



**Reutlingen**

Amt für Stadtentwicklung  
und Vermessung

# **Städtebaulicher Vertrag**

gemäß § 11 und § 124 Baugesetzbuch

zum

## **Bebauungsplan**

### **Justinus-Kerner-Straße**

Gemarkung/Flur Reutlingen

zwischen der

**Stadt Reutlingen**

und der



Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>6</b>
<b>Erster Abschnitt – Allgemeines.....</b>	<b>7</b>
§ 1     Gegenstand des Vertrages .....	7
§ 2     Vertragsgebiet.....	7
§ 3     Bestandteile des Vertrags.....	8
<b>Zweiter Abschnitt – Erwerb und Bodenordnung .....</b>	<b>9</b>
§ 4     Grundstücke und Erwerb .....	9
<b>Dritter Abschnitt – Planung .....</b>	<b>10</b>
§ 5     Grundlagenkonzept Schieferbuckel und wettbewerbliches Verfahren .....	10
§ 6     Kosten Grundlagenkonzept und wettbewerbliches Verfahren.....	11
§ 7     Bebauungsplanverfahren .....	11
§ 8     Planungskosten Bebauungsplanverfahren .....	12
§ 9     Planungshoheit .....	12
<b>Vierter Abschnitt – Infrastrukturmaßnahmen .....</b>	<b>13</b>
§ 10    Infrastruktur – soziale Einrichtungen.....	13
§ 11    Infrastruktur – Nutzungsgefüge und Wohnraum mit Sozialbindung .....	14
§ 12    Infrastruktur – Gewerbeflächen.....	15
§ 13    Infrastruktur – Freiflächengestaltung .....	15
§ 14    Infrastruktur – Entwässerung .....	16
§ 15    Infrastruktur – Energie und Klimaschutz .....	17
§ 16    Infrastruktur – Verkehr .....	17
§ 17    (entfallen) .....	19
§ 18    Infrastruktur – Inklusion.....	19
<b>Fünfter Abschnitt – Erschließung .....</b>	<b>19</b>
§ 19    Durchführung und Übertragung der Erschließung.....	19

§ 20	(entfallen) .....	20
§ 21	Bindung an den Bebauungsplan .....	20
§ 22	Verkehrsanlagen und Bauwerke der Stadtentwässerung (SER).....	20
§ 23	Ausschreibung und Vergabe .....	21
§ 24	Baubeginn und Durchführungsfrist .....	21
§ 25	Baudurchführung.....	21
§ 26	Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung .....	22
§ 27	Abnahme und Vermessung .....	23
§ 28	Haftung für Mängel.....	24
§ 29	Übernahme der Erschließungsanlagen, Nutzungsrechte und Widmung.....	24
§ 30	Eigentumsübergang .....	25
§ 31	Abgaben und Beiträge .....	25
§ 32	Kosten Erschließung im erweiterten Vertragsgebiet.....	26

**Sechster Abschnitt – besondere Regelungen ..... 26**

§ 33	Starkregenereignisse .....	27
§ 34	Natur- und Artenschutzmaßnahmen .....	28
§ 35	Fassadengestaltung .....	28
§ 36	Baustoffe (entfallen) .....	28
§ 37	Planunterlagen .....	28
§ 38	Beweissicherungsverfahren .....	28
§ 39	Grundsätze der Realisierung - Baufeldfreimachung und Bauverpflichtung .....	29
§ 40	Baulasten .....	29
§ 41	Betretungsrecht .....	29
§ 42	Altlasten .....	29
§ 43	Gedenktafel für Zwangsarbeiter.....	30

**Siebter Abschnitt – Schlussbestimmungen..... 30**

§ 44	Verpflichtungen der Vertragsparteien .....	30
§ 45	Kündigung .....	30
§ 46	Eigentümerwechsel und Rechtsnachfolge.....	30

§ 47	Form und Abschriften.....	31
§ 48	Salvatorische Klausel.....	31
§ 49	Wirksamwerden .....	32
<b>Anlagen</b>	.....	<b>32</b>

Zwischen der

Stadt Reutlingen

vertreten durch Frau Baubürgermeisterin Angela Weiskopf

Marktplatz 22

72764 Reutlingen

- im Folgenden: **Stadt** -

der

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- im Folgenden: **Vorhabenträger** -

wird folgender

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 und § 124 BauGB

geschlossen:

## **Vorbemerkung**

1. Der Gemeinderat der Stadt Reutlingen hat die Aufstellung der Bebauungspläne „Justinus-Kerner-Straße“, „Schieferterrassen“ und „Anschlussknoten Justinus-Kerner-Straße an Schieferstraße“ (GR-Dr. 15/103/01; 15/104/01; 16/066/03) beschlossen. Diese Bebauungspläne wurden unter dem Bebauungsplan „Justinus-Kerner-Straße“ mit Beschluss vom 27.11.2018 (GR-Dr. 18/133/01.1) zusammengeführt. Im Rahmen der Wohnbauflächenoffensive 2025 (GR-Dr. 16/041/02 bis 16/041/02.2; Stadt Reutlingen, Wohnen in Reutlingen, Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung, Broschüre 91/2018), beabsichtigt die Stadt Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht zu schaffen. Insbesondere sollen eine kostengünstige Verfügbarkeit und die Verbindung von Wohnen und Arbeiten im engen räumlichen Zusammenhang die Anforderungen an den neuen Wohnraum bilden.

2. Die Stadt strebt auf der Fläche Justinus-Kerner-Straße zusammen mit dem Vorhabenträger die Realisierung eines sozial wie funktional durchmischtes, lebendiges Quartiers an, das dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege folgt und durch eine hohe Aufenthaltsqualität sowie attraktive Freiräume zur nachbarschaftlichen Begegnung einlädt. Durch festgesetzte Gewerbeflächen soll garantiert werden, dass das Quartier durch die Kombination von Wohnen und Gewerbe geprägt ist. Die Anordnung des Gewerbes am zentralen Boulevard und Quartiersplatz begünstigt die begrüßenswerten Ansiedlungen von Ladengeschäften und Gastronomie. So werden Rahmenbedingungen für ein lebendiges und durchmischtes Quartier geschaffen.

## **Erster Abschnitt – Allgemeines**

### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Dieser städtebauliche Vertrag regelt die für das Gesamtgebiet geltenden Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien. Die inhaltlichen Regelungen sind insbesondere
- die Umsetzungen, der aus dem wettbewerblichen Siegerentwurf entwickelten städtebaulichen Konzeption
  - die Verpflichtung zur Herstellung von Wohneinheiten (WE) mit Sozialbindung
  - die Verpflichtung zur Herstellung von weiteren 30 WE mit Sozialbindung
  - die Herstellung von Räumlichkeiten für Gewerbe
  - die Verpflichtung zur Gebietserschließung sowie Herstellung der Grundstücke und Hochbauten
  - die Verpflichtung zur Herstellung und Übertragung der Quartiersstraßen Elisabeth-Zundel-Straße und Lisel-Zweigle-Straße, des Quartiersplatzes und des Weiteren öffentlichen Raums (Grünbereiche, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Fahrradstellplätze, Parkplätze, E-Ladestationen, Regenwasserbewirtschaftungsflächen u.a.)
  - die Gestaltung der Freianlagen und der Fassaden
  - die Nutzungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit
  - die Errichtung einer Kindertageseinrichtung im Plangebiet oder ggf. Alternativ im Plangebiet „Irtenbach“
  - die Erstellung erforderlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen und
  - die Kostenübertragung der städtebaulichen Planung, sowie der erforderlichen Gutachten
- (2) Aufgabe des Vorhabenträgers ist die bauliche Entwicklung des Gebietes mit maximal 39.900 m<sup>2</sup> Geschossfläche unter Einschluss der Neuordnung der Grundstücksflächen. Auf den als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesenen Flächen müssen 25 % (25 v.H.) der Geschossfläche als Gewerbeeinheiten genutzt werden.
- (3) Die Stadt beabsichtigt, das eingeleitete Bebauungsplanverfahren „Justinus-Kerner-Straße“ durchzuführen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit des Vertragsgebiets zu schaffen.

### **§ 2 Vertragsgebiet**

- (1) Das Vertragsgebiet ist das in Anlage 1 schwarz umrandete Gebiet. Das Vertragsgebiet erstreckt sich entlang des südlichen Verlaufs der Justinus-Kerner-Straße, im nördlichen Innenstadtbereich Reutlingens.

