

Erschließungsvertrag zu den Bauleitplanverfahren „INquartier“

Konsolidierter Stand: 20.06.2023

zwischen

der **Stadt Ingolstadt**,

vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. Christian Scharpf,
dieser wiederum vertreten durch die Stadtbaurätin Frau Ulrike Wittmann-Brand und durch
den Referenten für Hoch- und Tiefbau Herrn Gero Hoffmann,
Altes Rathaus, Rathausplatz 2, 85049 Ingolstadt,

(im Folgenden: Stadt)

den **Ingolstädter Kommunalbetriebe**, Anstalt des öffentlichen Rechts,
vertreten durch ihren Vorstand Dr. Thomas Schwaiger,
Hindemithstraße 30, 85057 Ingolstadt,

(im Folgenden: INKB)

und

der **GERCH Einkaufs-GbR Ingolstadt INquartier**,
gemeinschaftlich vertreten durch die unten aufgeführten Gesellschafter
Gustaf-Gründgens-Platz 5, 40211 Düsseldorf,

(im Folgenden: Entwickler)

bestehend aus den nachfolgenden Gesellschaften

1. **GERCH Ingolstadt INquartier 1 UG** (haftungsbeschränkt),
2. **GERCH Ingolstadt INquartier 2 UG** (haftungsbeschränkt),
3. **GERCH Ingolstadt INquartier 3 UG** (haftungsbeschränkt),
4. **GERCH Ingolstadt INquartier 4 UG** (haftungsbeschränkt),
5. **GERCH Ingolstadt INquartier 5 UG** (haftungsbeschränkt),
6. **GERCH Ingolstadt INquartier 6 UG** (haftungsbeschränkt),
7. **GERCH Ingolstadt INquartier 7 UG** (haftungsbeschränkt),
8. **GERCH Ingolstadt INquartier 8 UG** (haftungsbeschränkt),
9. **GERCH Ingolstadt INquartier 9 UG** (haftungsbeschränkt),

10. GERCH Ingolstadt INquartier 10 UG (haftungsbeschränkt),
11. GERCH Ingolstadt INquartier 11 UG (haftungsbeschränkt),
12. GERCH Ingolstadt INquartier 12 UG (haftungsbeschränkt),
13. GERCH Ingolstadt INquartier 13 UG (haftungsbeschränkt),
14. GERCH Ingolstadt INquartier 14 UG (haftungsbeschränkt),
15. GERCH Ingolstadt INquartier 15 UG (haftungsbeschränkt),
16. GERCH Ingolstadt INquartier 16 UG (haftungsbeschränkt),
17. GERCH Ingolstadt INquartier 17 UG (haftungsbeschränkt),
18. GERCH Ingolstadt INquartier 18 UG (haftungsbeschränkt),
19. GERCH Ingolstadt INquartier 19 UG (haftungsbeschränkt),
20. GERCH Ingolstadt INquartier 20 UG (haftungsbeschränkt) und
21. GERCH Ingolstadt INquartier 21 UG (haftungsbeschränkt),

diese jeweils vertreten durch ihre einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer

,
Gustaf-Gründgens-Platz 5, 40211 Düsseldorf.

Inhaltsverzeichnis

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	3
<i>Teil A. Grundbuchstand</i>	4
<i>Teil B. Erschließungsvertrag</i>	4
Präambel	4
§ 1 Gegenstand des Vertrags, Vertragsgebiet	6
§ 2 Vertragsbestandteile	6
§ 3 Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsmaßnahmen	8
§ 4 Herstellungsfristen	18
§ 5 Verkehrssicherung, Haftung und Schadensbeseitigung	21
§ 6 Abnahme, Teilabnahme, Mängelansprüche und Übernahme der Erschließungsanlagen	22
§ 7 Übereignung der öffentlichen Erschließungsanlagen, Dienstbarkeitsbestellung	26
§ 8 Kostentragung zu den Erschließungsmaßnahmen	33
<i>Teil C. Weitere städtebauliche Vereinbarungen</i>	36
§ 9 Konkretisierung der Vereinbarungen aus dem städtebaulichen Ausführungsvertrag	36
§ 10 Herstellung von baufeldübergreifenden Tiefgaragen	39
<i>Teil D. Sicherheitsleistungen und Schlussbestimmungen</i>	40
§ 11 Vertragserfüllungsbürgschaft	40
§ 12 Mängelansprüchebürgschaft	41
§ 13 Rechtsnachfolge	41
§ 14 Kommunale Planungshoheit, Haftungsausschluss	43
§ 15 Aufschiebende Bedingung, auflösende Bedingung, Kündigung	44
§ 16 Nutzungs-, Verwertungs- und Abänderungsrechte, Kosten, Schlussbestimmungen	44
§ 17 Abschriften	46
§ 18 Hinweise, Notarermächtigung	46

Teil A. Grundbuchstand

[vom Notariat zu ergänzen]

Teil B. Erschließungsvertrag

Präambel

1.

Die Gesellschaften des Entwicklers sind Eigentümer von Teilflächen des sogenannten „Rieter-Areals“ und des „Bäumler-Areals“, zweier vormals industriell bzw. gewerblich genutzter Flächen im nordöstlichen Stadtgebiet. Im Einzelnen handelt es sich um die nachfolgend aufgeführten Grundstücke Fl.Nr. 3721/2, 3721/22, 3721/23, 3721/24, 3721/25, 3721/26, 3728/8, 3728/9, 3728/10, 3728/11, 3729, 3733/3, 3733/4, 3737/1, 3737/2, 3737/3, 3737/4, 3737/16, 3737/17, 3737/18, 3737/19, 3737/20, 3737/21, 3737/22, 3737/23, 3737/24, 3737/25, 3737/26, 3737/27, 3737/28, 3737/29, 3737/30, 3737/31, 3737/32, 3737/33, 3737/34, 3737/35, 3737/36, 3737/37, 3737/38, 3737/39, 3737/40, 3737/41, 3737/42, 3737/43, 3737/44, 3737/45, 3737/46, 3737/47, 3737/48, 3737/49, 3737/50, 3737/51, 3737/53, 3737/54, 3737/55, 3737/56, 3737/57, 3737/58, 3866, 3866/5, 3866/7, 3866/8, 3866/9, 3866/10, 3866/11, 3866/12, 3866/13, 3866/14, 3866/15, 3891/5, 3893/1, 3897/1, 3897/3, 3897/4, 3897/5, 3897/6, und jeweils Gemarkung Ingolstadt (in der **Anlage 1** rot markiert).

Das Grundstück Fl.Nr. 3737/15 ist vom Entwickler an [REDACTED] mit notariellem Kaufvertrag vom 31.08.2021 veräußert worden. Der Eigentumsübergang ist im Grundbuch vollzogen. In diesem Kaufvertrag haben sich die Käufer zur Übernahme bzw. Freistellung des Entwicklers hinsichtlich der sich aus diesem Erschließungsvertrag zu übernehmenden Verpflichtungen, soweit sie sich auf die Fl.Nr. 3737/15 beziehen, verpflichtet.

Stadt und Entwickler beabsichtigen, gemeinsam die industriell-gewerblichen Konversionsflächen „Rieter-Areal“ und „Bäumler-Areal“ zum „INquartier“ mit urbaner Nutzungsmischung zu entwickeln. Mit der Entwicklung des INquartier soll insbesondere auch Wohnraum für ca. 3.600 Menschen geschaffen werden.

2.

Die Stadt und der Entwickler haben am 16.07.2020 einen städtebaulichen Rahmenvertrag geschlossen, in dem sich der Entwickler u.a. zur Ausarbeitung von Planentwürfen für einen Bebauungsplan und die erforderliche Flächennutzungsplanänderung sowie eines städtebaulichen Rahmenplans und eines zweiteiligen Gestaltungshandbuchs, bestehend aus einem ersten Teil zu den „öffentlichen“ Flächen und einem weiteren zu den „privaten“ Flächen, samt aller hierzu erforderlichen Gutachten und Stellungnahmen auf seine Kosten verpflichtet hat.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 115 F „INquartier“ (im Folgenden: Bebauungsplan) und für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst.

Stadt und Entwickler haben am 06.12.2022 weiterhin einen notariell beurkundeten Städtebaulichen Ausführungsvertrag geschlossen (UBZ-Nr. 1196F/2022 Notar Tobias Fembacher), in dem sich der Entwickler u.a. zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und zur Berücksichtigung des zweiteiligen Gestaltungshandbuchs für das INquartier, zu qualitätssichernden Maßnahmen, zur Umsetzung eines Mindestanteils an geförderten Wohnungsbau, von energetischen Anforderungen an die Bebauung und von artenschutzrechtlichen Maßnahmen, zum Bau eines Pflege- und Seniorenheims sowie einer Kindertagesstätte, sowie zur Übernahme von Folgekosten verpflichtet hat. Der Inhalt ist den Parteien bekannt.

Der Stadtrat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 08.12.2022 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.01.2023 – 28.02.2023.

3.

Mit dieser Vereinbarung sollen Regelungen zur Erschließung des künftigen Baugebiets INquartier und weitere städtebauliche Regelungen (siehe § 1) getroffen werden.

Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass die Stadt mit den nachfolgenden Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen auf Schaffung von Baurecht für die im Bebauungsplanumgriff liegenden Grundstücke eingehen kann (§ 1 Abs. 3 S. 2 Hs. 2 BauGB).

4.

Neben der Stadt sind die Ingolstädter Kommunalbetriebe, Anstalt des öffentlichen Rechts, Hindemithstraße 30, 85057 Ingolstadt, als Träger und Betreiber der öffentlichen Einrichtung zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (im Folgenden: INKB) durch die Erschließungsmaßnahmen in ihrem Aufgabenbereich betroffen und Vertragspartei dieser Vereinbarung.

Weiterhin werden durch die Erschließungsmaßnahmen berührt

- die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH, Ringlerstr. 28, 85057 Ingolstadt, als Netzbetreiber für das Strom- und Fernwärmenetz im Stadtgebiet von Ingolstadt (im Folgenden SWI Netze),
- ggf. Stadtwerke Ingolstadt Energie GmbH, Ringlerstr. 28, 85057 Ingolstadt, als mögliche Betreiberin der öffentlichen Ladeinfrastruktur
- sowie ggf. die COM-IN Telekommunikations GmbH, Erni-Singerl-Straße 2b, 85053 Ingolstadt, als Betreiberin eines Glasfasernetzes in Ingolstadt (im Folgenden: COM-IN)

Für die Erschließung mit Strom, Fernwärme, Telekommunikation sowie der Errichtung und des Betriebs der Ladeinfrastruktur wird der Entwickler erforderlichenfalls weitere Verträge und Planvereinbarungen abschließen.

5.

Die Präambel ist Bestandteil dieser Vereinbarung. Im Übrigen vereinbaren die Parteien, was folgt:

§ 1 Gegenstand des Vertrags, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand dieses Vertrags sind insbesondere
 - a) Verpflichtungen des Entwicklers zur Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet (siehe § 3)
 - b) die Regelung von Herstellungsfristen (§ 4),
 - c) Verpflichtungen des Entwicklers zur Übereignung der öffentlichen Erschließungsanlagen und zur Bewilligung von Dienstbarkeiten (§ 7),
 - d) Regelungen zur Kostentragung (§ 8),
 - e) Konkretisierung von Vereinbarungen aus dem städtebaulichen Ausführungsvertrag (§ 9) und
 - f) Mitwirkungspflichten der Stadt und der INKB.

- (2) Vertragsgebiet und Erschließungsgebiet ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F „INquartier“ (im Folgenden: Bebauungsplan) (siehe Lageplan in **Anlage 11**). Zum Vertrags- und Erschließungsgebiet gehören auch angrenzende Bereiche, soweit an diesen Anpassungen und Umgestaltungen aufgrund des Planvollzugs erforderlich werden und dieser Vertrag Regelungen hierfür trifft.

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile des Vertrags sind
 1. die nachfolgend aufgeführten Anlagen:
 - a) Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F „INquartier“ mit Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen (**Anlage 1**);
 - b) Begründung und Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F „INquartier“ (**Anlage 2**);
 - c) Erschließungsplanung, bestehend aus
 - (1) qualifizierter Vorplanung Verkehrsanlagen des IB Goldbrunner Ingenieure GmbH (**Anlage 3.1**),
 - (2) qualifizierte Vorplanung Ingenieurbauwerk Trink- und Löschwasserversorgung mit Kostenschätzung (ohne Grundstücksanschlüsse) der SWI Netze (**Anlage 3.2a**),
qualifizierte Vorplanung Ingenieurbauwerk Betriebswasserversorgung mit Kostenschätzung (ohne Grundstücksanschlüsse) der SWI Netze (**Anlage 3.2b**) und
qualifizierte Vorplanung Ingenieurbauwerk Schmutzwasserableitung des IB Goldbrunner Ingenieure GmbH (**Anlage 3.2c**),
 - (3) Qualifizierte Vorplanung der Niederschlagsentwässerung (IB Goldbrunner Ingenieure GmbH– **Anlage 3.2d**),
 - (4) Qualifizierte Vorplanung Ingenieurbauwerke (Überflutungsnachweis) des IB Goldbrunner Ingenieure GmbH (**Anlage 3.3**),

- (5) qualifizierte Vorplanung für Aufdimensionierung der öffentlichen Wasserversorgungsleitung mit Kostenschätzung in der Friedrich-Ebert-Straße und Lessingstraße, INKB (Stand: 26.04.2023 – **Anlage 3.2a**),
 - (6) Qualifizierte Vorplanung der Freianlagen der Kister Scheithauer Gross Architekten und Stadtplaner GmbH und LAND Deutschland GmbH (Detailbereiche –**Anlage 3.4**),
 - (7) Gestaltungshandbuch Teil 1: öffentliche Flächen der Kister Scheithauer Gross Architekten und Stadtplaner GmbH (Stand: Oktober 2022 – **Anlage 3.5**) und
 - (8) Mobilitätskonzept (**Anlage 8**) zu Ladeinfrastruktur E-Mobilität mit ggf. erforderlichen Trafostationen.
- d) qualifizierte Kostenschätzung der Erschließungsanlagen mit Freianlagen (**Anlage 4**);
 - e) Lageplan Übertragung Erschließungsanlagen (**Anlage 5**);
 - f) Lageplan Dienstbarkeiten Leitungsrechte (**Anlage 6**);
 - g) Lageplan Freianlagen mit besonderen Gestaltungsanforderungen (**Anlage 7**);
 - h) Maßnahmen Mobilitätskonzept (**Anlage 8**);
 - i) Muster einer Vertragserfüllungsbürgschaft (**Anlage 9**) und einer Mängelansprüchebürgschaft (**Anlage 10**),
 - j) Lageplan Vertragsgebiet (**Anlage 11**) und
 - k) Untersuchungskonzept LHKW-Schaden Halle M69 vom 11.11.2022, M & P Ingenieurgesellschaft (**Anlage 12**),
 - l) Gebietsbrandschutzkonzept des IB (**Anlage 13**);
 - m) Verkehrsgutachten des BSV BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPLANUNG DR.-ING. REINHOLD BAIER GMBH von August 2022 (**Anlage 14**);
 - n) Planung Erschließungsanlagen Stufe 1 und 2 IB Goldbrunner (**Anlage 15**);
 - o) Schätzung der Planungskosten für die Dimensionierung des Betriebswasserleitungsnetzes (**Anlage 16**);
 - p) Lageplan auch-öffentliche und private Versickerungsanlagen IB Goldbrunner (**Anlage 17**),
 - q) Verbindlichkeitserklärung des Umweltamts der Stadt Ingolstadt vom 29.07.2022 (**Anlage 18**),
 - r) Beschränkt persönliche Dienstbarkeit Trafostationen mit Zu- und Ableitungen zugunsten der SWI Netze (**Anlage 19**) und
 - s) Mindestanforderungen der SWI Netze (**Anlage 20**).

Sofern und soweit keine anderen Regelungen getroffen wurden, finden die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil B (VOB/B) und nachrangig das BGB in ihrer zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung, gegebenenfalls analog, Anwendung.

