

Städtebaulicher Vertrag
(Entwurf – Verhandlungsstand 19.02.2018)

zwischen der

Großen Kreisstadt Rheinfelden,
vertreten durch den Oberbürgermeister Klaus Eberhardt,
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden

- im Folgenden: „Stadt“ -

und der

Hochrhein Invest GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführenden Gesellschafter Rolf W. Brugger,
Rudolf-Vogel-Anlage 5-6, 79618 Rheinfelden

- im Folgenden: „Vorhabenträgerin“ -

Präambel

Östlich an den Oberrheinplatz grenzt in der Rheinfelder Innenstadt ein schmales von Ost nach West verlaufendes Quartier an, das von Kapuzinerstraße und Seidenweberweg umschlossen wird. Im westlichen Teil dieses Grundstücks stand Jahrzehnte das Rheinfelder Traditionskaufhaus Blum. Nach dessen Schließung wurde der westliche Teil des Areals im Jahr 2011 mit einem neuen Bebauungsplan überplant und auf Grundlage einer im Jahr 2012 erteilten Baugenehmigung das bisherige Kaufhaus zum „Hochrheincenter I“ (künftig: „HRC I“) umgebaut. Es entstand ein Geschäftshaus mit mehreren, zum Teil auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Hotel, Dienstleistungsbetrieben, Restaurants und Büroräumen. Das HRC I weist keine Tiefgarage auf. Ein Teil seiner notwendigen Stellplätze ist auf der Nordseite entlang der Kapuzinerstraße angeordnet, befindet sich z.T. aber auf der öffentlich gewidmeten Straßenfläche selbst.

Auf dem östlich daran angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 2563/15 der Gemarkung Rheinfeldern steht ein älteres Mehrfamilienwohnhaus, welches nicht mehr den heutigen baulichen Anforderungen entspricht. Die Vorhabenträgerin hat dieses Gebäude erworben und plant, es abzurechen, um das Grundstück mit einem neuen Wohn- und Geschäftshaus zu bebauen. Dabei soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im 1. OG des HRC I mit dem 1. OG des Neubaus direkt verbunden werden. Das neue Vorhaben trägt den Arbeitstitel „Hochrheincenter II“ (künftig: „HRC II“).

Der bisher gültige Bebauungsplan „Stadtgebiet, Teilbereich IV“ aus dem Jahr 1967 setzt für die Fläche des neuen Bauvorhabens Mischgebiet fest. Die Fläche für das HRC I wurde im Jahr 2011 als Kerngebiet (MK) neu überplant.

Die Stadt Rheinfeldern begrüßt das Vorhaben des HRC II, um den städtebaulichen Missstand auf dem Bestandsgrundstück zu beseitigen, vor allem aber im Interesse einer qualitativen Aufwertung des Einzelhandelbesatzes entlang der Kapuzinerstraße, wodurch die Verbindungachse zwischen Oberrheinplatz und Friedrichplatz gestärkt wird. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien:

I. Vorhaben und Bebauungsplan

§ 1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet wird im Norden von der Nordkante des Friedrichplatzes, der Kapuzinerstraße und des Oberrheinplatzes, im Südwesten von der Nollinger Straße, im Süden von der Südgrenze der Rudolf-Vogel-Anlage und im Südosten von der Südostseite der Basler Straße begrenzt. Maßgeblich für die Abgrenzung des Vertragsgebietes ist der beigefügte Lageplan, **Anlage 1**.

§ 2 Eigentumsverhältnisse im Vertragsgebiet

(1) Im Eigentum der Stadt stehen die Grundstücke Flst.Nr. 1353/6, 2562, 2562/7,

2562/18, 2563/11, 2563/12, 2566/6, 2577/1 und 2584.

(2) Im Eigentum der Vorhabenträgerin oder in deren Zugriffsmöglichkeit durch die Ausübung von Optionsrechten o.ä. steht das Flst.Nr. 2563/15.

(3) Mit dem Eigentümer der Flst.Nr. 2563 und 2563/8, auf denen das HRC I und teilweise dessen Parkplätze liegen, hat die Vorhabenträgerin eine Vereinbarung zur Eingehung einer wechselseitigen Vereinigungsbaulast geschlossen.

(4) Im Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Rheinfelden stehen die Flst.Nr. 2562/2, 2562/3, 2562/4 und 2562/5. Auch mit dieser vereinbart sich die Vorhabenträgerin direkt über Auswirkungen ihres Vorhabens.

(5) Das Flst.Nr. 2562/17 mit einem Trafohäuschen steht im Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Rheinfelden mbH.

(6) Das Flst.Nr. 2632 (B 34) steht im Eigentum des Bundes.

(7) Die übrigen Flurstücke im Vertragsgebiet gehören sonstigen privaten Eigentümern und Wohnungseigentümergeinschaften.

§ 3 Vorhaben (HRC II)

(1) Die Vorhabenträgerin plant, auf Flst.Nr. 2563/15 anstelle des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses ein Gebäude mit 6 Obergeschossen zu errichten, wobei das Erdgeschoss sowie das 1. und 2. Obergeschoss unmittelbar an das HRC I angrenzen und bis zur Ostseite des neuen Gebäudes (HRC II) durchlaufen. Hingegen werden das 3. bis 6. Obergeschoss terrassenförmig von West nach Ost steigend gestaffelt, so dass jeweils im Stockwerk darüber eine großzügige Westterrasse für die Wohnungen entsteht. Das 6. Obergeschoss ist auch von Osten als Attika leicht zurückversetzt.

(2) Im Erdgeschoss des HRC II sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen und eine Volksbank (EG und 1 OG) vorgesehen, im 1. Obergeschoss Einzelhandel unter Erweiterung des bestehenden Drogeriemarktes im HRC I sowie Büronutzungen und vom 2. bis zum 6. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen.

