

Stuttgart, 03.03.2004

Erschließungsvertrag Stuttgart 21, Teilgebiet A1, nördlich der Osloer Straße

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nichtöffentlich	16.03.2004
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	18.03.2004

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Dem Abschluss des Erschließungsvertrags auf der Grundlage des beiliegenden Entwurfs (Anlage 2) mit der DB Services Immobilien GmbH (nachfolgend Bahn) für den Bereich des Teilgebiets A1 nördlich der Osloer Straße wird zugestimmt.

Kurzfassung der Begründung

Der Bebauungsplan Stuttgart 21 - Teilgebiet A1 (Stgt. 977.A) nördlich der Osloer Straße wurde am 2. Oktober 2003 in Kraft gesetzt. Zur Sicherung der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags erforderlich.

Der Erschließungsvertrag besteht aus den Komponenten Erschließungssicherung (Teil A) und Rahmenvereinbarung (Teil B) und wird durch später zu schließende Einzelbestimmungen ergänzt. Grund hierfür ist die Notwendigkeit, die Erschließung jeweils parallel zum Bauablauf der Hochbauten herzustellen. Mittels der Rahmenvereinbarung ist aber schon jetzt ein Standard entsprechend der Ausführung der Erschließung zu den Baufeldern A1.1 - A1.3 sichergestellt.

Der Erschließungsvertrag enthält neben den üblichen Standardregelungen auf Wunsch der Bahn folgende **Besonderheiten**:

- das gesamte Erschließungsvertragsgebiet wird Schritt für Schritt in Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben flächendeckend in Erschließungsvertrags-Teilgebiete aufgeteilt, um dem Bauablauf bei der Realisierung der Hochbaumaßnahmen Rechnung tragen zu können,
- für die o. g. Erschließungsvertrags-Teilgebiete werden jeweils zu gegebener Zeit konkretisierende Einzelbestimmungen ausgehandelt,
- mit der Unterzeichnung des Erschließungsvertrags ist die Erschließung im gesamten Erschließungsvertragsgebiet gesichert.

Der Erschließungsvertrag regelt zudem den zeitlichen Ablauf und die Kostenteilung für die äußere Erschließung zwischen Bahn und Stadt auf der Grundlage des Städtebaulichen Vertrags. Die Stadt verpflichtet sich zur Herstellung der Heilbronner und der Wolframstraße entsprechend dem Baufortschritt der Bebauung. Die Kosten der äußeren Erschließung übernimmt die Bahn entlang der Heilbronner Straße zu 100 v. H., die Kosten der Kreuzung Heilbronner Straße/ Wolframstraße sowie der Wolframstraße werden von der Bahn und der Stadt geteilt. Die Bahn übernimmt den nicht nach GVFG bezuschussten Teil ohne Einrechnung des Eigenanteils der Stadt bis maximal 50 v. H.

Finanzielle Auswirkungen

Die Zeitstufenliste zur Infrastrukturpauschale zum Doppelhaushalt 2004 / 2005 und der mittelfristigen Finanzplanung sieht für Stuttgart 21, Teilgebiet A1, einen Betrag von 2,57 Mio. € vor.

Für den öffentlichen Raum im Bereich der Baufelder A1.1 bis A1.3 (LBBW) sowie des Baufelds A1.14 (SüdLeasing) und den Pariser Platz werden entsprechend der Beschlusslage für die Aufwertung des öffentlichen Raums rd. 1.268.000 € und für Energieberatung rd. 164.000 € benötigt (GRDrs 487/2001 und 225/2003). Nach aktueller Erhebung des Tiefbauamts sind für die Aufwertung des öffentlichen Raums jedoch nur 460.000 € erforderlich.

Es verbleibt zur Finanzierung weiterer Maßnahmen nördlich der Osloer Straße somit derzeit ein Betrag von max. ca. 1,9 Mio. € .

Der in der Zeitstufenliste des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vorgesehene Bau einer Tageseinrichtung für Kinder mit Kosten von 0,95 Mio. € sowie die Anlage von Verkehrsgrün von 0,3 Mio. € sind hierbei nicht berücksichtigt.

Mit Unterzeichnung des Erschließungsvertrags verpflichtet sich die Stadt zur Herstellung der äußeren Erschließung des Teilgebiets A1, die insbesondere den Umbau- / Ausbau der Heilbronner Straße, der Wolframstraße und des Kreuzungsbereichs Wolfram- / Heilbronner Straße umfasst. Der städtische Kostenanteil für diese Maßnahmen wird zu gegebener Zeit zu den Haushaltsplanberatungen angemeldet.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate USO, WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Prof. Beiche
Technischer Referent

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Erschließungsvertrag (Entwurf) zwischen Bahn und Stadt vom 9. Februar 2004 mit Anlagen - s. Dateianhänge

Ausführliche Begründung

Zweck

Der Bebauungsplan Stuttgart 21 - Teilgebiet A1 (Stgt. 977.A) nördlich der Osloer Straße wurde am 2. Oktober 2003 in Kraft gesetzt. Zur Sicherung der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags erforderlich.

Vorgang

Im Städtebaulichen Vertrag (Stammvertrag) aus dem Jahre 1998 wurde vereinbart, dass weitere Städtebauliche Verträge und ein Erschließungsvertrag abzuschließen sind. Der Stammvertrag wurde mit der Ratifizierung durch den Aufsichtsrat der Deutschen Bahn AG am 12. März 2003 rechtswirksam.

Für den Bereich südlich der Osloer Straße wurden bereits gesonderte Städtebauliche und Erschließungsverträge abgeschlossen (GRDRs 487/2001 und GRDRs 225/2003).

Um die Erschließung in Teilgebiet A1 nördlich der Osloer Straße zu sichern, muss nun auch für diesen Bereich ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

Besonderheiten des Erschließungsvertrags

Der Erschließungsvertrag besteht aus den Komponenten Erschließungssicherung (Teil A) und Rahmenvereinbarung (Teil B) und wird durch später zu schließende Einzelbestimmungen ergänzt. Grund hierfür ist die Notwendigkeit, die Erschließung jeweils parallel zum Bauablauf der Hochbauten herzustellen. Mittels der Rahmenvereinbarung ist aber schon jetzt ein Standard entsprechend der Ausführung der Erschließung zu den Baufeldern A1.1 - A1.3 sichergestellt.

Der Erschließungsvertrag enthält neben den üblichen Standardregelungen auf Wunsch der Bahn folgende Besonderheiten:

- Das gesamte Erschließungsvertragsgebiet wird Schritt für Schritt in Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben flächendeckend in Erschließungsvertrags-Teilgebiete aufgeteilt, um dem Bauablauf bei der Realisierung der Hochbaumaßnahmen Rechnung tragen zu können.
- Für die o. g. Erschließungsvertrags-Teilgebiete werden jeweils zu gegebener Zeit konkretisierende Einzelbestimmungen ausgehandelt.
- Mit der Unterzeichnung des Erschließungsvertrags ist die Erschließung im gesamten Erschließungsvertragsgebiet gesichert.

Äußere Erschließung

Der Erschließungsvertrag regelt zudem den zeitlichen Ablauf und die Kostenteilung für die äußere Erschließung zwischen Bahn und Stadt auf der Grundlage des Städtebaulichen Vertrags. Die Stadt verpflichtet sich zur Herstellung der Heilbronner und der Wolframstraße entsprechend dem Baufortschritt der Bebauung. Die Kosten der äußeren Erschließung übernimmt die Bahn entlang der Heilbronner Straße zu 100 v. H., die Kosten der Kreuzung Heilbronner Straße / Wolframstraße sowie der Wolframstraße werden von der Bahn und der Stadt geteilt. Die Bahn übernimmt den nicht nach GVFG bezuschussten Teil ohne Einrechnung des Eigenanteils der Stadt bis maximal 50 v. H.

