

# Städtebaulicher Vertrag

zwischen der

**Stadt Speyer, Maximilianstr. 100, 67346 Speyer,  
vertreten durch den Oberbürgermeister Hansjörg Eger**

nachfolgend „Stadt“ genannt

und der

**Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH,  
Obere Langgasse 18, 67346 Speyer, vertreten durch den  
Geschäftsführer Gerhard Müller**

als Erschließungsträgerin, nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt

## Präambel

Die Stadt Speyer beabsichtigt, die punktuelle III. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 am Priesterseminar und den Bebauungsplan Nr. 35c „Am Priesterseminar“ mit der Erschließungsträgerin gemeinsam zu entwerfen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Umnutzung und Erschließung der Flächen am Priesterseminar zu einem Wohngebiet und Mischgebiet. Die bestehenden Sondergebiete werden erhalten und umstrukturiert. Gemäß dem vom Stadtrat beschlossenen Klimakatalog der Stadt Speyer sollen Baugebiete, welche sich im Einzugsgebiet der öffentlichen Fernwärme befinden, an diese angeschlossen werden. Zur Regelung und Sicherung der Kosten und Ziele der Bauleitplanung und zur Übertragung der Erschließung wird dieser Vertrag gemäß §11 BauGB (Baugesetzbuch) geschlossen.

## § 1 Vertragsgegenstand

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 035c „Am Priesterseminar“ das Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen dieses Vertrages zu erschließen und zu bebauen, die Stadt Speyer überträgt hiermit die Erschließung des Vertragsgebietes gemäß § 11 BauGB dem Gemeinnützigen Siedlungswerk Speyer GmbH. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen auf Kosten der Vorhabenträgerin gelten die Erschließungsbeiträge als abgelöst.

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Fläche des Bebauungsplangebietes „Am Priesterseminar“ und zusätzlich die zu ändernden Einfahrtsbereiche zum Plangebiet. Ein Lageplan, der Bestandteil dieses Vertrages wird, ist als Anlage a) beigelegt.

## **§ 2 Soziale Verpflichtung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei den im Plangebiet zu errichtenden Wohneinheiten einen Mietwohnungsanteil von mindestens 40 Stück in verschiedenen Größen zu realisieren. Die Mietwohnungen sind ab erstmaliger Nutzung für eine Dauer von 15 Jahren ausschließlich als Mietwohnungen anzubieten. Die Mietverhältnisse sind der Stadt Speyer auf Verlangen nachzuweisen.
- (2) Wenn Mietwohnungen von Dritten innerhalb der oben genannten Laufzeit errichtet oder gekauft werden, so hat die Vorhabenträgerin die Regelung aus Absatz 1 vertraglich mit diesen zu sichern, so dass der Mietwohnungsanteil im Plangebiet insgesamt erhalten bleibt.

## **§ 3 Erschließung und Widmung**

- (1) Grundlage für die Erschließung sind der künftige Bebauungsplan „Am Priesterseminar“ und die der Stadt Speyer, den Stadtwerken Speyer und den Entsorgungsbetrieben Speyer noch vorzulegenden Ausbaupläne. Die Ausführungspläne der einzelnen Erschließungsgewerke müssen vorab der Stadt Speyer vorgelegt werden und bedürfen der Zustimmung der entsprechenden Fachabteilungen. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zum Anschluss der Bauten benutzbar sein.
- (2) Nach Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen (§ 5) durch die Stadt Speyer wird die Vorhabenträgerin alle öffentlichen Straßen, Wege und Flächen sowie darin liegende Entsorgungsanlagen an die Stadt Speyer unentgeltlich übertragen und stimmt einer Widmung zum Zeitpunkt der Übernahme schon heute zu. Die Stadt Speyer ist bereit, diese Flächen dann unverzüglich in ihr Eigentum zu übernehmen.
- (3) Die Vertragspartner messen einer solchen Eigentumsübertragung aus Absatz 2 aufgrund der Zustimmung zur Widmung nur geringes Gewicht bei, sodass diese nicht mit den anderen Regelungen des Vertrags „steht und fällt“. Die Vorhabenträgerin lässt die Flächen vorher auf eigene Kosten zu vermessen.