- (2) Die Parteien bestätigen, dass Ihnen diese Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben. Die Anlagen werden zur Erleichterung der Beurkundung in eine Verweisungsurkunde nach § 13a BeurkG ausgelagert. Auf diese Verweisungsurkunde (Notar Tobias Fembacher in Ingolstadt vom xx.xx.2023,

UVzNr. Xxx/2023) wird hiermit verwiesen. Ihr Inhalt ist den Beteiligten bekannt. Sie verzichten auf neuerliche Verlesung und Vorlage zur Durchsicht von Karten, Zeichnungen und Abbildungen. Die Verweisungsurkunde liegt heute im Original vor. Auf Beifügung wird verzichtet. Rein vorsorglich genehmigen alle Beteiligten nochmals umfassend und vorbehaltlos die in der Verweisungsurkunde für sie abgegebenen Erklärungen.

- (3) Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass an die Stelle der hier in Bezug genommenen **Anlagen 1 und 2** jeweils der im weiteren Bauleitplanverfahren vom Stadtrat gebilligte Bebauungsplanentwurf und nach Abschluss der Bauleitplanverfahren der endgültig als Satzung beschlossene Bebauungsplan treten.

§ 3 Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsmaßnahmen

(1) Allgemeine Anforderungen an die Erschließungsmaßnahmen

- (a) Der Entwickler übernimmt die Herstellung folgender Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet nach Maßgabe der näheren Bestimmungen dieses Vertrages:

- Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen (siehe Abs. 2),
- Herstellung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einschließlich Geh-, Fuß- und Radwege und Plätze sowie der Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün, Markierungen und Beschilderungen im Vertragsgebiet (siehe Abs. 3)
- Herstellung der für die Grundstücksversorgung und Entsorgung dienenden Anlagen der Trinkwasser- und Betriebswasserversorgung, der Löschwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung (siehe Abs. 4),
- Herstellung der öffentlichen Grünflächen inkl. Kinderspielplätze (siehe Abs. 5),
- Herstellung der Sparten für Strom, Telekommunikation mit Glasfaser, Trafostationen und Fernwärme (siehe Abs. 7) und
- Herstellung der öffentlichen Ladeinfrastruktur (siehe Abs. 8)

im Folgenden auch „Erschließungsanlagen“ genannt.

- (b) Der Entwickler wird für die erforderliche Versorgung des Gebiets mit Strom, Fernwärme, Telekommunikationsleitungen gesonderte Vereinbarungen mit den jeweiligen Leitungsträgern zur Herstellung und Unterhaltung dieser Anlagen treffen (Abs. 7).

- (c) Soweit nachfolgend nichts Abweichendes geregelt wird, ist der Entwickler verpflichtet, auf der Grundlage der Vertragsbestandteile (§ 2 Abs. 1), insbesondere der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans in Aufstellung (**Anlage 1**) und der vorliegenden qualifizierten Vorplanungen (**Anlagen 3.1 bis 3.7**), durch Ingenieur- und Planungsbüros die Entwurfsplanung, falls erforderlich Genehmigungsplanung und die Ausführungsplanung erstellen zu lassen.

Der Entwickler verpflichtet sich, mit den erforderlichen Planungsleistungen (insbesondere den Grundleistungen der LPh 3 bis 6 sowie mit einer Bauüberwachung/Bauoberleitung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung nur wirtschaftlich und finanziell sowie technisch und beruflich leistungsfähige Ingenieur- und Planungsbüros mit mehrjähriger Erfahrung und vergleichbaren Referenzen in der Verkehrsanlagen-, Ingenieurbauwerks- und Freianlagenplanung zu beauftragen, so dass eine technisch einwandfreie Planung und Ausführung der Baumaßnahme gewährleistet wird. Die Auswahl der Ingenieur- und Planungsbüros erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt und der INKB.

Das Einvernehmen gilt als erteilt für die Beauftragung folgender Ingenieur- und Planungsbüros:

- [REDACTED]

Für die im Lageplan Freianlagen mit besonderen Gestaltungsanforderungen (**Anlage 7**) bezeichneten Flächen (insb. Wasserturm, Elfinger, Quartiersplätze im Bereich WA 3 und westlich MU 2.3), verpflichtet sich der Entwickler, die Freiflächengestaltung im Einvernehmen mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt durch

[REDACTED] bis zur Entwurfsplanung planen zu lassen. Die Büros

[REDACTED] werden vom Entwickler mit Beratungsleistungen im Hinblick auf die Mitwirkung bei Ausführungsplanung und Bauüberwachung einschließlich Mitwirkung an der Bemusterung auf einer Musterfläche, beauftragt. Die Musterfläche ist im Einvernehmen mit der Stadt festzulegen; die Bemusterung ist von der Stadt binnen drei Wochen ab der nächsten ladungsfähigen Sitzung des Stadtrates und/oder Gestaltungsbeirats freizugeben, die auf die Herstellung der Musterfläche folgt.

Nur für leitungsgebundene Anlagen wird ergänzend vereinbart:

- Für alle Planungsdaten (Entwurf- bis Ausführungspläne) sind die Formate und die Ebenenbelegung mit den INKB abzustimmen;
- Die Bezeichnungen der einzelnen neu zu erstellenden Entwässerungsanlagen (Schächte, Haltungen, Anschlusspunkte, Anschlussleitungen, ggf. Bauwerke) sind vom Entwickler vor Beauftragung der Bestandsvermessung bei den INKB einzuholen. Sollte dies nicht erfolgen, kann die INKB die Bestandsvermessung auf Kosten des Entwicklers wiederholen lassen.
- Die Entwurfs- und Ausführungsplanung sind vom Entwickler in digitaler Form mit Achsen und Achshauptpunkten im Format dxf oder dwg zu erstellen.
- Für die Achshauptpunkte und alle für die Planung und Absteckung relevanten Punkte ist eine Koordinatenliste der UTM-Koordinaten im ASCII-Format den INKB spätestens bis zur Abnahme vorzulegen.
- Die Planung ist im amtlichen Koordinatensystem (UTM-System) durchzuführen. Die Höhenkoten sind auf Normal Null zu beziehen (DHHN 2016).

- (d) Die Entwurfsplanung, soweit noch nicht Anlage dieses Vertrags, und die Ausführungsplanung sind von der Stadt und den INKB freizugeben.

Die Freigabe gilt als erteilt,

- für die Entwurfsplanung, wenn sie nicht binnen von 4 Wochen nach Vorlage der kompletten und prüfungsfähigen Entwurfsplanung versagt wird, und
- für die Ausführungsplanung, wenn sie nicht binnen von 4 Wochen nach Vorlage der prüfungsfähigen Ausführungsplanung versagt wird.

Aus berechtigtem Grund, insbesondere in der Hauptferienzeit, können die Stadt und die INKB eine Verlängerung der Frist um weitere zwei Wochen verlangen. Die Stadt und die INKB dürfen nur aus sachlichem Grund die Freigabe verweigern. Abstimmung und Freigabe begründen keinen Eintritt der Stadt und der INKB in die ausschließlich beim Entwickler liegende Planungs- und Ausführungsverantwortung und führen nicht zu einer Einschränkung der Gewährleistung des Entwicklers.

- (e) Auf Verlangen der Stadt und/oder der INKB sind vor der Beauftragung der Bauleistungen die Leistungsverzeichnisse an die Stadt und/oder INKB zu übersenden.
- (f) Der Entwickler hat alle notwendigen bau-, naturschutz-, wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Zustimmungen und/oder Anzeigen bei den zuständigen Behörden im eigenen Namen zu beantragen und der Stadt und den INKB auf Verlangen vorzulegen.
- (g) Die Erschließungsmaßnahmen sind vom Entwickler auf der Grundlage dieses Vertrags und seiner Bestandteile (§ 2 Abs. 1) in Qualität und Ausstattung so auszuführen, dass sie den allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung der jeweiligen Erschließungsanlagen, insbesondere der jeweiligen VOB/C, den europäischen Normen (EN) und den Normen des Deutschen Instituts für Normung e.V. (DIN), ferner den einschlägigen VDE-, VDI-, VDS- und TÜV-Vorschriften sowie DWA-, DVGW- und AGFW-Arbeitsblättern und Merkblättern und den sonstigen einschlägigen technischen Vorschriften entsprechen und werkgerecht hergestellt werden. Es dürfen nur normgerechte Baustoffe verwendet werden.
- (h) Der Entwickler hat auf Verlangen der Stadt und/oder der INKB vom Baugrund und von den für den Bau der zukünftig öffentlichen Erschließungsanlagen verwendeten Materialien stichprobenartig Proben nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt und der INKB vorzulegen. Die Kosten für die Materialprüfung trägt der Entwickler. Der Entwickler verpflichtet sich weiterhin, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb

angemessener Frist nach Aufforderung der Stadt oder der INKB zu entfernen bzw. entfernen zu lassen und durch vertragskonforme zu ersetzen.

- (i) Der Entwickler verpflichtet sich, nur geeignete, d.h. fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Dritte für die Leistungserbringung als Nachunternehmer zu beauftragen. Der Entwickler prüft in eigener Verantwortung, ob die Beauftragung von Nachunternehmern – insbesondere bei staatlichen geförderten Maßnahmen wie dem Bau einer Kindertageseinrichtung – vergaberechtlich ausschreibungspflichtig ist. Er benennt der Stadt und INKB die Nachunternehmer und deren Nachunternehmen spätestens zwei Wochen vor Leistungsbeginn. Auf Verlangen der Stadt oder der INKB hat der Entwickler Erklärungen und Nachweise zur Eignung der Nachunternehmen vorzulegen. Die Stadt und die INKB dürfen einen Nachunternehmer nur aus wichtigem Grund, insbesondere wegen begründeten Zweifeln an der Eignung ablehnen. Der Entwickler stellt bei seinen Beauftragungen von Nachunternehmern sicher, dass auch der jeweilige Nachunternehmer seinerseits nur geeignete Dritte einsetzt. Im Einzelnen gelten folgende Mindestanforderung an die Eignung eines Nachunternehmers.

Entwässerungsanlagen

Das mit der Herstellung der Entwässerungsanlagen einschließlich der Grundstücksanschlüsse beauftragte Unternehmen muss über Erfahrung in der Herstellung von Kanälen in offener Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik verfügen und für den Ausführungsbereich AK2 zertifiziert sein.

- (j) Der Entwickler stimmt im Hinblick auf die spätere Abnahme und Übernahme der künftig öffentlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt sowie der leitungsgebundenen Erschließungsanlagen durch die INKB einer technischen Begleitung und Überwachung der einzelnen Arbeiten durch die Stadt und die INKB zu und gestattet deren Mitarbeitenden oder Beauftragten nach terminlicher Vorankündigung den ungehinderten Zutritt zu den Grundstücken und Erschließungsbaustellen.

Die Stadt und die INKB sind berechtigt, nach terminlicher Vorankündigung an Baustellen-Jour-Fixe-Terminen teilzunehmen, um die für die Übernahme der künftigen Erschließungsanlagen in die Bau- und Unterhaltslast der Stadt bzw. der INKB erforderlichen Standards sicherzustellen.

- (k) Der Entwickler verpflichtet sich, die Stadt oder einen von der Stadt benannten Dritten mit der Herstellung der Straßenbeleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einschließlich der Eigentümerwege zu beauftragen. Der Entwickler ist weiterhin verpflichtet, für den Betrieb der Straßenbeleuchtung auf den privaten Verkehrsflächen und den Eigentümerwegen einen Betreibervertrag mit einem geeigneten Betreiber zu schließen.
- (l) Der Entwickler stimmt die Herstellung mit den übrigen Ver- und Entsorgungsträgern ab und koordiniert die Herstellung von deren Einrichtungen mit den weiteren Erschließungseinrichtungen. Die Koordinationspflicht umfasst auch die von den INKB durch die SWI Netze zu erstellenden Anlagen der Trinkwasser-

, Betriebs- und Löschwasserversorgung sowie die zur Versorgung des Gebiets erforderlichen Versorgungsleitungen für Strom und Fernwärme sowie der Ladeinfrastruktur.

(2) Freilegung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen

Der Entwickler verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsflächen freizulegen einschließlich

- etwaiger erforderlicher bodenarchäologischer Arbeiten entsprechend Art. 7 ff. DSchG,
- Kampfmittelräumung und Kampfmittelbegleitung,
- Sanierung der vorhandenen Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen nach Maßgabe des für verbindlich erklärten Sanierungsplans (siehe § 7a des notariellen städtebaulichen Ausführungsvertrags vom 06.12.2022);
- Sanierung der etwaigen nicht vom Sanierungsplan erfassten Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen i.S.v. § 2 Abs. 3 und 5 BBodSchG und dadurch verursachten Gewässerverunreinigungen, sowie Maßnahmen der Gefahrenabwehr i.S.v. § 4 BBodSchG nach Maßgabe des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nebst Ausführungsvorschriften, insbesondere nutzungsbezogene Anwendung von Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der bei Bauausführung jeweils geltenden Fassung;
- ordnungsgemäßer Verwertung und/oder Beseitigung des Bodenaushubs im Einklang mit den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der Deponieverordnung (DepV) nebst Ausführungsbestimmungen in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Herstellung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

Der Entwickler verpflichtet sich, die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nach Maßgabe der auf Grundlage der qualifizierten Vorplanung (**Anlage 3.1**) von ihm zu erstellenden und von Stadt und den INKB freizugebenden (§ 3 Abs. 1 lit. c) Entwurfs- und Ausführungsplanung einschließlich

- Geländemodellierung,
- Lage, Aufbau und Querschnitt der neu zu errichtenden Straßen und sonstigen Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radwegen entsprechend der Entwurfs- und Ausführungsplanung Verkehrsanlagen,
- Parkflächen für PKW und Fahrräder, die nach Anzahl und Lage in der Ausführungsplanung verbindlich festgesetzt werden,
- Straßenentwässerung,
- Straßenbeleuchtung mit getrennten Netzen für (1) öffentliche Verkehrsflächen und (2) private Verkehrsflächen und Eigentümerwege,
- Fahrbahnmarkierungen, Verkehrszeichen und Lichtsignalanlage,
- Straßenbegleitgrün einschließlich Fertigstellungspflege und anschließender Entwicklungspflege nach DIN 18919,
- Gestaltung des öffentlichen Straßenraums inkl. Straßenmobiliar (Sitzbänke, Mülleimer etc.) nach dem Gestaltungshandbuch (Teil 1 – **Anlage 3.5**),

- Zentrale Plätze und Bereiche nach **Anlage 7** entsprechend der Planung von Kister Scheithauer Gross Architekten und Stadtplaner GmbH,
- Ladeinfrastruktur (siehe nachfolgend Abs. 8) und
- Unterflur-Abfallsysteme (§ 9 Abs. 5)

herzustellen bzw. mit den Leitungsträgern entsprechende Herstellungs- und Unterhaltungsvereinbarungen zu schließen.

Der Entwickler stellt ein Konzept zur Barrierefreiheit auf und stimmt dieses mit dem Tiefbauamt der Stadt spätestens im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung ab.

Der Entwickler verpflichtet sich weiterhin, die im Verkehrsgutachten des IB BSV (**Anlage 14**) vorausgesetzten Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Haupterschließungsstraßen **außerhalb des Plangebiets** umzusetzen, soweit diese Maßnahmen erforderlich sind, um eine ausreichende Verkehrsqualität unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs aufrecht zu erhalten. Die Vertragsparteien vereinbaren hierzu folgende Kostentragung:

- Kosten für die Anpassung der Signalzeitenprogramme mit Umbau und erforderlichenfalls Ertüchtigung bestehender Lichtsignalanlagen
 - Römerstraße/Hebbelstraße/Anschlussstelle A 9: 100 % Entwickler;
 - Goethestraße/Friedrich-Ebert-Straße: 100 % Entwickler;
- Kosten für die Verlängerung der Linksabbiegespur sowie Anpassung der Signalzeitenprogramme mit Umbau und erforderlichenfalls Neubau der Lichtsignalanlagen Römerstraße in Friedrich-Ebert-Straße: 46 % Entwickler und 54 % Stadt.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Geh- und Radwege erfolgt in durch ein vom Entwickler zu errichtendes Oberflächenentwässerungssystem. Bei der Ausführung sind die Anforderungen und Nebenbestimmungen des ggfs. erforderlichen wasserrechtlichen Bescheids einzuhalten.

