten sind ggf. entsprechend anzupassen.

Die Zielvorgaben und der Kostenrahmen der Gesamtprojektkosten ist ebenfalls anzupassen, sofern sich während des Projektes die laufende Prognose der voraussichtlichen Gesamtprojektkosten erhöht, etwa weil sich die Leistung, der Umfang oder die Umstände der Leistung gegenüber den im Projektvertrag vereinbarten Bedingungen geändert haben.

2. In den Gesamtprojektkosten sind alle für die Planung, Steuerung, Durchführung und mängelfreie Übergabe notwendigen Aufwendungen, insbesondere für Beratung, Planung, gutachterliche Stellungnahmen, Überwachung, Steuerung, Bau, Vermarktung, Vertrieb und Öffentlichkeitsarbeit enthalten. Dazu gehören auch die Kosten der Leistung des Erschließungsträgers.
3. Bereits vor Abschluss des Projektvertrages aufgelaufene Kosten werden ebenfalls in den Gesamtprojektkosten berücksichtigt und explizit ausgewiesen.

§ 5 Projektcontrolling, Berichtswesen

Der Erschließungsträger erstattet der Stadt gemäß § 28 Abs. 2 quartalsweise Bericht über den baulichen und finanziellen Status der Maßnahme. Neben dieser regelmäßigen Berichterstattung wird der Erschließungsträger Anfragen der Stadt beantworten und die Stadt über wesentliche Vorkommnisse und Entwicklungen unterrichten.

Über den Verkauf von Grundstücken wird jeweils zeitnah nach Beurkundung informiert.

§ 6 Grundstücksveräußerungsvollmacht und Abwicklungspflicht

1. Die OPG wird den Verkauf und die vollständige Abwicklung der Grundstückskaufverträge entsprechend einer jeweils für jeden Einzelfall von der Stadt zu erteilenden Grundstücksveräußerungsvollmacht übernehmen. Insbesondere wird die OPG als Ansprechpartner auch im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung und im Nachgang zu den Kaufvertragsabschlüssen für die Käufer zur Verfügung ste-

hen und die zu involvierenden Ämter nach besten Kräften entlasten. Entsprechende Regelungen sind in den Grundstückskaufverträgen vorzusehen.

2. Beim Verkauf der Baugrundstücke wird jeweils ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zu Gunsten der Stadt Offenbach a. M. im Grundbuch eingetragen. Die OPG wird ermächtigt, bei einem Weiterverkauf den Rangrücktritt des Vorkaufsrechtes zugunsten einzutragender Grundpfandrechte zur Finanzierung des Kaufpreises bzw. der Baumaßnahme zu erklären.
3. Die Mustervorlage des Grundstücksveräußerungsvertrags wird zwischen der Stadt und der OPG abgestimmt.

§ 7 Vergütung, Abrechnung von Leistungen

1. Die Abrechnung der vom Erschließungsträger im Rahmen dieses Vertrages erbrachten Leistungen erfolgt auf Grundlage der in der Projektdokumentation gemäß § 27 Abs. 3 übergebenen Unterlagen.

Der Erschließungsträger erhält folgende Vergütung (Anlage 3.2):

- *Teil A) Kostenerstattung Honorar für Eigenleistungen*

Für die Eigenleistung des Erschließungsträgers gemäß §§ 2 und 6 des Vertrages, sofern diese nicht durch Dritte erbracht werden, wird ein Pauschalhonorar in Höhe von 1.749.300,00 € inkl. gesetzl. MwSt. vereinbart. Dieser Betrag ist in der Gesamtkalkulation berücksichtigt.

- *Teil B) Fremdleistungen*

Sämtliche Kosten, die nicht Eigenleistungen gemäß vorstehend Teil A betreffen, insbesondere die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen wie nachfolgend unter IV dieses Vertrages beschrieben, werden, soweit für einzelne Fälle nichts anderes vereinbart ist, vom Erschließungsträger vorfinanziert. Die Baugrundstücke werden vom Erschließungsträger vermarktet und (mit entsprechender Vollmacht der Stadt) an den Endkunden verkauft. Die Kaufpreiszahlung des Kunden erfolgt auf ein vom Erschließungsträger zu führendes Treuhandkonto

der Stadt. Die Fremdkosten des Erschließungsträgers, das Honorar nach Teil A und die Nachbetreuung nach Teil C werden von diesem Treuhandkonto beglichen.

Klarstellung: Wenn in diesem Vertrag die Formulierung „auf eigene Kosten / auf Kosten des Erschließungsträgers“ aufgeführt ist, so sind diese Kosten ebenfalls Teil der Fremdleistungen. Bezüglich als der Eigenleistung des Erschließungsträgers anzusehenden Leistungen wird vereinbart, dass ggf. anfallende Kosten für Mängelbeseitigung, -verfolgung und schuldhaftem Verhalten des Erschließungsträgers (u.a. §§ 20 Abs. 1, 22 Abs. 2, 24 Abs. 5 und 6 sowie 25 Abs. 5 und 6) mit dem als Nachbetreuung vereinbarten Teil C abzugelten sind.

- *Teil C) Nachbetreuung durch Erschließungsträger (Gewährleistungsverfolgung etc.)*

Dem Erschließungsträger steht weiterhin ein Kostenausgleich für die Übernahme der Restabwicklung nach Fertigstellung zu. Es werden 15% des nach Abzug der Kosten nach Teil A und B verbleibenden Betrages als Rücklage einbehalten. Die restlichen 85% werden der Stadt als Verkaufserlös für die Grundstücke ausbezahlt.