Leistungen der Bahn

Der Erschließungsträger (Bahn) verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließung sowie zur Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen, Plätze, Entwässerungskanal-system) innerhalb des Erschließungsvertragsgebiets (Anlage 3 zum Erschließungsvertrag).

Die Herstellung des Entwässerungskanal-systems durch die Bahn auch außerhalb des Erschließungsvertragsgebiets ist ebenfalls im Erschließungsvertrag geregelt.

Der Beitrag der Bahn zur Gestaltqualität des öffentlichen Raums im Erschließungsvertragsgebiet besteht - mit Ausnahme des Aufwertungsbereichs Mailänder Platz zuzüglich angrenzender Fläche (Anlage 5 zum Erschließungsvertrag) – im Folgenden Aufwertungsbereich genannt - in der Sicherung eines üblichen Standards (insbesondere Asphaltflächen, 30 x 30 cm Betonplatten gem. Teil B § 2 Ziff. 1.3, 1.5 Erschließungsvertrag).

Für den Aufwertungsbereich beteiligt sich die Bahn an einem Wettbewerbsverfahren oder wettbewerbsersetzenden Verfahren mit max. 64.000 Euro (gem. Teil B § 3 Ziff. 1 Erschließungsvertrag). An der Gestaltung dieses Bereichs beteiligt sich die Bahn mit einem Finanzierungsbeitrag in Höhe ihres Finanzierungsanteils an der Herstellung des Pariser Platzes (3.500 qm). Damit ist gewährleistet, dass die Qualität des Mailänder Platzes in etwa der des Pariser Platzes entsprechen wird.

Der Beitrag der Bahn zur Gestaltqualität des öffentlichen Raums gem. Teil B § 2 Ziff. 1.3 und 1.5 ist im Einzelnen wie folgt geregelt:

- a) Standard für befahrbare und nichtbefahrbare Flächen mit Ausnahme der gemäß Plan Anlage 5 zum Erschließungsvertrag abgegrenzten Teilfläche des Mailänder Platzes und der Fahrbahnen der Moskauer und Kopenhagener Straße:
 - Betonplatten 30 x 30 x 10 cm ohne Vorsatzeinstreuung für 34 Euro pro qm incl. MwSt mit Verlegung sowie
 - 31 Euro pro qm für Möblierung
- b) Standard für Fahrbahnen der Moskauer und Kopenhagener Straße:
 - Asphalt sowie
 - 31 Euro pro qm für Möblierung
- c) Aufwertungsbereich (Anlage 5 zum Erschließungsvertrag):
 - Die Regelungen von a) und b) gelten nicht im Aufwertungsbereich, da hier ein Beitrag der Bahn entsprechend dem Standard des Pariser Platzes für eine höherwertige Gestaltung vorgesehen ist.
 - 50%ige Beteiligung der Bahn an einem Wettbewerb / wettbewerbsersetzenden Verfahren der Stadt, maximal jedoch 64.000 € incl. MwSt für den Aufwertungsbereich.
 - Die abschließende konkrete Gestaltung des Aufwertungsbereichs und die Aufteilung der Kosten zwischen Bahn und Stadt bleiben den Verhandlungen über die Einzelbestimmungen vorbehalten. Unberührt bleiben etwaige Kostenbeteiligungen Dritter.

Leistungen der Stadt

- a) Die Zeitstufenliste zur Infrastrukturpauschale zum Doppelhaushalt 2004 / 2005 und der mittelfristigen Finanzplanung sieht für Stuttgart 21, Teilgebiet A 1, einen Betrag von 2,57 Mio. Euro vor.
- b) Von diesem Betrag werden für die Aufwertung des Bereichs A1 südlich der Osloer Straße ca. 460.000 Euro in Anspruch genommen.
- c) Somit stehen für den Bereich A1 nördlich der Osloer Straße im Rahmen der in der Infrastrukturpauschale vorgesehenen Mittel bis zu ca. 1,9 Mio. Euro zur Verfügung. Gegenwärtig wird im Auftrag der Verwaltung vom Atelier Podrecca ein Gestaltungskonzept für den Öffentlichen Raum erarbeitet. Dieses Konzept wird dem Gemeinderat zur Beratung und Entscheidung in einer gesonderten Drucksache vorgelegt. Das vom Gemeinderat gebilligte Gestaltungskonzept wird dem Erschließungsträger zur Kenntnis gegeben. Es dient der Stadt als Basis für die weiteren Verhandlungen über die Einzelbestimmungen bezüglich der Erschließungsvertrags-Teilgebiete. Das Gestaltungskonzept ist aus der Sicht der Stadt eine notwendige Voraussetzung zur Qualitätssicherung und zur Sicherung der Einheitlichkeit der Gestaltung des öffentlichen Raums in Teilgebiet A1.

Einzelbestimmungen und Qualitätssicherung

Gemäß Teil A § 6 Ziff. 2 sind die Vertragsverhandlungen für die Einzelbestimmungen nach schriftlicher Aufforderung durch eine der Vertragsparteien innerhalb von zwei Wochen aufzunehmen.

Sie sind so rechtzeitig abzuschließen, dass die Fertigstellung der betreffenden Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der jeweiligen Hochbauten gesichert ist.

Erschließungsvertrag

betreffend die Erschließung des Bebauungsplangebietes

Stuttgart 21 – Teilgebiet A 1

zwischen der
Deutschen Bahn AG
vertreten durch die DB Services Immobilien GmbH
(im Folgenden Erschließungsträger bzw. Bahn)

und der
Landeshauptstadt Stuttgart, vertreten durch den Oberbürgermeister,
Bürgermeisteramt
(im Folgenden Stadt bzw. LHS)

Vorbemerkung

Die Bahn ist Eigentümerin von Grundstücksflächen im Bereich des Bebauungsplans Stuttgart 21, Teilgebiet A 1 in den Stadtbezirken Stuttgart-Mitte und Stuttgart-Nord (Stgt 977.A), für den der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) am 08.10.1998 den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) gefasst hat und der im Bereich nördlich der Osloer Straße am 02.10.2003 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan Stuttgart 21 Teilgebiet A 1 (B-Plan A 1) besteht aus zwei Planschichten und ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt. Aus der Begründung des Bebauungsplans A 1 vom 25.09.2003, geht hervor, dass eine stufenweise Realisierung vorgesehen ist. Dem Satzungsbeschluss liegt ein Städtebaulicher Vertrag (StV) gem. § 11 BauGB zu Grunde, in dem sich die Bahn verpflichtet, mit der Stadt einen Erschließungsvertrag (EV) zu schließen, in dem die bebauungsplanmäßige Herstellung der Erschließungsanlagen und weitere, die Erschließung des Teilgebiets A 1 betreffende Fragen geregelt werden sollen. Der städtebauliche Vertrag Teilgebiet A 1 vom 03.12./10.12.1998 (StV A 1) ist dieser Vereinbarung als **Anlage 2** beigelegt.

Für den Bereich südlich der Osloer Straße des Teilgebiets A 1 wurden drei Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt und dazu Verträge zwischen der Bahn und der Stadt sowie den Investoren mit der Stadt geschlossen. Die Teilbebauungspläne 977.1, 977.2 und 977.3 wurden zwischenzeitlich in Kraft gesetzt.