(2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass sich einzelne Regelungen dieses Vertrags insbesondere die Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten auf das erweiterte Vertragsgebiet Schieferbuckel Anlage 2 beziehen können.

### **§ 3 Bestandteile des Vertrags**

Bestandteile dieses Vertrages sind neben dem Vertragstext die nachfolgend aufgelisteten Anlagen:

- Anlage 1 Vertragsgebiet vom 23.08.2021
- Anlage 2 Erweitertes Vertragsgebiet vom 23.08.2021
- Anlage 3 Grundlagenkonzept Schieferbuckel (GR.-Dr. 16/066/02)
- Anlage 4 Ergebnis des wettbewerblichen Verfahrens mit städtebaulichem Entwurf (GR-Dr. 18/133/01)
- Anlage 5 Bebauungsplanentwurf „Justinus-Kerner-Straße“ vom 08.05.2023
- Anlage 6 Städtebaulicher Entwurf mit Freiflächengestaltungs- und Erschließungskonzept vom 16.03.2021
- Anlage 7 Energiekonzept vom 18.08.2022
- Anlage 8 Mobilitätskonzept des Vorhabenträgers vom 09.11.2022
- Anlage 9 Abgrenzung Quartiersparkplatz
- Anlage 10 Eigentumsverhältnisse vor und nach der Bodenordnung Durchführung des Vorhabens
- Anlage 11 Raumprogramm Kindertageseinrichtung
- Anlage 12 Erschließungskonzept Schieferterrassen
- Anlage 13 Konzept Fahrradparken in Reutlingen
- Anlage 14 Vorgaben für Kindertageseinrichtungen
- Anlage 15 Vorgaben für städtische Freianlagen
- Anlage 16 Starkregengutachten

Aus diesem Vertrag ergibt sich kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplans oder einer Baugenehmigung.



## Zweiter Abschnitt – Erwerb und Bodenordnung

### § 4 Grundstücke und Erwerb

- (1) Die Grundstücke 8220, 8220/1, 8221/4, 8221/9 im Vertragsgebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Grundstücke Flst.-Nr. 8351/3, 8221/1, 8221/3, 11058, 11058/1, 7991/2 im Vertragsgebiet befinden sich im Eigentum der Stadt.
- (2) Teilbereiche der Flst.-Nr. 8220, 8220/1 und 8221/9 im Vertragsgebiet, die sich derzeit im Eigentum des Vorhabenträgers befinden und im Bebauungsplanentwurf (Anlage 5) als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, sollen in das Eigentum der Stadt nach den Regelungen in §§ 30 und 31 übergehen.
- (3) Flächen oder Teilflächen im Vertragsgebiet, die sich im Eigentum der Stadt befinden und im Bebauungsplanentwurf (Anlage 5) als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind, verbleiben im Eigentum der Stadt.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zum Erwerb aller für die Gebietsentwicklung erforderlichen Flächen. Teilflächen der Flst.-Nr. 11058, 11058/1 und 8221/3 im Umfang von insgesamt 1.635 qm, die sich derzeit im Eigentum der Stadt befinden und im Bebauungsplanentwurf (Anlage 5) als Baugebietsflächen festgesetzt sind, werden durch den Vorhabenträger erworben. Mit der Ermittlung des erschließungs- und beitragsfreien Verkehrswerts wird der Gutachterausschuss der Stadt Reutlingen beauftragt. Der Kaufpreis berechnet sich aus dem erschließungs- und beitragsfreien Verkehrswerts abzüglich der vom Vorhabenträger erbrachten und nachgewiesenen Aufwendungen für die Erschließung des Baugebietes (u.a. Erschließungs-, Vermessungs- und Notarkosten). Die für Gutachtenerstellung und Kaufvertrag anfallenden Kosten trägt der Vorhabenträger.
- (5) Für die in Absatz 2 genannten Eigentumsübergänge findet kein Wertausgleich statt. Detaillierte Regelungen zu den Eigentumsübergängen nach Absatz 2 werden in separaten Vertragswerken getroffen.
- (6) Die vorgenannten Eigentumsverhältnisse nach Absatz 2 bis 4 sind in Anlage 10 dargestellt.
- (7) Die Stadt und der Vorhabenträger verpflichten sich, gemeinsam eine freiwillige Bodenordnung zur Durchführung dieses Vertrages vorzunehmen. Die hierfür anfallenden Kosten (Vermessungskosten) trägt der Vorhabenträger.
- (8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die notwendigen Katastervermessungen zur Bildung der neuen Flurstücke vom Amt für Stadtentwicklung und Vermessung der Stadt Reutlingen auf eigene Kosten durchführen zu lassen. Ein entsprechender Auftrag ist rechtzeitig durch den Vorhabenträger an das Amt für Stadtentwicklung und Vermessung, Sachgebiet Katastervermessung zu richten.
- (9) Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Zuge der Baumaßnahmen von MU 2 (Anlage 5) die bestehenden öffentlichen Entwässerungsanlagen im östlichen Bereich des Vertragsgebietes (Anlage 1) auf eigenen Kosten und in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) zu verlegen.

(10) Weiterhin ist der öffentliche Kanal im mittleren Bereich des Vertragsgebietes (Anlage 1 und 12) auf Kosten des Vorhabenträgers an die neu zu errichtenden Entwässerungsanlagen innerhalb der mittelachsigen Erschließung nach den Regelungen der §§ 14 ff. anzubinden.

### **Dritter Abschnitt – Planung**

#### **§ 5 Grundlagenkonzept Schieferbuckel und wettbewerbliches Verfahren**

(1) Im Vorfeld der städtebaulichen Planung wurde das Grundlagenkonzept Schieferbuckel erstellt (Anlage 3). Zu den einzelnen Themenbereichen wurden Fachgutachten erarbeitet. Hierzu wurden die Auftragnehmer durch die Stadt bestimmt und beauftragt. Die Darstellungen im Grundlagenkonzept dienen als Basis für das wettbewerbliche Verfahren „Schieferbuckel“ nach Absatz 3.

(2) Der Darstellungsbereich des Grundlagenkonzeptes umfasst die Plangebiete „Justinus-Kerner-Straße“, „Sickenhäuser Straße/Gellertstraße“, und „Sickenhäuser Straße/Irtenbach“ mit ca. 8,3 ha Gesamtfläche und ist im erweiterten Vertragsgebiet Anlage 2 enthalten. Der Flächenanteil der einzelnen Bebauungsplangebiete gliedert sich wie folgt:

- „**Justinus-Kerner-Straße**“: **44,6 % (44,6 v.H.) (entspricht 3,7 ha)**
- „Sickenhäuser Straße/Gellertstraße“: 31,3 % (31,3 v.H.) (entspricht 2,6 ha)
- „Sickenhäuser Straße/Irtenbach“: 24,1 % (24,1 v.H.) (entspricht 2 ha)

(3) Zur Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren im Vertragsgebiet, wurde das wettbewerbliche Verfahren „Schieferbuckel“ mit einem Fachgremium, Mitgliedern der gemeinderätlichen Fraktionen und der Linken Liste, Fachplanungsbüros, dem Vorhabenträger und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung durchgeführt. Grundlage des wettbewerblichen Verfahrens war das Grundlagenkonzept Schieferbuckel nach Absatz 1. Ziel des wettbewerblichen Verfahrens war die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs, insbesondere zu den Themenbereichen kostengünstiges Wohnen für alle Bevölkerungsschichten, Mietwohnungen mit Sozialbindung, Wohnen und Arbeiten, Freiraumkonzept, Integration in das Umfeld, Bebauungsdichte, Wohnungsmenge, Anforderungen der Klimaadaptation und Energiekonzept. Das Ergebnis des wettbewerblichen Verfahrens mit städtebaulichem Entwurf ist in Anlage 4 beigefügt.

(4) Der Geltungsbereich des wettbewerblichen Verfahrens „Schieferbuckel“ umfasst die Bebauungsplangebiete „Justinus-Kerner-Straße“ und „Sickenhäuser Straße/Irtenbach“ mit ca. 5,7 ha Gesamtfläche. Der Flächenanteil der einzelnen Bebauungsplangebiete gliedert sich wie folgt:

- „**Justinus-Kerner-Straße**“: **64,9 % (64,9 v.H.) (entspricht 3,7 ha)**
- „Sickenhäuser Straße/Irtenbach“: 35,09 % (35,09 v.H.) (entspricht 2 ha)

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur planerischen und baulichen Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs für das Bebauungsplangebiet Justinus-Kerner-Straße als Ergebnis aus dem wettbewerblichen Verfahren „Schieferbuckel“. Jede maßgebliche Abweichung vom städtebaulichen Entwurf bedarf der schriftlichen Zustimmung des Amts für Stadtentwicklung und Vermessung der Stadt.