Werden innerhalb von 10 Jahren nach Abnahme der ersten Erschließungs- / Baumaßnahmen die einbehaltenen 15% nicht vollständig durch den Erschließungsträger aufgebraucht und nachgewiesen, wird der Restbetrag an die Stadt ausgekehrt.

2. Die Zahlung des Honorars erfolgt durch Verrechnung mit den Verkaufserlösen gemäß Anlage 4. Bis zum Eingang entsprechender Verkaufserlöse finanziert der Erschließungsträger die Kosten vor.
3. Die Projektkalkulation wurde auf Grundlage des derzeit gültigen Mehrwertsteuersatzes i. H. v. 19 % ermittelt. Eine Veränderung des Mehrwertsteuersatzes führt zu einer entsprechenden Änderung in der Projektkalkulation und in der Abrechnung.

II. SCHAFFUNG VON BAUPLANUNGSRECHT

§ 8 Projektentwicklung

1. Der städtebauliche Rahmenplan (Anlage 5.1) wurde durch die Stadt, Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement (Amt 60), in enger Abstimmung mit dem Erschließungsträger erstellt und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 618 B. Die Planungshoheit für das Bebauungsplanverfahren liegt bei der Stadt.
2. Der Erschließungsträger beauftragt auf seine Kosten die Erstellung aller notwendigen Unterlagen, die für die Erwirkung eines rechtskräftigen Bebauungsplans notwendig sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind dies neben dem Bebauungsplan inkl. Begründung und Umweltbericht ein Artenschutzgutachten, die Ergänzung des Lärmschutzgutachtens sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.
3. Der Erschließungsträger holt die Zustimmung der Stadt zum Vorgehen, zur Beauftragung von externen Auftragnehmern sowie zu den notwendigen Unterlagen von der Stadt ein. Es findet eine inhaltliche, frühzeitige Abstimmung zwischen Erschließungsträger und Stadt statt. Die Stadt wirkt bei der Erstellung der notwendigen Unterlagen mit und nimmt an Gesprächen, insbesondere mit Behörden und Träger öffentlicher Belange, teil.
4. Die Stadt (Amt 60 und 62) ist für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens formell und inhaltlich verantwortlich und bereitet dabei in Abstimmung mit dem Erschließungsträger die entsprechenden formalen Unterlagen, Beschlüsse, etc. vor. Das Bebauungsplanverfahren beruht auf der städtebaulichen Planung, die zwischen Amt 60 und dem Erschließungsträger abgestimmt wurde, und der abschließenden Entscheidung der Stadtverordneten.
5. Der Erschließungsträger beauftragt auf seine Kosten ein Planungsbüro, das den Bebauungsplan inkl. Begründung und Umweltbericht erarbeitet und mit den zuständigen Ämtern der Stadt, insbesondere Amt 33, 60 und 62 in allen Bearbeitungsphasen frühzeitig abstimmt. Die Aufbereitung der Unterlagen sowie der Abwägungsvorschläge erfolgt durch das Planungsbüro. Das Pla-

nungsbüro ist auch für die Vervielfältigung der Beschlussvorlagen verantwortlich.

6. Die Planung und Herrichtung möglicher Ausgleichsflächen ist Sache des Erschließungsträgers und ist mit der Stadt, Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz unter Mitwirkung von Amt 60, abzustimmen. Sollte ein Erwerb von Flächen für den Ausgleich erforderlich sein, sind die Kosten hierfür in einem Nachtrag zu verhandeln.
7. Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplans ist u.a. die gesicherte, externe Erschließung (insbesondere Entsorgung Abwasser).

III. ÜBERTRAGUNG DER ERSCHLIEßUNG UND BINDUNG AN DEN BEBAUUNGSPLAN

§ 9 Vertragsgebiet, Übertragung der Erschließung

1. Das Vertragsgebiet ist in dem als Anlage 6.1 beiliegenden Lageplan dargestellt. Davon ausgenommen ist die in Anlage 6.2 dargestellte Fläche bzw. der Flächenanteil des öffentlichen Grünzugs, die bzw. der zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 A gehört und somit Bestandteil des Erschließungsvertrags „Waldheim-Süd; Bereich des B-Plan 618 A (südlicher Teil)“ ist. Erschließungsträger dieser Fläche ist die Stadtwerke Offenbach Holding GmbH.
2. Die Stadt überträgt nach § 11 BauGB die Erschließung im Vertragsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrages auf den Erschließungsträger. Zur Minimierung von Kostenrisiken für die Stadt erfolgt die Erschließung in Bauabschnitten. Die Bildung der Bauabschnitte ist im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen und im Einzelnen von ihr freizugeben.
3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die nachfolgend genannten Erschließungsanlagen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung herzustellen, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.

4. Die Stadt stellt dem Erschließungsträger nach Maßgabe der Bestimmungen des § 19 sämtliche von ihm benötigte Flächen zur Herstellung der Anlagen gemäß §§ 13 und 14 dieses Vertrages unentgeltlich zur Verfügung. Die bestehenden Eigentumsverhältnisse bleiben hiervon unberührt.
5. Die Stadt verpflichtet sich, die nach den Regelungen dieses Vertrages fertig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen nach §§ 13 und 14 bei Vorliegen der in § 24 dieses Vertrags genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 10 Bindung an den Bebauungsplan

Bei der Durchführung der Erschließung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 618 B der Stadt zu beachten.