Rechtlich liegt eine gesicherte Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB vor, wenn mit hinreichender Sicherheit feststeht, dass die erforderlichen Erschließungsanlagen spätestens bei Fertigstellung des (genehmigten) Bauwerks auf den einzelnen Baugrundstücken im Geltungsbereich des B-Plans A 1 vorhanden sein

werden. Dies setzt voraus, dass die Erschließungsanlagen zu diesem Zeitpunkt benutzbar sind (§ 123 Abs. 2 BauGB). In Erfüllung dieser Voraussetzungen für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des B-Plans A 1 nördlich der Osloer Straße vereinbaren die Parteien folgendes:

A. Sicherung der Erschließung

§ 1 Erschließungspflicht

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, nach Maßgabe
 - der zwischen den Parteien in Teil B dieses Vertrags vereinbarten Rahmenbestimmungen („Rahmenbestimmungen“) für die Durchführung der Erschließung und
 - der zwischen den Parteien noch zu vereinbarenden Einzelbestimmungen („Einzelbestimmungen“) für die Herstellung der Erschließungsanlagendie Erschließung der Baugrundstücke im Geltungsbereich des B-Plans A 1 zu verwirklichen.

2. Die die Regelungen der Rahmenbestimmungen in Teil B dieses Vertrages konkretisierenden Einzelbestimmungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden nach Maßgabe von A §§ 5, 6 Ziffer 2 zu einem späteren Zeitpunkt vereinbart. Die Stadt wird dabei das Vertragsangebot der Bahn auf Herstellung der Erschließungsanlagen annehmen, wenn und soweit die gesetzlichen und die in diesem Vertrag dafür aufgestellten Voraussetzungen erfüllt sind.

3. Im Übrigen ist – soweit nichts anderes vereinbart – der Städtebauliche Vertrag vom 3./10.12.1998 (Anlage 2) maßgebend.

4. Mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags ist die Erschließung der im Plangebiet A 1 befindlichen Baugrundstücke gesichert.

§ 2

Übertragung der Erschließung auf die Bahn;

Umgrenzung des Erschließungsvertragsgebietes

1. Die Stadt überträgt nach § 124 Abs. 1 BauGB die Erschließung im Erschließungsvertragsgebiet Stuttgart 21 Teilgebiet A 1 auf den Erschließungsträger.

2. Die Umgrenzung des Erschließungsvertragsgebietes ergibt sich aus dem diesem Vertrag als **Anlage 3** beigefügten Plan (Bereich innere Erschließung, durchgehend rot umrandete Linie).

3. Das Entwässerungskanalsystem der sog „Baustufe 0“ (in Anlage 3 blau dargestellt) liegt außerhalb des Erschließungsvertragsgebietes. Dieses Entwässerungssystem gehört jedoch untrennbar zur Erschließung des Baugebiets Teilgebiet A 1. Die nachfolgenden Regelungen gelten deshalb auch für die Herstellung dieses Entwässerungssystems; einer Einzelbestimmung bedarf es für dessen Herstellung jedoch nicht.

§ 3

Die Stadt als Träger der äußeren Erschließung

1. Die Vertragsparteien nehmen Bezug auf den als **Anlage 4** beigefügten Plan. Er bezeichnet das Gebiet der äußeren Erschließung (durchgehend orange umrandete Linie). Die nach dem Bebauungsplan im Teilgebiet A 1 insoweit erforderlichen Ausbaumaßnahmen der Heilbronner Straße, der Wolframstraße und des Kreuzungsbereichs einschließlich Lärmschutz obliegen der Stadt als Träger der äußeren Erschließung.
2. Die Stadt verpflichtet sich gegenüber der Bahn zur Herstellung dieser Maßnahmen mit folgenden Maßgaben:
 - a. Für den Umfang und die Ausführung der Erschließung ist – soweit nichts anderes vereinbart – der rechtsverbindliche B-Plan A 1 vom 02.10.2003 maßgebend. Zu den von der Stadt durchzuführenden Maßnahmen gehört der Vollausbau der Heilbronner- und Wolframstraße gemäß B § 2 Ziff. 2 EV, die Anpassungsarbeiten im Bereich der Heilbronner Straße (Rückbau vorhandener Einrichtungen und Anlagen, Abfräsen, Belag, Markierung, Umbau Mittelstreifen, Anpassung der Einläufe, Änderung der Lichtsignalanlagen, Straßenbeleuchtung einschließlich deren Stromversorgung etc.) sowie der Umbau der Wolframstraße. Der Umbau der Wolframstraße erfolgt östlich der in Anlage 4 schwarz dargestellten Linie provisorisch durch Anpassung an die bestehenden Höhenverhältnisse. Das insoweit erstellte Provisorium hat Bestand bis zum Baubeginn der S-Bahn im Brückenbereich der Wolframstraße.
 - b. Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen der äußeren Erschließung so rechtzeitig herzustellen, dass diese Anlagen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sind. Zudem muss die Fertigstellung so rechtzeitig erfolgen, dass dem Erschlie-

ßungsträger ausreichend Zeit verbleibt, seinerseits die daran anknüpfenden Arbeiten nach B § 2 Nr. 2 so rechtzeitig herzustellen, dass die Erschließungsanlagen der inneren Erschließung spätestens bis zur Fertigstellung der jeweils anzuschließenden baulichen Anlagen ebenfalls benutzbar sind.

- c. Die Heilbronner Straße und die Wolframstraße müssen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs kostengünstig in Übereinstimmung mit den Regelungen dieses Vertrages hergestellt sein. Für einzelne Teilbereiche werden die Parteien im Rahmen der Einzelbestimmungen für die Durchführung der Erschließung in Abhängigkeit von den Fertigstellungsterminen der Hochbauten verbindliche Terminabsprachen treffen, sobald es der Baufortschritt zulässt. Auch insoweit muss gewährleistet sein, dass zum Zeitpunkt der Gebrauchsabnahme der jeweiligen Hochbauten, spätestens jedoch zur Nutzungsaufnahme die verkehrlichen und leitungsgebundenen Erschließungsanlagen endgültig hergestellt sind.
- d. Die Stadt gewährleistet während der Bauphase der äußeren Erschließung die Anfahrbarekeit des Erschließungsgebiets für Baufahrzeuge. Die ggf. anzulegenden Provisorien einschließlich deren Rückbau erfolgen in Abstimmung mit der Bahn, auf Kosten der Stadt.
- e. Die Stadt teilt der Bahn den Baubeginn für den jeweiligen Teilbereich spätestens drei Wochen vor seiner Aufnahme schriftlich mit. Verzögert die Stadt den angekündigten Beginn der Ausführungen, gerät sie mit der Vollendung in Rückstand oder werden die Fristen eines verabredeten Bauzeitenplans nicht eingehalten, kann die Bahn der Stadt bei Aufrechterhaltung des Vertrages eine angemessene Frist zur Aufnahme der Bauarbeiten bzw. Fortsetzung oder Beendigung derselben setzen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist die Bahn berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Stadt auszuführen/ausführen zu lassen oder in bestehende Werkverträge einzutreten.
- f. Die Stadt nimmt im Rahmen der Herstellung der äußeren Erschließung auf etwaige vom Erschließungsträger auf dessen Grund und Boden gewährte, der Stadt zuvor bekannt gegebene, Unterbaurechte Dritter Rücksicht.

