# Anlage 1

***[Notarielle Beurkundung erforderlich wegen der vereinbarten Übertragung von Grundstücken]***

## Durchführungsvertrag
## zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A":

Stand: 14. März 2025

Die Stadt Frankenthal (Pfalz),
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Nicolas Meyer
Rathausplatz 2-7, 67227 Frankenthal (Pfalz)
- nachstehend „**Stadt**“ genannt -

und

DBA Deutsche Bauwert Objektgesellschaft Frankenthal mbH
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Uwe Birk
Im Rollfeld 44, 76532 Baden-Baden
…
- nachstehend **„Vorhabenträgerin (VT)“** genannt -

**Stadt** und **VT**
nachstehend gemeinsam „**Parteien**“ oder jeweils einzeln „**Partei**“ genannt

schließen folgenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A":

ENTWURF

**Präambel**

Das Werk der Alfred Sternjakob GmbH & Co. KG in Frankenthal (Pfalz) zur Herstellung von Schulranzen wurde im Herbst 2017 geschlossen. Seit der Werksschließung liegt das insgesamt ca. 2,7 ha große Werksgelände brach. Das Areal soll zukünftig als Gebiet mit gemischter Nutzung aus Wohnen und Gewerbe entwickelt werden. Die Produktionshallen und betrieblichen Gebäude sollen abgerissen werden. Das Gebäude, in dem früher

der Werksverkauf eingerichtet war, sowie die drei bestehenden Reihenhäuser sollen erhalten bleiben. Sie stehen auf Grundstücken im Eigentum Dritter. Der Eigentümer des früheren Werkverkaufs (Flurstücke 1525/3 und 1525/5) ist die Scout Retail GmbH & Co.KG. Sie will künftig auf dem Grundstück Schulranzen und Taschen verkaufen (lassen). Für das Gesamtareal sollen drei vorhabenbezogene Bebauungspläne umgesetzt werden (Teil A, B, C), die parallel zueinander aufgestellt werden und sich inhaltlich teilweise ergänzen. Ferner sollen drei Durchführungsverträge geschlossen werden. Der vorliegende Vertrag betrifft nur den Teilbereich A.

Die Vorhaben in den Teilbereichen A, B und C sind dergestalt miteinander verknüpft, dass vor allem in der Frage der Erschließung die Funktionsfähigkeit der Teilbereiche von der Umsetzung von Teilen der Planung in den jeweils anderen Teilbereichen abhängig ist. Den Parteien ist dies bewusst.

Die VT beabsichtigt im Teilbereich „A“ die Errichtung von 205 Wohneinheiten. Die früheren Produktionsgebäude der Firma Sternjakob wurden abgerissen. Ebenfalls soll das ehemalige Verwaltungsgebäude abgerissen werden, welches ursprünglich zur Erhaltung vorgesehen war. Lediglich die Halle des früheren Werksverkaufs soll erhalten werden. Mit der Revitalisierung einer gewerblichen Brachfläche soll ein Beitrag zur Innenentwicklung und Schaffung von Wohnbauflächen und sonstigen nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen geleistet werden.

Das Vorhaben der VT bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplans. Das erforderliche Baurecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 i. V. m. § 30 Abs. 1 und 2 BauGB geschaffen werden. Hierzu ist ein Durchführungsvertrag erforderlich.

## 1 Vertragsgebiet, Vertragsgegenstand

1.1 Das Vertragsgebiet umfasst die in dem als **Anlage 1.1** beigefügten Übersichtsplan Vertragsgebiete mit Teil A bezeichnet und farbig markierten Grundstücke (Re2area, Stand: 15.01.2025). Das Vorhaben wird auf den Grundstücken der Gemarkung Frankenthal mit den Flurstücknummern 1509/1 (teilw.) 1509/3, 1521/7 (teilw.), 1525/3, /4 (teilw.), 1525/5, /6, /7, /8, /9 , 1524/1, /2, /3, 1522/5, /8, /7, /6, 1521/1, /5, /14 (teilw.), vollständig realisiert. Die Flurstücke 1525/3 und

ENTWURF

1525/5, auf denen sich der bisherige Werksverkauf befindet, verbleiben im Eigentum von Scout Retail GmbH & Co.KG, Frankenthal.

1.2 Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung des Vorhabens insbesondere:

1.2.1 Errichtung von Wohngebäuden mit 205 Wohnungen.

1.2.2 Herstellung eines Spielplatzes;

1.2.3 Herstellung der inneren Erschließung,

1.2.4 Errichtung der baurechtlich erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellanlagen,

1.2.5 Begrünung der Freiflächen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes nebst Umsetzung des Pflanzgebots und der Pflanzbindung,

1.2.6 Herstellung der Erschließung zu der Straße „Am Strandbad“ und der Straße „Frankenstraße“ (einschl. Anschluss der inneren Erschließung an die bestehende Infrastruktur mit ggf. durch den Anschluss notwendige Anpassung),

1.2.7 Artenschutzmaßnahmen: Die VT verpflichtet sich, die erforderliche Maßnahmen für den Artenschutz (einschließlich der Erstellung erforderlicher Gutachten) im Vertragsgebiet auf ihre Kosten durchzuführen. Die VT verpflichtet sich insbesondere, die im Umweltbericht /dem Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Quelle: Stadt Frankenthal (Pfalz) – Bebauungsplan Nr. 62.1 41 „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“ Umweltbericht – Stand 12.11.2023 (SATZUNG), Kap. 11.5, S. 41) geforderten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu beachten und umzusetzen. Es sind insgesamt 10 Nisthilfen für die Kohlmeise und den Hausrotschwanz zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen der jährlichen Funktionskontrolle zu kontrollieren und sicherzustellen. Die VT wird die Stadt (Untere Naturschutzbehörde) nach Vorlage der Ergebnisse unverzüglich informieren. Die VT wird hierzu innerhalb von 1 Monat nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ein Konzept mit den Maßnahmen und einem Zeitplan vorlegen.

1.3 Das Vorhaben ist in den folgenden Planunterlagen dargestellt, die Gegenstand dieses Vertrages sind:

ENTWURF

1.3.1 Übersichtsplan Vertragsgebiete mit Teil A bezeichnet und farbig markierten Grundstücke (Re2area, Stand: 15.01.2025) mit den Grenzen des Vertragsgebiets (**Anlage 1.1**),

1.3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal - Teil A_Häuser A.1-A.5" Plan 1, Plan Nr. 62.1, (Re2area, Stand: 11.03.2025) (**Anlage 1.3.2a**), und Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal - Teil A"_Häuser 6-10, Plan Nr. 62.1 (GJL+, Stand: 11.03.2025) (**Anlage 1.3.2b**),

1.3.3 Begründung (Stand: 11.03.2025) (**Anlage 1.3.3**);

1.3.4 Umweltbericht nach § 2a BauGB (Re2area, Stand 11.03.2025) (**Anlage 1.3.4**),

1.3.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“, Entwurf (Re2area, Stand: 11.03.2025) (**Anlage 1.3.5**), im Folgenden: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1.3.6 Erschließungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teile A-C“ (Re2area, Stand 15.01.2025) (**Anlage 1.3.6**),

1.3.7 Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“ (Re2area, Stand 11.03.2025) (**Anlage 1.3.7**),

1.3.8 Entwässerungskonzept Sternjakob-Areal, Genehmigungsplanung/Erschließungsplanung, Erläuterungsbericht und Fachtechnische Berechnung, Re2area GmbH, Projektleitung Fahim Ahmad, 12. März 2025, sowie Sternjakob-Areal Regenwasserbewirtschaftung und Schmutzwasserentwässerung, Genehmigungsplanung, Projektleitung Fahim Ahmad, 12. März 2025, einschließlich Pläne (**Anlage 1.3.8**).

1.4 Für die Teilbereiche B und C werden weitere Vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt und Durchführungsverträge geschlossen. Jedenfalls die Teilbereiche A und C haben durch die Erschließungsstraße eine inhaltliche Verbindung. Für den Teilbereich C wird die VT die dort vorgesehene Erschließungsstraße im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraße im Teilbereich A herstellen.

ENTWURF

## 2 Durchführungsverpflichtung

2.1 Die VT verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach Nr. 1.2 entsprechend den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie den Regelungen dieses Vertrages. Die VT ist hierzu finanziell und fachlich in der Lage und berechtigt.