Der Entwickler ist für den Unterhalt und die Instandsetzung der Straßenbeleuchtung auf privaten Verkehrsflächen zuständig. Er ist verpflichtet, hierzu einen Betriebsführungsvertrag mit einem Betreiber abzuschließen.

Der Entwickler übernimmt das Herstellen und Anbringen von Kennzeichen, Lichtsignalanlagen und Hinweisschildern für die öffentlichen Erschließungsanlagen (§ 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Entwickler erstellt für die verkehrsrechtliche Beschilderung und Markierung der künftigen öffentlichen Wege in Abstimmung mit der Stadt einen Markierungs- und Beschilderungsplan und übergibt diesen der Stadt zur Freigabe. Die Stadt erlässt anhand des freigegebenen Markierungs- und Beschilderungsplans die erforderlichen verkehrsrechtlichen Anordnungen nach der StVO. Deren Umsetzung obliegt dem Entwickler.

Während der Bauphase verpflichtet sich der Entwickler, dass von der Bautätigkeit im Erschließungsgebiet keine vermeidbaren Verunreinigungen der

anliegenden öffentlichen Straßen entstehen und unzumutbare Staubentwicklung durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bewässerung, Reifenwäsche etc.) zu vermeiden.

Aufstellflächen für Drehleitern (Brandschutz) im öffentlichen Bereich sind mit dem Tiefbauamt abzustimmen, soweit diese nicht schon im Gebietsbrandschutzkonzept (**Anlage 13**) ausgewiesen sind. Im Übrigen sollten für Personenrettung vorgehaltene Aufstellflächen für die Feuerwehr im öffentlichen Straßenraum (2. Rettungsweg), soweit möglich, vermieden werden. Flächen für den zweiten Rettungsweg (z.B. Aufstellflächen der Feuerwehr) sind auf öffentlichen Geh- und Radwegen grundsätzlich nicht zugelassen.

Soweit Aufstellflächen auf öffentlichen Geh- und Radwegen im Brandschutzkonzept (**Anlage 13**) ausgewiesen oder in Ausnahmefällen zugelassen werden, so hat der Entwickler sicherzustellen, dass die Geh- und Radwege den Belastungen, die von der Feuerwehr für das Aufstellen der Drehleiter gefordert werden, standhalten. Die in Anspruch genommenen Feuerwehr-Aufstellflächen werden mit den Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sein, damit diese auch dauerhaft freigehalten werden.

(4) Herstellung der für die Grundstücksversorgung und Entsorgung dienenden Anlagen der Trinkwasser-, Betriebs- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung und Überflutungsvorsorge

(a) Der Entwickler verpflichtet sich, die für die **Grundstücksentsorgung** erforderlichen Anlagen

- der Grundstücksentwässerung/Oberflächenentwässerung,
- nebst zugehörigen Kanälen und Grundstücksanschlüssen bis zu den auf den Baugrundstückstücken herzustellenden Kontrollschächten

nach Maßgabe der auf Grundlage der qualifizierten Vorplanungen (**Anlage 3.2c und Anlage 3.2d**) von ihm zu erstellenden und von der INKB freizugebenden (§ 3 Abs. 1 lit. c) Entwurfs- und Ausführungsplanung Ingenieurbauwerke (Schmutzwasserableitung und Niederschlagsentwässerung) und des/der erforderlichen wasserrechtlichen Bescheids/-e ordnungsgemäß herzustellen. Leitungen im Erdreich hat der Entwickler in Bestandsplänen festzuhalten.

Der Entwickler verpflichtet sich, der INKB ein Baugrundgutachten für die erforderlichen Versickerungsanlagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds spätestens mit der Entwurfsplanung zu übergeben.

(b) Der Entwickler verpflichtet sich, die für die **Grundstücksversorgung** erforderlichen Anlagen

- zur Trink- und Löschwasserversorgung (Grundschutz) und
- zur Betriebswasserversorgung,
- nebst jeweils zugehörigen Übergabeschächten und Grundstücksanschlüssen bis zu den Grundstücksgrenzen

auf der Grundlage der Vorplanungen (**Anlage 3.2a und Anlage 3.2b**) von der INKB nach Maßgabe der folgenden Unterabsätze erstellen zu lassen.

Für die Entwurfs- und Ausführungsplanung und die Herstellung der Anlagen zur Trinkwasser- und Löschwasserversorgung (ohne Tiefbauarbeiten) auf der Grundlage der qualifizierten Vorplanung (**Anlage 3.2a**) einschließlich der erforderlichen Aufdimensionierung der bestehenden Wasserversorgungsleitungen in der Friedrich-Ebert-Straße und der Lessingstraße (mit Tiefbauarbeiten) auf der Grundlage der qualifizierten Vorplanung (**Anlage 3.2a**) beauftragt der Entwickler die INKB.

Zur Sicherung der Trinkwasser- und Löschwasserversorgung (Grundschatz) sind von der Friedrich-Ebert-Straße und der Lessingstraße aus innerhalb des Plangebiets neue Wasserversorgungsleitungen zu verlegen. Für die Trassen der öffentlichen Wasserversorgungsleitungen sind innerhalb der Straßen und Wege Versorgungsflächen freizuhalten. Die benötigte Versorgungsfläche richtet sich nach DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Juli 2018.

Die Leitungen im Erdreich werden von der INKB in Bestandsplänen festgehalten.

- (c) Für die Herstellung der Anlagen der **Betriebswasserversorgung** ab dem Übergabepunkt in der Römerstraße (siehe **Anlage 3.2b**) beauftragt der Entwickler die INKB. Der Entwickler verpflichtet sich hierzu, durch die INKB zur Sicherung der Betriebswasserversorgung von diesem Übergabepunkt in der Römerstraße aus innerhalb des Plangebiets neue Betriebswasserversorgungsleitungen und Grundstücksanschlüsse auf seine Kosten zu planen und (ohne Tiefbauarbeiten) verlegen zu lassen. Die Betriebswasserversorgungsleitungen und Grundstücksanschlüsse sind für die Versorgung von Außenanlagen, Toiletten und Waschmaschinenanschlüssen der gesamten geplanten Neubauten im Vertragsgebiet ausreichend zu dimensionieren.

Ausgenommen von der Erschließungspflicht mit Betriebswasser sind die folgenden zu erhaltenden Bestandsgebäude

- Sheddachhalle (Einzelbaudenkmal) an der Römerstraße im nördlichen Plangebiet (Baufeld MU 2.2),
- ehemaliges Kino-/Kantinengebäude westlich der bestehenden Sheddachhalle (Baufeld MU 2.1),
- Elfinger-Gebäude (Einzelbaudenkmal) im Nordwesten des Baugebiets (Baufeld MU 1.4) und
- ehemaliger Wasserturm (Einzelbaudenkmal – Baufeld MU 1.8).

Die INKB verpflichtet sich, die öffentliche Versorgungsleitung bis zu dem in Uabs. 1 genannten Übergabepunkt in der Römerstraße (**Anlage 3.2b**) auf eigene Kosten herzustellen.

Für die Trassen der öffentlichen Betriebswasserversorgungsleitungen sind innerhalb der Straßen und Wege Versorgungsflächen freizuhalten. Die benötigte

Versorgungsfläche richtet sich nach DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Juli 2018. Für die Koordination gilt § 3 Abs. 1 lit. I).

- (d) Der Entwickler verpflichtet sich weiterhin, die erforderliche Entwässerungsmulde zur Überflutungsvorsorge auf der Grundlage der qualifizierten Vorplanung (**Anlage 3.3**) und der von ihm zu erstellenden und von Stadt und INKB freizugebenden (§ 3 Abs. 1) lit. c) Entwurfs- und Ausführungsplanung Ingenieurbauwerke (Regenwasserrückhalt) ordnungsgemäß herzustellen.
- (e) Wasserversorgungs- und Betriebswasserleitungen in Privatstraßen und Grundstücksanschlüsse auf privaten Grundstücken werden nach Maßgabe von § 1 Abs. 4 iVm § 3 WAS Bestandteil der öffentlichen Versorgungseinrichtung (siehe § 7). Entsprechendes gilt für die Entwässerungsanlagen (§ 1 Abs. 3 iVm § 3 Nr. 8 EWS).
- (f) Der Grundschutz Löschwasser ist über die öffentliche Wasserversorgungsleitung mit einer Dimensionierung von 96 m³/h zu gewährleisten. Der Entwickler ist verantwortlich, die erforderlichen Maßnahmen zum Objektschutz zu treffen.

(5) Herstellung der öffentlichen Grünflächen inkl. Kinderspielplätze

Der Entwickler verpflichtet sich, die öffentlichen Grünflächen inklusive der Kinderspielplätze nach Maßgabe der auf Grundlage der qualifizierten Vorplanung (**Anlage 3.4**) und des Gestaltungshandbuchs Teil 1 (**Anlage 3.5**) von ihm zu erstellen und von Stadt und INKB freizugebenden (§ 3 Abs. 1) lit. c) Entwurfs- und Ausführungsplanung Freianlagen ordnungsgemäß herzustellen.

Bei der Herstellung der Grünanlagen sind die DIN 18920 und die Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (Teil 1 Stand 2015 und Teil 2 Stand 2010) zu beachten. Weiterhin sind bei den Grünflächen eine einjährige Fertigstellungspflege zur Erreichung eines abnahmefähigen Zustandes (Anwuchserfolg) und eine anschließende zweijährige Entwicklungspflege zur Erreichung eines funktionsfähigen Zustandes nach DIN 18917 sowie der DIN 18919 durch den Entwickler vorzunehmen. Nach Erreichung des abnahmefähigen Zustandes (Anwuchserfolg) mit Abschluss der Fertigstellungspflege, ist eine (Teil-)Abnahme der Grünanlage (ohne Spielplätze) unter Mitwirkung des Gartenamtes der Stadt ebendort zu beantragen und binnen vier Wochen ab Mitteilung des Entwicklers durchzuführen – ein Protokoll ist durch den Antragsteller zu fertigen.

Die Information über den Abschluss der Entwicklungspflege an das Gartenamt erfolgt durch den Entwickler.

Die Spielplätze sind unter Berücksichtigung der DIN EN 1176 sowie der DIN 18034 zu errichten. Bei der Auswahl der Spielgeräte ist auf möglichst wartungsarme Spielgeräte zu achten; zudem ist das Thema Inklusion zu berücksichtigen. Bei den Spielgeräten ist vor Einfüllung des Fallschutzes beim Gartenamt der Stadt eine Zustandsfeststellung der Fundamentierung der Spielgeräte vorzunehmen. Die

Abnahme / Teilabnahme erfolgt frühestens nach Einfüllung des Fallschutzes und Ansaat der Rasenflächen.

Im Bereich der Grünanlagen, insbesondere der Kinderspielplätze, darf bis mind. 0,6 m unter GOK nachweislich nur Bodenmaterial eingebracht werden, das den Vorgaben des § 12 BBodSchV (insb. max. 70 % der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BbodSchV) entspricht. Entsprechende Nachweise über die Bodenqualität müssen dem Gartenamt der Stadt rechtzeitig vor dem Einbau des Oberbodens vorgelegt werden.

(6) Herstellung von Lärmschutzmaßnahmen

Weitergehende aktive Lärmschutzmaßnahmen seitens des Entwicklers wurden geprüft und sind nach Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen der Stadt nicht umsetzbar.

(7) Herstellung der Sparten für Strom, Telekommunikation mit Glasfaser, Trafostationen und Fernwärme

- a) **Trafostationen** sind in die Gebäude unter Berücksichtigung der DIN/VDE/VDI zu integrieren. Ausnahmen hiervon sind aus wichtigem Grund nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Mehraufwendungen, die aus der Integration von Trafostationen in die Gebäude resultieren, stellen keinen wichtigen Grund dar.

„Kioskstationen“ (vgl. Techn. Datenblatt UK 2200) können im Einvernehmen mit Stadt und der SWI Netze auch in Innenhöfen untergebracht werden. Eine Kombination mit anderen Betriebsgebäuden oder Fahrradabstellflächen ist zulässig.

- b) Für die Versorgung des Vertragsgebietes mit **Strom (inkl. Elektromobilität) und Fernwärme** schließt der Entwickler entsprechende Verträge mit den Versorgungsunternehmen.

Der Entwickler beteiligt die Stadt – Tiefbauamt –, soweit Leitungen in künftigen öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

- c) Der Entwickler verpflichtet sich, mit einem Telekommunikationsunternehmen eine Vereinbarung zur Erschließung des Gebiets mit **Telekommunikation und Glasfaser** abzuschließen.

Dem Entwickler ist bekannt, dass Telekommunikationsunternehmen nach dem TKG zur Gewährleistung von Telekommunikationsdienstleistungen für die Öffentlichkeit berechtigt sind, ihre Telekommunikationslinien in den im Rahmen der Planvereinbarung abgestimmten Trassen im zukünftigen öffentlichen Straßenland auch zu einem Zeitpunkt herzustellen, in dem das Eigentum an dem künftig öffentlichen Straßenland noch nicht auf die Stadt übergegangen ist.

- d) Der Entwickler verpflichtet sich, alle Baufelder des Erschließungsgebiets mit einem Fernwärmenetz unter Ausschluss eines Nahwärmenetzes so zu erschließen, dass alle Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen werden können. Die Einzelheiten werden in einem gesonderten Erschließungsvertrag mit den SWI Netze geregelt.

(8) Herstellung von öffentlicher Ladeinfrastruktur

Der Entwickler verpflichtet sich, Ladesäulen sowie Stellplätze für Elektrofahrzeuge und für Elektro-/Lastenfahräder auf öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage des Mobilitätskonzepts Ladeinfrastruktur (**Anlage 8**) und der von ihm zu erstellenden und von der Stadt freizugebenden Entwurfs- und Ausführungsplanung ordnungsgemäß herzustellen und von einem geeigneten Betreiber für eine Dauer von mindestens zehn Jahren ab Fertigstellung und Betriebsfähigkeit der Ladeinfrastruktur betreiben sowie nach Ende des Betreibervertrags, sofern nicht eine Weiterverwendung der Ladeinfrastruktur durch einen nachfolgenden Betreiber vereinbart wird, ordnungsgemäß zurückbauen und entsorgen zu lassen.