§ 4

Planung, Herstellung und Abnahme der Erschließungsanlagen

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen nach Maßgabe der Rahmenbestimmungen und der Einzelbestimmungen für den Bau der Erschließungsanlagen. Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung ist - soweit nichts anderes vereinbart - der B-Plan A 1 maßgebend. Im Bereich Athener Straße von der Einmündung Carl-Etzel-Straße bis zur Einmündung Straße 41 sind sich die Parteien über das Vorliegen der Voraussetzungen des § 125 Abs. 2 BauGB einig.
2. Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in B § 9 bzw. B § 5 Nr. 5 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen abzunehmen und in ihre Unterhaltung sowie Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Die satzungsmäßigen Regelungen der Stadt zur Übertragung der Verkehrssicherungspflicht bleiben dadurch unberührt. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen der Stadt zu übergeben. Die Regelungen über den Übergang des Grundeigentums bzw. über die Einräumung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten an den Verkehrsflächen werden vor der Abnahme gesondert vereinbart.

§ 5

Zeitpunkt der Erschließung

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen, die für die anzuschließenden baulichen Anlagen im Hinblick auf deren gesicherter Erschließung erforderlich sind, spätestens bis zur Fertigstellung dieser Bauten zumindest so herzustellen, dass sie benutzbar sind. Insbesondere müssen die erschlossenen Grundstücke durch die Anlagen zugänglich sein.

§ 6

Durchführung der Erschließung: Rahmenbestimmungen und Einzelbestimmungen

1. Die Durchführung der Erschließung des Teilgebiets A 1 in den Grenzen des Erschließungsvertragsgebietes (Anlage 3) erfolgt auf Grund und nach Maßgabe der Rahmenbestimmungen für die Durchführung der Erschließung aus Teil B dieses Vertrages („Rahmenbestimmungen“) und diese konkretisierenden, nach A § 1 Ziff. 2 zu vereinbarenden Einzelbestimmungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen

(„Einzelbestimmungen“). Inhalt der Rahmenbestimmungen sind insbesondere die Vorgaben, die dem Erschließungsträger für die Durchführung der Erschließung nach Art, Qualität und Umfang der Erschließungsanlagen, für deren Planung und Ausführung, für die Ausschreibung, die Vergabe und die Bauleitung, die Baudurchführung und die Abnahme und Übergabe der Erschließungsanlagen einschließlich Gewährleistung obliegen. Inhalt der Einzelbestimmungen sind in der Regel insbesondere die Festlegung des jeweiligen Teilgebietes des unter A § 2 Nr. 1 beschriebenen Erschließungsvertragsgebietes (EV-Teilgebiet), Gestaltungs- und Ausführungspläne sowie ggf. weitere Regelungen zur Konkretisierung der Rahmenbestimmungen.

2. Die Vertragsverhandlungen für die Einzelbestimmungen im Sinne von A § 1.1 sind innerhalb von zwei Wochen und nach Möglichkeit rechtzeitig vor Einreichung des Baugesuches für das entsprechende Baufeld aufzunehmen, sobald eine der Vertragsparteien schriftlich dazu aufgefordert hat. Sie sind so rechtzeitig abzuschließen, dass die Fertigstellung der betreffenden Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der jeweiligen Hochbauten gesichert ist. Hierbei besteht die Verpflichtung des Erschließungsträgers, einen über in B § 2 Ziff. 1.3, Satz 1 bis 3 und Ziff. 1.5 definierten Standard hinausgehenden Standard auszuführen, wenn und soweit die Stadt ihrerseits in den betreffenden Einzelbestimmungen verbindlich zusagt, die dabei entstehenden Mehrkosten zu übernehmen. Der Erschließungsträger wird im Rahmen noch abzuschließender Kaufverträge im Erschließungsvertragsgebiet die Käufer auf die diesbezüglichen Regelungen des Erschließungsvertrages hinweisen.

§ 7 Kostentragung

1. Die Kosten des Ausbaus der Erschließungsanlagen im Bereich innere Erschließung (Anlage 3) einschließlich des in A § 2 Ziff. 3 genannten Entwässerungskanal-systems der sog. „Baustufe 0“ werden von dem Erschließungsträger entsprechend den Regelungen des städtebaulichen Vertrages (Anlage 2) übernommen. Von den Gesamtkosten des Ausbaus der Heilbronner Straße südlich der in dem Plan gem. Anlage 4 bezeichneten Finanzierungsgrenze auf der Heilbronner Straße trägt der Erschließungsträger 100 v. H., nördlich dieser Grenze übernimmt der Erschließungsträger von den Ausbaukosten der Kreuzung Heilbronner Straße/ Wolframstraße sowie Fortführung Wolframstraße den nach dem GVFG nicht bezuschussten Aufwand (ohne Einrechnung des Eigenanteils der Stadt, den diese selber trägt), maximal 50 v. H. Das Risiko der Bezuschussung trägt in jedem Fall die Stadt.
2. Die von dem Erschließungsträger zu übernehmenden Kosten einschließlich derjenigen für Lärmschutzmaßnahmen an der Heilbronner- und Wolframstraße sind insgesamt auf einen Betrag von maximal 23,0 Mio. DM (= EUR 11.759.713,26) inkl. MwSt. begrenzt (vgl. Ziff. 2 der so bezeichneten Anlage 3 zum

Stammvertrag, Ziff. 14 städtebaulicher Vertrag Gebiet A 1 - Anlage 2 dieses Vertrages -). Darüber hinaus für den Ausbau der äußeren Erschließungsanlagen entstehende Kosten übernimmt die Stadt.

3. Die Stadt hat insoweit dem Erschließungsträger auf dessen Verlangen die entstandenen Kosten durch Vorlage geeigneter Belege nachzuweisen. Dabei hat die Stadt den Mittelbedarf für Maßnahmen gemäß A § 3 rechtzeitig – nicht später als bis zum Ende des ersten Quartals des der Inanspruchnahme vorausgehenden Kalenderjahres – anzumelden. Die Bezahlung durch die Bahn erfolgt unmittelbar an die Stadt gemäß dem Baufortschritt und auf Nachweis.

B. Rahmenbestimmungen für die Durchführung der Erschließung

Als Rahmenbestimmungen für die Durchführung der Erschließung werden vereinbart:

§ 1

Erschließungsvertragsteilgebiet

Die Einzelbestimmungen für die Durchführung der Erschließung bezeichnen jeweils das Teilgebiet des Erschließungsvertragsgebiets (Anlage 3) durch eine durchgehend farbliche Linie entsprechend einem beizufügenden Lageplan (EV-Teilgebiet). Innerhalb dieses EV-Teilgebiets obliegt dem Erschließungsträger die Planung, Herstellung und Kostentragung der Erschließungsanlagen nach Maßgabe der Rahmenbestimmungen und der Einzelbestimmungen für die Durchführung der Erschließung.