(3) Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze nach LBO und Nebenräume sollen in einer Tiefgarage im 1. und 2. Untergeschoss untergebracht werden, die nicht nur das neue HRC II auf Flst.Nr. 2563/15 unterbaut, sondern die sich nach Süden unter dem Seidenweberweg hindurch bis knapp vor das nördliche Gebäudeende der Wohnhäuser an die Rudolf-Vogel-Anlage erstreckt und somit auch alle im Vertragsgebiet liegenden Flurstücke im Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Rheinfeldern beansprucht. Eine Ablösung von Stellplätzen wird nicht angestrebt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist wegen der beengten Straßenverhältnisse in der Kapuzinerstraße und im Seidenweberweg von der Basler Straße aus unter dem Gebäude Basler Straße Nr. 4, Flst.Nr. 2562/9, geplant, wozu das hierauf stehende Wohnhaus entkernt werden soll. Unterbaut werden sollen für die TG/TG-Zufahrt auch die nördlichen Teile der privaten Grundstücke Basler Straße 6 und 8, Flst.Nr. 2562/6 und /8. Sämtliche gewerblich genutzten Stellplätze werden im 1. UG untergebracht. Weitere 26 Pkw-Stellplätze und Nebenräume für die Wohnnutzungen sind im 2. Untergeschoss vorgesehen und sollen nach derzeitigem Planungsstand über eine Pkw-Hebe- und Senkanlage erschlossen werden.

(4) Maßgeblich für die Vorhabensbeschreibung sind die Pläne der Vorhabenträgerin in der Fassung vom 22.01.2018, **Anlagenkonvolut 2.1 bis 2.17.**

§ 4 Bebauungsplan

(1) Die Stadt strebt an, das Vorhabengrundstück, welches bisher als Mischgebiet (MI) auf Basis der BauNVO 1962 ausgewiesen ist, ebenso wie die Fläche für das benachbarte HRC I als Kerngebiet auszuweisen, die Erschließungssituation den Verkehrsbedürfnissen

anzupassen und den Widmungsumfang für die Straßen vorzugeben. Um eine in sich konsistente planungsrechtliche Grundlage für die durch die Einzelhandelsnutzung verbundenen HRC I und HRC II zu gewährleisten, sollen unter Einbeziehung des HRC I nochmals die gesamten Flächen zwischen Seidenweberweg und Kapuzinerstraße einschließlich der beiden Straßen und der südlich und südwestlich/südöstlich angrenzenden Grundstücke der Rudolf-Vogel-Anlage bis zur Nollinger Straße überplant und einheitlich als MK ausgewiesen werden. Einbezogen werden auch Teile der Basler Straße, weil für die Zufahrt zur Tiefgarage voraussichtlich Änderungen an deren Querschnitt nötig werden. Hieraus ergibt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß dem aktuellen Bebauungsplanentwurf, **Anlagenkonvolut 3.1 bis 3.5**.

(2) Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat am 26.10.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen und hierdurch das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

(3) Soweit für den Bebauungsplan die Einholung von Fachgutachten erforderlich wird, insbesondere zu Umweltfragen, erfolgt im Regelfall die Beauftragung durch die Stadt in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin. Die Kosten des Verkehrsgutachtens trägt die Stadt. Die Kosten der Erschließungsplanung und des Umweltberichts trägt die Vorhabenträgerin. Soweit die Stadt Gutachten beauftragt, deren Kosten die Vorhabenträgerin zu tragen hat, ist der Vorhabenträgerin bekannt, dass sie bei Erstattung des Bruttobetragens an die Stadt nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Im Einzelfall erfolgt nach Zustimmung der Stadt die Beauftragung auch durch die Vorhabenträgerin direkt. Dies gilt vor allem für das Lärmgutachten, für welches die Vorhabenträgerin auch selbst die Kosten trägt.

(4) Dieser Vertrag begründet keine Verpflichtung der Stadt, überhaupt ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, einen Bebauungsplan aufzustellen oder einen bestimmten Bebauungsplan aufzustellen. Die Vorhabenträgerin hat keinen Anspruch auf Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bis zu dessen Abschluss. Beendet die Stadt das Vorhaben

vorzeitig, muss sie dies gegenüber der Vorhabenträgerin nicht begründen. Die Vorhabenträgerin hat für diesen Fall keinen Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen oder Schäden, die ihr im Vertrauen auf die Verwirklichung des Vorhabens entstanden sind. Soweit Dritte solche Ansprüche gegenüber der Stadt geltend machen, stellt die Vorhabenträgerin die Stadt davon frei.

§ 5 Bauordnungsrechtliche Voraussetzungen

Die Parteien sind sich darüber einig, dass aufgrund der Verbindung der Einzelhandelseinheit zwischen HRC I und HRC II spezifische brandschutztechnische Sicherungsmaßnahmen und eine Vereinigungsbaulast über die beiden Grundstücke erforderlich werden, wonach sie bauplanungs- und bauordnungsrechtlich wie ein einheitliches Grundstück zu bewerten sind.

§ 6 Ordnungsmaßnahmenvereinbarung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des städtebaulichen Erneuerungsgebiets „Stadtmitte West“ in Rheinfeldern. Die Stadt möchte das Vorhaben fördern. Sie schließt hierzu mit der Vorhabenträgerin gleichzeitig mit dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag den als **Anlage 4** beigefügten Ordnungsmaßnahmenvertrag nach §§ 147, 153 ff. BauGB ab, der dadurch Bestandteil des vorliegenden Vertrages wird.

II. Erschließung

§ 7 Erschließungsanlagen, Verkehrsführung und Anlieferung

(1) Den Vertragsparteien ist bewusst, dass die Erschließungssituation in der Kapuzinerstraße und im Seidenweberweg beengt ist. Dies erfordert besondere Lösungen sowohl in der Bauphase wie auch für die dauerhafte Abwicklung des durch HRC I und HRC II sowie durch die anderen Angrenzer ausgelösten Verkehrs und des Stellplatznachweises.