## **§ 6 Kosten Grundlagenkonzept und wettbewerbliches Verfahren**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten des Grundlagenkonzepts einschließlich der Kosten der Fachgutachten entsprechend des Flächenanteils Bebauungsplans „Justinus-Kerner-Straße“ am Darstellungsbereich des Grundlagenkonzepts Schieferbuckel nach § 5 Absatz 2 zu tragen. Die anteiligen Kosten des Grundlagenkonzeptes betragen

████████████████████

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und Vorlage einer Rechnung innerhalb von 4 Wochen zu bezahlen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten des wettbewerblichen Verfahrens entsprechend des Flächenanteils Bebauungsplans „Justinus-Kerner-Straße“ am Geltungsbereich des wettbewerblichen Verfahrens Schieferbuckel nach § 5 Absatz 3 und 4 zu tragen. Die anteiligen Kosten betragen

████████████████████

████████████████████

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten nach Vorlage einer Rechnung innerhalb von 4 Wochen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu bezahlen.

## **§ 7 Bebauungsplanverfahren**

(1) Das Bebauungsplanverfahren „Justinus-Kerner-Straße“ im Vertragsgebiet wird von der Stadt durchgeführt.

(2) Die für das Bebauungsplanverfahren notwendigen Unterlagen (Fachgutachten, Freiraumkonzept, Erschließungskonzept usw.) werden vom Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt erbracht.

(3) Die Vergabe von Aufträgen nach Absatz 2 erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Auswahl der Auftragnehmer ist mit der Stadt abzustimmen und erfolgt auf Rechnung des Vorhabenträgers.

(4) Sollte der Vorhabenträger nach BauGB notwendige Gutachten nicht beauftragen, können diese ersatzweise durch die Stadt in Auftrag gegeben werden.

### **§ 8 Planungskosten Bebauungsplanverfahren**

(1) Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren „Justinus-Kerner-Straße“ gemäß § 7 Absatz 1 trägt der Vorhabenträger.

(2) Die Kosten der städtebaulichen Planung umfassen die Erstellung eines Bebauungsplans mit dem Leistungsbild nach § 19 Absatz 1 Nr. 2 und 3 i. V. m. Anlage 3 der HOAI.

(3) Grundlage zur Berechnung ist nach HOAI insbesondere die Fläche des Geltungsbereichs und die Einstufung in eine Honorarzone. Das Bebauungsplanverfahren „Justinus-Kerner-Straße“ wird der Honorarzone III (Mittelsatz) zugeordnet. Bei einer Fläche bis zu 5,8 ha ergibt sich für die Leistungsphasen 1 bis 3 nach §§ 19 und 21 HOAI ein Honorar von



Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten der städtebaulichen Leistungen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und Vorlage einer Rechnung innerhalb von 4 Wochen zu bezahlen.

(4) Ist die Stadt Auftraggeberin von Planungs- und Beratungsleistungen oder Gutachten zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 7 (4), ist der Vorhabenträger verpflichtet, innerhalb von 4 Wochen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und nach Vorlage einer prüffähigen Rechnung den Rechnungsbetrag zu erstatten. Zu diesen Leistungen zählt auch explizit der Städtebauliche Entwurf mit Freiflächengestaltungskonzept.

### **§ 9 Planungshoheit**

(1) Der Vorhabenträger und die Stadt sind sich einig, dass sich aus diesem Vertrag keine Verpflichtung der Stadt ergibt, den Bebauungsplan „Justinus-Kerner-Straße“ als Satzung zu beschließen und in Kraft zu setzen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass der Gemeinderat Reutlingen bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinerlei vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.

(2) Der Vorhabenträger und die Stadt sind sich einig, dass sich aus dem Fehlschlagen der Planung oder aus der Dauer des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Ansprüche gegenüber der Stadt ergeben.

(3) Für den Fall, dass die Nichtigkeit der Satzung des Bebauungsplans „Justinus-Kerner-Straße“ gerichtlich festgestellt wird, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Die Stadt wird in diesem Falle, weiterhin auf der Fläche Justinus-Kerner-Straße zusammen mit dem Vorhabenträger eine Realisierung der Bebauung anstreben.

## **Vierter Abschnitt – Infrastrukturmaßnahmen**

### **§ 10 Infrastruktur – soziale Einrichtungen**

(1) Gemäß § 11 (1) Nr. 3 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Durch das geplante Wohngebiet wird ein zusätzlicher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ausgelöst, welcher nicht durch bestehende Plätze im Planungsbezirk gedeckt wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher, die notwendigen Räume für eine Kindertageseinrichtung mit 3 Gruppen im Plangebiet im WA 3 am Quartiersplatz herzustellen und gemäß Absatz 2 an die Stadt zu vermieten oder zu verkaufen oder den von der Stadt benannten Träger der Kindertageseinrichtung zu vermieten. Der Verkauf an einen sonstigen Dritten ist nur nach schriftlichem Einverständnis der Stadt Reutlingen zulässig.

Optional kann der Vorhabenträger, in Abstimmung mit der Stadt (Sozialamt) und unter den oben genannten Bedingungen, die Kindertageseinrichtung auch im Plangebiet „Sickenhäuser Str./Irtenbach“ herstellen. Voraussetzungen hierfür sind, dass im Plangebiet „Sickenhäuser Str./Irtenbach“ zeitlich vor dem Plangebiet „Justinus-Kerner-Str.“ Baurecht erlangt wird, der Hochwasserschutz den Bau zulässt, die Bereitstellung der notwendigen Flächen durch die Stadt erfolgt, sowie die notwendigen Erschließungsanlagen (Boulevard) in diesem Zusammenhang ebenfalls vom Vorhabenträger hergestellt werden.

Die Kindertageseinrichtung wird bezugs- und nutzungsfertig hergestellt. Hierzu zählen insbesondere die fest eingebaute Möblierung, Garderoben, Wickeleinrichtungen, Küchen sowie fest eingebaute Spielgeräte in den Außenanlagen (Sandkasten, Schaukel etc.). Zur Grundrissgestaltung und Ausstattung sind die Vorgaben des Sozialamtes zu beachten und umzusetzen. Es gelten das vom Landesjugendamt geforderte Musterraumprogramm und die jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen als Basis für die Erteilung der Betriebserlaubnis, das in der konkreten Umsetzung mit dem Sozialamt abzustimmen ist. Die Mindestraumgrößen können der beigefügten Übersicht entnommen werden (Anlage 11).

Folgende Betriebsform ist vorgesehen:

- Eine Gruppe Ganztagesbetreuung (40/50 Stunden) mit 10 Kindern, 0-3 Jahre
- Zwei Gruppen Ganztagesbetreuung (40/50 Stunden) mit je 20 Kindern, insgesamt 40 Kindern, 3-6,5 Jahre.

Ein alternativer Betrieb im Rahmen der Verlängerten Öffnungszeit sollte ebenfalls möglich sein.

- Eine Gruppe Verlängerte Öffnungszeit (30/35 Stunden) mit 10 Kindern, 0-3 Jahre
- Zwei Gruppen Verlängerte Öffnungszeit (30/35 Stunden) mit je bis zu 25 Kindern, insgesamt 50 Kindern, 3-6,5 Jahre.

Für die Herstellung der dazugehörigen Außenanlage sind die Vorgaben zu Planung und Bau von Freianlagen an städtischen Kindertageseinrichtungen (Anlage 14) zu beachten. Es gelten ergänzend die „Vorgaben zu Planung und Bau von städtischen Freianlagen“ (Anlage 15). Wesentliche Änderungen zu den Anlagen 14 und 15 bedürfen der Zustimmung beider Vertragsparteien.

(2) Der Eigentümer verpflichtet sich, mit einem Träger einen Miet- oder Kaufvertrag über die Kindertageseinrichtung zu marktüblichen Konditionen abzuschließen. Für den Fall, dass innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung kein Miet- oder Kaufvertrag mit einem Träger geschlossen wird, mietet die Stadt die Kindertageseinrichtung zu marktüblichen Konditionen an.