## **§ 4 Erschließungsanlagen - Herstellung, Umfang und Qualität**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die inneren Erschließungsanlagen, einschließlich ihrer Bestandteile (Fahrbahnen, Parkflächen, Gehwege, Beschilderung, Grünflächen, Be-, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen sowie Anlagen zur Bereitstellung von Abfällen u.a.) ordnungsgemäß nach den anerkannten Regeln der Technik und den Vorgaben der Tiefbauabteilung der Stadt Speyer (Pflasterung der Gehwege, Asphaltstärken, Oberflächenfarben) herzustellen, sowie die landes- und

europarechtlichen Vergabevorschriften zu beachten.

- (2) Der Leistungsumfang aus diesem Vertrag umfasst die Herstellung der Erschließung auch über die Grenzen des Plangebietes hinaus, soweit dies zur Anbindung an die vorhandene Infrastruktur oder durch Planfestsetzung notwendig ist (z.B. Versatz der bestehenden Bushaltestelle). Standorte und Systemauswahl der Straßenbeleuchtung sind in Abstimmung mit den Stadtwerken Speyer zu realisieren. Ausführung der Kabelanbindungen und Protokollierung der Messungen ist nach VDE-Richtlinien durchzuführen. Die Beleuchtungseinrichtungen gehen nach Abnahme in das Eigentum der Stadt Speyer über.
- (3) Trinkwasser-, Strom- und Wärme Energieversorgungsleitungen werden durch die Stadtwerke Speyer hergestellt. Soweit diese dann durch private Grundstücke hindurchführen, sind die Leitungsrechte dinglich zugunsten der Stadtwerke Speyer zu sichern.
- (4) Die Vorhabenträgerin stellt im Benehmen mit den Entsorgungsbetrieben (EBS) als Eigenbetrieb der Stadt Speyer die Abwasseranlagen im Trennsystem her. Die Entwässerungsplanung ist zur Genehmigung durch die EBS bei der SGD-Süd einzureichen. Vor Ausführung dieser Maßnahme ist die Ausführungsplanung von den EBS zu genehmigen. Eine Kostenbeteiligung der EBS wird ausgeschlossen.
- (5) Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sicherzustellen, sind alle Straßen, Wege und Plätze so auszuführen, dass die Sammelfahrzeuge ohne Behinderungen zufahren können. Hierbei ist zu beachten, dass ein Rückwärtsfahren der Fahrzeuge ausgeschlossen ist.
- (6) Einrichtungen der Telekommunikation bis zu den einzelnen Häusern lässt die Vorhabenträgerin in eigener Regie durch ein Telekommunikationsunternehmen in aktueller Glasfasertechnik (FTTH) ausführen.
- (7) Vorbehaltlich den öffentlich-rechtlichen Baugenehmigungen und deren Regelungen ist der Vorhabenträgerin bekannt, dass in den Bereichen der Bodenauffüllungen umweltgeochemische Erkundungen unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen sind. Beginn, Maßnahmen und Berichterstattung sind baubegleitend abzustimmen.
- (8) Entlang der B39 ist auf dem Flurstück Nr. 7118 ein den Anforderungen an die Gebäudeklasse angepasster Rettungsweg von der Remlingstraße her bis zum Baufeldende erforderlich. Die Vorhabenträgerin ertüchtigt nach den Auflagen in der Baugenehmigung den bestehenden, unbefestigten Weg in Breite und Belastungsklasse zur Befahrung mit den Rettungsfahrzeugen. Eine Durchfahrt zum Priesterseminar soll nicht entstehen.

## **§ 5 Abnahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt Speyer die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an. Zur Abnahme der Anlagen hat die Vorhabenträgerin

vorab einen Bestandspläne und Kostenaufstellungen gemäß § 5 Nr. 2 + 3 zu übergeben. Zudem hat die Vorhabenträgerin zur Abnahme der Erschließungsanlagen auf Anforderung der Stadt Nachweise zu erbringen, dass die Materialbeschaffenheit der Anlagen der in der Ausbauplanung und Projektierung geforderten entspricht.