(2) Die Stadt beabsichtigt im Seidenweberweg eine Querschnittsaufweitung von bisher 4 m auf 6 m zwischen den Flst.Nr. 2562/2 und 2562/10, um mehr Raum für Ein- und Abbiegevorgänge auf private Stellplätze und für das Rangieren von Lieferfahrzeugen zu schaffen. Die Querschnittsaufweitung hängt davon ab, ob der Grunderwerb hierfür gelingt bzw. ob die Eigentümer der öffentlichen Widmung zustimmen. Für ihre eigenen Flächen stimmt die Vorhabenträgerin bereits hiermit der Widmung zu, soweit die Verbreiterung des Seidenweberweges auf diesen erfolgt.

(3) In der Kapuzinerstraße verläuft der Gehweg entlang der nördlichen Gebäudekante des HRC I und des geplante HRC II auf den privaten Grundstücken der Vorhabenträgerin und der Eigentümerin des HRC I. Der Gehweg soll im Bebauungsplan durch Eintragung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit gesichert und dieses mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der sonstigen Versorgungsträger kombiniert werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Eintragung einer dementsprechenden Grunddienstbarkeit auf ihren Grundstücken zu bewilligen. Die Vorhabenträgerin verzichtet auf eine Entschädigung für die Bestellung.

(4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass es städtebaulich vorteilhaft wäre, sämtliche Schrägparker und die Brandmeldeanlage des HRC I entlang der Südseite der Kapuzinerstraße entfallen zu lassen, auf der öffentlichen Straßenfläche künftig nicht mehr zu parken und die bisherigen Schrägparker nördlich des HRC I, soweit sie als notwendige Stellplätze genehmigt wurden, in die Tiefgarage des HRC II zu verlagern. Die Vorhabenträgerin wird sich bemühen, mit der Eigentümerin des HRC I die entsprechenden Absprachen dafür zu treffen, sagt dies aber nicht verbindlich zu.

(5) Auf der Südseite des HRC II erfolgt keine Einzelhandelsanlieferung. Der vom HRC I in das HRC II erweiterte Einzelhandelsbetrieb wird auch künftig über die Südseite des HRC I angeliefert. In der Kapuzinerstraße findet ebenfalls keine Anlieferung des HRC II statt. Soweit sonstige gewerbliche Nutzungseinheiten im HRC II anzuliefern sind, hat dies von der Südseite aus zu erfolgen. Die Vorhabenträgerin hat hierfür auf ihren Grundstücken

entsprechende Flächen vorzuhalten. Die Verkehrsfläche des Seidenweberwegs auf der Südseite des HRC II soll dabei zur Anlieferung nicht verwendet werden. Die Stadt wird prüfen, ob direkt an der Ostseite des HRC II auf der öffentlichen Verkehrsfläche des Seidenweberweges eine Teilfläche als Anlieferzone für das HRC II und andere Einzelhandelsgeschäfte in der Umgebung durch straßenverkehrsrechtliche Anordnung ausgewiesen werden kann. Soweit dort Lichtschächte des HRC II im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche geplant sind, werden diese von der Vorhabenträgerin mit Schwerlastgittern gesichert, die das Gewicht parkender LKW und Lieferwagen tragen können.

Soweit nach Einrichtung der Anlieferzonen noch Platz verbleibt, kann die Vorhabenträgerin auf der Südseite des HRC II auf ihrem Grundstück auch oberirdische Stellplätze errichten, die aber nur Dauerparkern zur Verfügung gestellt oder durch Carsharing oder als Parkplätze für E-Mobile mit Tankstelle genutzt werden dürfen.

(7) Sollte für die Anfahrbarkeit der Tiefgarage ein Umbau der Basler Straße erforderlich werden (z.B. Querschnittsaufweitung, Errichtung einer Linksabbiegespur o.ä.) und sollte der Straßenbaulastträger dem zustimmen, obliegt der Stadt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger die bauliche Umsetzung. Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt hierfür auf Nachweis die tatsächlichen Bau- und Planungskosten in voller Höhe. Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt ebenfalls die vom RP Freiburg geforderte Ablöse der Unterhaltungspflicht für diese Verkehrsfläche, soweit diese Forderung des RP rechtlich begründet ist.

(8) Die Tiefgarage für das Vorhaben ist in das städtische Parkleitsystem einzubinden. Die Vorhabenträgerin errichtet auf eigene Kosten die dafür erforderlichen technischen Vorrichtungen auf den Vorhabengrundstücken bis zur Straßengrenze. Die baulichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Verlegung der Anschlusskabel, Errichtung zusätzlicher Anzeigetafeln, Aufnahme des HRC II in die bestehenden Anzeigetafeln u.a.) setzt die Stadt selbst um und trägt die Kosten hierfür.

§ 8 Bau der Tiefgarage und des Seidenweberweges

(1) Soweit die Stadt der Vorhabenträgerin in diesem Vertrag unter III. eine Unterbauung des Seidenweberwegs mit ihrer Tiefgarage/Tiefgaragenzufahrt gestattet, darf die Vorhabenträgerin dafür den Seidenweberweg abbrechen und die TG/TG-Zufahrt in offener Bauweise errichten. Sie hat danach den Seidenweberweg in der gemäß dem Bebauungsplanentwurf künftig vorgesehen Breite nach den planerischen und technischen Vorgaben der Stadt auf ihre Kosten vollständig und fachgerecht wiederherzustellen und der Stadt zu übergeben.