§ 2

Art, Qualität und Umfang der Erschließungsanlagen ; Maßnahmen an Heilbronner-, Wolfram- und Wagenladungsstraße

1. Die Erschließung im EV-Teilgebiet erfolgt hinsichtlich Art und Umfang der Erschließungsanlagen gemäß nachfolgender Regelungen einschließlich sie konkretisierender, zwischen den Parteien noch zu vereinbarenden Einzelbestimmungen:
 - 1.1 Die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen, soweit dies für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlich ist;
 - 1.2 die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen (Kanal- und Hausanschlussleitungen) mit Anschluss an die vorhandenen Abwasseranlagen (§ 4 Abs. 1 und 2 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 16.6.1988 in der Fassung vom 05.12.2002). Die Herstellung der Entwässerungsanlagen des Baufeldes A 1 erfolgt im modifizierten Mischsystem, so dass Regenwasser von den Dächern getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet wird. Jedes Grundstück im Baufeld A 1 erhält einen Grundstücksanschluss getrennt für Schmutz- und Regenwasser, wobei die herzustellenden Prüfschächte nicht dem Erschließungsträger obliegen;

1.3 die erstmalige Herstellung (§ 127 Abs. 2 BauGB) der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich

- Fahrbahnen,
- Parkflächen für Fahrzeuge, Fahrradabstellplätze,
- Geh-, Fuß- und Radwege sowie Treppen,
- die mit öffentlichen Geh- und Fahrrechten zu belegenden Flächen,
- Straßenentwässerung,
- Straßenbeleuchtung,
- Straßenbegleitgrün,
- Baumpflanzungen mit Baumscheiben,

sowie deren Anpassung an die bestehenden Anlagen.

Dabei müssen hinsichtlich der Fahrbahnen und der Fahrzeugabstellflächen diese mindestens Bauklasse III und befahrbare Gehflächen mindestens Bauklasse IV aufweisen. Außerhalb der asphaltierten Verkehrsflächen wird die Decke der befahrbaren und nicht befahrbaren Verkehrsflächen mit Betonplatten (30 x 30cm mit einer Dicke von 10cm) ohne Vorsatzeinstreuung hergestellt (Kostenansatz für Material Betonplatte und Split = EUR 20,-/m² inkl. MwSt. / Kostenansatz für Verlegen = EUR 14,-/m² inkl. MwSt.)

Der Aufwertungsbereich des Mailänder Platzes (in **Anlage 5** rot umrandet dargestellt) bleibt hiervon unberührt (vgl. B § 3 Ziffer 1 Abs. 3). Insoweit sagt der Erschließungsträger schon jetzt einen Finanzierungsbeitrag in Höhe seines Finanzierungsanteils an der Herstellung des Pariser Platzes zu (vgl. Erschließungsvertrag vom 11. / 16.04.2003). Dieser Finanzierungsbeitrag umfasst auch einen unmittelbar südlich an den Mailänder Platz angrenzenden Bereich, wobei die vom Finanzierungsbeitrag des Erschließungsträgers erfassten Aufwertungsflächen insgesamt (Mailänder Platz zzgl. angrenzender Fläche) die Größe des Pariser Platzes (3.500 m²) nicht überschreiten werden.

Hinsichtlich der Gestaltung der übrigen öffentlichen Flächen und den dabei ggf. zu Lasten der Stadt entstehenden Mehrkosten für deren Aufwertung werden sich die Vertragsparteien in den entsprechenden Einzelbestimmungen vereinbaren.

Die Bahn nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt für das gesamte Erschließungsvertragsgebiet ein Gesamtkonzept zur Gestaltung des öffentlichen Raums erarbeitet, das der Stadt als Basis für die Verhandlungen über die Einzelbestimmungen bezüglich der EV-Teilgebiete dienen wird.

- 1.4 das Aufstellen von Verkehrszeichen, Verkehrseinrichtungen, das Verlegen von Leerrohren für ein späteres Parkleitsystem und das Anbringen von Markierungen;
- 1.5 die Erstellung von Straßenmöblierungen (d.h. Straßenbeleuchtung, Bänke, Papierkörbe, Fahrradständer, Hinweis- und Straßennamensschilder, Handläufe und Poller) mit einem maximalen Aufwand von EUR 31,- inkl. MwSt. pro qm öffentlicher Verkehrsfläche;
2. In dem als Anlage 3 beigefügten Plan sind drei Bereichsflächen grün, gelb bzw. orange gekennzeichnet. In diesem Bereich übernimmt der Erschließungsträger lediglich die Arbeiten zur Herstellung des zukünftigen Niveaus für die Verbreiterung der insoweit auszubauenden Heilbronner Straße und Wolframstraße einschließlich anteiligem Kreuzungsbereich. Die Durchführung der vorbereitenden Rückbau- und Anpassungsarbeiten obliegt der Stadt. Ihre Fertigstellung muss so rechtzeitig erfolgen, dass dem Erschließungsträger ausreichend Zeit verbleiben, seinerseits die daran anknüpfenden Arbeiten so rechtzeitig herzustellen, dass die Anlagen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sind.

Die von dem Erschließungsträger übernommenen Arbeiten erfolgen bis ca. 60 cm unter Oberkante zukünftiger Oberfläche. Sie bestehen voraussichtlich in der Heilbronner Straße in Kunstbauten (grüne Bereichsfläche), im hälftigen Bereich der Wolframstraße ab Kreuzungsmitte (gelbe Bereichsfläche) in der Erdauffüllung und im nachfolgenden Bereich der Wolframstraße (orange Bereichsfläche) in der Erdabtragung zwischen vorhandener Straße und neuem Gehweg. In der grünen Bereichsfläche stellt der Erschließungsträger die in diesem Bereich für die Baumstandorte vorgesehenen Pflanztröge statt dem Niveau bis ca. 60 cm unter Oberkante zukünftiger Oberfläche her. Der Stadt obliegt die weitere Oberflächengestaltung im Bereich der Pflanztröge, insbesondere deren komplette Befüllung einschließlich Baumpflanzungen. Zur Verdeutlichung der Arbeiten verweisen die Parteien insoweit auf die Musterquerschnitte Anschluß A 1 an Heilbronner Straße (**Anlage 6 a**), Anschluß A 1 an Wolframstraße - Erdauffüllungsbereiche - (**Anlage 6 b**) und Anschluß A 1 an Wolframstraße - Erdabtragungsbereich - (**Anlage 6 c**).

Die der Stadt gemäß Anlage 4 obliegenden Anpassungsarbeiten erfolgen im Zuge der Erschließungsarbeiten unmittelbar nach der Herstellung des Niveaus bis ca. 60 cm unter Oberkante zukünftiger Oberfläche durch den Erschließungsträger.

Soweit der Erschließungsträger in der gelben und orangenen Bereichsfläche auf seinem Grund und Boden Dritten Unterbaurechte gewährt, wird er dafür Sorge tragen, dass derartige Unterbaurechte mit einer Erdaufschüttung von mindestens 2,50 m bis Oberkante zukünftiger Oberfläche versehen werden.

3. Die Herstellung der Wagenladungsstraße samt technischer Ausführung wird vom Erschließungsträger veranlasst. Es handelt sich um eine Privatstraße, die einschließlich der darin verlegten Entwässerungsanlagen, soweit diese ausschließlich der Entwässerung des Straßenoberflächenwassers der Wagenladungsstraße dienen, nicht in das Eigentum und die Unterhaltungslast der Stadt übergehen.

Dem Erschließungsträger oder seinem Rechtsnachfolger ist es auf Dauer gestattet, die Entwässerung des Straßenoberflächenwassers der Wagenladungsstraße unentgeltlich in die kommunale Entwässerung einzuleiten.

Mit der Herstellung der Wagenladungsstraße wird voraussichtlich zu einem Zeitpunkt begonnen werden, zu dem die endgültige Linienführung der beabsichtigten Stadtbahn U 12 in diesem Bereich noch nicht feststeht. Die Stadt verlangt, dass bei Herstellung der Wagenladungsstraße neben der Trassenvariante C 3 (vgl. Bebauungsplan – Anlage 1) auch die Variante B gemäß **Anlage 7** für die U 12 zu berücksichtigen ist soweit die endgültige Linienführung noch nicht feststeht. Dieser Variante wird der Erschließungsträger insoweit bei Erstellung der Wagenladungsstraße Rechnung tragen. Grundlage für die Ausführung und Genehmigungsfähigkeit der Wagenladungsstraße ist die dieser Vereinbarung in der Anlage 6 a beigefügte Regelzeichnung.