## **§ 11 Infrastruktur – Nutzungsgefüge und Wohnraum mit Sozialbindung**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, neben der Errichtung von frei verkäuflichen Wohneinheiten (WE), zur Realisierung und zur zweckgemäßen Nutzung von gefördertem Wohnraum gemäß der Wohnbauflächenoffensive 2025 (GR-Dr. 16/041/02 bis 16/041/02.2; Stadt Reutlingen, Wohnen in Reutlingen, Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung, Broschüre 91/2018). Gesamt werden maximal **390 Wohnungen** mit einer Geschossfläche für Wohnzwecke von maximal 36.500 m<sup>2</sup> im Vertragsgebiet realisiert.

Der Vorhabenträger räumt der Stadt Reutlingen von den zuvor genannten Wohnungen ein zusätzliches belegbares Kontingent von **30 Wohnungen** (mindestens Wohnraum für 90 Personen) im Plangebiet oder aus dem Bestand im Stadtgebiet ein. Die Wohnungen sind als öffentlich geförderte Mietwohnungen gemäß Absatz 2 ff. bereitzustellen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich von den insgesamt ca. **360 Wohnungen** (Wohnungen nach Absatz 1 Satz 2 abzüglich Wohnungen nach Absatz 1 Satz 3) im Vertragsgebiet, mindestens 70% der Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen zu realisieren. Ist die Realisierung im zuvor genannten Umfang aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich oder die Förderung nicht hinreichend gesichert und kann der Vorhabenträger dies plausibel darlegen, so darf der Anteil auf bis zu mindestens 30 % der Wohnungen reduziert werden. Als Bindungszeitraum gilt der maximal zulässige Zeitraum nach aktueller Rechtslage zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung.

Diese öffentlich geförderten Mietwohnungen sind nach den Ausführungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LwoFG) sowie nach den Durchführungshinweisen zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LwoFG) in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Subventionsgewährung zu errichten und zu vermieten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die preisgebundenen Wohnungen innerhalb des Bindungszeitraumes nur an wohnberechtigte Mieterhaushalte zu vergeben, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein nach § 15 LwoFG die Einhaltung der für die Wohnungen maßgeblichen Einkommensgrenzen und die für die Mieterhaushalte angemessene Wohnungsgröße nachweisen (Belegungsbindung).

(3) Bei der Erstvermietung richtet sich die Miete nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung. Sie darf während des Bindungszeitraumes nicht mehr erhöht werden, als es den Vorgaben aus der Fassung des jeweils beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms entspricht. Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde. Die Regelung zur Miethöhe gilt für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrages. Der Vorhabenträger versucht die öffentlich geförderten Mietwohnungen gleichmäßig zu verteilen. – Es wird ein Drittelmix aus kleinen, mittleren und großen Wohnungen angestrebt.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich

- a) die öffentlich geförderten WE in gutem Bauzustand zu erhalten,
- b) die öffentlich geförderten WE ausreichend zu versichern,

## **§ 12 Infrastruktur – Gewerbeflächen**

In den Urbanen Gebieten des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 5) werden insbesondere im Sockelgeschoss der Gebäude in MU 1 und im Erdgeschoss der Gebäude in MU 2 zur Belegung des Quartiers und zur Ermöglichung einer ausgewogenen Mischung von Wohnen und Arbeiten, Räume für gewerbliche Nutzungen entstehen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mindestens 25% (25 v.H.) der Geschossfläche der Gebäude in MU1 und MU2 ausschließlich zur Nutzung und dem zweckmäßigen Gebrauch an Gewerbebetriebe oder an Betriebe mit sozialem, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Zweck zu vermieten oder zu verkaufen.

Die Raumhöhen der Erdgeschosse in diesem Bereich müssen so ausgebildet werden, dass eine Gewerbenutzung ermöglicht wird.

## **§ 13 Infrastruktur – Freiflächengestaltung**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die nicht überbauten Grundstücksflächen entsprechend des städtebaulichen Entwurfs mit Freiflächengestaltungs- und Erschließungskonzept (Anlage 6) herzustellen und dauerhaft zu erhalten (Regelungen nach §§ 19 ff. bleiben

davon unberührt). Insbesondere bindet er sich hinsichtlich der Größe, Lage und Anzahl der Spiel-, Aufenthalts- und Grünflächen, der Oberflächengestaltung der Quartiersstraßen sowie der Pflanzstandorte und der Art der Bepflanzung an die Darstellungen des Freiflächengestaltungskonzepts und an die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf (Anlage 5). Die Spiel- und Aktivitätsflächen stellen Ersatz für notwendige Spielflächen nach § 9 (2) LBO BW. Die weitere Planung und Realisierung der Freiflächen erfolgt in enger und regelmäßiger Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt, Abteilung Grünflächen und Umwelt.

(2) Die Oberflächengestaltung der Quartiersstraßen Elisabeth-Zundel-Straße und Lisel-Zweigle-Straße ist mit dem Amt für Stadtentwicklung und Vermessung und dem Amt für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt, Abteilungen Grünflächen und Umwelt sowie Straßen- und Bauwerksunterhaltung, abzustimmen.

(3) Die Baumarten insbesondere für die straßenbegleitenden Baumstandorte müssen entsprechend der Artenliste des Bebauungsplans (Anlage 5) und entsprechend den Regeln der Technik hergestellt werden.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich insbesondere die Grünflächen, Frei- und Spielanlagen, Baumstandorte, Oberflächenbeläge und technischen Anlagen an der Elisabeth-Zundel-Straße und der Lisel-Zweigle-Straße nach Absatz 1 gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik in Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt, Abteilungen Grünflächen und Umwelt sowie Straßen- und Bauwerksunterhaltung herzustellen.

#### **§ 14 Infrastruktur – Entwässerung**

1) Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifizierten Trennsystem. Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss ist auf Vegetationsflächen oder in Rückhalteanlagen auf dem Grundstück selbst zu bewirtschaften und gedrosselt in das dezentrale Entwässerungssystem einzuleiten. Die gedrosselte Einleitmenge wird von der Stadtentwässerung Reutlingen SER vorgegeben. Das Regenwassermanagement ist bei der Freiflächengestaltung entsprechend zu berücksichtigen.

(2) Die Freiraumgestaltung nach § 13 Absatz 1 bis 4 richtet sich im Einzelnen nach den vom Vorhabenträger in den Leistungsphasen 5 und 6 HOAI zu erstellenden Planunterlagen, sowie den Leistungsverzeichnissen und Baubeschreibungen, die der vorherigen Prüfung und Freigabe durch das Amt für Stadtentwicklung und Vermessung und durch das Amt für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt, Abteilung Grünflächen und Umwelt sowie Abteilung Straßen- und Bauwerksunterhaltung bedürfen. Die Planunterlagen der Leistungsklasse 4 HOAI sind fortwährend nach Planungsfortschritten in den einzelnen Leistungsphasen mit den genannten Abteilungen abzustimmen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Es gelten



ergänzend die „Vorgaben zu Planung und Bau von städtischen Freianlagen“ (Anlage 15). Wesentliche Änderungen zu Anlage 15 bedürfen der Zustimmung beider Vertragsparteien.

(3) Die im Bebauungsplanentwurf Anlage 5 mit Gehrecht festgesetzte Wegeverbindung verpflichtet sich der Vorhabenträger, gemäß dem städtebaulichen Entwurf mit Freiflächengestaltungs- und Erschließungskonzept in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung aktuellen Fassung herzustellen. Es liegt in der Entscheidung des Vorhabenträgers den Weg

a) gem. § 19 ff. als öffentliche Erschließungsanlage herzustellen und der Stadt zu übergeben oder

b) als privaten Weg auszubilden, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Zugang und die Nutzung sind für die Allgemeinheit mit Ausnahme der Wintermonate zu gewähren. Eine Beschilderung „kein Winterdienst“ und/oder ein Absperrern des Weges mit Tor, Schlagbaum o.ä. in den Wintermonaten kann durch den Grundstückseigentümer vorgenommen werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Verpflichtung durch Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Reutlingen zum Zwecke der Nutzung der Allgemeinheit für Fußgänger mit folgendem Inhalt zu bewilligen:

*„Die im Bebauungsplan „Justinus-Kerner-Straße“ festgesetzte Fläche mit Gehrecht ist der Allgemeinheit, mit Ausnahme der Wintermonate, dauerhaft zur Verfügung zu stellen.“*

Die Dienstbarkeit ist im Rang vor Belastungen in Abt. III des Grundbuchs zu bestellen.