(2) Die Vorhabenträgerin hat alle von ihr baubedingt (für das Bauvorhaben selbst oder für die bauliche Abwicklung) in Anspruch genommenen öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere den Seidenweberweg, vor Inbetriebnahme des HRC II fertig wiederherzustellen. Verstößt sie hiergegen, kann die Stadt die Nutzungsaufnahme im HRC II untersagen und der Vorhabenträgerin eine angemessene Nachfrist zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen setzen. Stellt die Vorhabenträgerin innerhalb der gesetzten Nachfrist die Verkehrsflächen nicht vertragsgemäß und mangelfrei wieder her, so kann die Stadt nach vorheriger Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist im Wege der Ersatzvornahme die Maßnahmen selbst durchführen, wofür die Vorhabenträgerin ihr die Kosten zu ersetzen hat. Die Ansprüche der Stadt auf Kostenvorschuss zur Fertigstellung bzw. Mangelbeseitigung, Ersatzvornahme und/oder Schadenersatz bleiben hiervon unberührt.

(3) Die Vorhabenträgerin legt der Stadt für alle Gewerke, die in den gewidmeten öffentlichen Raum und/oder auf Eigentumsflächen der Stadt eingreifen, Vorplanungen und Entwurfsplanungen vor. Diese dürfen erst nach Prüfung und Freigabe durch die Stadt der weiteren Planung und der Ausführung zugrunde gelegt werden.

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle im Zusammenhang mit den Maßnahmen gemäß Absatz 1 stehenden Eingriffe in Leitungen und andere Versorgungsanlagen

Dritter in direkter Abstimmung mit diesen zu regeln, sowohl die Umlegung von Bestandsleitungen wie auch Neuverlegungen. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt von sämtlichen Ansprüchen Dritter wegen baubedingten Eingriffen in ihre Bestandsleitungen, ihr Eigentum oder sonstige Rechtspositionen frei, auch von Entschädigungsansprüchen der Leitungsträger aus Konzessionsverträgen.

(5) Soweit die Vorhabenträgerin auf Flächen der Stadt baut, übernimmt sie auf ihre Kosten das komplette Bodenrisiko einschließlich der Entsorgung von Altlasten, abfallrechtlich bedingter Mehrkosten für die Entsorgung nicht wieder einbaufähiger Böden und ähnlicher Kosten, unabhängig davon, wer die nachteiligen Bodenveränderungen verursacht hat.

(6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach dem Bau ihrer TG/TG-Zufahrt den Seidenweberweg gemäß folgenden technischen Anforderungen wiederherzustellen:

(a) Die Tiefgarage/Tiefgaragenzufahrt muss unterhalb der öffentlichen Straße in Brückenklasse von 60/30 ausgeführt werden. Der oberhalb der TG-Decke liegende Straßenaufbau der Stadt zuzüglich der Belastung durch Schwerlastfahrzeuge (Müllabfuhr, Liefer-LKW) ist bei der statischen Berechnung der TG-Decke zu beachten. Dies gilt auch für Punktbelastungen durch (fahrbare) Kräne und aufgebockte Fahrzeuge wie z.B. von Löschzügen und Drehleitern bei Nutzung des Seidenweberweges als Aufstellfläche für die Feuerwehr

(b) In der Kapuzinerstraße sind die NN-Höhen des HRC II an den Straßenverlauf so anzupassen, dass die Eingänge ebenerdig liegen. Die Vorhabenträgerin übergibt der Stadt für deren Planung die Höhendaten. Die Stadt wird im Bebauungsplan die NN-Höhen der EFH entsprechend festsetzen. Bis zur Oberkante der Schutzschicht über der TG-Decke bleiben TG und TG-Zufahrt auf dem städtischen Grundstück als Fremdbestandteil im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin baut außerdem die erforderlichen Einläufe und Sinkkästen für die Oberflächenentwässerung des Seidenweberweges im Bereich der Unterbauung durch die Tiefgarage. Sie

leitet das Niederschlagswasser und – sofern in diesem Bereich anfallend – auch Schmutzwasser Dritter aus Leitungen oder Kanälen, die bisher im zu unterbauenden Abschnitt des Seidenweberwegs verlegt waren, durch ihre Tiefgarage ab. Sie dimensioniert die Abwasserleitungen in ihrer Tiefgarage so ausreichend, dass diese auch bei Starkregenereignissen das Oberflächenwasser des Seidenweberweges im zu unterbauenden Abschnitt voll aufnehmen können. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zeitlich unbeschränkt und mit unbeschränkter Weitergabeverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger, das Oberflächenwasser abzuleiten und die dafür erforderlichen Anlagen (Einläufe, Leitungen, Pumpwerke etc.) auf Dauer auf ihre Kosten zu unterhalten und zu erhalten. Sie stimmt einer Aufnahme dieser Verpflichtungen in die Ausübungsbestimmungen der für die Unterbauung zu bestellenden Dienstbarkeit zu. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt von sämtlichen Haftungsansprüchen Dritter frei, die aus einer unsachgemäßen Ableitung der o.g. Abwässer resultieren.

- (c) Die NN-Höhe der Oberkante des Seidenweberweges (OK Feindecke) darf gegenüber dem Bestand nicht verändert werden. Die TG-Decke ist mit einer Abdichtung und darüber mit einer Schutzschicht zu versehen. Dies ist von der Vorhabenträgerin für ihre Planung zu ermitteln und bei der Ausführung zu berücksichtigen.
- (d) Für die Dichtigkeit der Tiefgarage und der in der TG verlegten Wasser- und Abwasserleitungen ist allein die Vorhabenträgerin verantwortlich. Jede Haftung der Stadt für Wasser- und Feuchtigkeitsschäden in der TG oder am Gebäude der Vorhabenträgerin wird ausgeschlossen, es sei denn, die Stadt verursacht nachweislich die Schäden durch einen Eingriff in die Bausubstanz der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin verzichtet insoweit für sich und für die künftigen Eigentümer auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen die Stadt und stellt die Stadt von möglichen Ansprüchen Ihrer Mieter und Ihrer Rechtsnachfolger insoweit vollumfänglich frei.
- (e) Soweit an der Ostfassade des HRC II im öffentlichen Straßenraum Lichtschachtgitter vorgesehen sind, werden diese mit Schwerlastgittern abgesichert, insbesondere,

wenn darunter technische Anlagen (Einfüllstutze Pelletslager o.ä.) liegen. Die Lichtschächte sind um mindestens 0,3 m absenkbar zu konstruieren, um spätere Anpassungen an eine veränderte Straßenhöhe zu ermöglichen.