§ 4 Herstellungsfristen

- (1) Die vertragsgegenständlichen Erschließungsanlagen nach § 3 sind vom Entwickler und der INKB zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Entwicklung des INquartier und des Verkehrs herzustellen, so dass sie spätestens zur Fertigstellung der baulichen Anlagen im jeweiligen Baufeld benutzbar sind. Die Parteien stimmen eine abschnittsweise Entwicklung des Vertragsgebiets in Teilbereichen ab.
- (2) Für die Herstellung der Verkehrsflächen (§ 3 Abs. 3), der für die Grundstücksversorgung und -entsorgung dienenden Anlagen der Trinkwasser-, Betriebs- und Löschwasserversorgung und Abwasserentsorgung (§ 3 Abs. 4), der öffentlichen Grünflächen inkl. Kinderspielplätze (§ 3 Abs. 5), der Sparten (§ 3 Abs. 7) und der öffentlichen Ladeinfrastruktur (§ 3 Abs. 8) werden folgende Vertragsfristen vereinbart:
- Ausführungsbeginn der Bodensanierungsmaßnahmen spätestens binnen 12 Monaten ab Inkrafttreten des Bebauungsplans.
 - Vollständige Umsetzung der Bodensanierung (Bestätigung des Erreichens der Sanierungszielwerte gemäß Ziff. 16 der Verbindlichkeitserklärung des Umweltamts der Stadt Ingolstadt vom 29.07.2022 – **Anlage 18**) spätestens binnen 24 Monaten ab Ausführungsbeginn;
 - Ausführungsbeginn Erschließungsmaßnahmen spätestens binnen 12 Monaten ab vollständiger Umsetzung der Bodensanierung (Bestätigung des Erreichens der Sanierungszielwerte gemäß Ziff. 16 der Verbindlichkeitserklärung);
 - Fertigstellung der **Erschließungsanlagen Stufe 1** (siehe **Anlage 15** IB Goldbrunner) spätestens binnen 60 Monaten ab Ausführungsbeginn Erschließungsmaßnahmen mit
 - Herstellung aller Ver- und Entsorgungsleitungen als längslaufende Hauptleitungen einschl. Anschluss einer gebietsinternen

- Betriebswasserleitung an den Übergabepunkt zur öffentlichen Betriebswasserleitung nach § 3 Abs. 4 lit. c);
- Einbau der ungebundenen Tragschichten des Straßenoberbaus auf vollständiger Breite;
 - Erdverlegung von Kabeln für Stromversorgung und Datenleitungen, soweit erforderlich in Interimstrassen, abgerückt von den Grundstücksgrenzen;
 - Aufbringen einer 7,50 m breiten Baustraße mit 10 cm Asphalttragdeckschicht auf der Trasse der späteren öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, seitliches Ankeilen mit Schottertragschicht und
 - Erstellen von interimsmäßigen Leitungsverbindungen (z. B. Straßenbeleuchtung) als Überspannung mit provisorischen Maststandorten für die Bauphase;
- Fertigstellung der **Erschließungsanlagen Stufe 2** (siehe **Anlage 15** IB Goldbrunner) spätestens binnen 24 Monaten ab Bezugsfertigkeit des letzten in § 8 Abs. 1 des städtebaulichen Ausführungsvertrags mit einer Bauverpflichtung belegten Bauvorhabens. Die Fertigstellung umfasst
 - Rückbau des „Opfer-Asphalts“ und der überschüssigen Schotter-schichten;
 - Ergänzung der ungebundenen Tragschichten in Randbereichen;
 - endgültige Verlegung von Kabeln für Stromversorgung und Datenleitungen in den Gehwegbereichen;
 - Herstellung aller Einfassungen und Borde, sowie der endgültigen Oberflächenbeläge und
 - Bepflanzung im Straßenraum;
 - die Versickerungsanlagen, soweit diese auch der Entwässerung von öffentlichen Verkehrsflächen dienen und
 - Anpassung der Signalzeitenprogramme mit Umbau und erforderlichenfalls Ertüchtigung bestehender Lichtsignalanlagen (§ 3 Abs. 3).
 - Abweichend hiervon wird folgende Frist geregelt:
 - Herstellung einer für einen ortsüblichen ÖPNV-Omnibus befahrba-ren (ggf. provisorischen) Verkehrsfläche als Wegeverbindung von der Friedrich-Ebert-Straße zur Römerstraße spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der ersten 50 v.H. des geförderten Wohnungsbaus nach § 8 Abs. 1 lit. c) des Städtebaulichen Ausführungsvertrags, jedoch nicht früher als die Einrichtung einer ÖPNV-Linie durch die Stadtbus Ingolstadt GmbH im Vertragsgebiet erfolgt.
 - endgültige Fertigstellung aller Erschließungsanlagen spätestens 10 Jahre ab Ausführungsbeginn Erschließungsmaßnahmen.
 - Soweit die INKB zur Herstellung von Anlagen gem. § 3 Abs. 4 verpflichtet sind, gelten die vorstehend vereinbarten Fristen entsprechend auch für INKB.
- (3) Die öffentlichen Grünanlagen mit Kinderspielplätzen (§ 3 Abs. 5) sind herzustellen:
- Öffentliche Grünfläche 1 gemäß Bebauungsplan (**Anlage 1**): spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Sickeranlage Nr. 1 (**Anlage 17**);

- Öffentliche Grünfläche 2 gemäß Bebauungsplan (**Anlage 1**): spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der quartiersübergreifenden Tiefgarage unterhalb der öffentlichen Grünfläche 2 und der bezugsfertigen Fertigstellung der Bauvorhaben in den Baufeldern MU 2.4 und MU 2.5;
 - Öffentliche Grünfläche 3 gemäß Bebauungsplan (**Anlage 1**): spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Sickeranlage Nr. 10 (**Anlage 17**);
- (4) Die öffentliche Ladeinfrastruktur (§ 3 Abs. 8) ist gemäß **Anlage 8** mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen Stufe 2 spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der errichteten Bauvorhaben in den jeweils angrenzenden Baufeldern zu errichten.
- (5) Der Baubeginn von Erschließungsmaßnahmen, auch in einzelnen Teilabschnitten, ist der Stadt und den INKB jeweils spätestens 2 Wochen vor Beginn der Ausführung in Textform anzuzeigen. Die Stadt, die INKB und/oder ein von ihnen beauftragter Dritter sind berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen. Festgestellte Mängel sind von der Stadt und/oder der INKB dem Entwickler unverzüglich mitzuteilen. Stadt und/oder INKB sind berechtigt, die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel, auch vor Abnahme, zu verlangen. Werden die Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist vom Entwickler beseitigt, sind die Stadt und/oder die INKB berechtigt, die Mängel auch schon vor der Abnahme auf Kosten des Entwicklers zu beseitigen (Selbstvornahme).

Der Entwickler ist verpflichtet, sämtliche Erschließungsmaßnahmen und insbesondere die Verlegung aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit den Spartenträgern und sonstigen Leitungsträgern durch Beauftragung eines qualifizierten Projektsteuerungsbüros bzw. Fachingenieurs zu koordinieren, um sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet einschließlich der jeweiligen Grundstücks-/Hausanschlüsse nach Maßgabe von § 3 Abs. 4 lit. a) und b) rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt, die fristgerechte Herstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch bereits fertiggestellter Anlagen möglichst ausgeschlossen werden. Die Herstellung der jeweiligen Grundstücksanschlüsse (Hausanschlüsse) durch die INKB ist vom Entwickler so rechtzeitig zu veranlassen, dass diese vor Beginn der Arbeiten zur endgültigen bituminösen Deckschicht der Verkehrsanlagen hergestellt werden können. Zwischen dem Entwickler und der INKB kann ein hiervon abweichender Herstellungszeitpunkt vereinbart werden, wenn die Lage der Grundstücksanschlüsse bis zur endgültigen Fertigstellung der Verkehrsanlagen noch nicht feststeht.

- (6) Im Falle eines Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan oder eines sonstigen unmittelbaren oder mittelbaren Angriffs auf den Bebauungsplan oder einer Anfechtungsklage gegen eine Baugenehmigung verlängern sich die jeweilige Fristen nach diesem § 4 entsprechend um den Zeitraum der Verfahrensdauer. Die jeweiligen Fristen verlängern sich außerdem durch nicht vom Entwickler zu vertretende Umstände aufgrund höherer Gewalt, wie Naturkatastrophen, Pandemien, kriegerische Auseinandersetzung, Seuchen, Streiks, baubehindernde Wetterereignisse, Rohstoffknappheit etc., die zu Zeitverzögerungen führen.

§ 5 Verkehrssicherung, Haftung und Schadensbeseitigung

- (1) Der Entwickler trägt als Grundstückseigentümer bzw. spätestens mit Ausführungsbeginn der Erschließungsarbeiten und bis zur Übernahme der mangelfrei abgenommenen Erschließungsanlagen (§ 6 Abs. 3) die Verkehrssicherungspflicht in den jeweils von den Erschließungsmaßnahmen betroffenen Bereichen unabhängig von den jeweiligen Eigentumsverhältnissen, d.h. insbesondere auch in den von Erschließungsarbeiten betroffenen öffentlichen Verkehrsflächen im Rahmen der StVO und der durch die Straßenverkehrsbehörde zu erlassenden verkehrsrechtlichen Anordnungen.
- (2) Der Entwickler haftet der Stadt und/oder der INKB bis zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen (§ 6 Abs. 3) für jeden Schaden, der in Folge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder anderen Rechtsgütern verursacht wird.

Der Entwickler stellt für Maßnahmen, die er auf öffentlichen Flächen (Römerstraße und Friedrich-Ebert-Straße) vornimmt, die Stadt und/oder die INKB von allen Schadensersatzansprüchen Dritter infolge einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei. Die Freistellungserklärung bezieht sich auf Schaden, der bis zum Zeitpunkt der Abnahme (§ 6) eingetreten ist.

- (3) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Betriebshaftpflichtversicherung des Entwicklers gegenüber der Stadt und der INKB nachzuweisen. Der Versicherungsschutz muss sich hierbei mindestens auf eine Deckungssumme von
 - 5 Mio. EUR für Personenschäden,
 - 5 Mio. EUR für Sachschäden,
 - 5 Mio. EUR für Umweltschäden sowie
 - sowie 2.500.000,- EUR für Vermögensschäden,jeweils je Schadensfall, belaufen. Die Versicherungshöchstsumme muss das Doppelte der jeweils genannten Versicherungssummen je Versicherungsjahr umfassen – ausgenommen für Umweltschäden, bei denen eine einfache Absicherung genügt.

Die Versicherung ist bei einem in einem Mitgliedstaat der EU oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) zugelassenen Versicherungsunternehmens vor Vertragsschluss abzuschließen und nachzuweisen. Die Betriebshaftpflichtversicherung muss während der gesamten Vertragszeit unterhalten und nachgewiesen werden.

Der Entwickler trägt Sorge dafür, dass die von ihm beauftragten Planer, Ingenieure und bauausführenden Unternehmen entsprechende Haftpflichtversicherungen begründen bzw. nachweisen. Der Entwickler verpflichtet sich, der Stadt und den INKB auf Verlangen unverzüglich das Fortbestehen einer entsprechenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen sowie die Stadt und die INKB unverzüglich über Veränderungen des Versicherungsschutzes während der Vertragslaufzeit zu informieren

- (4) Soweit bei der Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen vorhandene Verkehrsanlagen, Versorgungsleitungen oder sonstige bauliche Anlagen bzw. Grundstücke der Stadt und/oder der INKB oder Rechtsgüter Dritter beschädigt oder zerstört werden, ist der Entwickler zur Schadensbeseitigung verpflichtet, es sei denn, er hat dies nicht zu vertreten.

Der Entwickler ist verpflichtet, vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen und/oder Baubeginn der Bauvorhaben in den jeweiligen Baufeldern eine Beweissicherung für bauliche Anlagen auf angrenzenden Grundstücken durch einen Bausachverständigen durchführen zu lassen sowie der Stadt und den INKB vorzulegen.

- (5) Bestehende Zufahrten zu an das Vertragsgebiet angrenzenden Grundstücken sind während der Erschließungsmaßnahmen zu erhalten bzw. bei temporärer Unterbrechung während der Bauarbeiten unverzüglich wiederherzustellen.

§ 6 Abnahme, Teilabnahme, Mängelansprüche und Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Die Abnahme erfolgt
- für die öffentlichen Verkehrsflächen durch die Stadt (Tiefbauamt),
 - für die Anlagen für Trinkwasser-, Betriebs- und Löschwasserversorgung (Grundschutz) sowie Abwasserentsorgung durch die INKB und
 - für die öffentlichen Grünflächen und Kinderspielflächen durch die Stadt (Gartenamt).

Für die Abnahme gilt § 12 VOB/B. Die Parteien vereinbaren eine förmliche Abnahme nach § 12 Abs. 4 VOB/B. Eine fiktive Abnahme nach § 12 Abs. 5 VOB/B wird ausgeschlossen.

Für die Abnahme gelten die nachfolgenden Voraussetzungen für Teilabnahmen nach Abs. 2 entsprechend.

Der Entwickler zeigt der Stadt (Tiefbauamt und Garten) und den INKB mit seinem Abnahmeverlangen die vertragsgemäße Fertigstellung der in § 3 genannten Erschließungsanlagen und die Durchführung sonstiger Leistungen, die Aufstellung der Verkehrszeichen und die Ausführung sonstiger von der Straßenverkehrsbehörde angeordneter Maßnahmen in Schriftform an.

- (2) Auf Verlangen des Entwicklers sind in sich abgeschlossene Teile der Leistung besonders abzunehmen (Teilabnahmen gem. § 12 Abs. 2 VOB/B).

In sich abgeschlossene Teile der Leistung sind:

a) Für Anlagen für Trinkwasser-, Betriebs- und Löschwasserversorgung (Grundschutz) sowie Abwasserentsorgung:

Fertigstellung der **Erschließungsanlagen Stufe 1** nach § 4 Abs. 2 (**Anlage 15**) im gesamten Vertragsgebiet oder Fertigstellung in bis zu max. 6 räumlich abgeschlossenen Teilbereichen des Vertragsgebiets.

Der Entwickler zeigt den INKB die vertragsgemäße Fertigstellung der Erschließungsanlagen Stufe 1 nach § 4 Abs. 2 (**Anlage 15**) mit einer Frist von 3 Wochen schriftlich an.

Voraussetzung einer Teilabnahme für die Anlagen zur Abwasserentsorgung durch die INKB ist eine Abnahmebefahrung (TV-Befahrung) aller leitungsgebundenen Anlagen nach den Vorgaben der INKB. Vor Beauftragung der TV-Befahrung sind die Bezeichnungen der einzelnen Entwässerungsanlagen (Schächte, Haltungen, Anschlusspunkte, Anschlussleitungen, ggf. Bauwerke) mit den INKB abzustimmen. Der Entwickler hat den Termin für die Kamerabefahrung der INKB mit einer Vorlauffrist von zwei Wochen schriftlich anzukündigen. Die INKB ist zur Teilnahme an der Kamerabefahrung berechtigt. Die Datenerfassung und die Datenübergabe haben in Abstimmung mit den INKB zu erfolgen. Der Entwickler ist verpflichtet, eine Kopie der Videodokumentation der Befahrung an die INKB zu übergeben und zu übereignen. Sofern der Entwickler die Abnahmebefahrung nicht durchführt oder die Datenübergabe nicht erfolgt, werden die INKB die Abnahmebefahrung auf Kosten des Entwicklers veranlassen (Selbstvornahme).

Weitere Voraussetzung einer Teilabnahme sind:

- Übergabe und Übereignung von Dichtheitsprüfungen, georeferenzierten Bestandspläne in Papier und digital in üblichen Formaten;
- Einmessung der leitungsgebundenen Anlagen mit Übergabe und Übereignung der Einmessungsergebnisse im Format *.pdf und *.dwg;
- Vermaschung der Trinkwasserleitungen mit dem bestehenden Leitungsnetz (keine „toten“ Stichleitungen);
- Gewährleistung der Keimfreiheit der Trinkwasserleitungen durch vorausgegangenen Spülungen vor Anschluss an das bestehende Leitungsnetz
- Eintragung der beschränkt-persönlichen Dienstbarkeiten nach § 7 Abs. 3.

Der Entwickler und die INKB setzen einvernehmlich einen Abnahmetermin nach erfolgter Kamerabefahrung und Übergabe Video-Dokumentation binnen zwei Wochen fest. Die Parteien vereinbaren eine förmliche Abnahme nach § 12 Abs. 4 VOB/B.

Die Parteien stellen klar, dass mit der Teilabnahme der Anlagen für Trinkwasser-, Betriebs- und Löschwasserversorgung (Grundschutz) sowie Abwasserentsorgung keine Abnahme

- der Strom- und Fernwärmeleitungen und
- des Einbaus der ungebundenen Tragschichten des Straßenoberbaus auf vollständiger Breite

verbunden ist.

Der Entwickler verpflichtet sich weiterhin, auch nach erfolgter Abnahme bzw. Teilabnahme nach der Herstellung der jeweiligen Grundstücksanschlüsse/Hausanschlüsse jeweils unverzüglich eine erneute Kamerabefahrung der leitungsgebundenen Anlagen im Bereich des Grundstücksanschluss/Hausanschlusses durchzuführen und der INKB eine Videodokumentation der Befahrung zu übergeben.

Für die Versickerungsanlagen nach § 7 Abs. 4 lit. a) wird hiervon abweichend folgende Regelung getroffen: Die jeweilige Versickerungsanlage wird mit ihrer Fertigstellung abgenommen. Die Teilabnahme erfolgt durch die INKB binnen 4 Wochen ab Anzeige der vertragsgemäßen Fertigstellung der jeweiligen Versickerungsanlage durch den Entwickler. Es wird eine förmliche Abnahme nach § 12 Abs. 4 VOB/B vereinbart.

b) Verkehrsflächen

Fertigstellung der **Erschließungsanlagen Stufe 2** nach § 4 Abs. 2 (vgl. **Anlage 15**) im gesamten Vertragsgebiet oder Fertigstellung in bis zu max. 6 räumlich abgeschlossenen Teilbereichen des Vertragsgebiets ohne die Anschlussbereiche an die Haupterschließungsstraßen Friedrich-Ebert-Straße und Römerstraße; diese werden jeweils nach Fertigstellung gesondert abgenommen.