- (2) Nach der Herstellung der Erschließungsanlagen stellt die Vorhabenträgerin die Baukosten derart zusammen, dass sich die Kosten der einzelnen Bauwerke (Straße, Gehweg u.a.) einfach ermitteln und abgrenzen lassen. Die fachtechnisch geprüften Rechnungen, Aufmaße, Massenberechnungen und Pläne der Erschließungsanlagen sind so zusammenzustellen, dass sie in den Anlagennachweis der Stadt übernommen werden können. Die Bestandspläne für die Erschließungs- und Beleuchtungsanlagen sind im Maßstab 1:250 auf Papier (zweifach) und in digitaler Form (DXF oder DWG) zu übergeben. Aufzunehmende Punkte sind in UTM 89 Koordinaten einzumessen.
- (3) Zur Abnahme der Entwässerungsanlagen hat die Vorhabenträgerin die wasserrechtliche Abnahme, die Ergebnisse der Fremd- und Eigenüberwachung, die Ergebnisse der TV-Befahrung der Kanäle und Grundstücksanschlüsse und die Ergebnisse der Dichtheitsprüfungen des Kanalnetzes vorzulegen. Die Herstellkosten der Abwasseranlagen (Leitungen, Kanäle, Versickerungsmulden) stellt die Vorhabenträgerin den Entsorgungsbetrieben Speyer nach deren Anforderung zur Abnahme zusammen. Die Kosten sind den einzelnen Anlagen zuzuordnen.
- (4) Die Stadt Speyer setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit der Vorhabenträgerin fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt Speyer und der Vorhabenträgerin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest. Wird auf die Festlegung einer Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll zur Abnahme verzichtet, sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen.
- (5) Gerät die Vorhabenträgerin mit der Beseitigung der Mängel nach Abs. 2 in Verzug, ist die Stadt Speyer berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin zu beseitigen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 1.000,- Euro angefordert werden. Dies gilt auch, wenn die Vorhabenträgerin beim Abnahmetermin nicht erscheint.
- (6) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt Speyer die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (7) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird auf 4 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt Speyer. Die Vorhabenträgerin ist

verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf ihre Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt Speyer vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt.

## **§ 6 Kostenregelung**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle mit diesem Vertrag sowie dem unter § 1 beschriebenen Vorhaben verbundenen Kosten, insbesondere sämtliche Planungs- und Erschließungskosten, unbeachtet einer eventuellen öffentlich-rechtlichen Beitragsfähigkeit zu tragen. Dazu gehören insbesondere:

- (1) Die kalkulierten Planungs- und Verwaltungskosten der Stadt Speyer in Höhe von insgesamt 18.200,- € zuzüglich der anteiligen Kosten für das Verkehrsgutachten in Höhe von 5.276,- €. Diese Kosten unterliegen nicht dem Vorsteuerabzug und sind zahlbar innerhalb von vier Wochen nach Beschluss des Bebauungsplanes auf ein Konto der Stadtkasse Speyer. Hinweis: Die Kosten der notwendigen hoheitlichen Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht enthalten und werden von der Stadt Speyer getragen.
- (2) Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan benötigten Detailpläne und die dazu entstehenden Planungskosten durch Dritte.
- (3) Die Kosten der Erschließung des Bebauungsplangebietes mit allen notwendigen Entsorgungsleitungen sowie den Beleuchtungseinrichtungen für den öffentlichen Verkehrsraum.
- (4) Baukostenzuschüsse für Trinkwasser-, Strom-, und ggf. Fernwärmeleitungen, die durch die Stadtwerke Speyer im Vertragsgebiet hergestellt werden.
- (5) Die Kosten der durch die Bebauung notwendig werdenden Verlegung der Bushaltestelle in der Remlingstraße sowie die Umgestaltung der Gehwege in den Einmündungsbereichen und Zufahrten zu den Gebäuden.
- (6) Die Kosten der je nach Gebäudeklasse notwendigen Ertüchtigung des Fuß- und Radweges entlang der B39, damit dieser als Rettungsweg für die Feuerwehr befahrbar ist.
- (7) Sämtliche externe Gutachterkosten, die zur Erstellung des Bebauungsplanes notwendig waren und werden.
- (8) Die Kosten der Artenschutz und CEF-Maßnahmen sowie deren Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen.
- (9) Die Kosten der umweltgeochemischen Erkundung der Auffüllungen im Bereich der ehemaligen Sandgruben sowie evtl. Folgemaßnahmen zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

- (10) Die Vermessungs- und Notariatskosten der Flächen, die an die Stadt Speyer gemäß § 3 Nr. (2) übertragen werden sollen.
- (11) Die genannten Kosten sind von der Vorhabenträgerin auch dann zu übernehmen, wenn sich nach deren Entstehung herausstellt, dass das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt werden kann.