2.2 Die VT führt die Maßnahme in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch. Die VT verpflichtet sich, innerhalb von spätestens 16 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz einzureichen. Die VT wird innerhalb von drei Monaten nach Baufreigabe mit dem Bau beginnen (Beginn der Erdarbeiten) und das Vorhaben innerhalb von spätestens 30 Monaten nach Baufreigabe bezugsfertig und im Übrigen nach den Anforderungen dieses Vertrags fertigstellen. Der Fertigstellungszeitraum für das Vorhaben insgesamt beträgt maximal sechs Jahre ab Erteilung der ersten Baugenehmigung, spätestens sieben Jahre ab Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die VT ist berechtigt, unmittelbar nach Vorliegen einer Baugenehmigung auf eigenes Risiko mit der Maßnahme zu beginnen.

Zeitplan für die Teile A, B und C:

| Zeitplan | Teil C | Teil B | Teil A |
|---|---|---|---|
| Bauantrag | 4 Monate nach Bekanntmachung Satzungsbeschluss | 6 Monate nach Frist für Teil C | 6 Monate nach Frist für Teil B |
| Frist Baubeginn nach Baufreigabe | 2 Monate | 4 Monate | 3 Monate |

ENTWURF

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fertigstellung | 30 Monate nach Baufreigabe | 30 Monate nach Baufreigabe | 30 Monate nach Baufreigabe |
| Projektzeitende ab Bekanntmachung B-Plan | 3 Jahre | 4 Jahre | 6 Jahre |

2.3 Der VT ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn die VT nicht innerhalb der in Ziff. 2.2. dieses Vertrages genannten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt.

2.4 Sofern die VT die in Nr. 2.2 dieses Vertrages genannten Fristen nicht einhält, ist die Stadt berechtigt, von diesem Vertrag ganz oder teilweise zurückzutreten und/oder einen ihr daraus entstehenden Schaden gegenüber der VT geltend zu machen, insbesondere die Vertragsstrafe gemäß nachstehender Nr. 17 unter den dort genannten Voraussetzungen bei der VT einzufordern.

## 3 Städtebauliche Vorgaben, Freiflächengestaltung

3.1 Technische Anlagen wie bspw. Lüftungsanlagen (bis auf Schornsteine und Aufzugsüberfahrten) sind in das Gebäude zu integrieren.

3.2 Die VT wird die im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 9 aufgeführten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen und den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 1.3.2a und b**), den textlichen Festsetzungen und dem Grünordnungsplan entsprechend herstellen und dauerhaft unterhalten. Wo eine Bepflanzung mit Bäumen vorgegeben ist, sind Baumarten gemäß den textlichen Festsetzungen nach Nr. 9 des Bebauungsplanes mit einem Stammumfang von mehr als 18 cm zu verwenden und die Standorte fachgerecht vorzubereiten. Erforderlichenfalls nimmt die VT Ersatzpflanzungen vor. Die Planung ist mit der Stadt (Bereich Planen und Bauen, Abt. Stadt- und Grünplanung) abzustimmen und die Zustimmung vor Vergabe der Leistung einzuholen.

ENTWURF

## 4 Umweltbelange und Artenschutz

4.1 Die Stadt verfolgt das Ziel einer CO2-neutralen Stadtentwicklung.

Neben den verpflichtenden Mindestvorgaben des GEG sind hinsichtlich Luftdichtigkeit, Dämmmaßnahmen und Vermeidung / Reduzierung des Schadstoffausstoßes alle nach dem Stand der Technik möglichen Maßnahmen zu treffen, um das Ziel der CO2-Neutralität zu erreichen.

4.2 Flachdächer als auch flachgeneigte Dächer bis zu 5° Neigung sind zu mindestens 50% zu begrünen und zu unterhalten. Der Substrataufbau ist dabei mit mindestens 14 cm herzustellen. Die Begrünungen sind entsprechend der aktuellen FLL-Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., 6. Ausgabe, 2018, vorzunehmen.

4.3 Regenwasser soll zu mindestens 85% auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt gemäß dem Entwässerungskonzept. Die Ausführungsplanung wird auf der Grundlage des Konzepts und in Abstimmung mit der Stadt erstellt.

4.4 Die VT wird drei Ladestationen für Elektrokraftfahrzeuge mit elektrischem Antrieb in Abstimmung mit der Stadt auf Flächen errichten, die der Stadt mit den Flächen für die öffentlichen Verkehrsflächen übertragen werden sollen. Weitere Ladestationen sind auf den Flächen der VT vorgesehen. Die Lage der Ladeplätze ist in dem als **Anlage 4.4** beigefügten Plan “Ladeplätze Elektromobilität des Büros GJL + dargestellt.

## 5 Barrierefreiheit

Ziel der Stadt ist es, Barrieren zu vermeiden bzw. abzubauen, damit die Teilhabe aller Menschen gewährleistet ist. Die VT wird die Vorgaben der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz umsetzen und alle rechtlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit bei der Realisierung des Vorhabens beachten.

ENTWURF

## 6 Regelungen für die Bauzeit, Schadensregulierung

6.1 Die Einrichtung von Baustellen im öffentlichen Verkehrsraum ist von der VT 8 Wochen vor Baubeginn bei der Stadt (Bereich Ordnung und Umwelt, Abteilung Straßenverkehr) zu beantragen; in diesem Zusammenhang erforderliche verkehrslenkende Maßnahmen sind rechtzeitig einzurichten.

6.2 Die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen durch die VT oder ihre Erfüllungsgehilfen im Rahmen der Baumaßnahmen ist der Stadt (Bereich Gebäude und Grundstücke) mindestens 3 Monate vorher anzukündigen, damit falls notwendig, Sicherungsmaßnahmen für gefährdete Messpunkte durchgeführt werden können. Vor Ausführung der Arbeiten ist zudem in jedem Fall eine Beweissicherung zur Feststellung des Zustands der betreffenden Flächen durch die Parteien vorzunehmen. Vor der Inanspruchnahme ist ein Gestattungsvertrag mit der Stadt zu schließen. Wird im Rahmen und als Folge der Bauarbeiten von der VT oder ihren Erfüllungsgehilfen in öffentliche Flächen eingegriffen oder werden öffentliche Flächen beschädigt, ist dies der Stadt unverzüglich mitzuteilen. Die Flächen sind nach einer durch die Stadt zu genehmigenden Ausführungsplanung einschließlich sämtlicher durch das Vorhaben beschädigter Abmarkungen der Grenzpunkte bis zum Abschluss der Maßnahme vor Schlussabnahme wiederherzustellen und der Stadt zusammen mit der Schlussabnahme der Gebäude zur Abnahme anzumelden. Daraus resultierende Veränderungen im Bestand sind nach den Vorgaben der Stadt auf Kosten der VT nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt vermessungstechnisch zu erfassen und zur dauerhaften Dokumentation zu übergeben.

6.3 Die an die Vertragsgrundstücke angrenzenden Ausgleichsflächen aus einem anderen Projekt (Flurstück Nr. 1509/23) sind durch einen mindestens 1,80 m hohen grünen Stabgitterzaun, der einen Abstand zur Geländeoberfläche von 0,10 Metern (Bodenfreiheit für Kleintiere) zwischen den Pfosten haben muss, gegen unbeabsichtigtes oder irrtümliches Befahren mit im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens eingesetzten Maschinen und Fahrzeugen und betreten zu schützen. Die Lagerung von Materialien jeglicher Art auf den Ausgleichsflächen ist nicht zulässig. Der zuvor genannte Zaun kann zu Beginn des Vorhabens provisorischer Art sein, muss aber so hergerichtet werden, dass der geforderte Schutz gewährleistet ist. Zum Abschluss des Vorhabens ist der Zaun

ENTWURF

endgültig herzustellen. Er ist auf den Vertragsgrundstücken zu errichten und von der VT bzw. ihren Rechtsnachfolgern zu unterhalten. Der dauerhafte Erhalt des Zauns ist per Grunddienstbarkeit zu sichern.

## 7 Erschließung

7.1 Die VT verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen für die Erschließung des Vorhabengebiets nach Maßgabe einer mit der Stadt abgestimmten Erschließungsplanung und unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes, insbesondere zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB einschließlich Beleuchtung, Beschilderung sowie Begleitgrün, zur Herstellung von Anlagen zur Frischwasser- und Löschwasserversorgung sowie Anlagen zur Ableitung von Abwasser im Vertragsgebiet (leitungsgebundene Erschließungsanlagen) sowie zur Herstellung eines Stromversorgungsnetzes, der Telekommunikationseinrichtungen inkl. Glasfasernetzen. Es ist Sache der VT, Erschließungsanlagen und technischen Einrichtungen durch die Versorgungsträger herstellen zu lassen oder selbst herzustellen. Die VT hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Kabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

7.2 Vor Beginn des Vorhabens wird die VT eine Leitungsauskunft bezüglich der vorhandenen Infrastruktur (Leitungen jeglicher Art, etc.) bei der Stadt (Bereich Planen und Bauen), dem Eigen- und Wirtschaftsbetrieb der Stadt Frankenthal (EWF) sowie der Stadtwerke Frankenthal GmbH und den Telekommunikationsanbietern einholen. Eventuell erforderliche Leitungsverlegungen, Sicherungsmaßnahmen oder Schadensbehebungen hat die VT bei dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern zu beauftragen und die entstehenden Kosten zu erstatten.