## **§ 15 Infrastruktur – Energie und Klimaschutz**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die planerischen Empfehlungen aus dem „Energiekonzept für das Bebauungsplangebiet Justinus-Kerner-Str.“ vom 18.08.2022 sowie die von der Stadt Reutlingen erstellte Leitlinien für klimagerechte Neubauten, Konzept vom 23.12.2022, bei der Planung zu berücksichtigen und umzusetzen.

## **§ 16 Infrastruktur – Verkehr**

(1) Das Quartierskonzept des Vorhabenträgers sieht ein zukunftsbezogenes Mobilitätskonzept (Anlage 8) entsprechend der geplanten Wohnstruktur angepassten Leitgedanken vor. Auf Grundlage und bei Umsetzung dieses Mobilitätskonzeptes sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass ein Stellplatzschlüssel von höchstens 1,0 je Wohneinheit realisiert werden soll. Folgende in der Zusammenfassung benannten Maßnahmen sind dazu unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Empfehlungen zu erfüllen:

- 2 Stellplätze für Fahrräder je Wohneinheit
- 20 Stellplätze für Lastenfahrräder

- Digitale Fahrplananzeige im Plangebiet
- Car-Sharing Standort im Plangebiet für mindestens zwei Fahrzeugen

Weitere Reduzierungen sind nach den Vorgaben des Bebauungsplanes und auf Wunsch des Vorhabenträgers möglich. Die Stellplätze sind unterirdisch in den Tiefgaragen oder in Quartiersgaragen vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind die Stellplätze gemäß Absatz 2.

Die Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept für einen reduzierten Stellplatzschlüssel sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

(2) Neben den Bewohnerstellplätzen in den Gebäuden werden nach der FGSV Tabelle A1 Fahrradstellplätze für Besucher\*innen und kurzzeitiges Abstellen an den Gebäudeeingängen geschaffen.

(3) Der in Anlage 9 gekennzeichnete Parkplatz befindet sich im Eigentum der Stadt. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass sich unter der Erdoberfläche des Parkplatzes notwendige Entwässerungsanlagen der Stadt (Stadtentwässerung Reutlingen, SER) befinden. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Vorhabenträger die Parkplatzfläche zur Unterbringung von Stellplätzen mit E-Ladesäulen und Stellplätze für Besucher verwenden kann sowie die Möglichkeit 60 Stellplätze ab dem 01.01.2026 nach Bedarf und Verfügbarkeit anmieten zu können (derzeitiger Mietpreis liegt bei 240 € pro Stellplatz pro Jahr). Regelungen hierzu sind in gesonderten Vertragswerken oder im Baugenehmigungsverfahren mit dem Amt für Wirtschaft und Immobilien, dem Baurechtsamt und der SER der Stadt zu treffen.

Bei der Umgestaltung der Fläche ist auf die Deckenbelastung (Statik) der Regenüberlaufbecken zu achten. Die neue Zufahrt muss ausreichend dimensioniert und gestaltet sein, um die Zufahrt eines Saugwagens zu ermöglichen. Dies ist mit der Stadtentwässerung Reutlingen SER abzustimmen.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Vertragsgebiet mindestens 2 Car-Sharing Stellplätze im Plangebiet herzustellen. Insbesondere sollen die Stellplätze auf der Parkplatzfläche nach Absatz 3 realisiert werden. Der Vorhabenträger wird Car-Sharing-Unternehmen die Stellplätze mindestens zwei Jahre anbieten spätestens nachdem die Wohnungen von 4 von 5 Bauabschnitten bezogen wurden und die Mehrkosten, die nicht durch Mitgliedsbeiträge gedeckt werden, zu tragen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich den Car-Sharing Nutzern den Zugang zu den Car-Sharing Stellplätzen zu ermöglichen.

(5) Die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz GEIG sind im Plangebiet einzuhalten. Etwaige Quartiersgaragen werden entsprechend § 3 GEIG als an das Gebäude angrenzende Stellplätze behandelt, auch wenn sie § 3 Nr. 3 GEIG nicht entsprechen.

(6) Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit einer Verbindung der Tiefgaragen des MU2 und WA3 unter der öffentlichen Verkehrsfläche (Elisabeth-Zundel-Straße) vor. Vor Realisierung einer solchen Unterquerung ist die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch notwendig. Der Vorhabenträger muss die Rahmenbedingungen bspw. hinsichtlich der genauen Lage und Dimensionierung sowie Haftungsfragen und Fragen der Zugänglichkeit mit dem Amt für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt sowie der SER in Form einer schriftlichen Vereinbarung abstimmen.

(7) Die Planungen der Verkehrsanlagen sind bei den Leistungsphasen 2-5 nach HOAI mit dem Amt für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt, Abteilung Straßenplanung und Verkehrstechnik abzustimmen.

## **§ 17 (entfallen)**

## **§ 18 Infrastruktur – Inklusion**

(1) Der Vorhabenträger wird möglichst viele Wohneinheiten barrierefrei oder barrierearm gestalten und dies bereits im Planungsprozess berücksichtigen. Insbesondere für die in § 11 beschriebene WE als geförderte Mietwohnungen mit Sozialbindung soll mindestens ein Anteil von 10 % barrierefrei und barrierearm gestaltet werden.

## **Fünfter Abschnitt – Erschließung**

### **§ 19 Durchführung und Übertragung der Erschließung**

(1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Erschließung des Vertragsgebietes durch den Vorhabenträger erbracht wird. Die Stadt nimmt das Erschließungsangebot des Vorhabenträgers gemäß den nachfolgenden Regelungen dieses Vertrags und im Sinne der §§ 11 und 124 BauGB an.

Zur Erschließung im Sinne dieses Vertrages gehören

- (a) die Herstellung der oberirdischen Erschließungsanlagen insbesondere der öffentlichen und privaten Straßen, Wege und Plätze einschließlich der erforderlichen Verkehrsbeschilderung, Straßenbeleuchtung, Stellplätze und öffentlichen Parkplätze, Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, Car-Sharing-Stellplätze, Verkehrsgrünflächen, Freianlagen und Aufenthaltsbereiche, Fahrbahnen, Gehwege, Regenwasserbewirtschaftungsanlagen und Lärmschutzanlagen
- (b) die Herstellung der unterirdischen Erschließungsanlagen insbesondere der öffentlichen Kanalisation und der Straßenoberflächenentwässerung

(im Folgenden: Erschließungsanlagen a und Erschließungsanlagen b). Der aktuelle Vorentwurfsstand der Erschließungsplanung ist Anlage 12 zu entnehmen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen a und b nach diesem Vertrag im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Der Vorhabenträger hat im Einvernehmen mit der Stadt eine Kostenaufstellung erarbeitet. Diese berücksichtigt u.a. die aktualisierten Kostenschätzungen der Ingenieurbüros [REDACTED]. Sie weist Erschließungskosten von [REDACTED] auf. Bei voraussichtlicher Überschreitung dieses Betrags sind sich die Vertragspartner einig, geeignete Maßnahmen zur Einhaltung des Kostenrahmens zu ergreifen. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Parkierung wird durch den Vorhabenträger nachgewiesen und hergestellt. Hierzu gehören auch die Parkierungsflächen für Car-Sharing nach § 16 (4) und die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge gemäß § 16 (5).

(3) Die Stadt verpflichtet sich, die im Bebauungsplanentwurf in Anlage 5 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit den Erschließungsanlagen a und b, bei Vorliegen der in § 28 genannten Voraussetzungen entsprechend § 30, in ihr Eigentum, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Hiervon ausgeschlossen sind die privaten Hausanschlussleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Der gesamte Planungsprozess ist in enger Abstimmung mit der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) durchzuführen und die Ausführungsplanung ist von der SER freizugeben. Es gelten die §§ 19 bis 32 der Erschließung.

(4) Die Erschließungsanlagen a und b außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. private Verkehrsflächen) müssen entsprechend Anlage 6 Freiflächengestaltungs- und Erschließungsplan hergestellt und vom Vorhabenträger betrieben werden.

(5) Entsprechend § 10 verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung im Bebauungsplangebiet.

## **§ 20 (entfallen)**

## **§ 21 Bindung an den Bebauungsplan**

(1) Grundlage für die Herstellung der Erschließungsanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs nach Anlage 5 und der Freiflächengestaltungsplan nach Anlage 6 zu diesem Vertrag.