Der Entwickler und die Stadt (Tiefbauamt) setzen einvernehmlich einen Abnahmetermin binnen zwei Wochen nach Anzeige der Fertigstellung durch den Entwickler fest. Die Parteien vereinbaren eine förmliche Abnahme nach § 12 Abs. 4 VOB/B.

Die Teilabnahme setzt weiterhin voraus:

- Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt gem. § 7 Abs. 2 lit. c),
- unwiderrufliche Widmungszustimmung der jeweiligen Eigentümer entsprechend dem BayStrWG,
- Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit – an nächststoffener Rangstelle – für Beleuchtungsanlagen zugunsten der Stadt und für sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, zugunsten der INKB sowie der SWI Netze;
- Zurverfügungstellung der Schlussvermessung der Verkehrsflächen durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Bestätigung, dass die Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans (**Anlage 1**) errichtet worden sind,
- Zuverfügungstellung der Untersuchungsbefunde gem. § 3 Abs. 1 lit. h) (so weit von Stadt und/oder INKB verlangt) zum Nachweis, dass die vom Entwickler verwendeten Baustoffe und Materialien den vertraglich vereinbarten Beschaffenheiten entsprechen,
- Zuverfügungstellung der Bestandspläne im üblichen Maßstab zu den Erschließungsanlagen in Papier und digital (dxf-Datei) vom Entwickler an die Stadt und INKB
- Nachweis, dass Beschilderung und Markierung auf den öffentlichen Verkehrsflächen gemäß endgültiger Anordnung der Straßenverkehrsbehörde ausgeführt worden ist.

Die Verkehrsfreigabe umgebauter, bereits bisher vorhandener oder neu hergestellter Verkehrsflächen darf nur durch einen bevollmächtigten Vertreter der Stadt erfolgen und gilt nicht als Abnahme bzw. Teilabnahme. Die Parteien stellen klar, dass eine Abnahme bzw. Teilabnahme der Verkehrsflächen keine Voraussetzung für die bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Erschließung eines Baufelds ist.

c) Öffentliche Grünanlagen mit Kinderspielplätzen

Die Teilabnahme der öffentlichen Grünanlagen mit Kinderspielplätzen durch die Stadt (Gartenamt) richtet sich nach § 3 Abs. 5.

- (3) Für Mängelansprüche gilt § 13 VOB/B. Die Frist beginnt mit der Abnahme bzw. der jeweiligen Teilabnahme der einzelnen Erschließungsanlagen nach Abs. 2.

Auf Verlangen einer der Vertragsparteien begehen und überprüfen die Parteien spätestens drei Monate vor Ablauf der jeweiligen Gewährleistungsfrist die Erschließungsanlagen gemeinsam. Die Stadt und die INKB sind verpflichtet, hierbei an einer abschließenden Mangelfeststellung mitzuwirken. Im Hinblick auf die Entwässerungsanlagen verpflichtet sich der Entwickler, die Entwässerungsanlagen auf Verlangen der INKB mit einer Kamerabefahrung zu inspizieren und die Befahrung vom Entwässerungsplaner auswerten zu lassen. Etwaige Schäden sind vom Entwickler aufzuzeigen und im Einvernehmen mit den INKB vom Entwickler zu beseitigen.

- (4) Für die Übernahme der Erschließungsanlagen gelten folgende Voraussetzungen:

(a) Öffentliche Verkehrsflächen

Die Stadt übernimmt mit der Abnahme oder Teilabnahme nach § 6 Abs. 2 lit. b) die öffentlichen Verkehrsflächen nach § 3 Abs. 3 in ihre Bau- und Unterhaltslast. Mängelansprüche nach § 13 VOB/B bleiben hiervon unberührt.

Hiervon ausgenommen sind die privaten Verkehrsflächen und Eigentümerwege nach Art. 53 Nr. 3 BayStrWG, die in der Bau- und Unterhaltslast der jeweiligen Eigentümer verbleiben (siehe auch Art. 55 Abs. 1 S. 1 BayStrWG).

Der Entwickler stimmt, sofern die betroffenen Flächen in seinem Eigentum stehen, einer Widmung als öffentliche Verkehrsflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Stadt bereits heute zu (Art. 6 Abs. 3 BayStrWG). Bezüglich der Eigentümerwege verzichtet er unwiderruflich für sich und seine Rechtsnachfolger auf ein Benutzungsentgelt nach Art. 55 Abs. 1 S. 3 BayStrWG.

Die Stadt bestätigt die Übernahme der öffentlichen Verkehrsflächen schriftlich innerhalb einer Frist von 2 Wochen.

(b) Anlagen für Trinkwasser-, Betriebs- und Löschwasserversorgung (Grundschutz) sowie Abwasserentsorgung

Die INKB übernehmen die mangelfrei hergestellten Anlagen für Trinkwasser-, Betriebs- und Löschwasserversorgung (Grundschutz) sowie Abwasserentsorgung mit der Abnahme oder Teilabnahme (§ 6 Abs. 2 lit. a) in ihre Bau- und Unterhaltslast. Mängelansprüche nach § 13 VOB/B bleiben hiervon unberührt.

Die INKB bestätigen dem Entwickler innerhalb einer Frist von vier (4) Wochen schriftlich die Übernahme der Erschließungsanlagen und ihre Verwaltung und Unterhaltung.

(c) Öffentliche Grünflächen und Kinderspielplätze

Die Stadt übernimmt

- die öffentlichen Grünflächen mit der Teilabnahme mit der einjährigen Fertigstellungspflege nach § 3 Abs. 5 und
- die Kinderspielplätze mit deren Teilabnahme

jeweils ihre Bau- und Unterhaltslast. Hiervon ausgenommen bleiben die Pflicht des Entwicklers zur Entwicklungspflege nach § 3 Abs. 5 und Mängelansprüche nach § 13 VOB/B.

(d) Sparten für Strom, Telekommunikation mit Glasfaser, Trafostationen

Die Übernahme der Sparten Strom, Fernwärme und Telekommunikation wird in gesonderten Erschließungsverträgen Energieversorgung und Telekommunikation geregelt.

§ 7 Übereignung der öffentlichen Erschließungsanlagen, Dienstbarkeitsbestellung

- (1) Der Entwickler verpflichtet sich, das Alleineigentum an den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 3 Abs. 3 ohne Eigentümerwege) und an den öffentlichen Grünflächen mit Kinderspielplätzen (§ 3 Abs. 5) im Vertragsgebiet unentgeltlich nach Maßgabe von Abs. 2 an die Stadt zu übertragen.

Das Eigentum an den auf den Grundstücken der Stadt errichteten Erschließungsanlagen nach § 3 Abs. 3 und Abs. 5 geht als wesentlicher Bestandteil mit Herstellung der Grundstücke an die Stadt über (§ 94 BGB), soweit nachstehend nichts Abweichendes geregelt wird. Der Entwickler verzichtet ausdrücklich auf Ansprüche nach § 951 BGB.

Abweichend hiervon werden die INKB Eigentümer der Anlagen zur Grundstücksversorgung und -entsorgung mit Trinkwasser, Betriebswasser und Löschwasser (Grundschutz) sowie Abwasserentsorgung einschließlich der Versickerungsanlagen nach § 7 Abs. 4 lit. a). Die Parteien sind sich einig, dass diese Anlagen lediglich Scheinbestandteile der betreffenden Grundstücke sind (§ 95 BGB). Der Ausübungsbereich der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten ist im beiliegenden Lageplan Dienstbarkeit Leitungsrecht (**Anlage 6**) in grüner Farbe dargestellt.

Der Entwickler verpflichtet sich hierzu, das nach § 95 BGB sonderrechtsfähige Eigentum an den leitungsgebundenen Anlagen der Trinkwasser- und Betriebswasserversorgung, der Löschwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung einschließlich der Versickerungsanlagen nach § 7 Abs. 4 lit. a) mit der Abnahme nach § 6 an die INKB zu übertragen.

Der Entwickler verpflichtet sich weiterhin, das Eigentum am Strom- und Fernwärmenetz sowie an den Trafostationen (§ 3 Abs. 7), an die SWI Netze zu übertragen (Vertrag zugunsten Dritter – § 328 BGB). Die Einzelheiten werden in einem gesonderten Erschließungsvertrag mit der SWI Netze geregelt.

- (2) Übereignung von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen

(a) Der Entwickler verpflichtet sich, das Alleineigentum an folgenden, im beiliegenden Lageplan Grunderwerb Erschließungsanlagen (**Anlage 5**) grün gekennzeichneten öffentlichen Erschließungsflächen im Vertragsgebiet unentgeltlich an die Stadt zu übertragen:

- öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (ohne Eigentümerwege),
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und besonderer Zweckbestimmung „Fuß und Radwege“ mit Bestandteilen (Straßenbeleuchtung etc.),
- (falls vorhanden) öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“,
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Platz“ und
- öffentliche Grünflächen.

Es handelt sich um die folgenden Grundstücke (jeweils Gemarkung Ingolstadt):

- Fl.Nr. 3721/23, 3733/4, 3737/54 mit ca.3.121 m²;
- Fl.Nr. 3737/43, 3737/56, 3737/42 mit ca. 2.844 m²;
- Fl.Nr. 3721/26, 3737/16, 3737/4, 3737/50 mit ca. 8.371 m²;
- Fl.Nr. 3737/48, 3737/49 mit ca. 35 m²;
- Fl.Nr. 3737/25 mit 50 m²;
- Fl.Nr. 3897/5 mit 2.581 m²;
- Fl.Nr. 3737/40, 3866/11 mit ca. 7.824 m²;
- Fl.Nr. 3737/1 mit ca. 12.558 m²;
- Fl.Nr. 3737/29, 3866/7 mit ca. 6.656 m²;
- Fl.Nr. 3737/34 mit ca. 61 m²;
- Fl.Nr. 3737/35 mit ca. 1.165 m².

Das geschätzte Flächenmaß ist nicht Vertragsgrundlage. Fläche und Abgrenzung der zu übereignenden öffentlichen Erschließungsanlagen ergeben sich aus den Festsetzungen (insb. dem vermaßten Planteil) des Bebauungsplans (**Anlage 1**) in der bei Rechtskraft gültigen Fassung (vgl. § 2 Abs. 3) sowie nach Maßgabe der Schlussvermessung gem. § 6 Abs. 2 lit. b).

(b) Der Entwickler verpflichtet sich, sofern noch nicht erfolgt, unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen Antrag auf Vermessung beim Amt für Digitalisierung und Vermessung zu stellen.

Der Entwickler und die Stadt verpflichten sich, nach Vorliegen des Ergebnisses der amtlichen Vermessung die Messungsanerkennung und Auflassung zu erklären. Die Parteien sind sich einig darüber und weisen den Notar unwiderruflich an, dass die Auflassung zur Eintragung im Grundbuch dem Grundbuchamt vom Notariat frühestens

- für die öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Eigentümerwege) mit erfolgreicher Abnahme gem. § 6 Abs. 1 oder Teilabnahme nach § 6 Abs. 2 lit. b) (maßgebend ist der jeweils frühere Zeitpunkt)

- und für die öffentlichen Grünflächen frühestens mit der Teilabnahme dieser Flächen gem. § 3 Abs. 5 nach Abschluss der einjährigen Fertigstellungspflege vorgelegt werden darf.

- (c) Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums an den zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Eigentümerwege) und öffentlichen Grünflächen mit Kinderspielplätzen nach diesem Abs. 2 bewilligen und beantragen die Vertragsparteien die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB an den in lit. (a) genannten und aus der **Anlage 5** ersichtlichen Grundstücken zugunsten der Stadt an rangbereiter Stelle, zwingend jedoch vor anderen Eigentumsvormerkungen und im Rang vor Verwertungsrechten in Abteilung II und nach den in Abteilung III eingetragenen Grundpfandrechten, im Übrigen im Rang nach den in Teil A. genannten Belastungen und solchen Belastungen, die nach dieser Urkunde zu übernehmen sind.

Die Stadt bewilligt und beantragt hiermit die Löschung dieser Auflassungsvormerkung im Grundbuch Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Umschreibung der zu übertragenen öffentlichen Erschließungsanlagen im Grundbuch auf die Stadt.

- (d) Besitz, Nutzen und Lasten, die Haftung (insbesondere die Verkehrssicherungspflicht) sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung gehen mit der Übernahme nach § 6 Abs. 4 auf die Stadt über.
- (e) Der Entwickler schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang der öffentlichen Erschließungsflächen nach diesem Abs. 2, soweit nicht Rechte ausdrücklich in diesem Vertrag übernommen werden. Er hat diese Grundstücksflächen frei von Rechtsmängeln, insbesondere miet- und pachtfrei, zu verschaffen. Der Entwickler garantiert eine ordnungsgemäße Sanierung dieser Flächen entsprechend § 7a des städtebaulichen Ausführungsvertrags vom 06.12.2022 (UVZ-Nr. 1196F/2022, Notar Tobias Fembacher) und dem für verbindlich erklärten Sanierungsplan (Anlage 7 und Anlage 7a zum städtebaulichen Ausführungsvertrag).

Im Übrigen werden Ansprüche und Rechte der Stadt wegen Sachmängeln jeder Art, einschließlich von altrechtlichen Dienstbarkeiten, hinsichtlich der zu übertragenden öffentlichen Erschließungsflächen ausgeschlossen. Der Entwickler erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere fortbestehende Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen, nicht bekannt sind.

Die Rechte der Stadt wegen Sachmängeln hinsichtlich der zu erbringenden Bauleistungen an den Erschließungsanlagen nach § 3 bleiben unberührt (siehe auch § 6 Abs. 3).

Vom Haftungsausschluss nach diesem Abs. 2 lit. e) ebenfalls ausgenommen bleiben weiterhin die Haftung des Entwicklers für vorsätzliche oder grob fahrlässige

verursachte Schäden und Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Entwicklers, seines gesetzlichen Vertreters oder von Erfüllungsgehilfen beruhen, sowie für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Entwicklers eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Entwicklers beruhen.

(3) Dienstbarkeitsbestellung und Übereignung von leitungsgebundenen Erschließungsanlagen

- (a) Der Entwickler bestellt an seinen Grundstücken im Vertragsgebiet zugunsten der Stadt und der INKB sowie – insoweit als echter Vertrag zugunsten Dritter – zugunsten der SWI Netze
- für leitungsgebundene Anlagen (ohne Trafostationen mit Zu- und Ableitungen) spätestens unverzüglich nach Freigabe der Ausführungsplanung oder bis zur Veräußerung der jeweiligen Grundstücke der jeweiligen Erschließungsanlage (maßgeblich ist der jeweils frühere Zeitpunkt) und
 - für Trafostationen mit Zu- und Ableitungen mit diesem Erschließungsvertrag (**Anlage 19**)

folgende beschränkt persönliche Dienstbarkeiten:

Die Stadt Ingolstadt, die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR, Hindemithstraße 30, 85057 Ingolstadt, und die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH, Ringlerstr. 28, 85057 Ingolstadt, sind berechtigt, in den dienenden Grundstücken Fl.Nr. 3721/2, 3721/22, 3721/23, 3721/24, 3721/26, 3728/10, 3728/11, 3733/3, 3733/4, 3737/1, 3737/2, 3737/4, 3737/16, 3737/18, 3737/19, 3737/20, 3737/21, 3737/22, 3737/23, 3737/25, 3737/27, 3737/28, 3737/29, 3737/31, 3737/32, 3737/33, 3737/34, 3737/35, 3737/36, 3737/37, 3737/38, 3737/39, 3737/40, 3737/41, 3737/42, 3737/43, 3737/44, 3737/46, 3737/47, 3737/48, 3737/49, 3737/50, 3737/53, 3737/54, 3737/55, 3737/56, 3737/58, 3866, 3866/5, 3866/7, 3866/9, 3866/10, 3866/11, 3866/12, 3866/13, 3866/14, 3866/15, 3897/3, 3897/4, 3897/5, 3897/6, jeweils Gemarkung Ingolstadt, Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächte, Kontrollgänge, Anschlüsse und alle weiteren erforderlichen Bestandteile ihrer öffentlichen Einrichtung zur Trinkwasser-, Betriebswasser- und Löschwasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung, Stromleitungen sowie Fernwärmeleitungen zu verlegen bzw. errichten und diese Ver- und Entsorgungseinrichtungen dauerhaft in den dienenden Grundstücken zu belassen, zum zweckentsprechenden Durchleiten zu verwenden, erforderlichenfalls zu erneuern und auf dem dienenden Grundstück alle erforderlichen Kontroll- und Wartungsmaßnahmen vorzunehmen oder durch beauftragte Dritte vornehmen zu lassen. Die Stadt Ingolstadt, die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR und die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH, Ringlerstr. 28, 85057 Ingolstadt, sind hierzu berechtigt, den dienenden Grundbesitz zu begehen und zu befahren oder durch beauftragte Dritte begehen und befahren zu lassen.