ENTWURF

7.3 Die von der VT beauftragten Planungs-/Ingenieurbüros erstellen in Abstimmung mit der Stadt (Bereich Planen und Bauen) Vorentwurfs-, Entwurfs- und Ausführungspläne nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere den Merkblättern des EWF, insbesondere den Besonderen Vorgaben der Abteilung Straßen- und Brückenbau für die Planung und Überwachung von Baumaßnahmen in Frankenthal, Stand: Mai 2017, **Anlage 7.3a**, Merkblatt: Bestandsvermessung, Stand: 30. März 2017, **Anlage 7.3b**, Leitlinien für Planung und Ausführung von Anlagen der Kanalisation in Frankenthal (Pfalz), Stand: 7. Oktober 2016, **Anlage 7.3c**, Merkblatt Zur Durchführung und Dokumentation von Bestandserfassungen an Abwasseranlagen, Stand: 06.10.2016, **Anlage 7.3d**, in der jeweils geltenden Fassung. Die Pläne sind der Stadt (Bereich Planen und Bauen, Bereich Ordnung und Umwelt, EWF) 8 Wochen vor Beginn der Arbeiten vorzulegen, von der Stadt zu prüfen und von ihr zu genehmigen. Die VT darf von den genehmigten Plänen nur mit Zustimmung der Stadt (Bereich Planen und Bauen, Bereich Ordnung und Umwelt, EWF, Stadtwerke) durch Gegenzeichnung der Planänderung abweichen.

7.4 Die Erschließung umfasst insbesondere:

7.4.1 die Anbindung der Erschließungsmaßnahmen des Vertragsgebiets an den vorhandenen Bestand gemäß den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans durch die Herstellung der neuen Zufahrten an die Straßen „Frankenstraße“ und „Am Strandbad“ über die straßenbegleitende Grünfläche bzw. den städtischen Fuß- und Radweg mit anschließenden öffentlichen Stellplätzen. Zur Herstellung der Erschließungsstraße sind Eingriffe in den bestehenden Gehweg an der Nordseite der Frankenstraße entlang des Vertragsgebietes erforderlich. Die VT verpflichtet sich, den Gehweg spätestens sechs Monate nach Abschluss des Vorhabens aufgrund einer mit der Stadt (Bereich Planen und Bauen) abgestimmten Planung voll auszubauen, herzustellen und an die Erschließung des Plangebiets anzupassen,

7.4.2 die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und aller Hausanschlüsse,

7.4.3 gegebenenfalls die Umlegung vorhandener Leitungen und Hydranten,

7.4.4 die Bauleitung einschließlich der örtlichen Bauüberwachung,

ENTWURF

7.4.5 Verkehrssicherungsmaßnahmen,

7.4.6 die Grundstücksvermessung der Erschließungsfläche einschließlich der abschließenden Einmessung der fertiggestellten Anlagen,

7.4.7 die Markierung und Beschilderung gemäß von der Stadt (Bereich Ordnung und Umwelt) anzuordnender Pläne,

7.4.8 den Neubau der Straßenbeleuchtung (mit Blick auf den späteren Eigentumsübergang in Abstimmung mit der Stadtwerke Frankenthal GmbH) und die eventuelle Anpassung der vorhandenen Straßenbeleuchtung durch die Stadtwerke Frankenthal GmbH außerhalb des Vertragsgebiets, die durch das Vorhaben verursacht ist, und

7.4.9 die Niederschlagswasserbeseitigung.

7.5 Soweit der Bebauungsplan in seiner Beschlussfassung Änderungen im Vergleich zur Offenlagefassung aufweist, die eine Änderung der Erschließungsplanung erforderlich machen, sind die Ausführungspläne von der VT auf ihre Kosten anzupassen.

7.6 Alle behördlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und Einwilligungen sowie erforderliche Zustimmungen Dritter holt die VT ein.

7.7 Die Beauftragten der Stadt, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der zuständigen Behörden sind berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Baustelle jederzeit zu betreten, die Ausführungen der Arbeiten zu überprüfen und die unverzügliche Beseitigung von Mängeln zu verlangen.

7.8 Die Erschließungsanlagen sind spätestens zur baurechtlichen Schlussabnahme des letzten zu errichtenden Gebäudes, spätestens jedoch 36 Monate nach dem Datum, zu dem gemäß Ziffer 2.2 die VT mit dem Bau des Vorhabens zu beginnen hat – wenn bis dahin das letzte Gebäude noch nicht fertiggestellt und abgenommen ist - abnahmereif fertig zu stellen.

7.9 Durch Baumaßnahmen der VT oder ihrer Erfüllungsgehilfen verursachte Schäden sowie erforderliche Straßenaufbrüche außerhalb des Vertragsgebiets sind unverzüglich durch die VT nach einer durch die Stadt (Bereich Planen und

ENTWURF

Bauen) zu genehmigenden Ausführungsplanung bis zum Abschluss der Maßnahme vor der Schlussabnahme zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.

7.10 Die Regelungen zu Erschließungs-, Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz sowie den jeweiligen Beitragssatzungen der Stadt bleiben von diesem Vertrag unberührt. Die Anschlussbeiträge für die Abwasserentsorgung (Abwasserbeitrag) werden auf der im Zeitpunkt der Beitragserhebung gültigen Abwassersatzung und unter Berücksichtigung der Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes erhoben. Die Kostenbeteiligung der Stadt an den von der VT hergestellten leitungsgebundenen Abwasseranlagen wird zum selben Zeitpunkt fällig, wie die Anschlussbeiträge. Bereits bezahlte Abwasserbeiträge sind anzurechnen.

Die Stadt beteiligt sich finanziell an den Kosten der Herstellung der von der VT hergestellten leitungsgebundenen Abwasseranlagen in Höhe der hierfür anfallenden Anschlussbeiträge. Da der Stadt keine Kosten für die Erschließung entstehen, erfolgt eine gesonderte Festsetzung von Erschließungsbeiträgen nicht. Die VT stellt die Stadt insoweit von Kosten der Erschließung frei.

## 8 Abnahme

8.1 Die Erschließungsanlage ist von der Stadt und der VT gemeinsam, förmlich abzunehmen. Die VT zeigt der Stadt (Bereich Planen und Bauen, Eigen- und Wirtschaftsbetrieb) und der Stadtwerke Frankenthal GmbH die vertragsgemäße Herstellung schriftlich an.

8.2 Voraussetzung für die Abnahme ist die Schlussvermessung der Erschließungsanlage nebst Bestätigung über den plangemäßen Verlauf durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Vermessungsingenieur. Weitere Voraussetzung ist die Übergabe eines Vorabzugs der Bestandspläne in Papierform, sowie eines Nachweises über die Schadensfreiheit der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen (Ergebnisse von Druckproben, anderen Dichtigkeitsprüfungen, Nachweis über die Desinfektion und mikrobiologische Untersuchung der Trinkwasserleitung, Untersuchungen der Kanäle mittels TV-Kamera sowie der vermessungstechnisch aufgenommenen Leitungen und Beleuchtungskabel). Die Daten sind jeweils auch elektronisch im entsprechenden – mit der

ENTWURF

Stadt vorab abzustimmenden – ggf. georeferenzierten Format (isybau, dwg, pdf, etc.) vorzulegen.

8.3 Die Stadt setzt im Einvernehmen mit dem VT einen Abnahmetermin fest. Bauausführende Unternehmen, welches die betreffenden Maßnahmen für die VT durchgeführt haben, können von der VT zu dem Abnahmetermin geladen werden; die Teilnahme dieser Unternehmen ist jedoch nicht Abnahmevoraussetzung.

8.4 Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen, in denen die Beanstandungen zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen vorbehaltlich der Behebung der Beanstandungen. Im Rahmen der Abnahme und als Teil dieser erstellen die Parteien auch ein besonderes Protokoll über den Zustand der Straße sowie eine Fotodokumentation als Beweissicherung.