## **§ 22 Verkehrsanlagen und Bauwerke der Stadtentwässerung (SER)**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf den in Anlage 5 öffentlich gekennzeichneten Flächen, die Erschließungsanlagen a und b sowie die in § 4 (10) genannten und vorab zu verlegenden Entwässerungsanlagen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik in Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt der Stadt und der SER herzustellen.

(2) Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den vom Vorhabenträger noch herzustellenden Ausbauplänen, sowie den Baubeschreibungen, die der vorherigen Prüfung und Freigabe durch die Stadt und die SER bedürfen.

### **§ 23 Ausschreibung und Vergabe**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen zur Erschließung nur nach Ausschreibung ausführen zu lassen.

(2) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtlichen Bauüberwachung und Objektbetreuung der Erschließungsmaßnahmen beauftragt der Vorhabenträger in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt/SER, ein fachkundiges Ingenieurbüro. Darüber hinaus sind alle für die Planung und Ausführung erforderlichen Leistungen zu erbringen (z.B. Baugrunduntersuchung, Beweissicherung, statische Nachweise, Abstimmung mit Leitungs- und Versorgungsträger, Entwässerungs-/Starkregengutachten etc.)

(3) Neben den Pflanzungen sind auch die Fertigstellungspflege sowie 3 Jahre Entwicklungspflege der Grün- und Pflanzflächen gemäß den Vorgaben zu Planung und Bau von städtischen Freianlagen (Anlage 15) sowie den Vorgaben zu Planung und Bau von Freianlagen an städtischen Kindertageseinrichtungen (Anlage 14) vom Vorhabenträger auszuschreiben. Wesentliche Änderungen zu den Anlagen 14 und 15 bedürfen der Zustimmung beider Vertragsparteien. Die Planung der Außenanlagen gemäß § 13 ist frühzeitig und vor Ausschreibung und Vergabe mit dem Amt für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt, Abteilung Grünflächen und Umwelt abzustimmen.

### **§ 24 Baubeginn und Durchführungsfrist**

(1) Der Vorhabenträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.

(2) Der Baubeginn bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt/SER und ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn zu beantragen. Der Baubeginn hat nach Zustimmung zu erfolgen.

(3) Die Nutzbarkeit der Erschließungsanlagen für den Baustellenbetrieb ist zu gewährleisten.

### **§ 25 Baudurchführung**

(1) Erschließungsanlagen oder sonstige Anlagen, die nach diesem Erschließungsvertrag vom Vorhabenträger erstellt und dann von der Stadt Reutlingen übernommen werden, werden als abnahmereif vom Vorhabenträger der Stadt angezeigt. In einer gemeinsamen Begehung gem. § 27 Abs. 2 wird überprüft, ob die Anlagen den allgemein anerkannten Regeln der

Technik sowie dem vorliegenden Vertrag entsprechen. Ist dies nicht der Fall, hat die Stadt dem Vorhabenträger eine angemessene Nachfrist zur Nachbesserung seiner Leistungen zu setzen. Stellt sich heraus, dass die Nachbesserungsarbeiten nicht ausreichend sind, um eine mangelfreie Anlage im Sinne des Vertrages herzustellen, ist dem Vorhabenträger eine Nachfrist zu setzen. Werden innerhalb dieser Nachfrist die Anlagen die an die Stadt übergeben sind nicht ordnungsgemäß hergestellt, ist die Stadt berechtigt, zur Eigennachbesserung zu schreiten und Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

(2) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen, den Standards der Stadt Reutlingen und der SER entsprechen. Die projektspezifischen Entwässerungsbelange sind mit der SER im weiteren Planungsprozess abzustimmen.

(3) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter sind berechtigt, unabhängig von dem Vorhabenträger auf eigene Kosten die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und soweit Mängel nach der Abnahme der Leistungen festgestellt werden, deren unverzügliche Beseitigung gemäß Absatz 1 zu verlangen. Die Kosten für die Mängelbeseitigung werden vom Vorhabenträger getragen.

(4) Der in Anlage 9 gekennzeichnete Parkplatz befindet sich im Eigentum der Stadt. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass sich unter der Erdoberfläche des Parkplatzes notwendige Entwässerungsanlagen der Stadt (Stadtentwässerung Reutlingen, SER) befinden. Diese müssen inkl. sämtlicher zugehörigen technischen Einrichtungen während der baulichen Maßnahmen zugänglich sein.

(5) Für Pflanzungen gelten die Termine und Fristen gemäß den Vorgaben zu Planung und Bau von städtischen Freianlagen (Anlage 15). Wesentliche Änderungen zu Anlage 15 bedürfen der Zustimmung beider Vertragsparteien.

(6) Neben den Bewohnerstellplätzen in den Gebäuden werden nach der FGSV Tabelle A1 Fahrradstellplätze für Besucher\*innen und kurzzeitiges Abstellen an den Gebäudeeingängen geschaffen. An zentralen Quartiersplätzen werden die Maßgaben des Fahrradparkkonzeptes der Stadt Reutlingen berücksichtigt.

## **§ 26 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung**

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten trägt der Vorhabenträger für den Bereich der Erschließungsmaßnahmen die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen 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 Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten überträgt. Der Vorhabenträger

stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(2) Der Vorhabenträger hat der Stadt mit Anzeige des beabsichtigten Baubeginns nach § 25 das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Sachschäden € 1.000.000,00, Personenschäden € 2.000.000,00) nachzuweisen.

(3) Die Verkehrssicherungspflicht und Reinigungspflicht des Vorhabenträgers endet mit der Übernahme der Erschließungsanlagen gemäß § 29 durch die Stadt/SER. Von diesem Zeitpunkt an gelten die gesetzlichen Bestimmungen bzw. die satzungsmäßigen Regelungen der Stadt über die Reinigung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze. Verunreinigungen öffentlicher Straßen, die von den Bauarbeiten des Vorhabenträgers im Vertragsgebiet ausgehen, müssen vom Vorhabenträger ohne Aufforderung beseitigt werden. Sofern der Vorhabenträger dieser Reinigungspflicht nicht oder nicht in angemessener Weise nachkommen sollte, ist die Stadt berechtigt, die Verunreinigungen nach schriftlicher Ankündigung auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen. Bei Gefahr kann die Stadt die Verunreinigungen auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen, ohne dass es hierzu einer besonderen Ankündigung bedarf.

## **§ 27 Abnahme und Vermessung**

(1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Stadt/SER und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Die Abnahme der Entwässerungseinrichtungen (Kamerabefahrung, Muffendruckprüfung etc.) wird durch die Stadtentwässerung Reutlingen (SER) auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt. Die Bestandsaufnahme der Entwässerungseinrichtungen ist durch die SER zu veranlassen, die Kosten trägt der Vorhabenträger.

(2) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an und verlangt eine Abnahme. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Anzeige und Abnahmeverlangen im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend. Teilabnahmen sind zulässig und in gegenseitigem Einvernehmen möglich. In begründeten Fällen kann die Stadt eine beantragte Teilabnahme auch verweigern.

(3) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb einer Frist von 3 Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme an durch den Vorhabenträger zu beseiti-

gen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist eine gemeinsame Begehung zur Kontrolle durchzuführen.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen einschließlich der Bestandspläne der öffentlichen Flächen und Anlagen spätestens 6 Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen an die Stadt zu übergeben. Die Bestandsaufnahmen sind zusätzlich als digitale Daten im DWG-Format und als PDF auf geeignetem Datenträger sowie über den städtischen Datenaustauschserver zu übergeben. Die Unterlagen, Pläne und Daten werden Eigentum der Stadt.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ergänzend zu § 4 Absatz 8, auf eigene Kosten die erforderliche Katastervermessung zur Bildung der Baugrundstücke für Erschließungsanlagen vom Amt für Stadtentwicklung und Vermessung der Stadt Reutlingen durchführen zu lassen und die grundbuchmäßige Eintragung zu veranlassen.

## **§ 28 Haftung für Mängel**

(1) Der Vorhabenträger 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.

(2) Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre. Sie beginnt mit der gemeinsamen mängelfreien Abnahme / Teilabnahme der einzelnen Erschließungsanlage durch Stadt und [REDACTED]. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, für alle durchgeführten Bauarbeiten Mängelhaftungsbürgschaften in Höhe von 5 % der Baukosten von den bauausführenden Unternehmen einzuholen.

(3) Die Mängelbeseitigungsansprüche und Mängelhaftungsbürgschaften des Vorhabenträgers werden nach Abnahme der Erschließungsanlagen an die Stadt abgetreten. Die Stadt nimmt die Abtretung hiermit an.