Der Erschließungsträger wird der Stadt für eine spätere bebauungsplanmäßige Verbreiterung der Heilbronner Str. die Überbauung des Erschließungsvertragsgebietes, soweit hierfür erforderlich, im Rahmen einer noch zu vereinbarenden Dienstbarkeit gestatten.

4. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur Durchführung der Maßnahmen notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und evtl. erforderlich werdende Zustimmungen Dritter vor Baubeginn einzuholen. Er verpflichtet sich weiter, bei Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß Ziffer 1 bestehende Unterbaurechte Dritter zu beachten. Die Stadt verlangt hierbei, dass im Bereich der durch den Erschließungsträger herzustellenden Erschließungsanlagen gemäß Ziffer 1.3 bestehende Unterbaurechte Dritter – soweit es sich um bei Vertragsschluss noch nicht bestehende Baulichkeiten handelt – ab

deren baulichen Oberkante bis zur Unterkante des Unterbaus der Erschließungsanlagen gemäß Ziffer 1.3 mit einem Erdvolumen von mindestens 2,50 m Höhe überschüttet werden. Von dieser Vorgabe kann im Rahmen der Einzelbestimmungen abgewichen werden, soweit es die Planung des Erschließungsträgers technisch zulässt, es der ursprünglichen Planung des Erschließungsträgers in wirtschaftlicher Hinsicht entspricht und die Stadt hierzu im Einzelfall ihr schriftliches Einverständnis erklärt hat.

§ 3 Planung, Ausführung

1. Die Planung und Ausführung der Erschließungsmaßnahmen gem. B § 2 Ziff. 1 werden vom Erschließungsträger veranlaßt. Für die Durchführung der Planung beauftragt er im Benehmen mit der Stadt leistungsfähige Ingenieurbüros, die die Gewähr für eine ausgereifte und mit den späteren Betreibern abgestimmte Planung bieten.

Die Straßenbeleuchtung wird von der EnBW – Regional AG im Auftrag des Erschließungsträgers erstellt (vgl. B § 2.1.5).

Die Gestaltung des Aufwertungsbereiches des Mailänder Platzes (in Anlage 5 rot umrandet dargestellt) zzgl. angrenzender Fläche ist Gegenstand eines von der Stadt im Einvernehmen mit der Bahn auszulobenden Wettbewerbs oder eines wettbewerbsersetzenden Verfahrens. Die Bahn beteiligt sich an den Kosten eines Wettbewerbs oder eines wettbewerbsersetzenden Verfahrens zur Gestaltung des Mailänder Platzes bis zu 50 %, maximal jedoch in Höhe von EUR 64.000,- inkl. MwSt. Dieser Betrag wird fällig nach Durchführung eines Wettbewerbs oder eines wettbewerbsersetzenden Verfahrens und entsprechender Zahlungsaufforderung durch die Stadt.

2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, der Stadt – unter Beachtung der sich aus B § 6 (städtebauliche Oberleitung) ergebenden Vorgaben und unter Beachtung der jeweiligen Einzelbestimmung – rechtzeitig vor Beginn der jeweiligen Ausschreibung die Ausführungsplanung vorzulegen. Die Ausführungsplanung muss die Einhaltung der gesetzlichen und für die Stadt und die Bahn verbindlichen DIN-Normen (auch z. B. hinsichtlich einer behindertengerechten Ausführung der Erschließungsanlagen) gewährleisten. Die Stadt wird die zur Vorlage gebrachte Ausführungsplanung schnellstmöglich prüfen und schriftlich genehmigen (Genehmigungsvermerk). Sollte die Ausführungsplanung den Vorgaben aus A § 4 Ziff. 1 sowie B § 2, insbesondere hinsichtlich der zwischen den Vertragsparteien im Rahmen der Einzelbestimmungen noch abzustimmenden Planunterlagen nicht entsprechen, ist die Stadt berechtigt, entsprechende Änderungen innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Planunterlagen bei der Stadt beim Er-

schließungsträger schriftlich geltend zu machen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn die Stadt die vorgenannte Frist hat verstreichen lassen oder dem Erschließungsträger innerhalb der Frist schriftlich mitteilt, sie werde keine Änderung beantragen. Im Falle der Geltendmachung von Änderungen durch die Stadt gilt: Die vom Erschließungsträger in die Ausführungsplanung eingearbeiteten Änderungswünsche der Stadt sind von dieser binnen 2 Wochen nach Erhalt einer insoweit überarbeiteten Ausführungsplanung zu genehmigen. Satz 4 dieser Ziffer gilt entsprechend. Die schriftlich oder durch Zeitablauf genehmigten Pläne sind der Stadt in der benötigten Anzahl und Form einschließlich der Daten aus Berechnungen, wie z. B. Straßenachsen, Gradientenberechnungen, Massenberechnungen, in einem Datenformat entsprechend den „Festlegungen zum Datenformat“ (**Anlage 8**) kostenfrei zu übergeben.

3. Die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen hat entsprechend der genehmigten Ausführungsplanung zu erfolgen. Für den Fall, dass während der Baudurchführung der Erschließungsmaßnahmen Änderungen für notwendig erachtet werden, bedürfen diese der Zustimmung der Stadt. Der Erschließungsträger zeigt die geplanten Änderungen unverzüglich der Stadt an. Die Stadt verpflichtet sich, die angezeigten Änderungswünsche unverzüglich zu überprüfen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn trotz erfolgter schriftlicher Mahnung durch den Erschließungsträger innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Eingang der Mahnung bei der Stadt diese keine Bedenken gegen die Änderungswünsche schriftlich vorgebracht hat.

§ 4 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

1. Mit der Vorbereitung und Durchführung der Ausschreibung, der Bauleitung und – soweit von dem Erschließungsträger nicht selbst veranlasst - der Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger in Abstimmung mit der Stadt leistungsfähige Ingenieurbüros, die die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Maßgabe bieten. B § 3 Ziff. 1 Sätze 3 und 4 finden analoge Anwendung.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB Teile B und C) den Normen und den zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen ausführen zu lassen und die Vergabe nur im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen. Die Zustimmung der Stadt gilt als erteilt, wenn trotz erfolgloser Abmahnung durch den Erschließungsträger frühestens zwei Wochen nach deren Eingang bei der Stadt eine Frist von einer weiteren Woche verstrichen ist. Die Erteilung der Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

3. Mit der Durchführung der Erschließung darf nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
4. Die erforderlichen Vermessungsleistungen werden vom Erschließungsträger in Auftrag gegeben.

§ 5

Baudurchführung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Versorgungsträger und sonstige Leitungsträger – mit Ausnahme der Telekommunikation - über die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen so rechtzeitig zu informieren, daß die Versorgungseinrichtungen (Strom-, Gas-, Fernwärme- und Wasserleitungen) für das Erschließungsgebiet in die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden können, eine zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen soweit als möglich ausgeschlossen werden.

Die Nutzung der künftigen Verkehrsflächen ist für die vorgenannten Leitungsträger unentgeltlich. Die Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung sind bis zur Grenze des Baugrundstücks herzustellen und - soweit der Anschluss durch die Grundstückseigentümer nicht unverzüglich geschaffen werden kann - entsprechend zu sichern.

