

Vertrag über die Durchführung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 521 C
"Mühlheimer Straße/ Brielsweg"

Entwurf

-Durchführungsvertrag-
in der Fassung vom 12.06.2006.

zwischen

der Stadt Offenbach am Main

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

und

Projektgesellschaft*
unter Beteiligung der

ST Gewerbebau GmbH

Kirchplatz 6, 89264 Weißenhorn

vertreten durch den Geschäftsführer,
Herr Walter Gehring,
nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt

wird folgender Vertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen:

*Die Gesellschaft wird noch gegründet

Vorbemerkung

Das unter § 1 beschriebene Vorhaben ist bisher nicht nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig.

Zur Herstellung des Planungsrechtes hat der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.12.2003 beschlossen, das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 521 C einzuleiten.

Außerdem wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt für das Planvorhaben ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen 2000 durchgeführt, gegen das zur Zeit noch eine Klage der Stadt Mühlheim am Verwaltungsgericht Darmstadt anhängig ist.

Weiterhin befindet sich beim Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein- Main eine Änderung des Flächennutzungsplanes für das Vorhabengrundstück mit der Zielsetzung `Sondergebiet großflächiger Einzelhandel` im Verfahren.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

(1) Der Vorhabenträger wird nach den Grundstückskaufverträgen vom und vom..... Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Bürgel Flur 6 Nr. 47/2, 48, 49, 47/3, 248/6 und 44/17 und einer Teilfläche von Flur 6 Nr. 110/7 (Vorhabensgrundstück) und kann über sie verfügen.

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses muss sich das Vorhabengrundstück im Eigentum des Vorhabenträgers befinden oder es muss zumindest eine Auflassungsvormerkung zu seinen Gunsten eingetragen sein und die Verfügbarkeit der Privatstraße von MAN- Roland für die Andienung der Einkaufsmärkte nachgewiesen sein. Die öffentlich-rechtliche Erschließung über die Privatstraße von MAN- Roland wird über eine Baulasteintragung gesichert.

Das Vorhabengrundstück ist Teil des Vertragsgebietes gem. Absatz 2.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Vorhabengrundstück den Abbruch der vorhandenen Baulichkeiten, den Neubau eines Gebäudes für einen Baumarkt mit Gartencenter sowie eines Gebäudes für einen Lebensmittel- Verbrauchermarkt.

Neben diesen Hauptnutzungen sind ein Getränkemarkt, ein Laden mit Backwaren sowie Fachmarkt/ Fachmärkte mit zusammen max. 600 qm Verkaufsfläche geplant.

Auf dem Vorhabengrundstück werden die notwendigen PKW- Stellplätze und Fahrradabstellplätze für die Kunden und die Mitarbeiter nachgewiesen.

Die Erschließung der Kundenparkplätze erfolgt ausschließlich über eine direkte Zu- und Ausfahrt von/zur der Mühlheimer Straße.

Hierzu ist eine neue, signalgesteuerte Einmündung herzustellen.

Die Andienung der geplanten Einzelhandels- Märkte erfolgt über den Brielsweg, der hierfür ertüchtigt werden muss, über das Betriebsgelände der Einkaufsmärkte ent-

lang der Grenze zwischen dem Flurstück 110/7 und 44/17 sowie über eine Privatstraße von MAN- Roland entlang der Bahnlinie.

An das geplante Vorhaben sind Maßnahmen zur Bodensanierung auf dem Vorhabengrundstück sowie externe Ausgleichsmaßnahmen gekoppelt.

Art und Umfang der durchzuführenden Maßnahmen, die Kostenträgerschaft sowie die Durchführungsverpflichtung sind in diesem Vertrag geregelt.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst das o.g. Vorhabengrundstück, die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, die durch vorhabensbedingte Maßnahmen betroffen sind sowie die externe Ausgleichsfläche.

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 521 C liegenden Flurstücke, Gemarkung Bürgel Flur 6 Nr. 65/3, 65/4, 65/5, 66/4, 66/5, 67/1, 67/4, 110/6, 70/16 sowie 110/7 (bis auf die Teilfläche für Eckabschrägung), 243/12 (bis auf eine Teilfläche Ecke/ Brielsweg /Sackgasse) und 70/20 (bis auf die Fläche der neuen Bushaltestelle) sind nicht Teil des Vertragsgebietes.