8.5 Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend.

8.6 Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten (Fristbeginn am Tag nach der Abnahme) durch die VT zu beseitigen oder beseitigen zu lassen, sofern Art und/oder Umfang des Mangels nicht eine längere Frist gebieten. Nach der Mängelbeseitigung ist eine Nachabnahme nach Nr. 8.1 ff. durchzuführen. Im Fall des Verzugs mit der Mängelbeseitigung ist die Stadt nach erfolgloser Setzung einer mindestens einmonatigen Frist berechtigt, die Mängel auf Kosten der VT beseitigen zu lassen. Zur Klarstellung: Werden die bei der Abnahme festgestellten Mängel beseitigt, beginnt die Verjährung für diese Mängel einheitlich mit der betreffenden Abnahme und es läuft keine gesonderte Verjährung. Eine abschnittsweise Abnahme der hergestellte Erschließungsanlage ist nicht vorgesehen.

8.7 Vegetationsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen werden nach der Fertigstellung (Pflanzung) von der Stadt abgenommen. Sodann übernimmt die VT für ein Jahre die Fertigstellungspflege und für ein weiteres Jahr die Entwicklungspflege einschließlich etwaig notwendiger Ersatzpflanzungen. Sodann findet eine wei-

ENTWURF

tere Begehung zur Entwicklungskontrolle statt. Danach übernimmt die Stadt etwaig notwendiger Ersatzpflanzungen und die Unterhaltung. Die VT verpflichtet sich, die Vegetationsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken herzustellen, dauerhaft zu erhalten und notwendige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Veräußert sie Teilflächen des Vertragsgebiets, wird sie die Verpflichtung durch schriftliche Vereinbarung an die Erwerber mit der Verpflichtung weitergeben, diese ebenso zu verpflichten.

## 9 Haftung und Verkehrssicherung

9.1 Bis zur Abnahme der Stadt trägt die VT die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlage.

9.2 Die Bestätigung einer Betriebshaftpflichtversicherung der R+V vom 17. Dezember 2024 der VT liegt diesem Vertrag als **Anlage 9.2** bei. Der Versicherungsschutz muss bis zur Abnahme der letzten geschuldeten Herstellungsverpflichtung aufrecht erhalten bleiben.

9.3 Die VT trägt ab einschl. des Tages, an dem die Arbeiten an dem Vorhaben beginnen, die Verkehrssicherungspflicht für alle Maßnahmen, die die VT auf Grund dieses Vertrages durchführt, soweit sie sie nicht ohnehin kraft Gesetzes trägt. Die VT stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen Dritter wegen einer etwaigen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Die VT wird nicht dadurch aus ihrer Verantwortung entlassen, dass Bewohner bereits erste Wohnung beziehen.

9.4 Die VT haftet für Schäden, die durch die Erschließungsanlage an bereits verlegten Leitungen und/oder sonstigen Anlagen entstehen. Die VT stellt die Stadt auch insoweit von jeglichen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

9.5 Die VT haftet für alle Schäden an den Erschließungsanlagen, die nach der Abnahme aufgrund von Bauarbeiten der VT im Vertragsgebiet entstehen. Bis zur Fertigstellung des Vorhabens gelten Schäden durch Bauarbeiten der VT als von der VT verursacht. Zur Sicherheit tritt die VT Schadenersatzansprüche oder

ENTWURF

Versicherungsleistungen gegen bauausführende Unternehmen wegen der Beschädigung der Erschließungsanlagen hiermit bereits jetzt zur Sicherheit an die Stadt ab, die die Abtretung annimmt.

## 10 Unterlagen zur Erschließung, Kostenaufstellung

10.1 Die VT hat auf ihre Kosten der Stadt spätestens drei Monate nach der Abnahme der jeweiligen Erschließungsanlagen und sonstigen Anlagen folgende Unterlagen - frei von Rechten Dritter - vorzulegen:

10.1.1 Die vom beauftragten Ingenieur als sachlich, fachtechnisch als richtig festgestellten Bestandspläne im Maßstab 1:500 aller Erschließungsanlagen, öffentlichen Grünflächen und sonstiger Anlagen einschließlich Beleuchtungsanlagen in zweifacher Ausfertigung in Papier und digital als pdf- und georeferenziert im dwg- und dxf-Format, sowie ISYbauformat-fähig oder nach einem anderen von der Stadt gewünschten gängigen elektronischen Format,

10.1.2 Bestandspläne für die Wasserversorgungsanlagen, Entwässerungseinrichtungen und sonstiger Leitungseinrichtungen, in zweifacher Ausfertigung in Papier und digital als pdf- und georeferenziert im dwg- und dxf-Format, sowie ISYbauformat-fähig. Die Bestandspläne für den Entwässerungsbereich müssen zusätzlich die jeweiligen Schachtnummern, die Koordinaten im ETRS98/UTM-System und die notwendigen Höhenangaben enthalten. Die Einzelheiten sind zwischen der Stadt und der VT festzulegen,

10.1.3 Darstellung der Anschaffungs- und Herstellungskosten und alle weiteren für die städtische Anlagenbuchhaltung benötigten Daten (Art des Vermögensgegenstandes, wie bspw. Straßen inkl. ihrer Teilanlagen, Datum der Fertigstellung, Inbetriebnahme und Flächenangaben und Kosten für jeden Einzelnen von der Stadt übernommenen Vermögensgegenstand); die Abrechnung der Anlagen muss jeweils getrennt nach den Kosten für die einzelnen Versorgungs-/ Entsorgungsleitungen, Leitungen usw. und den Straßenbau erfolgen. Hierbei ist den Erfordernissen der DIN 276 als auch des den Vorgaben des Landes Rheinland-Pfalz und den individuellen Vorgaben der Verwaltung Rechnung zu tragen. Hierzu werden sich die Parteien im Einzelnen abstimmen,

ENTWURF

10.1.4 in zweifacher Ausfertigung die vom ausführenden Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen zu übergeben.

## 11 Gewährleistung

11.1 Die VT übernimmt die Gewährleistung, dass die hergestellte Erschließungsanlage zum Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Mängeln behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung der VOB, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist.

11.2 Die Frist für die Gewährleistung beträgt 5 Jahre. Die VT vereinbart mit ihren jeweiligen, im Rahmen der Bauausführung zu beauftragenden Vertragspartnern mindestens Gleiches.

Die Gewährleistungsfrist beginnt mit der jeweiligen Abnahme durch die Stadt.

11.3 Die VT ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf ihre Kosten zu beseitigen, wenn die Stadt dies vor Ablauf der Gewährleistungsfrist schriftlich verlangt. Im Übrigen gilt die VOB/B in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung.

Kommt die VT der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten der VT beseitigen lassen.

Die VT tritt hiermit bereits heute die ihr zustehenden Gewährleistungsansprüche gegen die von ihr beauftragten Werkunternehmer und Planer sicherungshalber an die Stadt ab, welche die Abtretung hiermit annimmt. Hierzu gehören insbesondere auch die Ansprüche gegenüber den Fachingenieuren resultierend aus der Durchführung der Objektbetreuung bei Ablauf der Gewährleistungszeit. Die Beseitigungspflicht bei der Abnahme oder während des Gewährleistungszeitraums festgestellter Mängel verbleibt bei der VT. Der vorgenannte

ENTWURF

Sicherungsfall tritt jedoch ein und die Stadt ist zur Geltendmachung der sicherweisen abgetretenen Ansprüche berechtigt, sobald die VT nicht mehr besteht und/oder Insolvenzantrag gestellt hat und/oder das Insolvenzverfahren über das Vermögen der VT eröffnet oder mangels Masse abgelehnt ist oder die VT ihrer Verpflichtung zur Beseitigung aufgetretener Mängel trotz zweifacher Fristsetzung mit jeweils angemessener Fristsetzung nicht vollumfänglich nachgekommen ist. Die VT ist verpflichtet sich, der Stadt nach Abschluss der Verträge mit den bauausführenden Unternehmen die für die Bestimmung und Durchsetzung der abgetretenen Ansprüche erforderlichen Vertragsunterlagen in Kopie zur Verfügung zu stellen.

Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist (im Verhältnis der Stadt zur VT) gehen etwa fortbestehende Gewährleistungsansprüche und sonstige Ansprüche der VT aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über; die VT tritt bereits hiermit bereits entsprechende Ansprüche an die dies annehmende Stadt ab. Die VT wird die Stadt bei der Durchsetzung der Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilten sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

## 12 Übernahme der Erschließungsanlage

12.1 Vor der jeweiligen Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt lässt die VT nach den Vorgaben der Stadt eine Schlussvermessung durchführen. Die Vermessung umfasst:

12.1.1 die Wiederherstellung der Vermarkung sämtlicher Aufnahmepunkte samt Versicherungspunkten, die durch die Baumaßnahme beseitigt oder schadhaft wurden, soweit diese weiterhin benötigt werden,

12.1.2 die Wiederherstellung der Abmarkung sämtlicher Grenzpunkte zu privaten Grundstücken, die durch die Baumaßnahmen beseitigt oder schadhaft wurde, soweit diese weiterhin benötigt werden,

12.1.3 die Vermarkung und Herstellung aller Punkte, die für die Abbildung des neuen endgültigen Vermessungszustandes erforderlich sind,

ENTWURF

12.1.4 die Aufnahme des endgültigen Bauzustandes für das Geoinformationssystem der Stadt (Bereich Zentrale Dienste) zur Dokumentation von Bestandsdaten.

12.2 Die Übernahme erfolgt mit der Abnahme nach Nr. 8 dieses Vertrages und (als Voraussetzung für die Abnahme) erfolgter Übergabe der amtlichen Vermessungsunterlagen des neuen Bestandes einschließlich der in Nr. 10 aufgeführten Unterlagen an die Stadt.

12.3 Die Stadt übernimmt die Erschließungsanlage mit deren Abnahme in ihre Unterhaltverpflichtung und Verkehrssicherungspflicht und bestätigt diese Übernahme schriftlich unter Angabe des Übernahmedatums. Damit geht auch das Eigentum an der Erschließungsanlage auf die Stadt über, sofern es für den Eigentumsübergang keiner Auflassung und Grundbucheintragung bedarf. Zugleich erfolgt auch der Gefahrübergang. Ausgenommen vom Gefahrübergang sind die öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bis zum endgültigen Abschluss der Entwicklungspflege. Hinsichtlich der öffentlichen Grünflächen geht das Eigentum über; die erfolgreiche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege obliegt für die Dauer von 5 Jahren weiterhin der VT, ebenso wie die sich daraus ergebende Haftung gegenüber Dritten und für den Untergang.

12.4 Die Stadt wird die Straßen und Wege nach Übernahme soweit erforderlich dem öffentlichen Verkehr widmen. Die VT stimmt der Widmung ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Die VT erklärt sich damit einverstanden, dass die Stadt die leitungsgebundenen Erschließungsanlagen zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung erklärt.

## 13 Sicherheiten

13.1 Vertragserfüllungssicherheit

Die VT hat vor Abschluss dieses Vertrags als Sicherheit für die vertragsgemäße Erfüllung der Maßnahmen nach Nr. 1.2 (mit Ausnahme von Nr. 1.2.1), Nr. 1.2.7 und Nr. 3.2 dieses Vertrages (insbesondere für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung, für Ansprüche wegen bei Abnahme vorbehaltener Mängel und für Schadenersatzansprüche; nicht jedoch für Ansprüche aufgrund von

ENTWURF

Mängeln nach der Abnahme, die allein über die Mängelansprüchesicherheit gemäß Ziffer 13.2 abgesichert werden) eine Bürgschaft zu stellen („**Vertragserfüllungsbürgschaft**"), die den Anforderungen der Ziffer 13.3 entspricht.

13.1.1 Die Höhe der Vertragserfüllungsbürgschaft beträgt für die Plangebiete A, B und C insgesamt EUR 75.000,-- (in Worten: fünfundsiebzigtausend), damit für das vorliegende Plangebiet A EUR 25.000,-- (in Worten: fünfundzwanzigtausend).

13.1.2 Die Stadt gibt die Vertragserfüllungsbürgschaft nach der Abnahme zurück, es sei denn, dass Ansprüche der Stadt, die vom Sicherungszweck der Vertragserfüllungssicherheit umfasst sind, noch nicht erfüllt sind; in diesem Fall darf die Stadt für diese Ansprüche einen entsprechenden Teil der Vertragserfüllungssicherheit zurückhalten.

13.2 Gewährleistungssicherheit

Nach der Abnahme der Maßnahme und Zug-um-Zug gegen Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft hat die VT der Stadt als Sicherheit für ihre Mängelrechte (insbesondere wegen nach der Abnahme vorliegender Mängel (zur Klarstellung: ausgenommen bei der Abnahme vorbehaltene Mängel und Restleistungen) einschließlich Schadensersatz sowie der Erfüllung der Ansprüche der Stadt wegen erfolgter, aber wiederum mangelhafter Nacherfüllung durch die VT) eine Bürgschaft zu stellen („**Gewährleistungsbürgschaft**").

13.2.1 Die Gewährleistungsbürgschaft muss den Anforderungen der Ziffer 13.3 entsprechen und zusätzlich die Erklärung des Bürgen enthalten, dass die Nichteinhaltung der vertraglichen Abnahmevorschriften ohne Einfluss auf die Haftung des Bürgen aus der Bürgschaftsurkunde ist.

13.2.2 Die Höhe der Gewährleistungsbürgschaft beträgt EUR 25.000,-- (in Worten: fünfundzwanzigtausend).

Die Stadt wird die nicht verwertete Gewährleistungsbürgschaft nach Ablauf der Gewährleistungsfrist zurückgeben, sobald die VT sie hierzu auffordert. Sofern zum Zeitpunkt der Aufforderung nach Satz 1 noch Ansprüche aus Mängeln resultieren, die vor Ablauf der Gewährleistungsfrist gerügt wurden, darf die Stadt einen entsprechenden Teil der Gewährleistungsbürgschaft bis zur Erfüllung dieser Mängelansprüche zurückhalten.

ENTWURF

13.3 Anforderungen an die Bürgschaften

Die Vertragserfüllungsbürgschaft und die Gewährleistungsbürgschaft müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:

Der Bürge muss ein in der EU zugelassenes Kreditinstitut oder Kreditversicherer mit mindestens einer Zweigstelle in der Bundesrepublik Deutschland sein. Die Bürgschaftserklärung muss schriftlich, unwiderruflich, unbefristet, unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage (selbstschuldnerische Bürgschaft) abgegeben werden. Das Recht zur Hinterlegung muss ausgeschlossen sein. Der Bürge muss auf die Einrede der Anfechtbarkeit (§ 770 Abs. 1 BGB) und Aufrechenbarkeit (§ 770 Abs. 2 BGB) verzichten, wobei der Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit nicht für die Anfechtbarkeit wegen Täuschung oder Drohung nach § 123 BGB gilt; ferner gilt der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit nicht für den Fall, dass die Gegenforderung der VT unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist, sowie für Gegenforderungen der VT im Gegenseitigkeitsverhältnis im Sinne der §§ 320 ff. BGB mit einer Forderung der Stadt aus diesem Vertrag stehen. Ferner muss der Bürge erklären, dass Gerichtsstand der Sitz der Stadt ist.

## 14 Sicherung des Zauns für Ausgleichsfläche

Zur Absicherung der in Nr. 6.3 genannten Verpflichtung hat die VT unverzüglich nach Abschluss dieses Vertrages zugunsten der Stadt und zulasten der jeweiligen Grundstückseigentümerin im zugehörigen Grundbuch eine erstrangige, beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß dem als **Anlage 14** beigefügten Wortlaut zu bewilligen.

## 15 Weitere Verpflichtungen und Folgemaßnahmen

Das Vorhaben wird weitere Folgemaßnahmen erforderlich machen. Die VT wird alle Folgemaßnahmen auf dem Vertragsgebiet auf eigene Kosten durchführen.

Die VT trägt die Kosten für Maßnahmen der Stadt, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen. Hierzu gehören insbesondere:

ENTWURF

15.1 Durch das Vorhaben entsteht nach den diesem Vertrag zugrundeliegenden Berechnungen ein Bedarf an zusätzlichen Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertagesstätten. Die Berechnungen ergeben einen zusätzlichen Bedarf von 29 Plätzen für die Betreuung von Kindern im Alter von bis zu 2 Jahren.

15.2 Die VT verpflichtet sich, zweckgebunden für Kindertagesstättenplätze für Kinder im Alter von bis zu 2 Jahren einmalig einen Betrag von insgesamt EUR 300.000,-- (in Worten: dreihunderttausend) für die Plangebiete A, B und C, damit für das vorliegende Plangebiet A EUR 195.000,-- (in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend) als festgelegten Ablösebetrag innerhalb von spätestens 10 Tagen nach Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans an die Stadt zu zahlen.