Sollten sich Änderungen des Bebauungsplans ergeben, die sich auf die Erschließung oder andere Bestandteile des Vertrags auswirken, verpflichten sich die Parteien zu einer einvernehmlichen Anpassung des vorliegenden Vertrags in einem Nachtrag.

§ 11 Energiekonzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 B „Waldheim-Süd; nördlicher Teil“ ist eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung zu realisieren. Weitgehend sollen deshalb erneuerbare Energieträger zum Einsatz kommen, damit der Primärenergieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen optimal minimiert werden. Zu diesem Zweck ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, das mit den Fachämtern der Stadt, insbesondere Amt 33 und 60, abzustimmen und deren Zustimmung einzuholen ist. Dazu gehört auch die Prüfung des Einsatzes von LED in der Straßenbeleuchtung.

§ 12 Soziale Infrastruktur

Im vorliegenden städtebaulichen Konzept (Anlage 5.1) ist der Standort für eine Kindertagesstätte berücksichtigt, um den im Baugebiet ansässigen Kindern einen Kindergartenplatz zur Verfügung zu stellen. Beabsichtigt ist deshalb, dass das Gebiet im Bebauungsplan zukünftig als Allgemeines Wohngebiet

(WA) ausgewiesen wird und somit die Errichtung einer Kindertagesstätte / eines Kindergartens planungsrechtlich ermöglicht wird.

IV. ERSCHLIEßUNGSANLAGEN

§ 13 Verkehrsanlagen und sonstige Erschließungsanlagen

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich im Rahmen dieser Vereinbarung, die von der Stadt für die öffentliche Nutzung vorgesehenen
 - Straßen inkl. Straßenbegleitgrün, Wege und Plätze,
 - mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Wege (Fußwege, Radwege) inkl. einer fußläufigen Erschließung im Kreuzungsbereich Ulmenstraße und Bahnlinie (Treppe) sowie
 - eigenständigen Grünanlagen inkl. Kinderspielplätze und Ausgleichsflächeneinschließlich aller ihrer Bestandteile (Fahrbahn, Parkplatzflächen, Gehwege, Grünflächen, Spiel- und Sportangebote, Einrichtungen des ÖPNV, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen, Platzoberflächen, Möblierungen, Markierungen und Beschilderungen usw.) im Vertragsgebiet herzustellen. Die Standards bzgl. Gestaltung, Materialität und Ausbauqualität aus dem vorhandenen Baugebiet „Waldheim – Süd; südlicher Teil“ sind entsprechend zu übernehmen und weiterzuführen.
2. Der Erschließungsträger wird zeitnah nach Abschluss des Vertrages die Planungen der für die öffentliche Nutzung vorgesehenen Flächen weiterführen und mit der Stadt abstimmen.
3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich auf seine Kosten zur Errichtung der aktiven Lärmschutzmaßnahme inkl. Begrünung an der Bahnlinie und an der Ulmenstraße. Diese Lärmschutzeinrichtungen als übergeordnete Erschließungsmaßnahmen wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 618 A festgesetzt und waren Bestandteil des Erschließungsvertrags „Waldheim-Süd; Bereich des B-Plan 618 A (südlicher Teil)“. Durch die in Anlage 9 von der OPG genannten Gründe ist die Herstellung der Lärmschutzwände im Rahmen des genannten Erschließungsvertrags nicht vollständig darstellbar.

4. Die Qualität der zu errichtenden Lärmschutzwände und des Lärmschutzwalls entlang der Bahnlinie entspricht den noch abzustimmenden Entwurfsplänen des Ingenieurbüros Dr. Pecher AG sowie den bisher festgelegten Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen, insbesondere:

Lärmschutzwand Ulmenstraße:

- Höhe mind. 2,0 m über Gehweg, topographisch abgestuft mit Verlauf der Ulmenstraße
- Verwendung von Lärmschutzelementen aus Holz (jeweils zwei Elemente) mit Lärmschutzelementen aus Beton (jeweils ein Element) abwechselnd
- Begrünung der Betonelemente (entspricht jedem dritten Element der Lärmschutzwand)
- Berücksichtigung einer Pflanzfläche im Bereich des Betonelements zwischen Gehweg Ulmenstraße und Lärmschutzelement

Lärmschutzanlage Bahnlinie:

- bestehend aus Lärmschutzwall Höhe 3,0 m über Geländeoberkante und Lärmschutzwand Höhe 4,0 m über Lärmschutzwall (= Gesamthöhe Lärmschutzanlage 7,0 m)
- Verwendung von Holzelementen als Lärmschutzwand (beidseitig)
- Begrünung des Lärmschutzwalls

5. Der Erschließungsträger hat auch die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen der Straßen an die vorhandenen angrenzenden Straßen durchzuführen.
6. Die vom Erschließungsträger im Einzelnen durchzuführenden Maßnahmen ergeben sich für jede einzelne Maßnahme aus dem dieser Vereinbarung als Anlage 5.1 beigefügtem städtebaulichen Rahmenplan. Ihre Herstellung (Länge, Breite, flächenmäßige Bestandteile, technische Beschaffenheit usw.) richtet sich nach den vom Erschließungsträger zu erstellenden Entwurfs- und Ausführungsplänen. Bei der Erarbeitung von Entwurfs- und Ausführungsplänen findet eine frühzeitige Abstimmung zwischen Erschließungsträger und Stadt statt.

7. Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen und bei Erfordernis die Kampfmittelräumung sowie Altlastenbeseitigung zur Herstellung der in diesem Vertrag bestimmten Erschließungsanlagen.
8. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Bepflanzung der in diesem Vertrag bestimmten Erschließungsanlagen – gleichgültig ob Bestandteil einer Erschließungsanlage oder selbständige Erschließungsanlage – gemäß den zu erstellenden Entwurfs- und Ausführungsplänen.

§ 14 Abwasserbeseitigung

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur Beseitigung des im Vertragsgebiet anfallenden Abwassers erforderlichen Anlagen herzustellen. Die Planung und Ausführung der Abwasseranlage ist mit dem Eigenbetrieb Stadt Offenbach - Kommunale Dienstleistung - (ESO) und den Fachämtern der Stadt abzustimmen und gemäß den Vorgaben des gültigen Generalentwässerungsplans (GEP) herzustellen.

§ 15 Altlasten

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, im Vertragsgebiet festgestellte Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen in Abstimmung mit der Stadt, Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz, im Zuge der Erschließung zu beseitigen.
2. Dabei ist insbesondere zu beachten:

Der Erschließungsträger hat Untersuchungen bezüglich belasteter Materialien und Abfälle im Vertragsgebiet durchzuführen. Art und Umfang der Untersuchungen werden vor der Durchführung mit der Stadt abgestimmt. 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 sind gemäß der gesetzlichen Bestimmungen zu entsor-

gen. Nachweise über die ordnungsgemäße Entsorgung von Altlasten sind der Stadt vorzulegen.

Die Kostenpositionen zur Entfernung und Beseitigung der Fremdstoffe nach BImSchG sind in der Projektkalkulation (Anlage 3.1) nicht enthalten. Die Kosten für die entsprechenden Untersuchungen im Rahmen der Umsetzung der Erschließungsanlagen sind enthalten.

§ 16 Kampfmittel

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, das Vorhandensein von Kampfmitteln im Vertragsgebiet auf den öffentlichen Flächen sowie im Bereich der Verdachtsflächen gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat I 18, Kampfmittelräumdienst vom 19.02.14 (Anlage 7) auf seine Kosten zu überprüfen und in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt im Zuge der Erschließung zu beseitigen.

Die Kosten für die entsprechenden Untersuchungen im Rahmen der Umsetzung der Erschließungsanlagen sind enthalten. Die Kostenpositionen zur Entfernung und Beseitigung der Kampfmittel sind in der Projektkalkulation (Anlage 3.1) nicht enthalten. Die Kosten hierfür trägt das Land Hessen bzw. die Stadt.

V. DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIEßUNG

§ 17 Ingenieurleistungen/Ausschreibung/Vergabe

1. Mit der Entwurfs- und Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Objektüberwachung bzw. Bauoberleitung, örtlichen Bauüberwachung und Objektbetreuung der Erschließungsmaßnahmen und aller sonstigen vom Erschließungsträger durchzuführenden Maßnahmen beauftragt der Erschließungsträger in eigenem Namen und auf eigene Rechnung in Abstimmung mit der Stadt ein oder mehrere leistungsfähige und zuverlässige Ingenieurbüro(s), das / die die Gewähr für eine technisch ordnungsgemäße und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik und auch in Hinblick auf die Freiraumplanung eine entsprechende Qualität bietet / bieten. Den Vorschlag des Erschließungsträgers kann die Stadt nur aus wichtigem Grund ablehnen. Ein wichtiger Grund liegt insbe-

sondere vor, wenn das Ingenieurbüro auf die Anforderung durch die Stadt keine geeigneten Referenzobjekte für die Bauaufgabe im öffentlichen Verkehrsraum bieten kann. Der Erschließungsträger ist jedoch berechtigt, in Abstimmung mit der Stadt Teilbereiche der oben genannten Leistungen selbst zu übernehmen.

2. Der Erschließungsträger trägt Sorge, dass die Versorgungsunternehmen bereits in der Konzeptionsphase der Erschließung eingebunden sind.
3. Bei Ausschreibungen, Beauftragungen und Bauausführungen der Erschließungsanlagen und sonstigen Erschließungseinrichtungen finden die Bestimmungen der VOB Anwendung.
4. Die Entwurfs- und Ausführungspläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen und der sonstigen Maßnahmen gem. Abs. 1 einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte, Beschreibungen und Berechnungen sowie das Pflege- und Unterhaltungskonzept bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Planfreigabe bedeutet nicht, dass die Stadt die Richtigkeit aller technischen Angaben überprüft hat; insbesondere ist der Erschließungsträger weiterhin für die mängelfreie Ausführung der Anlagen verantwortlich.
5. Darüber hinaus werden zusätzlich die Ausführungspläne für die Kanalisation mit dem ESO und die ausführungsfähige Trassenkoordination mit den jeweils betroffenen Versorgungsträgern in der Konzeption abgestimmt. Die Ausführungspläne werden von den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger unterzeichnet, um die Freigabe zur Ausführung zu erhalten.
6. Der Erschließungsträger holt die erforderlichen bau-, wasser- und naturschutzrechtlichen Genehmigungen und sonstigen behördlichen Zustimmungen ein, soweit diese nicht bereits im Zuge der Baurechtschaffung erforderlich sind.
7. Die Materialwahl (Bemusterung) für die Oberflächenbefestigung sowie Ausführungsart der Straßenbeleuchtung entsprechen mindestens den bereits im

ersten Bauabschnitt realisierten Qualitäten (siehe hierzu auch § 13). Sie sind mit der Stadt abzustimmen und von ihr freizugeben.