2. Der Erschließungsträger teilt der Stadt den jeweiligen Baubeginn für das jeweilige EV-Teilgebiet gemäß Einzelbestimmung spätestens 3 Wochen vor seiner Aufnahme schriftlich mit. Verzögert der Erschließungsträger den angekündigten Beginn der Ausführungen oder gerät er mit der Vollendung in Rückstand, kann die Stadt bei Aufrechterhaltung des Vertrages dem Erschließungsträger eine angemessene Frist zur Aufnahme der Bauarbeiten setzen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist die Stadt berechtigt, in die vom Erschließungsträger abgeschlossenen Verträge mit den ausführenden Unternehmen einzutreten und die Erschließungsarbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers durchführen zu lassen.

Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel vom Erschließungsträger zu verlangen. Leistungen, die schon während der Ausführung als mangelhaft

oder vertragswidrig durch die Vertragsparteien festgestellt werden, hat der Erschließungsträger durch mangelfreie zu ersetzen.

3. Der Erschließungsträger hat nach den dafür geltenden technischen Bestimmungen und den Richtlinien der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen bzw. Kontrollmessungen durchzuführen und die in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen und auswerten zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, nur solche Stoffe oder Bauteile zu verwenden, die der VOB/Teil C, den Normen und den ZTV entsprechen. Die Stadt erhält das Recht, stichprobenweise Prüfungen nach VOB/Teil C durchführen zu lassen (z. B. auf Wasserdichtheit und Verdichtung). Die Kosten hierfür trägt der Erschließungsträger.
4. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt nach jeweiliger Aufforderung durch die Stadt selbst oder durch das von ihm beauftragte Ingenieurbüro zu den im Erschließungsvertragsgebiet bei der Stadt gestellten Baugesuchen und Bauvoranfragen in Bezug auf die öffentliche Erschließung, den Abwasserkanal und die Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr sowie den Bauablauf der Errichtung der Erschließungsanlagen verantwortlich Stellung zu nehmen. Die Stadt verpflichtet sich die Stellungnahme bei Prüfung der Bauanträge zu berücksichtigen.
5. Über Abnahmen von Leistungen zwischen dem Erschließungsträger und den bauausführenden Firmen bezüglich Leistungen für die unter B § 2 Ziff. 1 genannten Maßnahmen hat der Erschließungsträger die Stadt rechtzeitig vorher zu informieren, so dass die Stadt bei Abnahme teilnehmen und diese mit befreiender Wirkung für den Erschließungsträger – bezogen auf die Teilmaßnahmen – vollziehen kann. Auf schriftliches Verlangen des Erschließungsträgers muss die Stadt mit der im vorgenannten Satz bezeichneten Rechtsfolge an der Teilabnahme teilnehmen. Die Parteien halten das Vorliegen dieser Erfordernisse spätestens im Abnahmetermin fest und bestätigen dies durch jeweilige Unterschrift auf dem Abnahmeprotokoll.
6. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsvertragsgebiet ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsvertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

7. Anfallendes Aushubmaterial, dessen Verwertung oder Beseitigung besonderer Behandlung bedarf, ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

§ 6

Städtebauliche Oberleitung, Controlling

1. Der Stadt obliegt die städtebauliche Oberleitung hinsichtlich der Gestaltung der öffentlichen Flächen (Oberflächenmaterial, Möblierung einschließlich Begrünung, Wasserelemente und Beleuchtung). Insofern wird der Erschließungsträger im Rahmen der jeweiligen Einzelbestimmung die Planung mit der Stadt abstimmen (vgl. B § 2 Ziff. 1 S. 1 sowie § 3 Ziffer 1 und 2) und wird sich bei Ausführung der Erschließungsanlagen mit der Stadt, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, ebenfalls rechtzeitig abstimmen. Dabei übt die Stadt ihre Befugnisse im Rahmen des gemäß B § 3 Ziffer 2 und 3 herzustellenden Einvernehmens aus.
2. Dies gilt auch für das dem StV A 1 (Anlage 2) vereinbarte Controlling. Insofern sind vor allem die von den Parteien vor Vertragsschluss anerkannten Standards der Erschließungsplanung und –ausführung (s.o. B § 2 Ziffer 1) Grundlage der mit dem Controlling beabsichtigten Ziele. Dazu wird die Bahn die Stadt jährlich zum 31.12. über die Kosten bereits ausgeführter bzw. beauftragter Erschließungsmaßnahmen unterrichten und eine diesbezügliche Bewertung gemäß vorgenannter Ziele veranlassen.

§ 7

Kostentragung, Anliegerbeiträge

1. Der Erschließungsträger führt die vertragsgegenständlichen Maßnahmen gem. B § 2 Ziff. 1 – soweit in diesem Vertrag, dessen Anlagen und den Einzelbestimmungen nichts anderes vereinbart - in eigenem Namen und auf eigene Rechnung aus. Zu den hiernach zu übernehmenden Kosten gehören neben den Kosten der Planung der Erschließungsanlagen, der Bauleitung, der Bauausführung einschließlich notwendiger Provisorien sowie Nebenkosten und Vermessungskosten auch die der Erstellung der Bestandpläne im Bereich der inneren Erschließung wie er sich aus Anl. 3 ergibt. Die Stadt beteiligt sich nicht an den Kosten der beschriebenen Erschließungsanlagen, soweit in diesem Vertrag oder den jeweiligen Einzelbestimmungen keine anderweitige Regelung getroffen ist. Die Kosten des Controlling trägt jede Partei – außerhalb des Kostenrahmens nach Anlage 3 des StV A 1 (Anlage 2) – selbst.

2. Für die erforderliche Mitwirkung der Stadt bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (z.B. Überprüfung der Ausführungspläne) werden keine Verwaltungskosten berechnet.
3. Der Erschließungsträger rechnet mit den zur Erstellung der Erschließungsmaßnahmen beauftragten Firmen eigenständig ab.
4. Die Stadt sichert dem Erschließungsträger zu, dass für die Erschließung aller Grundstücke des Erschließungsvertragsgebietes von ihr keine Erschließungsbeiträge nach BauGB bzw. Entwässerungsbeiträge nach KAG erhoben werden.

§ 8

Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

1. Die Gefahr des zufälligen Unterganges oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen trägt bis zur Übernahme durch die Stadt der Erschließungsträger.
2. Vom Tag des Beginns der jeweiligen Erschließungsarbeiten an bis zur Übernahme der jeweiligen Erschließungsanlagen durch die Stadt trägt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsvertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht für die zu erstellenden Anlagen.
3. Der Erschließungsträger haftet gegenüber der Stadt bis zur Übernahme der Anlage durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Erschließungsträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 9

Abnahme und Übergabe der Erschließungsanlagen

A. Abwasseranlagen

1. Der Erschließungsträger zeigt der Stadt - sofern nicht eine Teilabnahme gemäß B § 5 Ziff. 5 stattgefunden hat - die vertragsgemäße Herstellung der gesamten funktionsfähigen Abwasseranlagen im Erschließungsvertragsgebiet bzw. von sinnvoll zusammenhängenden und funktionsfähigen Teilen der Abwasseranlagen schriftlich an. Er übergibt der Stadt mit der Anzeige die zum Zeitpunkt der Abnahme vorhandenen Bestandspläne der Abwasseranlagen in notwendiger Art und Umfang sowie einen Nachweis über die Wasserdichtheit. Bei der Erstellung der Bestandsplanung sind die Richtlinien der Stadt zu beachten. Nach Eingang der Anzeige setzt die Stadt innerhalb von 12 Werktagen einen Abnahmetermin fest, der längstens 18 Werktage nach Eingang der Anzeige liegt. Die Anlagen gelten als abgenommen, wenn trotz schriftlicher Mahnung des Erschließungsträgers innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Eingang der Mahnung bei der Stadt kein Abnahmetermin festgesetzt wird.