§ 9 Abwicklung der Baustelle

(1) Während der Bauzeit für das Vorhaben sind mindestens einmal pro Monat der Stand der Arbeiten, die weiteren Schritte der Vorhabenträgerin und deren Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung und die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verkehrsführung zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt zu besprechen (jour fix).

(2) Die Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen für die Durchführung des Vorhabens ist nur auf Grundlage vorher beantragter und bewilligter straßenrechtlicher Sondernutzungserlaubnisse der Stadt zulässig. Diese sind gebührenpflichtig. Voraussetzung für die Erteilung der Sondernutzungserlaubnisse ist die Vorlage eines Baustellenmanagementplanes durch die Vorhabenträgerin, der unter Angabe der jeweiligen Zeiträume/Bauphasen regelt, welche Flächen zu welchem Zweck beansprucht werden und wie in der jeweiligen Bauphase die öffentlichen Verkehre und der Baustellenverkehr abgewickelt werden. Für die verkehrliche Abwicklung sind entsprechende gutachterliche Nachweise zur Funktionsfähigkeit der Konzepte von der Vorhabenträgerin vorzulegen.

(3) Flächen der Kapuzinerstraße werden der Vorhabenträgerin für die Abwicklung der Baumaßnahmen von der Stadt nicht zur Verfügung gestellt. Ausgenommen davon sind die für die Einbringung eines Baugrubenverbaus für das HRC II technisch erforderlichen Teilflächen. Die technische Erforderlichkeit hat die Vorhabenträgerin nachzuweisen. Sie ist verpflichtet, möglichst flächensparende Verbautechniken einzusetzen, auch wenn diese höhere Kosten verursachen, Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Betonpfähle o.a. Verbauelemente im öffentlichen Straßenraum, wenn diese nicht mehr benötigt werden, mindestens bis 1,5 m unter GOK zurückzubauen. Das Setzen von Ankern unter öffentlichen Flächen gestattet die Stadt vorerst nicht. Regelungen hierzu bleiben einer späteren Vereinbarung nach Vorlage eines Baugrubenplans vorbehalten.

(4) Der öffentliche Verkehr, die Ver- und Entsorgung und die Rettungswege in der Kapuzinerstraße müssen in der gesamten Bauphase durchgehend aufrechterhalten werden, insbesondere die Anlieferung der bestehenden Geschäfte und Gewerbebetriebe. Der Seidenweberweg wird während des Baus der Tiefgarage unter der Straßenfläche voll gesperrt. Die Andienung der Baustelle und die Belieferung des HRC I werden so weit als möglich über den Seidenweberweg von Westen aus abgewickelt. Baustellenverkehr in der Kapuzinerstraße ist auf das technisch unvermeidliche Minimum zu beschränken. Der PKW-Verkehr in der Kapuzinerstraße ist so weit als möglich zu reduzieren. Er wird als Einbahnstraßenverkehr von West nach Ost geführt und über den Friedrichplatz zur B 34 ausgeleitet. Die Vorhabenträgerin wird sich überdies bemühen, mit dem Eigentümer des HRC I einen vorübergehenden Verzicht auf die Nutzung der Stellplätze des HRC I in der Kapuzinerstraße zu vereinbaren, insbesondere in Bauphasen, in denen die Baustelle teilweise über die Kapuzinerstraße angedient werden muss.

(5) Die Vorhabenträgerin hat vor Baufreigabe und vor Auftragsvergabe einen Bauzeitenplan und ein Baustellenkonzept vorzulegen und mit der Stadt abzustimmen. Das abgestimmte Konzept ist in die Ausschreibung des Bauauftrags aufzunehmen und der Bauunternehmer auf dessen Einhaltung zu verpflichten. Über Änderungen der Verkehrsführung werden die Stadt und die Vorhabenträgerin die Öffentlichkeit jeweils so frühzeitig wie möglich durch miteinander abgestimmte Pressemitteilungen und Hauswurfsendungen informieren. Die betroffenen Anwohner und Gewerbetreibenden werden jeweils durch direkte Anschreiben informiert.

(6) Soweit während der Sperrung des Seidenweberweges der Verkehr aus der Kapuzinerstraße über den Friedrichplatz zur B 34 geführt wird, hat die Vorhabenträgerin Vorkehrungen zur Sicherheit der Passanten in der Fußgängerzone sowie zur Aufrechterhaltung und Kenntlichmachung der Zuwegungen zu den Geschäftshäusern im Umfeld der Baustelle zu treffen. Soweit die Stadt hierfür Vorkehrungen selbst trifft, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, der Stadt sämtliche Kosten für diese Maßnahme auf Nachweis zu erstatten, insbesondere die Kosten für:

- Beschilderung und Verkehrssicherung (Absperrungen etc.),
- die Kosten für vorherige bauliche Ertüchtigungen der in Anspruch genommenen Platz- und Straßenflächen,
- die Kosten für die laufende Unterhaltung und Erhaltung der Flächen während der Bauphase,
- die Kosten für die Wiederherstellung der in Anspruch genommenen Flächen, insbesondere für die Beseitigung von Belagsschäden auf dem Friedrichplatz; die Flächen werden in neuwertiger Qualität wiederhergestellt; die Vorhabenträgerin erstattet dafür die vollen Neuherstellungskosten und nicht nur den Restwert der Altanlagen;
- die Kosten für Schäden an sonstigen städtischen Anlagen oder Anlagen Dritter (z.B. Leitungen), die aus der Mehrbeanspruchung resultieren.