8. Für die öffentlichen Flächen ist in Abstimmung mit der Stadt / dem ESO im Zuge der Ausführungsplanung ein Pflege-/Unterhaltungskonzept mit Kostangaben vom Erschließungsträger erstellen zu lassen. Die Folgekosten*berechnung* wird mindestens auf Basis der Entwurfsplanung vor bzw. spätestens mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 618 B zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Folgekosten*schätzung* ist als Anlage 8 diesem Vertrag beigefügt.

§ 18 Baubeginn

1. Der Erschließungsträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse für die Ausführung der Erschließungsanlagen für Teilabschnitte einzuholen und der Stadt vorzulegen. Die Bildung von Teilabschnitten und deren Abgrenzung ist im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen. Die Stadt verpflichtet sich, den Erschließungsträger nach Kräften zu unterstützen.
2. Der Baubeginn der jeweiligen Teilabschnitte bedarf der Zustimmung der Stadt. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Stadt spätestens drei Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Darüber hinaus ist der Stadt seitens des Erschließungsträgers ein Gesamtterminplan vorzulegen, der bei Änderungen seitens des Erschließungsträgers zu aktualisieren ist.
3. Die Zustimmung der Stadt gilt als erteilt, soweit sie nicht innerhalb von 14 Tagen, nachdem ihr der beabsichtigte Baubeginn mitgeteilt wurde, schriftlich widersprochen hat.
4. Hiervon unberührt sind behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse, z. B. durch die Straßenverkehrsbehörde.

§ 19 Baudurchführung

1. Vor Beginn von Hochbaumaßnahmen auf Baugrundstücken im Vertragsgebiet sind die öffentlichen Entwässerungsanlagen herzustellen und die Verkehrsan-

lagen nach § 13 mit bituminöser Tragschicht (Baustraße) zu versehen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen durch den Erschließungsträger fachgerecht zu beseitigen. Mit der abschließenden Fertigstellung der Verkehrsanlagen einschließlich des Aufbringens der Deckschicht darf erst nach Zustimmung der Stadt begonnen werden.

2. Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Wasserversorgungsleitungen, Versorgungsleitungen der Telekommunikation, Strom, Gas, ggf. Nahwärmeleitungen usw.) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch von Anlagen vermieden wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse. Vor Aufbringen der asphaltierten Deckschicht sind für alle Grundstücke Hausanschlüsse herzustellen.
3. Soweit die Mitwirkung der Stadt erforderlich ist, verpflichtet sich diese, alle ihr zu Gebote stehenden rechtlichen Mittel auszuschöpfen, um dem Erschließungsträger zu ermöglichen, seine vorstehend genannten Verpflichtungen erfüllen zu können.
4. Die Ausgleichsmaßnahmen und die Grünanlagen sind in Teilabschnitten auszuführen. Die zu bildenden Teilabschnitte sind mit Amt 60 und 33 abzustimmen.
5. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung mit der Stadt abzustimmen und 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, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

§ 20 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

1. Mit Vertragsschluss trägt der Erschließungsträger im Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen des jeweiligen Bauabschnitts (Baustraße bzw. Endausbau) gemäß § 24 Abs. 1 durch die Stadt bzw. dem ESO bei gleichzeitiger Übernahme oder bis zum Beginn einer durch die Stadt und ESO genehmigten öffentlichen Nutzung bei gleichzeitiger Übernahme der Verkehrssicherung durch den ESO Eigenbetrieb für jeden schuldhaft verursachten Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie schuldhaft verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Erschließungsträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
2. Der Erschließungsträger hat der Stadt das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über 2,5 Mio. € Personenschaden und 5 Mio. € Sachschaden für die Dauer seiner Gefahrtragung nachzuweisen.
3. Bis zur Abnahme bzw. der Teilabnahmen durch die Stadt oder bis zum Beginn einer durch die Stadt und ESO genehmigten öffentlichen Nutzung bei gleichzeitiger Übernahme der Verkehrssicherungspflicht durch den ESO Eigenbetrieb hat der Erschließungsträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlage zu tragen.

§ 21 Sicherheitsleistung für die vertragsgemäße Errichtung der Anlagen

1. Zur Absicherung der vertragsgemäßen Durchführung der für die Errichtung der Erschließungsanlagen notwendigen Bauleistungen wird der Erschließungsträger die von ihm mit der Ausführung der Leistungen beauftragten Bauunternehmer verpflichten, Sicherheit in ausreichender Höhe auf Grundlage der VOB zu leisten.

2. Die Sicherheit der Bauunternehmer ist durch unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft einer in Deutschland ansässigen Bank oder eines zugelassenen Kreditversicherers in entsprechender Höhe unter Verzicht auf die Einreden, der Anfechtung, der Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß § 770 BGB und § 771 BGB zu leisten. Hierfür ist das Bürgschaftsformular der Stadt zu verwenden.