## **§ 29 Übernahme der Erschließungsanlagen, Nutzungsrechte und Widmung**

(1) Nach Abnahme sämtlicher benutzbarer, nach diesem Vertrag errichteter Erschließungsanlagen a und b der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Anlage 5) und nach Fertigstellungsanzeige des Hochbaus durch den Vorhabenträger gehen Besitz und Nutzungen unentgeltlich auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Erschließungsanlagen inkl. der Übertragung aller behördlicher Genehmigungen (z.B. Einleitungsgenehmigung). Sie über-



nimmt ab dem Zeitpunkt der Übernahme Unterhaltung, Wiederherstellung und Verkehrssicherungspflicht, sowie alle Kosten die Erschließungsanlage betreffend. Die privaten Hausanschlussleitungen sowie Leitungen weiterer Versorgungsträger (z.B. Telekom, FairEnergie, Vodafone) sind ausgenommen. Die Erschließungsanlagen a und b außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bleiben davon unberührt.

(2) Vor Übernahme der nach diesem Vertrag errichteten Erschließungsanlagen findet eine weitere gemeinsame Begehung und Mängelbeseitigung durch den Vorhabenträger analog zu § 27 Abs. 2 und 3 statt. Ziel ist es, Beschädigungen, die zwischen Abnahme und Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt entstehen (vornehmlich im Rahmen des Hochbaus) aufzunehmen und durch den Vorhabenträger beseitigen zu lassen. Die Regelung hat weder Auswirkungen auf bestehende Gewährleistungsfristen noch begründet sie neue Gewährleistungsfristen.

(3) Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Gehrechten verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt Reutlingen - zum Zwecke der Nutzung als Gehweg für die Allgemeinheit - im Grundbuch zu veranlassen. Die beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten sind im Rang vor eventuellen Belastungen in Abt. III des Grundbuchs zu bestellen. Die Eintragungen in das Grundbuch sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

(4) Die Stadt widmet die im Bebauungsplanentwurf (Anlage 5) öffentlich gekennzeichneten Flächen nach Übernahme als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Der Vorhabenträger stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu.

(5) Die Übergabe der Pflanzungen vom Vorhabenträger an die Stadt Reutlingen erfolgt bei einem Ortstermin nach Ende der Entwicklungspflege an eine Vertretung des Amtes für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt, Fachgebiet Grünflächenplanung. Je nach Baufortschritt können ggf. auch Teilflächen übernommen werden.

### **§ 30 Eigentumsübergang**

(1) Mit der Übernahme der Erschließungsanlagen gemäß § 29 geht auch das Eigentum an den Erschließungsanlagen a und b und den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen unentgeltlich auf die Stadt über. Die Leitungen weiterer Versorgungsträger (z.B. Telekom, FairEnergie, Vodafone) sind ausgenommen. Die privaten Erschließungsflächen bleiben davon unberührt.

### **§ 31 Abgaben und Beiträge**

(1) Alle erforderlichen Erschließungsanlagen werden vom Vorhabenträger auf eigene Kosten hergestellt. Daher fallen für diese Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge

aufgrund der §§ 33-41, 20-28 des Kommunalabgabengesetzes von Baden-Württemberg (KAG) in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Reutlingen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 23.09.2008 in der jeweils geltenden Fassung an.

(2) Die Entwässerungsanlagen werden vom Vorhabenträger auf eigene Kosten hergestellt. Daher kann aufgrund der §§ 20 ff. Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 20.11.2008 in der jeweils geltenden Fassung nur der Teilbetrag für das öffentliche Klärwerk in Höhe von 1,30 € je m<sup>2</sup> Grundstücks- und Geschossfläche erhoben werden. Dieser Teilbetrag wird für die im Bebauungsplanangebot liegenden Flächen nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erhoben.

Sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben und Beiträge, insbesondere die nach dem KAG, dem BauGB (§§ 127 BauGB ff.) und den Beitragssatzungen der Stadt gelten mit den Bestimmungen dieses Vertrages als abgelöst.

### **§ 32 Kosten Erschließung im erweiterten Vertragsgebiet**

(1) Um das erhöhte Verkehrsaufkommen, u.a. hervorgerufen durch die Entwicklung des Vorhabens im Vertragsgebiet, in das bestehende Verkehrssystem einbinden zu können, ist die Entwicklung eines neuen Verkehrsknotens Schieferstraße/ Justinus-Kerner-Straße erforderlich, welche Teil des Bebauungsplans „Justinus-Kerner-Straße“ ist.

(2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass sich der Vorhabenträger an den Herstellungskosten entsprechend seines Flächenanteils gemäß § 5 Absatz 2 im erweiterten Vertragsgebiet Schieferbuckel (Anlage 2) beteiligt.

(3) Die Herstellungskosten des Anschlussknotens Justinus-Kerner-Straße an Schieferstraße nach Absatz 1 sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend bekannt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich jetzt schon, die Herstellungskosten einschließlich der Kosten der Fachgutachten entsprechend des Flächenanteils Bebauungsplans „Justinus-Kerner-Straße“ am Darstellungsbereich des Grundlagenkonzepts Schieferbuckel nach § 5 Absatz 2 bis zu

zu tragen [REDACTED] Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten nach Inbetriebnahme und Vorlage einer Rechnung innerhalb von 4 Wochen zu bezahlen.

### **Sechster Abschnitt – besondere Regelungen**

### **§ 33 Starkregenereignisse**

(1) Um Gefahren für Leib, Leben oder Sachgüter zu verringern oder zu vermeiden sind die Belange der Hochwasservorsorge und des Schutzes vor Starkregen entsprechend den Maßnahmen aus dem Gutachten des Ing.-Büros ■■■■ (Anlage 16, Seiten 41 bis 50 bzw. Punkt 5.3 und 5.4) von Juli 2022 zu verwirklichen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahmen in die Bauvorlagen einschließlich der Freianlagenpläne zu integrieren.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Wirksamkeit der nach Absatz 1 umzusetzenden Maßnahmen bei einem Starkregenereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit hydraulisch zu prüfen und mittels einer fachtechnischen Begutachtung nachzuweisen.

Das Starkregenereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit wird dabei durch das außergewöhnliche Ereignis des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der LUBW definiert.

Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger durch eine fachtechnische Begutachtung nachzuweisen, dass die geplante Erschließung und Bebauung bei einem Starkregenereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit zu keinen nachteiligen Änderungen des Oberflächenwassers für Grundstücke außerhalb des Plangebiets führt. Sollte dies der Fall sein, wird er im Zuge der Bebauung Maßnahmen realisieren, die eine solche nachteilige Änderung des Oberflächenwasserabflusses vermeiden. Maßstab der „Nachteile“ ist dabei § 37 WHG.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Rahmen der Erschließungsplanung (Erschließung im Sinne von § 19 des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Justinus-Kerner-Straße „Durchführung und Übertragung der Erschließung“) den Nachweis der Hochwasservorsorge und des Schutzes vor Starkregen nach Absatz 1 und 2 zu führen.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis der Hochwasservorsorge und des Schutzes vor Starkregen nach Absatz 1 und 2 zu führen.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf eigene Kosten, gemäß dem vorliegenden Starkregengutachten (Anlage 16 des Bebauungsplans), zur Herstellung einer Geländemodellierung (Rasenmulde) außerhalb des Plangebietes. Die Rasenmulde verläuft mit ca. 1,6 m Breite ungefähr auf Höhe Zaisentalstraße 42-62 und schließt an beiden Seiten wieder entsprechend an das Plangebiet an. Als Eigentümer des durch die Maßnahme betroffenen Flurstücks 8351/1 verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Reutlingen zum Zwecke der Nutzung als Notwasserweg für anfallendes Oberflächenwasser und mit folgendem Inhalt zu bewilligen:

*„Die in Anlage 16 (Starkregengutachten) des Bebauungsplans „Justinus-Kerner-Straße“ benannte Fläche ist mit Geh- und Leitungsrecht der Allgemeinheit dauerhaft zur Verfügung zu stellen.“*

Die Dienstbarkeit ist im Rang vor Belastungen in Abt. III des Grundbuchs zu bestellen.

#### **§ 34 Natur- und Artenschutzmaßnahmen**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Anschlussknoten Justinus-Kerner-Str. - B28“, Nisthilfen (4x Sperlingskoloniehäuser) an den vorhandenen Bäumen anzubringen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Das Anbringen von Nistkästen an städtischen Bäumen ist vorab mit dem Amt für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt, Fachgebiet Grünflächenunterhaltung abzustimmen.