Das Betretungsrecht umfasst den Zutritt zu der/den Trafostation(en) im Erschließungsgebiet, der an 24h/7 Tagen gewährleistet sein muss. Der SWI Netze

wird zu den Räumen, in denen sich die Transformatoren und weitere technischen Anlagenteile befinden, ein ausschließliches Betretungsrecht eingeräumt. Der Zutritt zu diesen Räumen wird ausschließlich den Mitarbeitern der SWI Netze gestattet. Die Zugänglichkeit der Trafostationen von außen einschließlich Erreichbarkeit mit Montagebussen und schwererem Gerät zum Einbringen und Tauschen der Trafos und Schaltanlagen (Thema Statik Tiefgarage o.ä.) muss 24 h/7 Tage gewährleistet sein. Der Zugang darf nicht durch Fahrräder oder anderer Gegenstände verstellt werden. Es muss eine befestigte Fläche für den Einsatz von Ersatzversorgungsmaßnahmen (z.B. mobiler Stromerzeuger) in der unmittelbaren Nähe zu der entsprechenden Trafostation vorgehalten werden.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer der dienenden Grundstücke verpflichten sich, Zu- und Ableitungen der öffentlichen Versorgung nicht zu überbauen und auch nicht durch Gebäude zu führen. Zudem dürfen im Trassenbereich der Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächte, Kontrollgänge, Anschlüsse und alle weiteren erforderlichen Bestandteile der öffentlichen Einrichtung zur Trinkwasser-, Betriebswasser- und Löschwasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung, Stromleitungen sowie Fernwärmeleitungen keine Pflanzungen von tiefwurzelnenden Bäumen oder Pflanzen vorgenommen werden.

Bei Veräußerung des Grundstücks vor Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten verpflichtet sich der Entwickler, den Eintritt des Erwerbers in diese beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten sicherzustellen.

Der Ausübungsbereich der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten ist im beiliegenden Lageplan Dienstbarkeit Leitungsrecht (**Anlage 6**) in grüner Farbe dargestellt.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass aus grundbuchrechtlichen Gründen, insbesondere einer hinreichenden Bestimmtheit, Anpassungen des vorstehenden Bewilligungswortlauts durch den Notar vorgenommen werden können.

Die beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten sind spätestens zu den in Unterabsatz 1 genannten Zeitpunkten an rangbereiter Stelle, zwingend jedoch vor anderen Eigentumsvormerkungen und im Rang vor Verwertungsrechten in Abteilung II und nach den in Abteilung III eingetragenen Grundpfandrechten, im Übrigen im Rang nach den in Teil A. genannten Belastungen und solchen Belastungen, die nach dieser Urkunde zu übernehmen sind, einzutragen

Die Vertragsparteien stimmen alle der Rangbeschaffung dienenden Gläubigererklärungen mit dem Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug zu.

Der Entwickler bevollmächtigt die Stadt Ingolstadt, die INKB und die SWI Netze (insoweit als Vertrag zugunsten Dritter) - befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen - unwiderruflich, die zur Eintragung der vorstehend unter Ziff. 7 Abs. 3 bestellten Dienstbarkeiten erforderlichen Bewilligungen und Anträge und erforderlichen Erklärungen

abzugeben, insbesondere auch nach Vermessung die dienenden Grundstücke zu bezeichnen.

Die Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt. Im Innenverhältnis gilt, dass die Stadt Ingolstadt, die INKB und die SWI Netze (insoweit als Vertrag zugunsten Dritter) von dieser Vollmacht nur Gebrauch machen darf,

- zur Eintragung bezüglich leitungsgebundener Anlagen (ohne Trafostationen mit Zu- und Ableitungen) spätestens unverzüglich nach Freigabe der Ausführungsplanung oder bis zur Veräußerung der jeweiligen Grundstücke der jeweiligen Erschließungsanlage (maßgeblich ist der jeweils frühere Zeitpunkt) und
- für Trafostationen mit Zu- und Ableitungen mit Wirksamwerden dieses Erschließungsvertrages.

Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt, der INKB und SWI Netze auf Bestellung der vorstehenden Dienstbarkeiten, jedoch nicht vor Inkrafttreten des Bebauungsplans, wird die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch bewilligt und beantragt.

- (b) Der Entwickler verpflichtet sich, die Bestellung von Abs. 3 lit. a) entsprechenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten – soweit erforderlich – am bereits von ihm an die Bergmeier & Baar Immobilien GmbH & Co KG mit Sitz in Neuburg a.d. Donau (HRA 3610) mit notariellem Kaufvertrag vom 31.08.2021 veräußerten Grundstück Fl.Nr. 3737/15, Gemarkung Ingolstadt, zu veranlassen.

(4) Dienstbarkeitsbestellung Versickerungsanlagen

a) Versickerungsanlagen, die auch der Entwässerung von öffentlichen Verkehrsflächen dienen

Der Entwickler bestellt an seinen Grundstücken im Vertragsgebiet zugunsten der INKB spätestens unverzüglich nach Freigabe der Ausführungsplanung oder bis zur Veräußerung der jeweiligen Grundstücke (maßgeblich ist der jeweils frühere Zeitpunkt) für Versickerungsanlagen, die auch der Entwässerung von öffentlichen Verkehrsflächen dienen, aber auf privaten Grundstücken liegen (Sickeranlagen 1, 2, 3, 5, 6a und 6b, 9, 10 nach **Anlage 17**), folgende beschränkt persönliche Dienstbarkeit:

Die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR, Hindemithstraße 30, 85057 Ingolstadt, ist berechtigt, in den dienenden Grundstücken Fl.Nr. 3737/1, 3737/2, 3737/4, 3737/31, 3737/32, 3737/33, 3737/35, 3737/42, 3737/50, 3897/3, jeweils Gemarkung Ingolstadt, unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers eine Versickerungsanlage zur Entwässerung auch von öffentlichen Verkehrsflächen zu betreiben, zu unterhalten, instandzuhalten, ggf. zu erneuern sowie auf dem dienenden Grundstück alle erforderlichen Kontroll- und Wartungsmaßnahmen vorzunehmen oder durch beauftragte Dritte vornehmen zu lassen. Die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR sind hierzu berechtigt, den dienenden Grundbesitz zu begehen und zu befahren oder durch beauftragte Dritte begehen und befahren zu lassen.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer der dienenden Grundstücke verpflichten sich, Leitungen zu diesen Versickerungsanlagen und die Versickerungsanlagen selbst nicht mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen, die die Zugänglichkeit wesentlich beeinträchtigen, zu überbauen und auch nicht durch Gebäude zu führen. Zudem dürfen im Trassenbereich dieser Leitungen und Schächte keine Pflanzungen von tiefwurzelnden Bäumen oder tiefwurzelnden Pflanzen vorgenommen werden.

Die beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten sind an rangbereiter Stelle, zwingend jedoch vor anderen Eigentumsvormerkungen und im Rang vor Verwertungsrechten in Abteilung II und nach den in Abteilung III eingetragenen Grundpfandrechten, im Übrigen im Rang nach den in Teil A. genannten Belastungen und solchen Belastungen, die nach dieser Urkunde zu übernehmen sind, einzutragen.

b) Versickerungsanlagen, die ausschließlich private Grundstücke entwässern

Versickerungsanlagen, die ausschließlich der Entwässerung von privaten Flächen dienen, bleiben in der Unterhaltslast des jeweiligen Eigentümers (Sickeranlagen 4, 7, 8 und 11 **nach Anlage 17**).

Der Entwickler verpflichtet sich, spätestens bis zur Abnahme der jeweiligen Versickerungsanlage einen Betriebsführungsvertrags zum Betrieb und Unterhalt dieser Versickerungsanlage mit einem geeigneten Betreiber zu schließen.

b) Grunddienstbarkeit Unterbaurecht Tiefgarage

Die Stadt stellt dem jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke Fl. Nr. 3737/23, 3737/26, 3737/27 und 3737/28 das dienende Grundstück Fl. Nr. 3737/29 nach erfolgtem Eigentumsübergang gemäß § 7 Abs. 1 und Abs. 2 dieses Vertrages zum Zwecke der unterirdischen Unterbauung mit einer Tiefgarage und deren Nutzung dauerhaft und unentgeltlich zur Verfügung (Unterbaurecht). Die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke sind berechtigt, das dienende Grundstück mit einer Tiefgaragenanlage unterirdisch zu unterbauen und den Tiefgaragenunterbau mit den darin befindlichen baulichen, technischen und sonstigen Einrichtungen als Grenzunterbau dauernd zu belassen und zu nutzen, instandzuhalten und instandzusetzen sowie erforderlichenfalls neu zu errichten.

Das Recht beinhaltet auch die Befugnis, das Grundstück zu diesem Zwecke zu betreten und zu benutzen und die zur Ausübung des Rechts erforderliche Arbeiten durchzuführen. Zur Sicherung dieses Zwecks wird der Entwickler vor Eigentumsübergang gemäß § 7 Abs. 1 und Abs. 2 dieses Vertrages zugunsten der Grundstücke Fl. Nr. 3737/23, 3737/26, 3737/27 und 3737/28 (herrschende Grundstücke) und zulasten des Grundstücks Fl. Nr. 3737/29 (dienendes Grundstück) eine Grunddienstbarkeit in das Grundbuch an rangbereiter Stelle, zwingend jedoch vor anderen Eigentumsvormerkungen und im Rang vor Verwertungsrechten in Abteilung II und nach den in Abteilung III eingetragenen Grundpfandrechten, im Übrigen im Rang nach den in Teil A. genannten Belastungen und solchen Belastungen, die nach dieser Urkunde zu übernehmen sind, eintragen lassen.

c) Öffentliche Ladeinfrastruktur

Die Parteien vereinbaren, dass die öffentliche Ladeinfrastruktur in den öffentlichen Verkehrsflächen (mit Eigentümerwegen) Scheinbestandteil der Grundstücke i.S.d. § 95 Abs. 1 BGB ist.

Der Entwickler verpflichtet sich, das Eigentum an den unterirdischen Bestandteilen der öffentlichen Ladeinfrastruktur (Stromleitungen) auf der Grundlage der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 7 Abs. 3 an die SWI Netze zu übertragen.

Der Entwickler wird das Eigentum an den Ladesäulen mit Abschluss eines Betreibervertrags an den künftigen Betreiber der Ladesäulen übertragen (siehe § 3 Abs. 8).

§ 8 Kostentragung zu den Erschließungsmaßnahmen

(1) Kostentragung durch Entwickler

a) Der Entwickler verpflichtet sich, die Kosten sämtlicher Erschließungsmaßnahmen nach § 3 (insb. Freilegung, öffentliche und private Verkehrsflächen, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Überflutungsvorsorge, öffentliche Grünflächen mit Kinderspielplätzen, Sparten für Strom und Telekommunikation mit Glasfaser, Fernwärme, öffentliche Ladeinfrastruktur etc.) im Plangebiet und die Kosten für die Erfüllung von weiteren Pflichten aus diesem Vertrag, namentlich

- die Aufdimensionierung Trinkwasserversorgung nach § 3 Abs. 4 lit. c),
- die im Verkehrsgutachten des IB BSV (**Anlage 14**) vorausgesetzten Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Haupterschließungsstraßen nach § 3 Abs. 3 und
- eine etwaige alternative Anbindung der öffentlichen Wasserversorgungsleitung über den Eigentümerweg östlich der Sheddachhalle (Baufeld MU 2.2) an die Römerstraße

in voller Höhe, einschließlich des gemeindlichen Eigenanteils, zu tragen, soweit in diesem Vertrag (siehe insb. § 3 Abs. 3) nichts Abweichendes vereinbart ist.

Dies gilt auch für mittelbare Kosten (insbesondere die Kosten der erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen, ggf. erforderliche Erteilung einer verkehrsrechtlichen Anordnung auf Privatgrund, sowie die Vermessungs- und Abmarkungskosten). § 129 Abs. 1 S. 3 BauGB findet keine Anwendung.

Die Stadt und INKB erklären hierzu, dass es sich bei der Erschließung des Baugebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine Erschließungsmaßnahme handelt, die der Stadt und den INKB bei eigener Kostenbeteiligung zum gegenwärtigen Zeitpunkt und in absehbarer Zukunft nicht möglich wäre. Dies ist dem Entwickler bekannt.

- b) Die Kostentragung nach diesem § 8 Abs. 1 gilt auch dann, wenn die Kostensätze aus den Kostenschätzungen, die Anlage dieses Vertrags sind (siehe insb. **Anlage 4**) – gleich von wem erstellt, gleich in welcher Höhe und gleich, zu welchem Zeitpunkt die Erschließungsmaßnahmen vom Entwickler erbracht werden – überschritten werden.
- c) Vor der Angebotsaufforderung von Materialbestellungen und/oder von Fremdleistungen durch die SWI Netze an Dritte für die Herstellung der Anlagen der Trinkwasser-, Betriebs- und Löschwasserversorgung ist der Entwickler berechtigt, der INKB spätestens binnen 14 Kalendertagen ab Mitteilung der beabsichtigten Angebotsaufforderung geeignete Unternehmen zu benennen, welche fachkundig, leistungsfähig und zuverlässig sind und die Mindestanforderungen der SWI Netze, das DVGW-Regelwerk W301 sowie die **Anlage 20**, für diese Arbeiten erfüllen. Die INKB wird dafür Sorge tragen, dass diese Unternehmen nach Prüfung der Mindestanforderungen durch die SWI Netze von dieser zum Angebot aufgefordert werden.

Vor einer Auftragsvergabe von Materialbestellungen und von Fremdleistungen an Dritte durch die SWI Netze teilt die INKB dem Entwickler die Preise (Submissionsergebnis) der eingeholten Angebote mit. Die INKB wird dafür Sorge tragen, dass der Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt wird. Der Entwickler verpflichtet sich, Verschwiegenheit über das Submissionsergebnis und die aufgeführten Unternehmen zu bewahren.

Als Honorar der INKB für die Planungsleistungen, Bauleitung und Bauüberwachung wird ein pauschaler Aufschlag von 21 % auf die Materialkosten und die Fremdleistungen vereinbart. Alle Nebenkosten der INKB sind mit diesem pauschalen Aufschlag abgegolten.

Von dieser Regelung in lit. c) ausgenommen sind Aufträge, die für die Aufdimensionierung der bestehenden Wasserversorgungsleitungen in der Friedrich-Ebert-Straße und Lessingstraße mit Tiefbau bereits erteilt sind oder erteilt werden.

- d) Der Entwickler verpflichtet sich, der INKB die Kosten zu erstatten, welche im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet bereits vor Vertragsschluss entstanden sind, namentlich
- Planungskosten für die Dimensionierung des Betriebswasserleitungsnetzes (siehe Schätzung in **Anlage 16**) und
 - Zahlungen für die Planungskosten und Herstellungskosten für die Aufdimensionierung der Trinkwasserleitungen in der Friedrich-Ebert-Straße und der Lessingstraße

und von den weiteren Kosten freizustellen, die aus diesen Maßnahmen nach Vertragsschluss noch entstehen werden. Die Freistellung gilt auch für Abschlagsrechnungen, die der INKB berechtigt gestellt werden. Die zu erstattenden Kosten sind vom Entwickler an die INKB binnen drei Wochen ab Wirksamwerden der Vereinbarung und Nachweis der Kosten zu bezahlen.