Die Zahlung ist auf das Konto der Stadt mit der IBAN DE53 5465 1240 0000 0555 25 bei der Sparkasse Rhein-Haardt zu leisten.

Die VT ist damit einverstanden, dass die Stadt den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht bekannt macht, bevor der Ablösebetrag und die Erstattung der bereits von der Stadt verauslagten Kosten bei der Stadt eingegangen ist.

Die Stadt verpflichtet sich, die Zahlung zweckgebunden zu verwenden und die Kindertagesstättenplätze für Kinder der zukünftigen Bewohner des Vertragsgebiets herzustellen oder herstellen zu lassen. Die zweckentsprechende Verwendung des Betrages hat spätestens bis zum Ablauf einer Frist von 10 Jahren nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu erfolgen. Die Frist verlängert sich um die Dauer eines etwaigen Normenkontrollverfahrens oder einer Anfechtungsklage Dritter gegen die Baugenehmigung.

Die Stadt hat der VT den Abschluss der Baumaßnahme zur Errichtung der Kindertagesstättenplätze anzuzeigen. Der VT steht ein Informationsrecht über die zweckentsprechende Mittelverwendung zu.

Die Stadt ist alternativ berechtigt, aus der zweckgebundenen Zahlung der VT zur Erfüllung ihrer Pflicht aus diesem Vertrag die Herstellung von Kindertagesstättenplätzen in Einrichtungen in nicht-städtischer Trägerschaft zu fördern.

ENTWURF

Für den Fall, dass die Stadt die Kindertagesstättenplätze nicht innerhalb der vorgenannten Frist fertiggestellt hat, gelten die herzustellenden Kindertagesstättenplätze nicht mehr als notwendige Folge des Vorhabens. In diesem Fall ist der VT der gezahlte Betrag anteilig unter Berücksichtigung zweckgebunden hergestellter Kindertagesstättenplätze zurückzuzahlen.

15.3 Zur Verbesserung des Ringflusses verpflichtet sich die VT im Vertragsgebiet, eine Trasse für Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Frankenthal und/oder anderer Ver- und Entsorgungsträger auf Benennen der Stadt von Bebauung freizuhalten und hierzu den vorgenannten Ver- und Entsorgungsträgern per Grunddienstbarkeit ein Durchleitungs-, Betretungs- und Wartungsrecht einzuräumen.

15.4 Die VT verpflichtet sich, die für ihr Vorhaben erforderlichen Flächen und Kinderspielplätz für Kinder bis 6 Jahre im Vertragsgebiet auf eigene Kosten herzustellen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.

15.5 Die VT verpflichtet sich, die im Vertragsgebiet befindlichen Bodenverunreinigungen, Altlasten und Abfälle sowie sonstigen Altlasten (z.B. aufgefundene Kampfmittel) ordnungsgemäß unter Beachtung des geltenden Rechts sowie des aktuellen Standes der Technik zu behandeln und zu entsorgen bzw. deren ordnungsgemäße Beseitigung und Entsorgung zu veranlassen. Die VT verpflichtet sich, die Kosten zu tragen und entsprechende Nachweise der geordneten Entsorgung vorzulegen. Die Sanierung ist insbesondere entsprechend dem Sanierungskonzept „Sternjakob-Areal Frankenthal, Konzept zur Sanierung der MKW/BTEX-Belastung (GWM 20-3), Re2area GmbH, Bearbeiter: Marcus Engler, Tim Frese, 29. September 2023, Az: 612-62. Bebauungsplan Ehemaliges Sternjakob-Areal“ durchzuführen.

## 16 Kostentragung

16.1 Die VT trägt alle Kosten der städtebaulichen Planung und aller Maßnahmen, die nicht als notwendige hoheitliche Verfahrensschritte von der Stadt durchgeführt werden müssen, für das künftige Bebauungsplangebiet und für die Realisierung des Vorhabens einschließlich aller nach dem Gesetz und/oder diesem Vertrag geschuldeten Maßnahmen, insbesondere:

ENTWURF

16.2 für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inklusive der erforderlichen Gutachten, sowie die Kosten dieses Vertrages und des Verfahrens,

16.3 die notwendigen Kosten zusätzlicher Veranstaltungen zur Information oder Beteiligung der Bürger, wenn die Stadt dies im Verlauf des Verfahrens in Übereinstimmung mit der VT für notwendig erachtet,

16.4 die bereits entstandenen und zukünftig entstehenden Kosten für anwaltliche Beratungsleistungen in tatsächlich entstehender Höhe, insbesondere für die Ausarbeitung und rechtliche Betreuung der Städtebaulichen Verträge mit der VT sowie für den Fall einer Normenkontrolle die Gerichts- und Anwaltskosten, die Kosten für ggf. erforderliche zusätzliche Gutachten und die Kosten für die ggf. erforderliche Heilung oder Neuaufstellung des Bebauungsplans sowie die hierfür entstehenden Kosten. Die anwaltliche Beratung erfolgt auf der Grundlage einer Vergütungsvereinbarung und wird nach Stundensätzen abgerechnet. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderliche besondere, vorstehend nicht namentlich genannte Kosten, sind, soweit sie bei der Stadt anfallen, durch die VT gegen Nachweis zu erstatten,

16.5 die Kosten der endgültigen Bepflanzung sowie der Anwuchsgarantie, der Fertigstellungs- und der Entwicklungspflege der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Ziff. 9.7). Die VT ist verpflichtet, ihr von der Stadt oder von Dritten in Rechnung gestellte Leistungen innerhalb von 2 Wochen nach Vorlage einer prüffähigen Rechnung oder Kostenvorschussrechnung zu bezahlen. Gehen die Beträge nicht fristgerecht ein, fallen ab diesem Zeitpunkt Zinsen in Höhe von 9 % über dem jeweiligen Basiszinssatz gem. § 247 BGB an.

## 17 Vertragsstrafen

17.1 Überschreitet die VT die in Nr. 2.2 Satz 6 genannte Frist zur bezugsfertigen Herstellung des Vorhabens, so zahlt sie für jeden Arbeitstag der schuldhaften Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 300,-- (in Worten: dreihundert). Die Vertragsstrafe entfällt für diejenigen Monate, für die die VT nachweist, dass sie die Verzögerung nicht zu vertreten hat. Bezieht sich die

ENTWURF

Fristüberschreitung nur auf einen Teil des Vorhabens, mindert die Stadt die Vertragsstrafe anteilig.

17.2 Weicht das hergestellte Vorhaben wesentlich von dem Vorhaben nach Nr. 2.1 ab und hat die Stadt der betreffenden Abweichung nicht vorher zugestimmt, so zahlt die VT eine Vertragsstrafe an die Stadt. Die Vertragsstrafe beträgt das Doppelte der durch die VT ersparten Aufwendungen. Können sich die Vertragsbeteiligten über die Höhe der ersparten Aufwendungen nicht einigen, kann die Stadt hierüber auf Kosten der VT ein Gutachten erstellen lassen und beide Parteien verpflichten sich, das Ergebnis des Gutachtens zu akzeptieren (§ 317 ff. BGB finden Anwendung). Hat die VT durch die Abweichung keine Aufwendungen erspart, legt die Stadt die Vertragsstrafe nach billigem Ermessen fest.

17.3 Die Gesamtsumme der nach diesem Vertrag zu verwirkenden Vertragsstrafe nach Nr. 17 ist auf EUR 33.333,-- (in Worten: dreiunddreißigtausenddreihundertdreiunddreißig) begrenzt. Die Vertragsstrafe wird auf Schadenersatzansprüche wegen Verzugs angerechnet. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadensersatzanspruchs wegen Verzugs bleibt unberührt. § 343 BGB bleibt unberührt.

17.4 Für folgende Fälle wird die Vertragsstrafe wie folgt vereinbart:

17.4.1 Werden Baumpflanzungen nicht oder nicht in Art oder Umfang wie im Vorhaben- und Erschließungsplan, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder in diesem Vertrag festgelegt, durchgeführt, schuldet die VT eine Vertragsstrafe von EUR 1.500,-- (in Worten: eintausendfünfhundert) je betroffenem Baumstandort.

17.4.2 Wird die Begrünung von Dachflächen nicht oder nicht in Art oder Umfang wie im Vorhaben- und Erschließungsplan, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder in diesem Vertrag festgelegten Umfang hergestellt, schuldet die VT eine Vertragsstrafe von EUR 100,-- (in Worten: einhundert) je Quadratmeter, der weniger in die Begrünung einbezogen wurde.