Die Abgrenzung des Vertragsgebietes ist in der **Anlage 1** dargestellt.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile (des Entwurfes) des Vertrages sind:

Anlage 1 Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes

Anlage 2 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 521 C „Mühlheimer Straße / Brielsweg“, Stand: nebst Begründung und Umweltbericht

Anlage 3 Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit allen Bestandteilen (Grundrisse, Ansichten, Freiflächen, Verkehrsflächen)
Stand: 12.06.2006

Anlage 4 Entwurf `Objektplanung der Verkehrsanlagen`, Mühlheimer Straße, einschließlich Erläuterungsbericht und Kostenaufstellung des Ing.-Büros Habermehl + Follmann vom April 2006

Anlage 5 Planung und Erläuterungsbericht `Straßenbauarbeiten Brielsweg` des Ing.- Büros PI Plus vom Mai 2006

Anlage 6 Ver- und Entsorgungsplanung, Erläuterungsbericht des Ing.- Büros PI plus vom Mai 2006-05-23

Anlage 7 Altlastensanierungsplan vom 21.09.2004, UmweltConsult, Dr. G. Merg

Anlage 8 Externe Ausgleichsmaßnahmen

(Anmerkung: Die Entwurfsfassungen der Anlagen werden bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages durch die jeweiligen endabgestimmten und ggf. detaillierteren Fassungen ersetzt.)

§ 3 Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

Er ist in der Lage und verpflichtet sich:

1. für die geplanten Abbruch-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf dem Vorhabensgrundstück, **spätestens 15 Monate** nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, Bauanträge einzureichen.
2. innerhalb von **6 Monaten** nach Bestandskraft der Baugenehmigungen mit dem Abbruch der bestehenden Baulichkeiten zu beginnen
3. spätestens **15 Monaten** nach Bestandskraft der Baugenehmigung, mit den Bauarbeiten für das Neubau- Vorhaben zu beginnen
4. das Neubau- Vorhaben einschließlich sämtlicher Erschließungsmaßnahmen binnen **24 Monaten** nach Baubeginn zu vollenden.

§ 4 Kostenübernahmeverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich- neben dem Bauvorhaben auf dem Vorhabensgrundstück- sämtliche Erschließungsmaßnahmen (§ 7), Lärmschutzmaßnahmen (§14), Ausgleichsmaßnahmen (§15) sowie Bodensanierungsmaßnahmen (§ 16) auf seine Kosten durchzuführen.

(2) Der Vorhabenträger trägt außerdem die Kosten dieses Vertrages sowie die Kosten von Honoraren und Gebühren für:

- sämtliche Planungsleistungen,
- sämtliche Vermessungsarbeiten,
- sämtliche Fachingenieurleistungen und Gutachten,
- die zur Abwicklung des Gesamtvorhabens notwendigen Verkehrslenkungsmaßnahmen einschließlich der eventuell erforderlichen Straßenbaumaßnahmen für den motorisierten Individualverkehr, den ÖPNV sowie für den Fußgänger- und Radverkehr einschließlich der Straßenrückbaumaßnahmen,
- 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,
- die möglichst ständige Aufrechterhaltung der notwendigen verkehrlichen Erschließung angrenzender und benachbarter Gebäude.

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

(4) Der Vorhabenträger erkennt an, neben der Kostenübernahme für die Ertüchtigung des Brielsweges, beim späteren Endausbau des Brielsweges sowie der Herstellung des festgesetzten Lärmschutzwalles von 3,0 m Höhe entlang des Brielsweges, den gem. Straßenbeitragssatzung der Stadt Offenbach fälligen Straßenbeitrag zu entrichten.

Hierzu wird dem Grundstückseigentümer zu gegebener Zeit ein entsprechender Bescheid übersandt.

§ 5

Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Voraussetzung für die Erschließung des Vorhabengrundstücks ist der Umbau der Mühlheimer Straße innerhalb des Vertragsgebietes (gemäß Anlage 4) sowie die Ertüchtigung des Brielsweges zwischen Mühlheimer Straße und dem Vorhabengrundstück (gemäß Anlage 5).

Die Stadt überträgt dem Vorhabenträger diese Aufgabe. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Flächen nach näherer Maßgabe dieses Vertrags auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko auszubauen.