(2) Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB

Soweit die Ausführung der vertragsgegenständlichen Erschließungsleistungen im Geltungsbereich der städtischen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB vom Entwickler auf dessen eigene Kosten erfolgt und die dafür erforderlichen Grundstücksflächen mit den darauf errichteten Erschließungsanlagen kostenfrei an die Stadt übereignet werden (vgl. § 7 Abs. 2) und somit der Stadt keine erschließungsbeitragsfähigen Aufwendungen entstehen, werden für diese erstmaligen Herstellungsleistungen keine Beiträge gemäß Art. 5 a Abs. 1 BayKAG erhoben. Klargestellt wird, dass durch diesen Vertrag keine Regelungen zur Beitragspflicht für Erschließungsanlagen außerhalb des Vertragsgebietes (**Anlage 11**) getroffen werden.

(3) Herstellungsbeiträge für leitungsgebundene Erschließungsanlagen

(a) Die INKB erheben zur Deckung ihres Aufwands für die Herstellung der Anlagen zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung (Entwässerung) Beiträge nach den Bestimmungen des BayKAG i.V.m. den entsprechenden Satzungen der INKB WAS und BGS/WAS sowie EWS und BGS/EWS in der zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragspflicht gültigen Fassung. Die INKB sind verpflichtet, bei Entstehen der Beitragspflicht für die Herstellung der Anschlussnahmefähigkeiten zu den Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen Beiträge nach BayKAG sowie den entsprechenden Satzungen der INKB, die zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragspflicht maßgebend sind, für die Grundstücke des Entwicklers zu erheben.

(b) Aufgrund der tatsächlichen Herstellung der leitungsgebundenen Erschließungsanlagen einschließlich der zur öffentlichen Einrichtung zählenden Grundstücksanschlüsse sowie der vollständigen Kostentragung durch den Entwickler vereinbaren die Vertragsteile die Verrechnung der tatsächlich dem Entwickler entstandenen Herstellungskosten für die leitungsgebundenen Erschließungsanlagen mit den Herstellungsbeiträgen für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. die Entwässerungseinrichtung im Bebauungsplangebiet. Die jeweiligen satzungsgemäßen Herstellungsbeiträge unter Berücksichtigung etwaiger „Abrissguthaben“ ergeben sich aus der zulässigen Bebauung in Verbindung mit den BGS-WAS und BGS-EWS.

(c) Für den Fall, dass der nachgewiesene tatsächliche jeweilige Herstellungsaufwand des Entwicklers den jeweiligen Gesamtbetrag der satzungskonformen Herstellungsbeiträge nach lit. b) übersteigen sollten, erfolgt keine Erstattung durch die INKB. Die satzungskonformen jeweiligen Herstellungsbeiträge gelten bis zur bebauungsplanerisch zugelassenen Bebaubarkeit mit der Verrechnung als jeweils abgelöst.

Übersteigen die jeweiligen satzungskonformen Herstellungsbeiträge nach lit. b) rechnerisch den nachgewiesenen tatsächlichen jeweiligen Herstellungsaufwand des Entwicklers, werden die jeweiligen Herstellungsbeiträge nach BGS-WAS und BGS-EWS nach Abzug der jeweiligen nachgewiesenen tatsächlichen

Herstellungsaufwendungen festgesetzt. Erst mit dem jeweiligen Zahlungseingang der mit jeweiligem Bescheid festgesetzten Herstellungsbeiträge gelten die jeweiligen Herstellungsbeiträge bis zur bebauungsplanerisch zugelassenen Bebaubarkeit als abgelöst.

Klargestellt wird, dass die jeweiligen Herstellungskosten für die Grundstücksanschlüsse, soweit diese nicht zur öffentlichen Wasserversorgungs- oder Entwässerungseinrichtung zählen, nicht Gegenstand der vorliegenden Verrechnungsvereinbarung sind und dass eine Verrechnung von Kosten für die Herstellung der Abwasserentsorgungsanlagen mit Herstellungsbeiträgen für die Wasserversorgungsanlagen und umgekehrt nicht möglich ist.

- (d) Soweit zum Zeitpunkt der Entstehung der jeweiligen Herstellungsbeitragspflichten mangels nachgewiesenem jeweiligen Herstellungsaufwands des Entwicklers noch keine Verrechnung erfolgt, werden die INKB die Beiträge zunächst im vollen Umfang berechnen und mit Bescheiden erheben. Die Absicht dieser Beitragserhebungen wird die INKB dem Entwickler neun (9) Monate vorher schriftlich ankündigen, damit er die Unterlagen für die Verrechnung zusammenstellen kann. Soweit erst nach der jeweiligen bescheidlichen Beitragserhebung und deren Bezahlung erst zu einem späteren Zeitpunkt verrechenbare jeweilige Aufwendungen nachgewiesen werden können, werden die erhobenen und bezahlten Beiträge von der INKB dem Entwickler in jeweiliger Höhe der nachgewiesenen und geprüften Aufwendungen zinslos zurückerstattet.
- (e) Vom Entwickler sind außerdem die Kosten für die Herstellung sämtlicher Grundstücksanschlüsse zu tragen, soweit diese gemäß der BGS WAS und/oder BGS/EWS nicht Bestandteil der beitragsfinanzierten öffentlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen sind.

Teil C. Weitere städtebauliche Vereinbarungen

§ 9 Konkretisierung der Vereinbarungen aus dem städtebaulichen Ausführungsvertrag

- (1) Umsetzung energetische Anforderungen zum Klimaschutz
Der Entwickler verpflichtet sich, in dem RPW-Verfahren, das für das Baufeld MU1.1 nach dem städtebaulichen Ausführungsvertrag durchzuführen ist, die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz der Gebäudeplanung im Verfahren als besonderes Bewertungskriterium zu berücksichtigen. Die Regelungen in § 5 Städtebaulicher Ausführungsvertrag bleiben hiervon unberührt.
- (2) Herstellungsfristen für weitere Kinderbetreuungsplätze und Lage der zweiten Kita
Der Entwickler verpflichtet sich, die weiteren 90 notwendigen Kinderbetreuungsplätze im Baufeld der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Pflege- und Seniorenheim zeitgleich mit dem Pflege- und Seniorenheim zu errichten. Im Übrigen verbleibt es bei der Regelung in § 7 Städtebaulicher Ausführungsvertrag.

(3) Konkretisierung Pflege- und Seniorenheim

Der Entwickler verpflichtet sich, ein Pflege- und Seniorenheim mit 90 vollstationären Pflegeplätzen und 30 Pflegeplätzen, die frei in Tages-, Nacht- oder Kurzzeitpflegeplätze aufgeteilt werden können, zu errichten. Sollten sich die städtischen Förderrichtlinien ("Richtlinie Förderung Stationäre Einrichtungen"), nach welchen eine Förderung von bis zu 30.000 € je neu geschaffenem Pflegeplatz gewährt werden kann (Ziffer 5.1) entfallen oder sich wesentlich ändern behält sich der Entwickler vor eine neue Aufteilung unter Orientierung an der Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes und Weiterbildung in der Pflege und Hebammenkunde (AVPfleWoqG) in jeweils geltenden Fassung vorzunehmen, jedoch in jedem Fall 120 Plätze im Pflege-Seniorenheim zu errichten. Der Entwickler ist berechtigt, einen Träger unabhängig auszuwählen.

(4) Konkretisierung artenschutzrechtlicher Maßnahmen

Gemäß Umweltbericht sind ergänzend zu den im städtebaulichen Ausführungsvertrag getroffenen Vereinbarungen auf der nachfolgenden Planungsebene die Integration von künstlichen Nisthilfen und Quartierstrukturen im Quartier vorzusehen, um Gebäudebrütern und gebäudebewohnenden Fledermausarten nach Entwicklung des Quartiers neuen Lebensraum zur Verfügung zu stellen. Pro neu errichtetem Gebäude ist bei der Planung im oberen Fassadenbereich je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter alle 20 m Fassadenlänge vorzusehen.

Entwurfs- und Detailplanungen zur Integration von Maßnahmen in die Gebäudefassaden sollen gemäß den Vorgaben aus der Planungs- und Entwurfsmethode Animal-Aided-Design (HAUCK et al. 2021 oder vergleichbar) erfolgen. Hiervon abweichende Planungen sind mit dem Umweltamt – SG Naturschutz abzustimmen.

Entsprechende Vorgaben sind an die jeweiligen Grundstückseigentümer und Bauherrn weiterzugeben und im jeweiligen Bauantrag entsprechend darzustellen.

(5) Konkretisierung Kunst im öffentlichen Raum

Alternativ zu dem in § 7 Abs. 8 des städtebaulichen Ausführungsvertrags geregelten Kunstwettbewerb kann der Entwickler im Einvernehmen mit der Stadt einen bestimmten Künstler beauftragen. Die Parteien stellen klar, dass das in § 7 Abs. 8 des städtebaulichen Ausführungsvertrags geregelte Budget die vom Entwickler maximal zu tragenden Gesamtkosten regelt; das Gesamtbudget kann unter Berücksichtigung von Spenden Dritter oder öffentlicher Fördermittel auch [REDACTED] liegen. Die Parteien werden die Positionierung des Kunstwerks im öffentlichen Raum einvernehmlich festlegen.

Der Entwickler verpflichtet sich, das Eigentum am Kunstwerk an die Stadt zu übertragen. Voraussetzung der Übernahme ist, dass die Verkehrssicherheit und Standsicherheit des Kunstwerkes gewährleistet sind. Mit der Übernahme trägt die Stadt die Wartung und Instandhaltung.

(6) Konkretisierung Sanierung schädlicher Bodenveränderungen

Im Rahmen der Grundwasserentnahme und einem begleitend durchgeführten Grundwassermonitoring wurden im Bereich der denkmalgeschützten Sheddach-Halle

(Baufeld MU 2.2) deutlich erhöhte LHKW-Konzentrationen mit einer Überschreitung des Stufe-2-Werts für das Grundwasser gem. LfW-Merkblatt 3.8/1 für LKHW festgestellt (Untersuchungskonzept der M&P Ingenieurgesellschaft vom 11.11.2022 – **Anlage 12**)

Der Entwickler verpflichtet sich, in der denkmalgeschützten Sheddach-Halle (Baufeld MU 2.2) die Detailuntersuchungen nach dem Untersuchungskonzept (**Anlage 12**) durch einen Sachverständigen für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen, insbesondere einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG, Sachgebiet 5 Sanierung, oder einen Sachverständigen mit vergleichbarer Qualifikation, durchzuführen. Die Parteien sind sich einig, dass das Büro M&P Ingenieurgesellschaft vergleichbar qualifiziert ist.

Die Stadt behält sich die Anordnung weitergehender Detailuntersuchungen und/oder Sanierungsmaßnahmen vor.

(7) Umsetzung Unterflurabfallsystem

Für die Fraktionen „Leichtverpackungen/gelber Sack“, Papier und Restmüll muss die Entsorgung über Unterflursysteme erfolgen, soweit eine ggf. erforderliche Sondernutzungserlaubnis hierfür erteilt wird.

Die Unterflursysteme sind vom Entwickler zu beschaffen, einzubauen und zu betreiben. Für die Entleerung ist das System [REDACTED] oder gleichwertig (nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der INKB) zu verwenden. Das Volumen der Unterflursysteme ist pro Abfallfraktion so auszulegen, dass die Abfuhr im 14-tägigen Rhythmus erfolgen kann. Ein wöchentlicher Abfuhrhythmus ist nur nach Absprache und mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der INKB möglich.

Die Systeme müssen anfahrbar sein mit LKW eines zulässigen Gesamtgewichts von 32 t. Der Standplatz ist so zu planen, dass die Unterflurcontainer nicht über parkende Fahrzeuge gehoben werden müssen. Ein Gehweg darf zwischen Unterflursystem und Aufstellfläche liegen. Die Entleerstellen müssen anfahrbar sein, ohne dass das Entleerfahrzeug rückwärtsfahren muss (z.B. Durchfahrt oder Wendehammer/Wendeplatte). Die Standplätze müssen so belegen sein, dass zum Entleeren der Unterflurcontainer eine lichte Höhe von 7 m gewährleistet ist.

Die maximale Entfernung von der Fahrzeugmitte bis zum Aufnahmepilz beträgt 7,00 Meter. Hierbei steht dann eine maximale Hebelast von 1,7 t zur Verfügung. Für die Maximallast von 2,5 t (vor allem beim Restmüll) beträgt die maximale Entfernung Fahrzeugmitte bis zur Aufnahme 5,5 Meter.

Für die III-geschossige Hausgruppe im Baufeld WA 7 und WA 8 und die beiden Einzelhäuser im Süden des Baufelds WA 3 wird jeweils abweichend von diesem Abs. 7 folgende Sonderregelung getroffen: Die Entsorgung erfolgt im klassischen Dreitonnen-System zuzüglich der Entsorgung für Leichtverpackungen (gelber Sack) über die Anzengruberstraße (WA 3) bzw. über die in Ziff. 10 lit. b) des Textteils festgesetzte und im Planteil mit gelber Blocklinie umrandete, mit F bezeichnet Fläche (nur für WA 7 und WA 8).

- (8) Umsetzung des Mobilitätskonzepts
Der Entwickler verpflichtet sich, die in der **Anlage 8** genannten Maßnahmen umzusetzen.
- (9) Umsetzung eines Quartiersmanagements
Der Entwickler verpflichtet sich, die Personalkosten für die Stelle eines Quartiersmanagements innerhalb der Stadtverwaltung mit der Entgeltgruppe EG 11 nach TVöD VKA für die Dauer von vier Jahren in einem Umfang von 19,5 h / Woche zu übernehmen. Diese Personalkosten werden vom Entwickler mit einer [REDACTED] [REDACTED] abgegolten. Die Zahlung wird binnen 4 Wochen ab Inkrafttreten des Bebauungsplans fällig.

§ 10 Herstellung von baufeldübergreifenden Tiefgaragen

- (1) Der Entwickler kann im Baugenehmigungsverfahren notwendige Stellplätze erforderlichenfalls auf baufeldübergreifenden Tiefgaragen nachweisen. Soweit hierfür die Eintragung von Grunddienstbarkeiten erforderlich ist, wird der Entwickler die Eintragung veranlassen.
- (2) Die baufeldübergreifende Tiefgarage unterhalb der Baufelder MU 2.3, MU 2.4 und MU 2.5 liegt voraussichtlich teilweise unterhalb der öffentlichen Grünfläche 2 (siehe **Anlage 1**) auf dem dienenden Grundstück Fl. Nr. 3737/29. Die Unterbauung mit einer Tiefgarage wird durch ein Unterbaurecht nach § 7 Abs. 5 dinglich zugunsten der jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke Fl. Nr. 3737/26 (MU 2.3), 3737/27 (MU 2.4) und 3737/28 (MU 2.5) gesichert.
- a) Die Parteien vereinbaren, dass der Entwickler auf der öffentlichen Grünfläche 2, soweit diese mit einer Tiefgarage unterbaut wird, die Bepflanzung (Pflanzen und Bäume) und die Anlagen der öffentlichen Kinderspielplätze nach § 3 Abs. 5 so ausführt und insbesondere Wurzelschutzmaßnahmen vorsieht, um dauerhaft auszuschließen, dass diese (insb. durch ihr Wurzelwerk) Schäden an der darunterliegenden Tiefgarage verursachen.

Der Entwickler verpflichtet sich, die Stadt und/oder die INKB für sämtliche Schäden an dem unter der öffentlichen Grünfläche 2 gelegenen Teil der Tiefgarage, die kausal durch eine Verletzung dieser Pflicht entstanden sind und/oder entstehen werden, von einer Haftung freizustellen.

Die Verjährungsfrist für diesen Freistellungsanspruch der Stadt bzw. der INKB beträgt 30 Jahre ab Entstehung.