ENTWURF

## 18 Übertragung der Grundstücke für die innere Erschließung an die Stadt

18.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diejenigen Flächen, auf denen sie Erschließungsanlagen und öffentliche Stellplätze herzustellen hat, nach deren Vermessung an die Stadt kostenfrei und lastenfrei nach Abt. II und III des Grundbuchs zu übereignen. Die Stadt verpflichtet sich, das Eigentum zu übernehmen. Es handelt sich hierbei nach dem heutigen Stand der Planung um die Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. XX, die im künftigen Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil X“ als Verkehrsflächen festgesetzt und in dem als **Anlage 18.1** zu diesem Vertag beigefügten Plan „13188_Teil A_Flächenübertrag V2-1_250311“ rot umrandet und eingefärbt sind.

18.2 Ergibt die nach Abschluss der Herstellungsarbeiten durchzuführende Schlussvermessung nach Ziff. 12.1 dieser Vereinbarung, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten die im künftigen Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil X“ festgesetzten Verkehrsflächen überschritten und Grundstücke der Vorhabenträgerin mit Erschließungsanlagen oder öffentlichen Stelllätzen überbaut wurden, sind auch diese Flächen an die Stadt zu übereignen. Die Kosten der Übertragung einschließlich anfallender Vermessungskosten und Grunderwerbsteuer trägt die Vorhabenträgerin.

18.3 Zur Sicherung des vorstehenden Eigentumsverschaffungsanspruchs bewilligt die Vorhabenträgerin und beantragt die Stadt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung an den in der Anlage 18.3 (interner Hinweis: Noch vom Notar zu erstellen) zu diesem Vertrag näher bezeichneten Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. XXX ins Grundbuch

## 19 Übertragung von Rechten

19.1 Die VT räumt der Stadt hiermit unentgeltlich ein nicht-ausschließliches, zeitlich und örtlich sowie in jeder sonstigen Weise unbeschränktes und unwiderrufliches Nutzungsrecht an sämtlichen, den das Bebauungsplanverfahren betreffenden Dokumenten und Unterlagen, zu deren Übergabe sie an die Stadt verpflichtet ist, auch für alle im Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch unbekannten Nutzungsarten ein. Nicht dazu gehören die Bauantragsunterlagen. Die vorstehende Rechtseinräumung schließt das Recht zur Änderung und Bearbeitung

ENTWURF

sowie zur ganzen oder teilweisen Verbindung mit anderen Werken oder Gegenständen ein. Die Stadt ist berechtigt, Unterlizenzen zu erteilen und die eingeräumten Nutzungsrechte auf Dritte zu übertragen. Nutzungsrechte, die durch die VT von Dritten erworben wurden, werden der Stadt in gleichem Umfang übertragen. Die Änderung und Bearbeitung von Gutachten ist ausgenommen.

19.2 Die VT versichert, dass der oder die Urheber auf ihr Recht zur Anbringung der Urheberbezeichnung (§ 13 UrhG) verzichtet haben und dieser Verzicht auch Veröffentlichungen durch Unterlizenznehmer der Stadt einschließt. Hiervon ausgenommen sind Gutachten.

19.3 Die VT versichert, den oder die Urheber darauf hinzuweisen, dass sämtliche Dokumente und Unterlagen in der vorgelegten Fassung an die Stadt übermittelt und von dieser veröffentlicht werden, wodurch auch personenbezogene Daten offengelegt werden können. Es erfolgt insbesondere keine Anonymisierung personenbezogener Daten durch die Stadt.

19.4 Soweit die von der VT übermittelten Dokumente und Unterlagen personenbezogene Daten enthalten, bestätigt die VT, dass die Daten in Übereinstimmung mit den Vorgaben der EU-DSGVO (Verordnung 2016/679) erlangt und verarbeitet wurden sowie dass sie zur Weitergabe zur Erfüllung des Zwecks dieses Vertrags an die Stadt und die Stadt ihrerseits zur Verarbeitung der personenbezogenen Daten (insbesondere durch Speicherung und Veröffentlichung) im Rahmen des Vertragszwecks berechtigt ist. Die VT bestätigt darüber hinaus, dass – unabhängig davon, ob die Stadt die Verarbeitung personenbezogener Daten gegebenenfalls auf eine andere Rechtsgrundlage stützen kann – eine wirksame informierte Einwilligung der betroffenen Personen für die personenbezogenen Daten vorliegt, die die zuvor beschriebenen Verarbeitungsvorgänge erlaubt. Die VT unterstützt die Stadt insbesondere beim Nachweis der Einhaltung der Vorgaben für die Verarbeitung gemäß Art. 5 und Art. 7 Abs. 1 EU-DSGVO sowie wenn ein Betroffener wegen der Verarbeitung der von der VT übermittelten personenbezogenen Daten Betroffenenrechte nach der EU-DSGVO gegenüber der Stadt ausübt. Die VT sorgt dafür, dass betroffene Personen bereits über alle nach Art. 13 oder Art. 14 DSGVO erforderlichen Informationen verfügen, sodass sich eine Informationspflicht der Stadt gemäß Art. 13 Abs. 4 bzw. Art. 14 Abs. 5 lit. a DSGVO erübrigt.

ENTWURF

19.5 Die VT versichert ferner, dass sie über die Nutzungsrechte an den Unterlagen frei verfügen darf, dass die Unterlagen frei von Rechten Dritter sind und dass sie keine diesem Vertrag zuwiderlaufenden Verpflichtungen eingehen und Verfügungen treffen wird. Die VT stellt die Stadt insoweit von sämtlichen Ansprüchen frei, die von dem oder den Urhebern oder sonstigen Dritten gegenüber der Stadt geltend gemacht werden, einschließlich angemessenen Kosten der Rechtsverteidigung und Rechtsverfolgung.

## 20 Haftungsausschluss betreffend den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / den vorhabengezogenen Bebauungsplänen

20.1 Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der VT, welche diese mit Rücksicht auf diesen Vertrag und in Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans trägt, ist ausgeschlossen.

20.2 Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 6 BauGB) oder der Fehlerhaftigkeit dieses Vertrages sind Ansprüche der VT gegen die Stadt ausgeschlossen, soweit sie sich nicht aus vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Handeln der Stadt ergeben. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Die VT übernimmt insoweit auch die Haftung und stellt die Stadt von Forderungen frei, die sich aus einer Aufteilung in die Teilbereiche A, B und C ergeben, falls sich die von der VT gewünschte Aufteilung als fehlerhaft und/oder unwirksam herausstellen sollte.

## 21 Weitergabe von Verpflichtungen, Rechtsnachfolge

Ein Wechsel der VT bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die VT verpflichtet sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben und dergestalt zu übertragen, dass die Stadt unmittelbar anspruchsberechtigt ist und de VT gemeinsam mit zukünftigen weiteren VT gesamtschuldnerisch in Anspruch nehmen kann. Der Rechtsnachfolger ist zu verpflichten, die Verpflichtung aus diesem Vertrag an zukünftige weitere Rechts-

ENTWURF

nachfolger weiterzugeben. Die Rechtsnachfolge ist so zu gestalten, dass einheitliche Fortführung der Maßnahmen aller drei Teile A, B und C gewährleistet wird.

## 22 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Sonstiges

22.1 Die Vertragsparteien versichern sich, dass die Regelungen dieses Vertrages das Gebot der Angemessenheit erfüllen. Nebenabreden außerhalb des Vertrages wurden nicht getroffen.

22.2 Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem gewollten Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

22.3 Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Gleiches gilt, wenn einzelne Bestimmungen späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

22.4 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

22.5 Für den Fall der Ausübung eines Rücktrittsrechts, der Aufhebung dieses Vertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplans usw. oder einer sonstigen Beendigung des Projekts werden Ansprüche der VT, z. B. auf Erstattung der Kosten, die im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses VERTRAGES und zur Vorbereitung seiner Durchführung veranlasst worden sind, ausgeschlossen. Es verbleibt bei der Übernahme der Kosten der VT gemäß Nr. 16 dieses Vertrages.

22.6 Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlagen zu diesem Vertrag vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

22.7 Dieser Vertrag wird vierfach ausgefertigt. Jeder Vertragspartner erhält zwei Ausfertigungen des Vertrages.

ENTWURF

22.8 Sofern in diesem Vertrag auf Nr. Bezug genommen wird, handelt es sich, sofern eine anderweitige Angabe fehlt, um Ziffern dieses Vertrags.