(2) Die Stadt stimmt diesen Baumaßnahmen auf den Straßengrundstücken zu.

§ 6

Fertigstellung der Erschließungsanlagen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsmaßnahmen in dem Umfang, der sich aus den von der Stadt genehmigten Ausbauplanungen gemäß Anlagen 4 und 5 ergibt, bis zur Inbetriebnahme der Einkaufsmärkte fertig zu stellen.

In Abstimmung mit der Stadt kann vereinbart werden, dass Restarbeiten (z. B. Pflanzarbeiten) in einer Nachfrist von max. 6 Monaten erfolgen können.

(2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist von max. 2 Monaten 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, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 7

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Art und Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen richten sich nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner endgültigen Fassung einschließlich Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den genehmigten Ausbauplanungen der Fachbüros und etwa erforderlicher Genehmigungsbescheide. Der Vorhabenträger sichert zu, die Erschließungsanlagen unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Wasserwirtschaft zu erstellen.

(2) Die Erschließung der Kunden- Parkplätze erfolgt direkt und ausschließlich von der Mühlheimer Straße. Im geplanten Ein- und Ausfahrtsbereich der Kunden- Parkplätze ist ein zusätzlicher Lichtsignalgeregelter Knotenpunkt herzustellen.

Die vom Vorhabenträger durchzuführenden Maßnahmen umfassen insbesondere:

- Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
- Verlegung von Versorgungsleitungen,
- Herstellung der Parkplatzzu- und ausfahrt im Bereich Mühlheimer Straße
- Installierung einer Lichtsignalanlage
- die Neuberechnung der Koordinierung der betroffenen Lichtsignalanlage in der Mühlheimer Straße
- Signalanpassungsmaßnahmen an der Kreuzung Mühlheimer Straße/ Brielsweg
- Abfräsen der Fahrbahndecke und Neueinbau in der Mühlheimer Straße
- Umbau der Verkehrsinseln,
- Herstellung der Fußgänger- Überwege
- Herstellung und Anpassung von Gehwegen
- Markierung von Radfahrstreifen
- Verlegung und Errichtung von zwei Bushaltestellen,
- Herstellung und Aufteilung der Fahrspuren,
- Verkehrszeichen und Fahrbahnmarkierungen
- Anpassung der Straßenbeleuchtung
- Anlage von Straßenbegleitgrün
- Herstellung der Straßenentwässerung

(Anmerkung: Es wird noch geprüft, ob es erforderlich oder zweckmäßig ist, am gesamten Straßenoberbau der Mühlheimer Straße im Vertragsgebiet Maßnahmen durchzuführen, die über den Umfang hinausgehen, der durch das Vorhaben bedingt ist. In diesen Fall wäre über die Durchführung und Kostenaufteilung eine modifizierte Regelung zwischen Vorhabenträger und Stadt zu vereinbaren)

(3) Die Andienung der Einkaufs-Märkte erfolgt von der Mühlheimer Straße aus über den Brielsweg.

Die Andienung erfordert eine Ertüchtigung des Brielsweges von der Einmündung Mühlheimer Straße bis zur geplanten Ein- und Ausfahrt des Betriebsgrundstückes der Märkte.

Art- und Umfang der Ertüchtigung des Brielsweges ergeben sich:

- im nördlichen Abschnitt zwischen Mühlheimer Straße und Zufahrt zu den Häusern Mühlheimer Straße 319 bis 323 aus der `Objektplanung der Verkehrsanlagen` des Ing.- Büros Habermehl & Follmann vom April 2006
- für den anschließenden Abschnitt des Brielsweges bis zur Einmündung des Vorhabengrundstückes aus der Planung `Straßenbauarbeiten Brielsweg` des Ing.- Büros PI plus vom Mai 2006.

(4) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.

(5) Zu ergreifende Sicherheitsvorkehrungen gegenüber dem Bahnverkehr, die von der DB AG ggf. aufgrund des Andienungsverkehrs auf der privaten Erschließungsstraße entlang der Bahnlinie gefordert werden können, gehen zu Lasten des Vorha-

benährers. Die Stadt übernimmt hierfür keine Haftung.