§ 22 Fertigstellung der Anlagen

1. Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung im Vertragsgebiet hergestellt werden. Mit der abschließenden Fertigstellung der Verkehrsanlagen einschließlich des Aufbringens der Deckschicht ist spätestens 5 Jahre nach Abnahme der Baustraßen zu beginnen. Sollte sich die Bebauung des Gebiets verzögern, so kann eine Verschiebung des Termins zu Fertigstellung der Verkehrsanlagen mit der Stadt gemeinsam festgelegt werden.
2. Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat der Erschließungsträger dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Schadenersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 23 Teilnahme der Stadt an VOB-Abnahme des Erschließungsträgers mit Bau-Auftragnehmer (Bau-AN)

1. Der Erschließungsträger zeigt der Stadt das VOB Abnahmebegehren schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Erschließungsträger fest. Zum Abnahmetermin nimmt der Erschließungsträger jeden Teil der Anlagen von seinem Bau-AN gemäß VOB/B unter Teilnahme der Stadt ab. Die Stadt wird alle erkennbaren Mängel zur Abnahme zwischen Erschließungsträger und Bau-AN zu Protokoll geben, damit sichergestellt ist,

dass der Erschließungsträger die Mängelverfolgung im Sinne der Stadt betreiben kann.

2. Werden bei der VOB-Abnahme zwischen Erschließungsträger und dessen Bau-AN unter Teilnahme der Stadt Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten vom Tage der gemeinsamen VOB-Abnahme an gerechnet durch den Erschließungsträger zu beseitigen.
3. Die VOB Abnahme der Vegetationsflächen (Pflanz- und Saatflächen) - gleichgültig ob lediglich Bestandteil einer Erschließungsanlage oder eigenständige Anlage gemäß § 13 Abs. 1 – erfolgt, sobald die Fläche nach den für die Abnahme zugrunde zulegenden DIN Normen in abnahmefähigen Zustand ist. Unmittelbar nach Bepflanzung der Vegetationsflächen wird unter Teilnahme der Stadt eine Leistungsfeststellung der vertragsgemäßen Anpflanzungen durchgeführt.
4. Der Erschließungsträger übernimmt die Entwicklungspflege über zwei Jahre nach VOB-Abnahme und öffentlicher Nutzung. § 20 Abs. 1 und 3 gelten analog.
5. Vor oder mit der VOB-Abnahme der Spielanlagen ist vom Erschließungsträger eine sicherheitstechnische Abnahme zu veranlassen.

§ 24 Abnahme Erschließungsträger / Stadt

1. Der Erschließungsträger zeigt der Stadt, vertreten durch Amt 60, 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 Erschließungsträger förmlich abgenommen. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt, welche von beiden Seiten unterzeichnet wird. Die Abnahme-Niederschrift erfolgt auf den Vordrucken der Stadt. Die gemeinsame Abnahme zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger sollte möglichst am Tag der VOB-Abnahme stattfinden. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Grundlage eventuell vorhandener Mängel die am Tag der VOB-Abnahme unter Teilnahme der Stadt erstellte Mängelliste. Bei der förmlichen

Abnahme durch die Stadt wird in diesem Fall festgestellt, welche Mängel noch nicht abgearbeitet sind und ob Gewährleistungsmängel bestehen. Mängel im Vertragsverhältnis zwischen Stadt und Erschließungsträger bleiben hiervon unberührt (z. B. Planungsfehler, Mängel in der Ausschreibung).

2. Vor Abnahme der Baumaßnahme hat der Erschließungsträger alle in dieser Vereinbarung genannten Nachweise und Unterlagen der Stadt vorzulegen, welche Voraussetzung für die Abnahme darstellen. Die im Folgenden aufgeführten Nachweise und Unterlagen beziehen sich immer auf den Zustand zum Zeitpunkt der VOB Abnahmen.

a) Vor der VOB-Abnahme sind dem ESO, Abteilung Entwässerung, durch den Erschließungsträger eine TV-Befahrung (System Open-Strakat) und die Protokolle der Dichtheitsprüfung (Druckprobe) für die geänderten bzw. neu eingebauten Entwässerungsanlagen vorzulegen. Die Kosten hierfür sind vom Erschließungsträger zu tragen.

b) Die Schadensfreiheit der geänderten bzw. neu eingebauten Anlagen für:

- Beleuchtungseinrichtungen,
- Strom-, Wasser-, Gas-, Nahwärmeversorgung und
- Gängigkeit von Schieber und Hydranten (nach Asphaltierung)

lässt der Erschließungsträger von der EVO – Energieversorgung Offenbach prüfen und deren Mängelfreiheit und Funktionstüchtigkeit schriftlich bestätigen.

c) Die vertragsgemäße Herstellung der Markierung und Beschilderung lässt der Erschließungsträger von der Straßenverkehrsbehörde der Stadt prüfen und deren Mängelfreiheit und Funktionstüchtigkeit schriftlich bestätigen.

d) Die Schadensfreiheit der geänderten bzw. neu eingebauten Verkehrs- und Freianlagen (ohne Pflanzungen) lässt der Erschließungsträger vom Eigenbetrieb der Stadt Offenbach (ESO, Abteilung Straßenunterhaltung und SÖR) prüfen und deren Mängelfreiheit und Funktionstüchtigkeit schriftlich bestätigen, inkl. der Übernahme der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht mit dem Tag, der auf die VOB-Abnahme folgt.

e) Die vertragsgemäße Herstellung der Straßenbauarbeiten lässt der Erschließungsträger von der Stadt, Referat Verkehrswegebau, prüfen und

die Freiheit von wesentlichen Mängeln und deren Funktionstüchtigkeit schriftlich bestätigen. Außerdem ist, wenn Spielanlagen erstellt wurden, eine sicherheitstechnische Abnahme vorzulegen.