Die vorgelegten Unterlagen und Bestandspläne werden Eigentum der Stadt.

2. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Der Kanalzustand wird dabei durch eine optische Prüfung der Stadt erfasst. Das Ergebnis der Abnahme ist vom Erschließungsträger zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Festgestellte Mängel sind in die Niederschrift aufzunehmen. Werden bei der Abnahme wesentliche Mängel festgestellt, kann die Stadt die Abnahme verweigern. Handelt es sich um nicht wesentliche, die Funktionsfähigkeit und/oder Gebrauchstauglichkeit der Anlagen nicht beeinträchtigende Mängel, sind diese innerhalb angemessener Frist, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Fall des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme vom Erschließungsträger ein Entgelt von EUR 260,- inkl. MwSt. angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.
3. Nach der förmlichen Abnahme gehen die Abwasseranlagen in die Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Stadt und werden als öffentliche Abwasseranlage von ihr betrieben. Die Stadt bestätigt die Übernahme in ihre Baulast schriftlich. Voraussetzung ist, dass sie Eigentümer der öffentlichen Erschließungsflächen ist oder bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt sind, diese durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt gesichert sind.

B. Straßen-/Wegeanlagen, Grünflächen, Straßenbeleuchtung etc.

1. Der Erschließungsträger zeigt - sofern nicht eine Teilabnahme nach B § 5 Ziff. 5 stattgefunden hat - der Stadt schriftlich die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen oder von Teilbereichen an. Er übergibt der Stadt vor der Abnahme vollständige Bestandspläne der Erschließungsanlagen in notwendiger Art und Umfang. Bei der Erstellung der Bestandspläne sind die Richtlinien der Stadt zu beachten. Nach Eingang der Anzeige setzt die Stadt innerhalb von sechs Werktagen einen Abnahmetermin fest, der längstens 12 Werktage nach Eingang der Anzeige liegt. Die Anlage gilt als abgenommen, wenn trotz schriftlicher Mahnung des Erschließungsträgers innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Eingang der Mahnung bei der Stadt kein Abnahmetermin festgesetzt wird.

Die vorgelegten Unterlagen und Bestandspläne werden Eigentum der Stadt.

2. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist vom Erschließungsträger zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Festgestellte Mängel sind in die Niederschrift aufzunehmen. Werden bei der Abnahme wesentliche Mängel festgestellt, kann die Stadt die Abnahme verweigern. Handelt es sich um nicht wesentliche, die Funktionsfähigkeit und/oder Gebrauchstauglichkeit der Anlage nicht beeinträchtigende Mängel, sind diese innerhalb angemessener (i.d.R. einmonatlicher) Frist, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Fall des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme vom Erschließungsträger ein Entgelt von EUR 260,- inkl. MwSt. angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger beim Abnahmetag nicht erscheint.

3. Nach der förmlichen Abnahme geht die Erschließungsanlage in die Bau- und Unterhaltungslast der Stadt über. Die Stadt bestätigt die Übernahme in ihre Baulast schriftlich. Voraussetzung ist, dass die Stadt Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen ist oder bei Erschließungsanlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gebaut worden sind, diese durch Grundstücksdienstbarkeiten zugunsten der Stadt gesichert wird bzw. sind. Vor der Übernahme müssen jedoch Nachweise erbracht werden über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien und dass die Grenzen der Erschließungsanlagen eingehalten worden sind. Ferner hat der Erschließungsträger der Stadt einen Nachweis zu übergeben, aus dem hervorgeht, dass die Grenzpunkte, soweit öffentliche Flächen betroffen sind, vollständig vorhanden sind. Diese vorgelegten Unterlagen werden Eigentum der Stadt.

4. Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt; der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu. Die dafür benötigten Pläne sind in 3-facher Ausfertigung zu liefern. Bei der Erstellung der Pläne sind die Richtlinien der Stadt zu beachten.

§ 10

Mängelansprüche

1. Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

Die Mängelhaftung richtet sich nach § 13 VOB/B. Die Verjährungsfrist für die Mängelhaftung beträgt 5 Jahre. Ausgenommen hiervon sind solche Gewerke, die von den ausführenden Unternehmen üblicherweise mit kürzeren Mängelhaftungsverjährungsfristen belegt werden (z.B. technische Anlagen, etc.). In diesen Fällen gilt die mit den Unternehmern vereinbarte Mängelhaftungsverjährungsfrist. Hiervon ausgenommen ist die Mängelhaftungsverjährungsfrist bei Grünanlagen (Straßenbegleitgrün und sonstige Anpflanzungen); diese beträgt zwei Jahre.

Die Mängelhaftungsverjährungsfrist beginnt mit der Abnahme der Erschließungsanlagen oder selbständigen Teilbereichen durch die Stadt gem. B § 5 Ziff. 5. Zur Erfüllung seiner Mängelhaftungspflichten tritt der Erschließungsträger die ihm gegenüber den von ihm beauftragten Unternehmen zustehenden Mängelansprüche auf Grund der mit diesen Unternehmern geschlossenen Vereinbarungen an die Stadt ab. Die Stadt nimmt die Abtretung an. Die Stadt ist berechtigt und verpflichtet, bei auftretenden Mängeln diese bei dem betreffenden Unternehmen geltend zu machen. Für die Mängelhaftungsüberwachung entrichtet die Bahn an die Stadt einen einmaligen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von EUR 15.900,- inkl. MwSt, der im Zeitpunkt der ersten Abnahme der Erschließungsanlagen fällig wird.

2. Der Erschließungsträger stellt gegenüber der Stadt sicher, dass die von ihm beauftragten Unternehmen für die Dauer der Mängelhaftungsverjährungsfrist eine Bürgschaft für Mängelansprüche in Höhe von 3 % der Baukosten übernehmen, aus denen sich die Stadt ggf. befriedigen kann. Die Höhe der Baukosten wird auf der Grundlage der Rechnung der ausführenden Firma einvernehmlich zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger festgelegt.

Teil C
Schlußbestimmungen

§ 1

Schriftform

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 4-fach ausgefertigt. Die Stadt und der Erschließungsträger erhalten je zwei Ausfertigungen.

§ 2

Rechtsnachfolger

Die den Erschließungsträger betreffenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind künftigen Rechtsnachfolgern (Grundstückserwerbern der Erschließungsflächen), soweit diese in ihrer Eigenschaft als (künftige) Grundstückseigentümer betroffen sind, mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese weiterzugeben.

§ 3

Salvatorische Klausel

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

- Anlagen:
- Anl. 1: B-Plan A1
 - Anl. 2: Städtebaulicher Vertrag A1
 - Anl. 3: Innere Erschließung (Erschließungsvertragsgebiet)**
 - Anl. 4: Äußere Erschließung
 - Anl. 5: Aufwertungsbereich Mailänder Platz zzgl. angrenzender Fläche**
 - Anl. 6a-c: Musterquerschnitte Niveauarbeiten
 - Anl. 7: U12 Trassenvariante B
 - Anl. 8: Festlegungen zum Datenformat

Stuttgart, den

Stuttgart, den

.....

.....

- für die Stadt -

- für den Erschließungsträger -