§ 8

Abstimmung der Planungen der Erschließungsanlagen

Die Ausführungspläne für den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bedürfen der schriftlichen Freigabe auf den Plänen durch das Amt für Stadtplanung und Baumanagement.

§ 9

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung der Erschließungsanlagen

(1) Mit der 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.

Den Vorschlag des Vorhabenträgers kann die Stadt nur aus wichtigem Grund ablehnen. Die Bauleitung liegt im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen grundsätzlich auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/B) ausführen zu lassen.

Die Leistungsverzeichnisse werden dem Amt für Stadtplanung und Baumanagement zur Zustimmung vorgelegt.

Die Auftragsvergabe erfolgt in Abstimmung mit der Stadt, wobei die Stadt die vom Vorhabenträger ausgewählte Baufirma nur aus wichtigem Grund ablehnen kann.

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

§ 10

Baudurchführung der Erschließungsanlagen

(1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Telefonkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

(2) Die ggf. notwendige Änderung der Straßenbeleuchtung und die Anpassung der Lichtsignalanlagen hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger (EVO) zu veranlassen.

(3) 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 unverzüglich Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(4) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsberichte der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt zu bestimmenden Frist zu entfernen.

(5) Für die Bauzeit sind Verkehrführungspläne zu erarbeiten und rechtzeitig zur Abstimmung der Straßenverkehrsbehörde vorzulegen.

§ 11

Verkehrssicherung und Haftung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im Bereich der jeweiligen zu diesem Zeitpunkt abgegrenzten Baustellenabschnitte 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 an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. 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 nach.

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

§ 12

Abnahme und Gewährleistung

(1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Anzeige in Abstimmung mit dem Vorhabenträger fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Hierzu ist von der Stadt ein geeigneter Beauftragter zu benennen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnen.

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.

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

(3) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistung beträgt fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der jeweiligen mängelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.

(4) 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.

Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche gegen Dritte aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung etwaiger Ansprüche unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

(Die Frage der Abtretungsmöglichkeit der Gewährleistungsbürgschaft von einem Generalunternehmer wird noch verhandelt.)

§ 13

Übernahme der Erschließungsanlagen

(1) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach Abnahme in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

(2) Mit der Übernahme sind folgende Unterlagen vom Vorhabenträger an die Stadt zu übergeben:

- Sämtliche Bestandspläne
- Technische Unterlagen und Betriebsbeschreibungen zur Lichtsignalanlage

§ 14

Lärmschutzmaßnahmen

(1) Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks ist zwischen Mühlheimer Straße und Gebäude des Baumarktes eine Lärmschutzwand herzustellen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Ermittlung, Durchführung und Finanzierung der notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen an den Stirnseiten der Gebäude entlang der Mühlheimer Straße Nr. 264 bis 276

Die Schallschutzmaßnahmen sind bei Einverständnis der Hauseigentümer vor Inbetriebnahme der Einkaufsmärkte durchzuführen.

(4) Art- und Umfang der durchzuführenden Schallschutzmaßnahmen ergeben sich im Einzelnen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 521 C (Anlage2).

(5) Die Regelungen des § 6 gelten entsprechend.

§ 15 Ausgleichsmaßnahmen

(1) Zusätzlich zur Durchführung der nach dem Bebauungsplan 521 C auf dem Vorhabengrundstück festgesetzten Grün- und Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger, die in Anlage 8 dargestellten Maßnahmen auf der von der Stadt bereitgestellten Teilfläche des Grundstücks, Gemarkung Bürgel Flur 2 Nr. 1/1 durchzuführen. Die Maßnahme schließt eine fünfjährige Pflege mit ein.

(2) Die Ausgleichsmaßnahme ist bis zur Inbetriebnahme der Märkte herzustellen. Die Stadt stellt die v.g. Grundstücksteilfläche kostenlos zur Verfügung.

(3) Die Regelungen des § 6 gelten entsprechend.

§ 16 Bodensanierung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich unter Beteiligung des Regierungspräsidiums Darmstadt – Abtl. Umwelt Frankfurt- und des Amtes für Umwelt, Energie und Mobilität der Stadt Offenbach zur Durchführung der in der vorliegenden Sanierungsge-
nehmigung vorgesehenen Maßnahmen. (Anlage 7)
Die vorgeschriebenen Schutz- und Sicherheitsvorkehrungen sind zu beachten.