3. Für die Abnahme der Vegetationsflächen (Pflanz- und Saatflächen) findet eine gesonderte Abnahme durch die Stadt nach Abschluss der Entwicklungspflege statt (vgl. § 23 Abs. 4).
4. Für die abgenommenen Bauleistungen sind aktualisierte Ausführungspläne bzw. Bestandspläne in Papierform und digital vom Erschließungsträger an die Stadt (oder einen von der Stadt benannten Dritten) zu übergeben, insbesondere:
 - Entwässerungseinrichtungen
 - (Beleuchtungseinrichtungen, Strom-, Wasser-, Gas-, Nahwärmeversorgung - nur als Ausführungstrassen)
 - Markierung und Beschilderung
 - Lageplan inkl. Darstellung der unterschiedlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, Fußweg, Radweg etc.), Standorte Straßenbeleuchtung, Kanaldeckelhöhen, Deckenhöhenplan, Straßeneinläufe, Grünflächen, etc.
 - digitale, topografische Bestandspläne zur Dokumentation der Veränderungen auf der Grundlage der Stadtgrundkarte in Abstimmung mit dem Vermessungsamt der Stadt
 - Bescheinigung der Übereinstimmung des Ausbaus der Erschließungsanlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen durch eine Vermessungsstelle, die zu hoheitlichen Vermessungen befugt ist
 - Pflanzpläne
 - Wartungs- und Einbauhinweise für Spielgeräte und sonstige Ausstattung
 - Dokumentation der verwendeten Materialien und Ausstattung
 - Nachweise über die Schadensfreiheit der Abwasserbeseitigungsanlagen (Ergebnisse von Druckproben, anderen Dichtigkeitsprüfungen, Untersuchungen der Kanäle mittels TV-Kamera zur Abnahme und zur Nachschau vor Ablauf der Gewährleistungsfrist)
 - Nachweise und Protokolle der zusätzlichen technischen Vorschriften (ZTV)

5. 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 Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers 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 Erschließungsträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.
6. Die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers kann, nachdem ihm ausreichend Gelegenheit zur Nacherfüllung gegeben wurde, unabhängig von etwaigen Ansprüchen des Erschließungsträgers gegen die ausführenden Firmen durch die Stadt oder einem von ihr beauftragten Dritten erfolgen.

§ 25 Gewährleistung

1. Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme bzw. Teilabnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den allgemein 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 Erschließungsträger vor Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen bzw. Bauleistungen jeweils geeignete Nachweise zu erbringen, dass die Materialbeschaffenheit der in der Ausbauplanung und Projektierung geforderten entspricht. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB.
2. Die Frist wird mit Ausnahme der Vegetationsflächen abweichend davon auf fünf Jahre ab dem Zeitpunkt der VOB-Abnahme des Erschließungsträgers mit den ausführenden Firmen festgesetzt.
3. Für die Herstellung der Vegetationsflächen gem. § 13 beträgt sie zwei Jahre ab VOB-Abnahme. Für Technische Ausrüstung (z.B. Leuchtmittel) werden ab dem Zeitpunkt der VOB Abnahmen die VOB Gewährleistungsfristen zugrunde gelegt.

4. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden gewährleistungspflichtigen Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist gemäß VOB.
5. Kommt der Erschließungsträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen lassen.
6. Nachträgliche Schäden an den von der Stadt übernommenen Anlagen infolge Baustellenverkehrs des Erschließungsträgers sind von dem Erschließungsträger auf seine Kosten unverzüglich zu beseitigen.
7. Spätestens 3 Monate vor Ablauf der jeweiligen Gewährleistungsfrist ist vom Erschließungsträger unter Beteiligung der Stadt eine weitere Abnahme im Rahmen einer Begehung durchzuführen. Werden bei der weiteren Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb angemessener Frist - jedoch höchstens 2 Monate - durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.
8. Nach Ablauf der jeweiligen Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Erschließungsträgers aus Dienstleistungs-, Werk-, oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Der Erschließungsträger wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

VI. ÜBERNAHME DER ERSCHLIEßUNGSANLAGEN DURCH DIE STADT

§ 26 Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung

1. Sämtliche Erschließungsanlagen werden, sofern keine wesentlichen Mängel festgestellt werden und nach Vorliegen sämtlicher gemäß § 24 Abs. 2 lit. a) -

e) und Abs. 3 geforderten schriftlichen Bestätigungen und Unterlagen hinsichtlich Mängelfreiheit und Funktionstüchtigkeit, mit Ausnahme der Vegetationsflächen, mit dem Tag, der auf die Abnahme folgt, durch die Stadt kosten- und lastenfrei in ihren Besitz und in die Verkehrssicherung des ESO Eigenbetriebs übernommen. Die Übernahme der Vegetationsflächen erfolgt analog nach Abnahme gemäß § 23 Abs. 3.

2. Der Erschließungsträger erklärt sich damit einverstanden, dass die Stadt die Erschließungsanlagen nach § 14 bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 24 entsprechend den Bestimmungen der Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Abwasserbeseitigung erklärt.