(6) Soweit die Kapuzinerstraße und der Seidenweberweg in den Bereichen, in denen sie nicht ohnehin aufgrund des Bauvorhabens neu errichtet werden, durch die Baumaßnahme und den Baustellenverkehr beschädigt werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung einer fachgerechten Reparatur auf ihre Kosten. Die Bestimmung dessen, was fachgerecht ist, obliegt der Stadt. Die Stadt kann vor der Vorhabenträgerin eine vollständige Erneuerung der Oberflächen statt einzelner Reparaturen verlangen, wenn die zu reparierenden Flächen mehr als 20 % des jeweiligen Straßenabschnitts ausmachen. Straßenabschnitt 1 ist die Kapuzinerstraße vom Oberrheinplatz bis zur Grundstücksgrenze zwischen HRC I und HRC II. Straßenabschnitt 2 ist die Kapuzinerstraße östlich hiervon bis zum Beginn des Friedrichplatzes. Straßenabschnitt 3 ist der östliche Teil des Seidenweberweges bis zum Beginn der TG-Unterbauung. Straßenabschnitt 4 ist der westlich der TG-Unterbauung gelegene Teil des Seidenweberweges bis zur Nollinger Straße.

Wertet die Stadt im Zuge der Errichtung des HRC II die öffentliche Verkehrsfläche in der Kapuzinerstraße auf, z.B. durch höherwertige Beläge, entfällt insoweit die Pflicht der Vorhabenträgerin zur Wiederherstellung der Straßenbeläge. Die Vorhabenträgerin hat in diesem Fall ihre Baugrube fachgerecht mit sauberem Material zu verfüllen und bis zur UK der Frostschuttschicht zu verdichten. Frostschuttschicht, Feinplanum und Straßenbelag stellt die Stadt in diesem Fall selbst her. Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt hierfür

einen Anteil in Höhe der eingesparten Kosten in den Bereichen, die sie andernfalls in Asphaltqualität selbst wieder hätte herstellen müssen.

(7) Soweit durch das Bauvorhaben Leitungen der Stadt beschädigt werden, insbesondere Kanäle, repariert sie diese selbst. Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt auf Nachweis in voller Höhe die Kosten dafür.

(8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Beginn der Baumaßnahmen auf ihre Kosten in Abstimmung mit der Stadt nach deren fachlichen Anforderungen eine Beweissicherung der in Anspruch zu nehmenden Straßen- und Platzflächen durchzuführen und der Stadt eine vollständige Dokumentation der Ergebnisse in Druckform und als Datei zu Verfügung zu stellen. Gleiches gilt für Leitungen der Stadt, insbesondere Kanäle unter den beanspruchten Flächen. In allen Freispiegelleitungen erfolgt die Beweissicherung durch Kamerabefahrung. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist diese zu wiederholen.

(9) Zeigen sich nach Abschluss der Bauarbeiten Schäden an Straßen, Leitungen und sonstigen Tiefbauanlagen, wird vermutet, dass diese durch die Baumaßnahmen entstanden sind. Die Vorhabenträgerin kann die Vermutung widerlegen.

(10) Auf allen Flächen, die die Vorhabenträgerin baubedingt in Anspruch nimmt, obliegt ihr die Verkehrssicherungspflicht. Sie hat die erforderlichen straßenverkehrsrechtlichen Erlaubnisse einzuholen und die entsprechenden Beschilderungen vorzunehmen. Soweit es sich um Flächen der Stadt handelt, stellt die Vorhabenträgerin die Stadt von allen Haftungsansprüchen Dritter wegen der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten auf diesen Flächen frei.

(11) Soweit Dritte wegen der vorübergehenden Beeinträchtigungen der Erschließungssituation oder sonstiger baubedingter Beeinträchtigungen ihrer Grundstücke, z.B. durch Immissionen, die Stadt in Haftung nehmen, stellt die Vorhabenträgerin die Stadt von allen derartigen Ansprüchen frei.

(12) Die Vorhabenträgerin führt auf allen Privatgrundstücken innerhalb des Vertragsgebiets und in allen Gebäuden auf der Nordseite von Oberrheinplatz, Kapuzinerstraße und Friedrichplatz auch außerhalb des Vertragsgebiets auf ihre Kosten vor Beginn der Abbruch- und Bauarbeiten Beweissicherungsmaßnahmen durch, soweit die jeweiligen Eigentümer dem nicht widersprechen. Die Dokumentationen sind den Eigentümern unverzüglich zu überlassen. Nach Abschluss der Rohbauarbeiten hat die Vorhabenträgerin unverzüglich zu prüfen, ob Schäden eingetreten sind und diese zu regulieren (echter Vertrag zugunsten der betroffenen Nachbarn als Dritten).

(13) Die Vorhabenträgerin stellt den Anwohnern im Vertragsgebiet und an dessen Grenze, die baubedingt ihre PKW-Stellplätze nicht nutzen können, Ersatzparkraum für Fahrräder und für die Müllabfuhr gut zugängliche Abstellflächen für die Mülltonnen in angemessener Entfernung zur Verfügung.

§ 10 Abnahme

(1) Stadt und Vorhabenträgerin führen im Bereich der Unterbauung des Seidenweberweges nach Fertigstellung der jeweiligen Teilgewerke technische Zwischenabnahmen mit Dokumentation durch. Dies ist noch im Einzelnen abzustimmen. Gesonderte Zwischenabnahmen sind auf jeden Fall erforderlich nach Fertigstellung der Abdichtung über der Tiefgarage und der zugehörigen Schutzschicht und für die in der Tiefgarage verlegten öffentlichen Leitungen. Bis zur Schlussabnahme verbleibt die Gefahr bei der Vorhabenträgerin.