(2) Die Regelungen des § 6 gelten entsprechend.

§ 17 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag ergebende Erfüllung der Verpflichtung

- a) der Erschließung (§ 5), geschätzte Kosten.....€
- b) des Lärmschutzes (§ 14), geschätzte Kosten.....€
- c) der Ausgleichsmaßnahmen (§ 15), geschätzte Kosten.....€
- d) der Bodensanierung (§ 16) geschätzte Kosten.....€
- e) sowie des Abbruchs der vorhandenen Gebäude auf dem Vorhabengrundstück;
geschätzte Kosten.....€

leistet der Vorhabenträger der Stadt Sicherheiten in Form von selbstschuldnerischen, unwiderruflichen und unbefristeten Vertragserfüllungsbürgschaften eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kredit-Versicherungsunternehmens in Gesamthöhe von €

(2) Die Vertragserfüllungsbürgschaften werden durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft des Vorhabenträgers für alle nach Abs. 1 genannten Maßnahmen erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1.

Die Vertragserfüllungsbürgschaften für die Maßnahmen nach Abs. 1 d) und e) in Höhe von € sind der Stadt vor Beginn der Abbruch- und Sanierungsmaßnahme gemäß Anlage 7 auszuhändigen.

Die Vertragserfüllungsbürgschaften für die Maßnahmen nach Abs. 1 a) bis c) in Höhe von € sind der Stadt vor Beginn der Baumaßnahme gemäß Anlage 4, 5 und 8 auszuhändigen.

Vor Übergabe der Vertragserfüllungsbürgschaften darf mit den jeweiligen Arbeiten nicht begonnen werden.

Im Fall der ausbleibenden Fertigstellung der gem. Abs. 1 zu erfüllenden Maßnahmen, dienen die Vertragserfüllungsbürgschaften auch dazu, die Kosten des Rückbaus unfertiger Anlagen zu bedienen.

(3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch ausstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger wegen Leistungen aus dem Vertrag aus den Vertragserfüllungsbürgschaften zu befriedigen. Für derartige Leistungen an Drittunternehmer gilt § 16 Nr. 6 VOB/B.

(4) Nach Abnahme der jeweiligen Bauabschnitte und Vorlage aller hierauf entfallenden Schlussrechnungen mit Anlagen zu den Maßnahmen nach Absatz 1 a) bis c) ist der Stadt vom Vorhabenträger für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine selbstschuldnerische Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der jeweiligen Bruttoabrechnungssumme vorzulegen.

(Ob für die Maßnahme nach Absatz 1 d) die Erbringung einer Gewährleistungsbürgschaft erforderlich ist, wird noch verhandelt)

§ 18 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger ist mit Zustimmung der Stadt berechtigt die Durchführung des Vertrages ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen. Die Stadt kann die Zustimmung dann verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die fristgerechte Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans gefährdet ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

In Kaufverträgen zwischen dem Vorhabenträger und den Erwerbenden ist eine Verpflichtung für den jeweiligen Käufer aufzunehmen, dass er sich den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich der Bebauung des von ihm erworbenen Grundstücks unterwirft.

Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben dem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Entlassung aus der Haftung erfolgt nach Fertigstellung aller Arbeiten und Eigentumsübertragung an den Grundstückserwerber auf Anforderung des Vorhabenträgers. Einer Entlassung aus der Haftung kann die Stadt nur aus wichtigem Grund widersprechen, wenn z.B. der neue Grundstückseigentümer keine Gewähr dafür bietet, dass er die Pflichten und Bindungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan einhält.

§ 19 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt auf etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung wegen nicht fristgerechter Durchführung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

(3) Im Falle eines erfolgreichen Normenkontrollverfahrens mit Nichtigkeitserklärung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 521 C und / oder Anfechtung einer erteilten Baugenehmigung wird die Geltendmachung von Planungs- und Vermögensschäden bei der Stadt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt.

§ 20 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.

**§ 21
Inkraftsetzung**

Der Vertrag wird wirksam mit dem In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Offenbach, den.....

**Der Magistrat der Stadt
Offenbach**

.....
Oberbürgermeister

.....
Bürgermeister

ST Gewerbebau GmbH

.....

.....