- b) Sollten durch Bauarbeiten zur Instandhaltung, Instandsetzung und erforderlichenfalls Neuerrichtung an dem unter der öffentlichen Grünfläche 2 gelegenen Teil der Tiefgarage Schäden an der bereits nach Maßgabe von § 7 Abs. 1 übergebenen öffentlichen Grünfläche 2 entstehen, ist der Entwickler verpflichtet, die entstandenen Schäden auf eigene Kosten zu beseitigen. Der Entwickler verpflichtet sich, den Beginn und Abschluss solcher Arbeiten dem Gartenamt der Stadt in Textform anzuzeigen.

- (3) Für den Fall, dass nach Eigentumsübergang an die Stadt eine dingliche Sicherung von Stellplätzen in der Tiefgarage nach Art. 47 Abs. 3 BayBO erforderlich wird, verpflichtet sich die Stadt, die Eintragung einer solchen Grunddienstbarkeit zu bewilligen.

Teil D. Sicherheitsleistungen und Schlussbestimmungen

§ 11 Vertragserfüllungsbürgschaft

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Entwickler ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 3 leistet der Entwickler gegenüber der Stadt und der INKB Sicherheit in Höhe von [REDACTED] hiervon
- [REDACTED] durch Übergabe einer selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers nach deutschem Recht unter Verzicht auf die Einreden der Vorausklage gem. § 771 BGB und
 - weitere [REDACTED] durch eine harte Patronatserklärung der GERCH Development GmbH.

Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist entsprechend dem Muster in **Anlage 9** auszustellen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wird nicht vor Vorlage der Sicherheitsleistungen nach diesem § 11 ausgefertigt und ortsüblich bekannt gemacht werden.

- (2) Die Bürgschaft ist unbefristet; sie erlischt mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde. Die Bürgschaftsforderung verjährt nicht vor der gesicherten Hauptforderung. Nach Abschluss des Bürgschaftsvertrags getroffene Vereinbarungen über die Verjährung der Hauptforderung zwischen der Stadt und der INKB einerseits sowie dem Entwickler andererseits sind für den Bürgen nur im Falle seiner schriftlichen Zustimmung bindend.
- (3) Als Bürgen kommen nur die
- in der Europäischen Union oder
 - in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
 - in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen
- zugelassene Kreditinstitute bzw. Kreditversicherer in Betracht.

Die Kreditinstitute der EU sind in einer von der Kommission der Europäischen Union erstellten und jeweils im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlichten Bankenliste aufgeführt.

Bei der Vorlage von Bürgschaften anderer Kreditinstitute bzw. Kreditversicherer – die also nicht in den vorgenannten Listen aufgeführt sind – hat der Entwickler den Nachweis der Zulassung zu führen.

- (4) Die Reduzierung des Sicherungsumfangs der Vertragserfüllungssicherheiten nach Abs. 1 erfolgt durch entsprechende Freigabeerklärungen der Stadt und/oder der INKB. Maßgeblich für die Verpflichtung zur Freigabe ist das seitens der Stadt und/oder der INKB in Bezug auf die Verpflichtungen des Entwicklers nach diesem Vertrag jeweils bestehende Sicherungsbedürfnis für die noch nicht hergestellten Erschließungsanlagen. Seitens der Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass dieses Sicherungsbedürfnis dem geschätzten Kostenaufwand für die noch nicht hergestellten Erschließungsanlagen gem. **Anlage 4** entspricht, der mit der Erfüllung der jeweiligen Verpflichtungen verbunden ist und nicht den tatsächlich aufgewandten Kosten.

Die Freigabe der Sicherheiten erfolgt anteilig nach dem im Abs. 1 geregelten Verhältnis von Bürgschaft zu Patronatserklärung. Bis zur Vorlage der Mängelansprüchebürgschaft nach § 12 erfolgen Freigaben höchstens bis zu 90 % der Sicherheitsleistungen nach Abs. 1.

Im Übrigen sind die Vertragserfüllungssicherheiten erst nach Abnahme der Erschließungsanlagen (vgl. § 6 Abs. 1) und nach Stellung der Mängelansprüchebürgschaft (siehe § 12) zurückzugeben, es sei denn, dass Ansprüche der Stadt und/oder der INKB, die nicht von der gestellten Sicherheit für Mängelansprüche umfasst sind, vom Entwickler noch nicht erfüllt sind. In diesem Fall dürfen die Stadt und/oder INKB einen entsprechenden Teil der Vertragserfüllungssicherheiten bis zur Höhe der Kosten für die noch nicht erledigten Ansprüche zurückhalten.

§ 12 Mängelansprüchebürgschaft

- (1) Zur Sicherung für die Erfüllung von Mängelansprüchen leistet der Entwickler der Stadt und der INKB Sicherheit in Höhe von fünf (5) Prozent der durch die Schlussrechnungen nachgewiesenen Baukosten für die Erschließungsmaßnahmen nach § 3 durch Übergabe einer selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers nach deutschem Recht. Auf die Einreden der Vorausklage gem. § 771 BGB wird verzichtet.

Die Mängelansprüchebürgschaft ist entsprechend dem Muster in **Anlage 10** auszustellen.

§ 11 Abs. 2 und 3 gilt entsprechend.

- (2) Die Bürgschaftsurkunde ist nach Ablauf der vereinbarten Verjährungsfrist für Mängelansprüche zurückzugeben.

§ 13 Rechtsnachfolge

- (1) Der Wechsel des Entwicklers vor Erfüllung der sich für ihn aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen, bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt und der INKB. Die Stadt und die INKB dürfen ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die

Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag gefährdet ist. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von vier Wochen nach Eingang der schriftlichen Mitteilung des Entwicklers an die Stadt (Stadtplanungsamt) und die INKB jeweils schriftlich versagt wird.

Die Parteien stellen klar, dass ein Gesellschafterwechsel beim Entwickler keinen Wechsel des Entwicklers darstellt. Die Zustimmung der Stadt gilt weiterhin als erteilt

- a) bei einer Auflösung des Miteigentums an den Grundstücken im Plangebiet und Zuteilung von Grundstücken an einzelne in der Präambel genannten Gesellschafter zu Miteigentümer in Realeigentum,
 - b) bei einer Veräußerung/Übertragung von Grundstücken an eine andere Projektgesellschaft innerhalb der GERCH-Gruppe oder eine Umbenennung,
 - c) bei einem Rechtsformwechsel des Entwicklers (z.B. von GbR zu GmbH) und
 - d) bei einem Eintritt der finanzierenden Bank(en) als Vertragspartner in diesen Vertrag.
- (2) Der Entwickler verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem etwaigen Rechtsnachfolger sowie jedem Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum bezüglich Grundstücksflächen im Erschließungsgebiet mit jeweiliger Weitergabeverpflichtung bezüglich weiterer Rechtsnachfolger sowie weiterer Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum mit Informationspflicht gegenüber der Stadt und der INKB weiterzugeben.
- Dies gilt für eine Rechtsnachfolge im Grundstückseigentum nicht, soweit der Entwickler im Verhältnis zu seinen Rechtsnachfolgern die Verpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllen muss.
- (3) Der heutige Entwickler haftet der Stadt und der INKB für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt und die INKB ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlassen. Die Stadt und die INKB entlassen den Entwickler hinsichtlich der jeweiligen Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf seinen Antrag aus seiner Haftung für die Erfüllung der jeweiligen Verpflichtung aus diesem Vertrag, es sei denn, es sind in der Person des Rechtsnachfolgers Tatsachen begründet, die die Annahme rechtfertigen, dass die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag gefährdet ist.
- (4) Soweit sich Verpflichtungen des Entwicklers aus diesem Erschließungsvertrag auf das Grundstück Fl.Nr. 3737/15, Gemarkung Ingolstadt, beziehen, verpflichtet sich der Entwickler, diese Pflichten an den Erwerber des Grundstücks [REDACTED] weiterzureichen, soweit er sich im Verhältnis zum Erwerber nicht verpflichtet hat, diese Pflichten selbst gegenüber der Stadt und/oder der INKB zu erfüllen.

§ 14 Kommunale Planungshoheit, Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauGB). Eine Haftung der Stadt und der INKB für etwaige Aufwendungen des Entwicklers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt oder im Zusammenhang mit der beabsichtigten Realisierung der künftigen Bebauung getätigt hat, ist ausgeschlossen. Gleiches gilt für etwa durch den Entwickler eingegangene Verbindlichkeiten. Dem Entwickler ist bewusst, dass er durch den vorliegenden Vertrag keine gesicherte Rechtsposition erlangt und daher möglicherweise einen Vermögensnachteil von nutzlos getätigten Aufwendungen erleidet. Ihm ist bewusst, dass es sich bei dem Abschluss des heutigen Vertrages um ein Risikogeschäft handelt.

Die Stadt und INKB weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass ein Verkauf von Grundstücken oder Wohnungen im Vertragsgebiet für den Entwickler so lange ein Risikogeschäft darstellt, als hierfür keine bestands- oder rechtskräftigen Baugenehmigungen erteilt wurden, was erst dann erfolgen kann, wenn die Erschließung gesichert ist.

- (2) Für den Fall einer Außervollzugsetzung oder Aufhebung des Bebauungsplans bzw. erteilter Baugenehmigungen oder Genehmigungsfreistellungen aufgrund von Fehlern des Bebauungsplanes ist jedwede Haftung der Stadt und der INKB gegenüber dem Entwickler, seinen Gesellschaftern und Dritten ausgeschlossen. Dies gilt auch für jedwede zeitliche Verzögerungen und Ansprüche Dritter, die aufgrund Fehlerhaftigkeit oder Nichtigkeit des Bebauungsplanes von Dritten geltend gemacht werden. Der Entwickler und seine Gesellschafter stellen die Stadt und INKB insoweit von einer Inanspruchnahme durch Dritte frei. Die Haftung der Stadt und der INKB wird ausgeschlossen.
- (3) Diese Begrenzung der Haftung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Stadt und der INKB oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder der Erfüllungsgehilfen der Stadt und der INKB beruhen. Die Haftungsbegrenzung gilt auch nicht für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Stadt oder der INKB oder eines ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen derselben beruhen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit des o.g. Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

Für den Fall des Angriffs eines Dritten gegen den Bebauungsplan verpflichtet sich der Entwickler, solange dieser an der Umsetzung seiner Planung festhält, der Stadt gegenüber zur umfassenden, unverzüglichen und kostenfreien Unterstützung der Verfahrensführung auf Seiten der Stadt. Der Entwickler stellt insoweit die Stadt auch von allen etwaigen Prozess- oder Rechtsverfolgungskosten in Höhe der gesetzlichen Rechtsanwalts-Vergütung (RVG) und Verfahrenskosten frei. Die Stadt ist in der Wahl ihres Bevollmächtigten frei.

Die Stadt wird im Rahmen Ihrer Planungshoheit in Abstimmung mit dem Entwickler über die Durchführung von ergänzenden Verfahren zur Heilung etwaiger Planungsfehler entscheiden.

- (5) Der Entwickler einschließlich seiner Gesellschafter verzichten auf eventuelle Ansprüche auf Übernahme und Entschädigung nach den §§ 39 bis 44 BauGB, die durch die Überplanung seiner/ihrer Grundstücke im Rahmen der in der Präambel genannten Zielsetzung durch diesen Bebauungsplan ausgelöst werden können.

§ 15 Aufschiebende Bedingung, auflösende Bedingung, Kündigung

- (1) Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Beschlussorgane der Stadt und der INKB.
- (2) § 7 Abs. 3, § 13 und § 14 werden unmittelbar mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien sowie der Zustimmung des Stadtrats sowie der zuständigen Beschlussorgane der INKB nach Abs. 1 wirksam. Im Übrigen werden die Regelungen dieses Vertrags erst wirksam, wenn ergänzend
 - a) der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 115F – „INquartier“ gefasst ist oder
 - b) auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 115F – „INquartier“ Baugenehmigungen erteilt werden.
- (3) Die Regelung in § 7 Abs. 3 steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan nicht bis zum 31.07.2024 gefasst ist.
- (4) Eine Kündigung dieses Vertrags kann im Übrigen nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrags tatsächlich oder rechtlich dauerhaft unmöglich und eine Anpassung des Vertrags aus diesem Grund ausgeschlossen ist. Art 60 BayVwVfG und ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund bleiben unberührt.

Im Falle einer Kündigung verbleibt es bei den Kostentragungsregelungen dieses Vertrags für die bis zum Zeitpunkt der Kündigung angefallenen Kosten.

§ 16 Nutzungs-, Verwertungs- und Abänderungsrechte, Kosten, Schlussbestimmungen

- (1) Der Entwickler versichert im Hinblick auf die Freianlagenplanung des Büros [REDACTED] [REDACTED]), zur umfassenden Nutzung, Verwertung und Änderung auch für den Fall befugt zu sein, dass diese Leistungen urhebergeschützt sind, und dass er weiterhin befugt ist, diese Nutzungs-, Verwertungs- und Abänderungsrechte auch der Stadt als Dritten einzuräumen.

Der Entwickler verpflichtet sich, die Nutzungs-, Verwertungs- und Abänderungsrechte an die Stadt mit jeweiliger Abnahmereife der öffentlichen Verkehrsflächen nach § 6

und der öffentlichen Grünanlagen nach § 3 Abs. 5 abzutreten; die Stadt verpflichtet sich, diese Abtretungen anzunehmen.

Der Entwickler verpflichtet sich, die Stadt von möglichen Ansprüchen Dritter wegen der Verletzung von Urheber- oder Leistungsschutzrechten freizustellen.

- (2) Die Kosten dieser Beurkundung, Ihres Vollzugs einschließlich der in dieser Urkunde geregelten dinglichen Sicherheiten, auch zugunsten Dritter, und sonstigen Eintragungen im Grundbuch, aller Genehmigungen und Bescheide sowie die Kosten der Vermessung und Vermarkung sowie der Nachtragsbeurkundung einschließlich der Kosten einer erforderlichen Lastenfreistellung trägt der Entwickler.

Die Parteien gehen davon aus, dass für die unentgeltlichen Übereignung der Flächen für öffentliche Erschließungsanlagen an die Stadt keine Grunderwerbssteuer anfällt, da der Erwerb im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe erfolgt. Sollte dennoch eine Grunderwerbssteuer anfallen, trägt diese der Entwickler.

- (3) Sofern in dieser Vereinbarung keine anderweitige Form geregelt ist, vereinbaren die Parteien, sämtliche den Vollzug dieser Vereinbarung betreffende Mitteilungen, der darin geregelten Bauleitplanverfahren und sonstigen Planungen an folgende Projekt-Email-Adressen als Empfänger zu richten:

- a) bei Mitteilungen an die Stadt Ingolstadt:
- bplan115f@ingolstadt.de;
 - stadtplanungsamt@ingolstadt.de;
 - tiefbauamt@ingolstadt.de;
 - stadtentwicklung+baurecht@ingolstadt.de
 - gartenamt@ingolstadt.de
 - vmg@ingolstadt.de
 - Umweltamt@ingolstadt.de
 - inquartier@sw-i.de;

- b) bei Mitteilungen an die INKB:
- abfallwirtschaft@in-kb.de;
 - entwaesserung@in-kb.de;
 - wasserversorgung@in-kb.de;
 - beitrag@in-kb.de;

- c) bei Mitteilungen an den Entwickler:



- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu setzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Gleiches gilt für Vertragslücken.

- (5) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht gesetzlich eine strengere Form zwingend vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für Änderungen des Schriftformerfordernisses selbst. Es sind keine Nebenabreden zu diesem Vertrag geschlossen worden.
- (6) Gerichtsstand ist Ingolstadt.

§ 17 Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten

- (a) Beglaubigte Abschrift (jeweils einschließlich Verweisungsurkunde):
- jede Vertragspartei
 - das Grundbuchamt
- (b) Einfache Abschriften
- Das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle
 - Der zuständige Gutachterausschuss
 - RA [REDACTED]
 - RA [REDACTED]
 - Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH, Ringlerstr. 28, 85051 Ingolstadt

§ 18 Hinweise, Notarermächtigung [vom Notariat zu ergänzen]