## 23 Wirksamwerden des Vertrages

23.1 Dieser Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien wirksam. Die Unterschrift des Oberbürgermeisters erfolgt erst nach Beschluss des Stadtrates über diesen Vertrag bzw. wird bei vorheriger Unterschrift erst mit Beschluss des Stadtrates über diesen Vertrag verbindlich.

| | |
|---|---|
| Stadt Frankenthal (Pfalz) | Deutsche Bauwert |
| _____ | _____ |
| Dr. Nicolas Meyer<br>Oberbürgermeister | Uwe Birk<br>Geschäftsführer |

ENTWURF

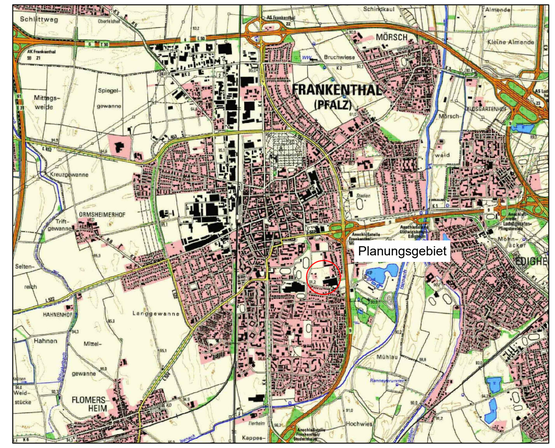
# Anlage 1.1

STADT FRANKENTHAL, vorhabenbezogene Bebauungspläne
"Ehemaliges Sternjakob-Areal - Teile A bis C"
Übersichtsplan Vertragsgebiete

LEGENDE

- Teil A: Bebauungsplangebiet
- Teil B: Bebauungsplangebiet
- Teil A und B: Bebauungsplangebiet
- Teil C: Bebauungsplangebiet
- Teil A und C: Bebauungsplangebiet
- Teil A: Vertragsgebiet
- Teil B: Vertragsgebiet
- Teil C: Vertragsgebiet

ÜBERSICHTSPLAN O.M.




NORD

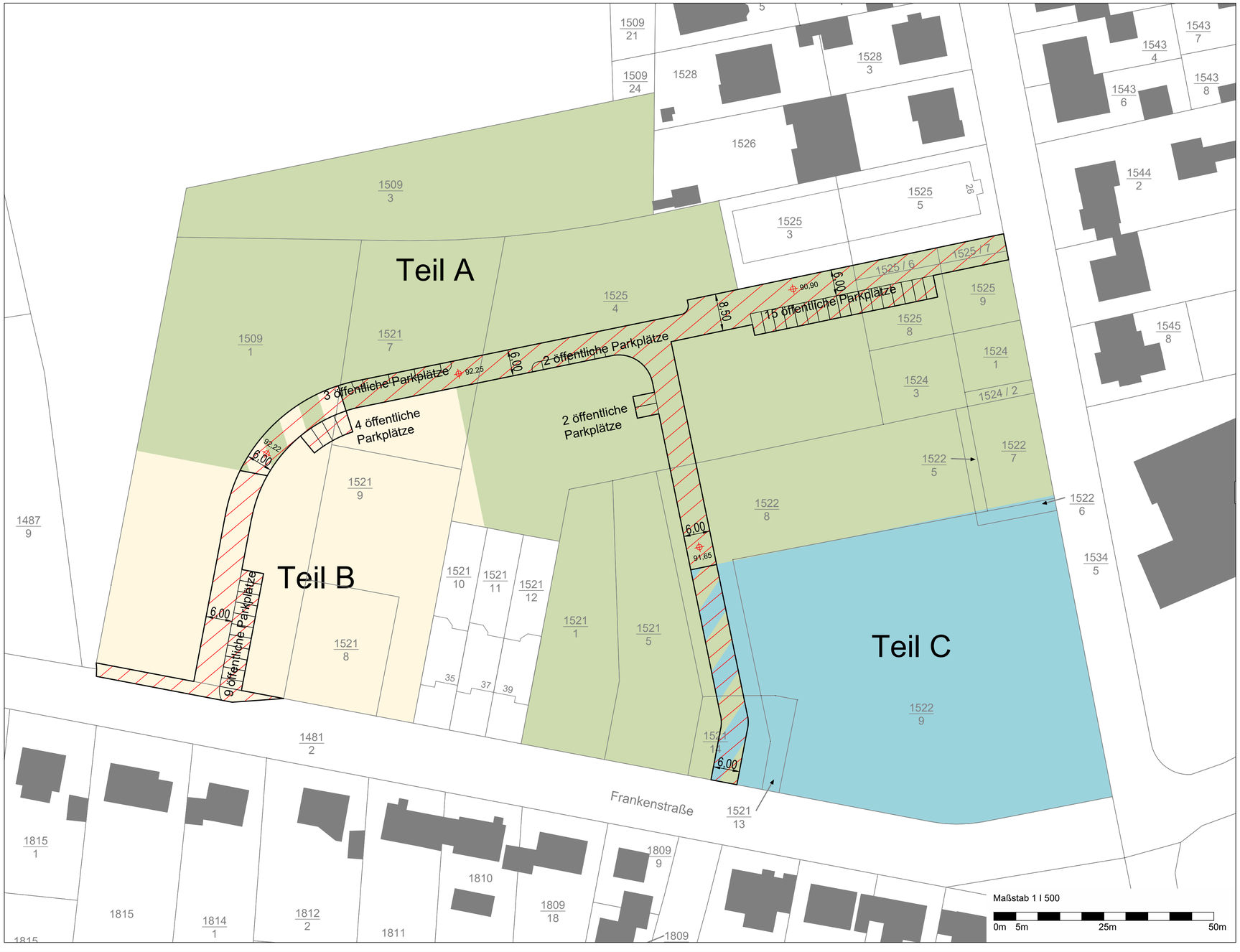

PLANVERFASSER:
Re2area GmbH
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen
Tel. 0711 34 585-0
Fax 0711 34 585-70
www.re2area.com
info@re2area.com


| | |
|---|---|
| BAUH. | Stadt Frankenthal |
| PROJEKT | Vorhabenbezogene Bebauungspläne "Ehemaliges Sternjakob-Areal Teile A bis C" |
| PLAN | Übersichtsplan Vertragsgebiete |

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROJ.NR. | 13188 | PLAN NR. | 62.1<br>62.2<br>62.3 |
| BEARB. | ME/ BR | | |
| GEZ. | ME/ BR | MASSTB | 1:500 |
| BL.GR. | 500/ 780 | DATUM | 15.01. 2025 |
| BAUH. | | | |

# Anlage 1.3.6

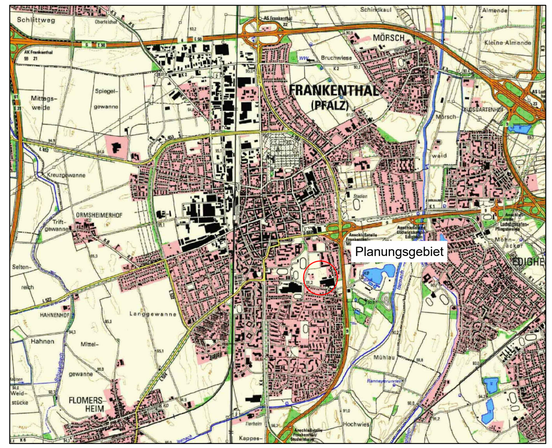
STADT FRANKENTHAL, vorhabenbezogene Bebauungspläne
"Ehemaliges Sternjakob-Areal - Teile A bis C"
Erschließungsplan




LEGENDE

- Vorhabensgebiet Teil A
- Vorhabensgebiet Teil B
- Vorhabensgebiet Teil A und B
- Vorhabensgebiet Teil C
- Vorhabensgebiet Teil A und C
- Öffentliche Erschließungsflächen
- 92,25 künftige Straßenhöhe

ÜBERSICHTSPLAN O.M.




NORD


PLANVERFASSER:
Re2area GmbH
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen
Tel. 0711 34 585 -0
Fax 0711 34 585 -20
www.re2area.com
info@re2area.com


| | |
|---|---|
| BAUH. | Stadt Frankenthal |
| PROJEKT | Vorhabenbezogene Bebauungspläne "Ehemaliges Sternjakob-Areal Teile A bis C" |
| PLAN | Erschließungsplan |

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROJ.NR. | 13188 | PLAN NR. | 62.1<br>62.2<br>62.3 |
| BEARB. | ME/ BR | | |
| GEZ. | ME/ BR | MASSTB | 1:500 |
| BL.GR. | 500/ 780 | DATUM | 15.01. 2025 |
| BAUH. | | | |