#### **§ 35 Fassadengestaltung**

(1) Die Gestaltung der Fassaden sämtlicher Gebäude im Vertragsgebiet werden mindestens mittels zweier Auswahlmöglichkeiten frühzeitig, d.h. spätestens im Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Baufelder im Gestaltungsbeirat der Stadt einzubringen. Der Vorhabenträger stimmt sich über die weitere Fassadengestaltung mit dem Gestaltungsbeirat ab.

#### **§ 36 Baustoffe (entfallen)**

#### **§ 37 Planunterlagen**

(1) Digitale Planunterlagen der Erschließungsanlagen insbesondere digitale Entwurfsdaten, digitale Katasterdaten, digitale Fachplanungsdaten, werden auf Verlangen der Stadt vom Vorhabenträger und/oder deren beauftragten Dritten zur Verfügung gestellt. Die Daten werden insbesondere in den Datenformaten -dwg, -dxf, -XPlanGML, übermittelt.

#### **§ 38 Beweissicherungsverfahren**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens an den Gebäuden der angrenzenden Grundstücke, insbesondere an den Gebäuden an der südlichen Straßenkante „Am Schieferbuckel“ sowie ggf. den Regenüberlaufbecken und wenn dies durch ein sachverständiges Gutachten empfohlen wird oder erforderlich ist. Die Beweissicherung an den Regenüberlaufbecken ist notwendig, sofern auf der Fläche des RÜB Baumaßnahmen erfolgen. Sie ist ggf. zeitnah mit der SER abzustimmen. Vor Beginn der Baumaßnahmen wird der Vorhabenträger alle erforderlichen Maßnahmen gemäß Satz 1 mit den Nachbarn vereinbaren und veranlassen. Der Nachweis über das erstellte Gutachten und den ggf. erfolgten Maßnahmen nach Satz 2 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und das Amt für Stadtentwicklung und Vermessung darüber zu informieren.

### **§ 39 Grundsätze der Realisierung - Baufeldfreimachung und Bauverpflichtung**

- (1) Die Realisierung des gesamten Vorhabens und der Maßnahmen (Erschließung und Bebauung) obliegt dem Vorhabenträger.
- (2) Der Vorhabenträger plant innerhalb von 18 Monaten nach Fertigstellung des Verkehrsknotens einen Bauantrag für das MU 2 im Vertragsgebiet (Anlage 1) sowie spätestens 24 Monate nach Fertigstellung des Anschlussknotens Justinus-Kerner-Straße an Schieferstraße einen Bauantrag für das MU 1 einzureichen. Innerhalb 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigungen plant der Vorhabenträger mit den Baumaßnahmen zu beginnen und Ziel soll es sein, sämtliche Baumaßnahmen im Plangebiet spätestens 6 Jahre nach Fertigstellung des Anschlussknotens abzuschließen.
- (3) Die Herstellung der Bebauung in MU 1 und MU 2 sowie die Gebäude mit lärmschützender Wirkung für die rückwärtigen Gebäude in WA 1 muss erfolgen, bevor die der Schieferstraße abgewandte Bebauung des WA 1, WA 2 bzw. WA 3 bezugsfertig hergestellt wird.
- (4) Die Herstellung des Anschlussknotens Justinus-Kerner-Straße an Schieferstraße/B28 darf durch Baumaßnahmen des Vorhabenträgers nicht behindert werden. Ebenso darf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsanlage (Anschluss Justinus-Kerner-Straße an Heppstraße, Anschluss Justinus-Kerner-Straße an Schieferstraße/B 28) nicht durch Baumaßnahmen des Vorhabenträgers beeinträchtigt werden. Der zeitliche Ablauf der Bebauung muss entsprechend mit dem Amt für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt abgestimmt werden.

### **§ 40 Baulasten**

- (1) Sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (gemäß LBO BW) des Vorhabenträgers im Vertragsgebiet als Baulasten in das Baulastenverzeichnis einzutragen (z.B. Erschließung, Feuerwehrflächen, Nutzungskennzahlen) müssen sämtliche erforderliche Unterlagen zur Prüfung und Eintragung der Baulasten zum Zeitpunkt der Einreichung eines Baugesuchs vom Vorhabenträger beigebracht werden.

### **§ 41 Betretungsrecht**

- (1) Die Stadt ist berechtigt, die Grundstücke im Vertragsgebiet zur Durchführung des Vertrages mit vorheriger Anmeldung und in Begleitung des Vorhabenträgers oder seinen Vertretern zu betreten oder durch Beauftragte betreten zu lassen.

### **§ 42 Altlasten**

- (1) Die Flurstücke 8220/1, 8220, 11058 und 8221/1 werden mit der Objektnummer AA1836 als „A-Fall“, Teilbereiche davon unter der Objektnummer 2183 im Kataster geführt.

Es handelt sich um einen Steinbruch, der lediglich im Jahr 1963 mit geringer Menge Erdaushub verfüllt wurde, das Volumen der Ablagerungen liegt unter 500 m<sup>3</sup>.

Der südliche Rand des Flurstücks 8220 befindet sich im 50-Meter-Radius einer Bombardierung. Es besteht die Möglichkeit, dass sich durch die Kriegseinwirkungen in den Jahren 1944/45 noch entsorgungsrelevante Restverunreinigungen auf dem Flurstück befinden.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, erforderliche Gutachten zur Bewertung der Altlasten und zur Festlegung geeigneter Maßnahmen zur Nutzbarmachung der Fläche vorzulegen.

#### **§ 43 Gedenktafel für Zwangsarbeiter**

(1) Am Radweg der bestehenden Justinus-Kerner-Str., in Höhe des Linksabbiegers auf die B28, befindet sich eine Gedenktafel der russisch-orthodoxen Kirche. Sie erinnert an die NS-Zwangsarbeiter der früheren Spulenfabrik Emil Adolff.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gedenktafel vor Beginn der Arbeiten am Knotenpunkt der Justinus-Kerner-Str. und der B28 sachgerecht aufzunehmen, zu transportieren und für den Zeitraum der Herstellung des Knotenpunktes sowie der Aufsiedelung des Plangebietes ordnungsgemäß zu lagern.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gedenktafel in Absprache und im Einvernehmen mit dem Verwaltungsdezernat, dem Amt für Stadtentwicklung und Vermessung sowie mit einem Vertreter der russisch-orthodoxen Kirche an anderer Stelle im Plangebiet und in gleicher Art sachgerecht einzubauen.

### **Siebter Abschnitt – Schlussbestimmungen**

#### **§ 44 Verpflichtungen der Vertragsparteien**

(1) Den Vertragsparteien obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragsparteien jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

(2) Die Stadt wirkt darauf hin, alle notwendigen Beschlüsse herbeizuführen und sonstige Amtshandlungen vorzunehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

#### **§ 45 Kündigung**

(1) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist ausgeschlossen.

#### **§ 46 Eigentümerwechsel und Rechtsnachfolge**

(1) Der Verkauf von Grundstücksflächen ist gegenüber der Stadt anzeigepflichtig.

(2) Die Beteiligten verpflichten sich, die Regelungen dieses Vertrags, auf einen eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen sofern er Sie nicht selbst erfüllt, seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt der Rechtsnachfolger in den Vertrag schriftlich genehmigt oder soweit der Vorhabenträger nicht ausdrücklich von der Stadt aus dieser Haftung entlassen wird.

Die Genehmigung zum Eintritt eines Rechtsnachfolgers in den Vertrag darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden oder wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen aus Satz 1 nicht nachkommt.

#### **§ 47 Form und Abschriften**

(1) Die Vertragsparteien erklären sich zur notariellen Beurkundung dieses Vertrags einverstanden. Die Kosten für die notarielle Beurkundung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

(2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(3) Von dieser Urkunde sollen erteilt werden:

- 2 Abschriften der Stadt,
- 2 Abschriften dem Vorhabenträger

#### **§ 48 Salvatorische Klausel**

(1) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

(2) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Absatz 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 (2) S. 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 (1) S. 2 Ziff. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen so weit wie möglich entspricht.

**§ 49 Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben.

Für die Stadt: Für den Vorhabenträger:

Reutlingen, den \_\_.\_\_.2023

\_\_\_\_\_, den \_\_.\_\_.2023

Angela Weiskopf  
Baubürgermeisterin

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Anlagen**