(2) Die Vorhabenträgerin hat die mangelfreie und vertragsgemäße (Wieder-)Herstellung der Anlagen nach §§ 7 bis 9 dieses Vertrages gegenüber der Stadt schriftlich anzuzeigen. Nach Eingang der Fertigstellungsanzeige bestimmt die Stadt einen Termin zur Abnahme innerhalb von 10 Tagen. Über die Abnahme ist eine Niederschrift zu fertigen. In die Niederschrift sind der Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen zur Mangelbeseitigung und sonstige Vereinbarungen vorbehaltlich der kommunalrechtlichen Zustimmungserfordernisse aufzunehmen. Die Abnahme soll jeweils zu-

gleich mit der Abnahme der Vorhabenträgerin gegenüber deren ausführenden Unternehmen erfolgen.

(3) Werden bei der Abnahme wesentliche Mängel oder Beanstandungen festgestellt, so gilt eine Abnahme als nicht erfolgt. Als wesentliche Mängel gelten auch eine Vielzahl von unwesentlichen Mängeln oder Beanstandungen.

(4) Die Vorhabenträgerin hat die festgestellten Mängel oder Beanstandungen innerhalb einer Frist von drei Monaten nach dem Termin zur Abnahme zu beseitigen. Kommt sie innerhalb dieser Frist ihrer Verpflichtung zur Mangelbeseitigung nicht nach, so ist die Stadt berechtigt, der Vorhabenträgerin in Bezug auf die konkreten Mängel oder vollständig den Auftrag zu entziehen und die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Weitergehende Ansprüche der Stadt unter anderem auf Schadenersatz bleiben hiervon unberührt. Nach Beseitigung der Mängel und Beanstandungen ist die Abnahme zu wiederholen.

(5) Eine Abnahmefiktion gleich welcher Art ist ausgeschlossen.

(6) Nach mangelfreier Abnahme stellt die Vorhabenträgerin der Stadt für alle von ihr errichteten öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der mit diesen konstruktiv verbundenen Teile ihres Vorhabens vollständige Pläne in Papierform und im Dateiformat „dwg“ zur Dokumentation zur Verfügung, insbesondere zum Straßenaufbau, zur Statik, zur Entwässerung und zu sonstigen Leitungen, auch solchen Dritter.

§ 11

Gewährleistung, Verjährung, sonstige Schäden

(1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt die Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarten Beschaffenheiten aufweist und den anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die

den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Soweit keine Beschaffenheit vereinbart ist, muss sich die Leistung für die vom Vertrag vorausgesetzte Verwendung bzw. Zweck oder für die gewöhnliche Verwendung eignen und eine Beschaffenheit aufweisen, die bei Leistungen bzw. Werken der gleichen Art üblich ist und die die Stadt nach der Art der Leistung erwarten kann.

(2) Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche der Stadt beträgt 5 Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme gemäß § 10 Abs. 2 bis 4. Zwischenabnahmen nach § 10 Abs. 1 setzen die Frist nicht in Gang.

(3) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist hervortretenden Mängel, die auf vertragswidrige Leistung zurückzuführen sind, auf ihre Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach 5 Jahren, gerechnet vom Zugang der schriftlichen Mängelrüge an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von 5 Jahren.

(4) Kommt die Vorhabenträgerin der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen lassen. Weitergehende Ansprüche auf Schadenersatz bleiben unberührt.

(5) Die Vorhabenträgerin tritt bereits jetzt ihre etwaigen (Mängel-) Ansprüche gegen Bauunternehmer sowie sonstige Baubeteiligte zur Sicherheit an die Stadt ab. Die Stadt nimmt die Abtretung an. Bis zum Ablauf der Verjährungsfristen ist die Vorhabenträgerin verpflichtet und ermächtigt, seine Mängelansprüche im eigenen Namen und auf eigene Rechnung gegenüber Dritten geltend zu machen und durchzusetzen, es sei denn, die Stadt erklärt schriftlich, die Ansprüche selbst durchsetzen zu wollen. In diesem Fall ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die Stadt bei der Geltendmachung und Durchsetzung der Mängelansprüche zu unterstützen, insbesondere Auskünfte über alle vertraglichen Abreden zu

erteilen, sämtliche vertragsbezogenen Unterlagen vorzulegen und sämtliche leistungsbezogene und sonstige Auskünfte zu erteilen. Die Vorhabenträgerin haftet gegenüber der Stadt bei Verletzung der ihr obliegenden Mitwirkungspflichten.

§ 12

Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

(1) Die Vorhabenträgerin trägt auf allen von ihr baubedingt in Anspruch genommenen Flächen der Stadt die vollständige Verkehrssicherungspflicht sowie die Reinigungs- und Streupflicht. Sie hat insbesondere für die Einhaltung sämtlicher baustellenrelevanter Sicherheitsvorschriften Sorge zu tragen und übernimmt insoweit jegliche Haftung.

(2) Die Vorhabenträgerin haftet bis zur Wiederübernahme der baubedingt in Anspruch genommenen Flächen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen und besonderen Verkehrssicherungspflichten entsteht und für alle Schäden, die infolge der Baumaßnahmen verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn die Vorhabenträgerin die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Die Vorhabenträgerin haftet insbesondere auch dann, wenn ein tatsächlicher Schaden erst nach der Wiederübernahme der Anlagen durch die Stadt eintritt, die Ursache für den Schaden aber auf einer Verletzung einer der Vorhabenträgerin obliegenden Pflicht beruht. Die Vorhabenträgerin stellt in Bezug auf die Haftungsübernahme die Stadt von allen Schadenersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(3) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 2,5 Mio. pro Schadensfall für Personen- und Sachschäden für die Dauer ihrer Gefahrtragung nachzuweisen.

(4) Bis zur Abnahme durch die Stadt hat die Vorhabenträgerin die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlage zu tragen.

§ 13

Sicherung der Vertragserfüllung

Die Vorhabenträgerin leistet eine Sicherheit für die vertragsgemäße Erfüllung durch Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft eines im Inland zum Geschäftsverkehr zugelassenen Kreditinstituts in Höhe von 30.000,- Euro. Der Bürge hat darin auf die Rechte nach den §§ 768, 770, 771 BGB und das Recht zur Befreiung durch Hinterlegung zu verzichten. Die Rückgabe der Bürgschaft erfolgt Zug-um-Zug nach Abnahme der vertragsgemäßen und mangelfreien Anlagen.