VII. FINANZIERUNGSABWICKLUNG SOWIE ZAHLUNGSMÄßIGE UND BUCHHALTERISCHE KOSTENTRAGUNG

§ 27 Finanzierung, Kostenerstattung, Erschließungsbeiträge

1. Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag werden, soweit für einzelne Fälle nichts anderes vereinbart ist, von dem Erschließungsträger bezahlt und vorfinanziert. Die Kostendeckung erfolgt durch den Abverkauf der Baugrundstücke (Anlage 4).
2. Die Baugrundstücke werden vom Erschließungsträger vermarktet und (mit entsprechender Vollmacht der Stadt) an den Endkunden verkauft. Die Kaufpreiszahlung des Kunden erfolgt auf ein vom Erschließungsträger zu führendes Treuhandkonto der Stadt.
3. Nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen wird der Erschließungsträger innerhalb von zwölf Monaten eine Projektabschlussrechnung mit entsprechender Dokumentation vorlegen. Sofern absehbar ist, dass nicht alle geplanten Bauabschnitte ausgeführt werden, ist vorgesehen, dass die Parteien sich einvernehmlich auf eine Abrechnung verständigen.
Sofern einzelne Baugrundstücke drei Jahre nach Fertigstellung der gesamten Erschließungsmaßnahmen nicht veräußert sein sollten, endet der Vermarktungsauftrag und die Verkehrssicherung etc. geht wieder auf die Stadt über.

4. Die Kosten für die Herstellung der Hausanschlussleitungen sowie die Zahlung der in diesem Zusammenhang anfallenden Baukostenzuschüsse zu den Versorgungseinrichtungen sind von den Käufern der jeweiligen Grundstücke zu tragen.
5. Die Stadt erhebt für die erstmalige Herstellung der in diesem Vertrag vereinbarten Erschließungsanlagen keine Beiträge nach folgenden Vorschriften:
 - Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Entstehung des Erschließungsbeitrags vom 19.06.1997, Stand Januar 2008 sowie Straßenbeitragssatzung vom 22.08.2002
 - Beitrags- und Gebührenordnung zur Satzung über die Grundstücksentwässerung vom 01.01.2010

An die Endkunden wird daher erschließungsbeitragsfreies Bauland verkauft.

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 28 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. In allen Phasen des Projekts sind der Stadt vom Erschließungsträger quartalsmäßige Statusberichte mit Angabe des Planungs-/ Vorhabenstandes, des Baufortschrittes, erkannter Probleme und Risiken für die Stadt sowie jeweils einem aktualisierten Terminplan vorzulegen.
3. Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 29 Rechtsnachfolge

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Erschließungsträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrags neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

§ 30 Kündigung

1. Eine Kündigung dieses Vertrages ist nur aus wichtigem Grund möglich. Eine Kündigungsfrist ist dann nicht einzuhalten.
2. Die Kündigung der Stadt erfolgt mittels eingeschriebenen Briefes an die Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Senefelderstr. 162, 63069 Offenbach am Main, eine Kündigung des Erschließungsträgers erfolgt mittels eingeschriebenen Briefes an die Stadt, und zwar an die Dienstanschrift des Oberbürgermeisters, Stadt Offenbach, Rathaus.
3. Im Falle der Kündigung hat die Stadt Wertersatz für die bis dahin bereits fertig gestellten oder begonnenen Erschließungsanlagen oder nach diesem Vertrag geschuldeten und bis dato nachweislich durchgeführten Maßnahmen zu leisten. Die Höhe des Ersatzes sowie eine Kürzung des Honorars für Eigenleistungen bleiben gesonderten Realisierungsvereinbarungen vorbehalten.
4. Im Falle einer Kündigung hat der Erschließungsträger der Stadt sämtliche im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der Erschließungs- oder sonstigen Maßnahmen angefallenen Akten herauszugeben, insbesondere sämtliche Pläne, Kostenkalkulationen, Ausschreibungen, Verträge etc.

§ 31 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Anlage 1: Lageplan „Übersicht Bauabschnitte“
- Anlage 2: Wertermittlung Bodenpreise
- Anlage 3.1: Projektkalkulation

- Anlage 3.2: Honorarermittlung Eigenleistung OPG
- Anlage 4: Finanzplan
- Anlage 5.1: Städtebaulicher Rahmenplan
- Anlage 5.2: Flächenermittlung
- Anlage 6.1: Lageplan „Vertragsgebiet“
- Anlage 6.2: Ausschnitt Rahmenplan „Überlagerung Geltungsbereiche B-Plan Nr. 618 A und B“
- Anlage 7: Stellungnahme Kampfmittel (RP)
- Anlage 8: Folgekostenschätzung
- Anlage 9: Stellungnahme OPG „Kostenregelung Lärmschutzwand“

§ 32 Form, Ausfertigungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
2. Von dieser Urkunde sollen erteilt werden
 - 3 Abschriften der Stadt und 2 Abschriften dem Erschließungsträger.

§ 33 Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder lückenhaft sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 34 Wirksamwerden

Die Regelungen §§ 1 – 8, 11, 12 sowie 28 – 34 werden mit Vertragsunterzeichnung und mit der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplans Nr. 618 B wirksam.

Die Regelungen zur Umsetzung des Baugebiets §§ 9, 10 sowie 13 – 27 greifen nur dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 618 B Rechtskraft erlangt und die externe, technische Erschließung (insbesondere der Kanal) gesichert ist.

.....

Oberbürgermeister
der Stadt Offenbach am Main

.....

OPG Offenbacher Projektentwicklungs-
gesellschaft mbH

.....

Bürgermeister
der Stadt Offenbach am Main