III. Bestellung von Grunddienstbarkeiten und Nutzungsrechten

§ 14 Grunddienstbarkeit für die TG unter dem Seidenweberweg

(1) Die Stadt verpflichtet sich, zugunsten der Vorhabenträgerin auf dem Flst.Nr. 2562/7 (Seidenweberweg) und Flst.Nr.2563/11 in dem gemäß Lageplan vom 24.05.2017 geändert am 13.02.2018, **Anlage A 5**, gekennzeichneten Teilbereich eine Dienstbarkeit zu bestellen, die die Vorhabenträgerin berechtigt, dort eine Tiefgarage für das HRC II und deren Zufahrt zu errichten und auf Dauer zu betreiben. Die Verpflichtungserklärung gilt auch für den Bereich, um den der Seidenweberweg auf der Südseite gemäß dem Entwurf des Bebauungsplans, **Anlagenkonvolut 3.1 bis 3.5**, verbreitert werden soll, sofern der Stadt der hierfür erforderliche Grunderwerb gelingt. Die Bestellung der Dienstbarkeit erfolgt durch gesonderte, notariell zu beglaubigende Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt. In den Ausübungsbestimmungen zur Dienstbarkeit sind die Unterhaltungspflicht der Vorhabenträgerin für ihre Anlagenteile auf dem Grundstück der Stadt und insbesondere für alle Abwasserleitungen (auch Niederschlagswasser des Seidenweberweges) festzuhalten. Jede Haftung der Stadt für Wasserschäden in der Tiefgarage ist auszuschließen.

(2) Die Vorhabenträgerin zahlt für die Bestellung der Dienstbarkeit an die Stadt einen Betrag von 80,- Euro pro Quadratmeter unterbauter Fläche (25 % des Bodenrichtwertes

der angrenzenden Baugrundstücke). Die Zahlung wird 14 Tage nach Zugang der Baugenehmigung für das Vorhaben bei der Vorhabenträgerin fällig. Die Bestellung der Grunddienstbarkeit wird seitens der Stadt erst nach Zahlungseingang erklärt.

(3) Soweit auf der Ostseite des HRC II der Seidenweberweg mit Lichtschächten oder anderen Teilen der TG unterbaut wird, gelten Absätze 1 und 2 entsprechend.

§ 15 Nutzungsrechte und Grunddienstbarkeiten in der Kapuzinerstraße

(1) Der vorgesehene Vorbau mit dem Abgang zur Tiefgarage des geplanten HRC II soll den Baugrenzen im B-Plan entsprechen. Soweit durch diesen Treppenaufgang das städtische Grundstück Flst.Nr. 2563/12 (Kapuzinerstraße) in einer Breite von bis zu ??? und einer Tiefe von bis zu ??? m nach Norden überbaut wird, gemäß Lageplan vom 24.05.2017 geändert am 13.02.2018, **Anlage 5**, duldet die Stadt den Überbau, wenn dessen Gestaltung zuvor mit ihr abgestimmt wurde. Die Stadt wird hierfür eine Überbauungsgrunddienstbarkeit und eine dementsprechende Überbaulast bestellen, die von der Vorhabenträgerin durch einmalige Zahlung i.H.v. 160,- Euro/m² überbauter Fläche zu entschädigen ist.

(2) Für die Fälligkeit der Zahlung und die Bestellung der Grunddienstbarkeit gilt § 14 Abs. 2 Satz 2 und 3 entsprechend.

§ 16 Aufschiebende Bedingung

Die Verpflichtung der Stadt zur Abgabe der Bestellungserklärungen für Grunddienstbarkeiten gem. § 10 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans für das Vorhaben gem. § 4.

IV. Schlussklauseln

§ 17 Kostenerstattung für städtische Planungsleistungen

Soweit die Stadt für die technische Begleitung des Vorhabens, insbesondere für die planerische Einbindung in die öffentlichen Verkehrsflächen, externe Berater hinzuzieht, erstattet die Vorhabenträgerin der Stadt gegen Nachweis die Hälfte der dafür anfallenden Kosten.

§ 18 Schriftform und Vertragserhaltung

(1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Den Parteien ist bewusst, dass dieser Vertrag mangels notarieller Beurkundung keine bindenden Verpflichtungen zur Übertragung von Grundstückseigentum begründet, sondern diese nur in Aussicht stellt. Der erfolgreiche Grunderwerb für Straßenflächen ist keine zwingende Voraussetzung für das Vorhaben. Soweit die für Straßenbaumaßnahmen vorgesehenen Grunderwerbe sich nicht verwirklichen lassen, werden die Parteien über eine entsprechende Anpassung der Planung miteinander verhandeln.

(3) Sollten einzelne Klauseln dieses Vertrages unwirksam sein, berührt dies nicht die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen. Die Parteien vereinbaren für diesen Fall, die unwirksamen Klauseln durch wirksame zu ersetzen, die nach Sinn und Zweck und wirtschaftlicher Risikoverteilung den Unwirksamen möglichst nahekommen. Gleiches gilt für den Fall etwaiger Lücken im Vertragstext.

§ 19 Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Pflichten aus diesem Vertrag an alle ihre Rechtsnachfolger weiterzugeben, die wiederum zur Weitergabe zu verpflichten sind. Die

Weitergabe hat keine befreiende Wirkung. Die Vorhabenträgerin haftet auch bei Rechtsnachfolge weiter für die Erfüllung ihrer Pflichten aus diesem Vertrag.

§ 20 Wirksamkeit des Vertrages

Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam, soweit er nicht im Einzelnen abweichende Regelungen (aufschiebende Bedingungen u.ä.) enthält.

Rheinfelden, den _____

Rheinfelden, den _____

(für Stadt Rheinfelden)

(für Vorhabenträgerin)