### **§ 7 Zusätzlicher Spielplatz**

- (1) Auf dem städtischen Flurstück Nr. 7121/1 wird ein Spielplatz auf Kosten der Vorhabenträgerin von der Stadt erstellt und auf Kosten der Stadt erhalten. Für die Herstellung des Spielplatzes sind Baukosten von 115.000,- € (Brutto) von der Vorhabenträgerin zu tragen. Die Konzeption und Umsetzung der Spielanlage erfolgt durch die Grünflächenplanung der Stadt Speyer.
- (2) Diese Bauverpflichtung für einen Spielplatz der Vorhabenträgerin wird in Geld abgegolten. Die Zahlung ist fällig bis zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen durch die Stadt, spätestens 24 Monate nach Baubeginn. Die gesetzlichen Regelungen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die der Spielplatzsatzung der Stadt Speyer bleiben für das Baufeld selbst unberührt.

### **§ 8 Zeitplan**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Erschließung innerhalb von 24 Monaten ab Rechtskraft des Bebauungsplans. Für die Gesamtmaßnahme vereinbaren die Parteien eine Verfahrensdauer von höchstens 48 Monaten ab Baubeginn.
- (2) Der Baubeginn bedarf der Zustimmung der Stadt Speyer und ist zwei Wochen vorher anzuzeigen.

### **§ 9 Rechtsnachfolge, Kündigung und Rücktritt**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten einem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der jeweilige Vorhabenträger haftet der Stadt für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger weiter, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
- (2) Ein Kündigungsrecht steht den Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund zu. Die Stadt Speyer ist insbesondere zur Kündigung berechtigt, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels einer verfahrenskostendeckenden Masse abgewiesen wird. Einer Kündigungsfrist bedarf es nicht.

- (3) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt Speyer nach Mahnung und angemessener Fristsetzung berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin durchführen zu lassen oder in bestehende Verträge einzutreten. In diesen Fällen kann die Stadt von der Vorhabenträgerin eine angemessene Vorschusszahlung auf diese Verpflichtungen fordern. Die Stadt kann darüber hinaus wegen Schlecht- oder Nichterfüllung vom Vertrag zurücktreten, wenn ihr ein weiteres Festhalten am Vertrag – insbesondere aus öffentlichem Interesse – nicht weiter zugemutet werden kann.

## **§ 10 Bestandteile des Vertrages, Bindung an gutachterliche Empfehlungen**

- (1) Bestandteile des Vertrages sind folgende Anlagen:

- a. Lageplan / Übersicht und Abgrenzung Vertragsgebiet
- b. Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan 2020
- c. Bebauungsplan 035c

- (2) Auf folgende Gutachten und deren jeweiligen Regelungen und Empfehlungen wird verwiesen, auf eine Beilage wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Es herrscht aber Einigkeit darüber, dass diese umgesetzt und beachtet werden:

- a. Gutachten vom Planungsbüro BerG vom Januar 2016 „Bebauungsplan „Am Priesterseminar“ auf dem Gelände des Bischöflichen Priesterseminars St. German, Speyer.
- b. Ergebnisse der Faunaerfassungen 2014, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und der Maßnahmen zur Konfliktvermeidung mit dem Artenschutzrecht V1 bis V5.
- c. Fachbeitrag Naturschutz zum BPL Nr. 035C „Am Priesterseminar“ und zur Änderung des FNP 2020 des Landschaftsplanungsbüros BBP.
- d. Historische Erkundung, TerraPlan Geoconsult, Erläuterungsbericht vom 8.6.2015
- e. Orientierende geotechnische Erkundung, TerraPlan Geoconsult, Erläuterungsbericht vom 1.2.2016
- f. Abgrenzung der vier ehemaligen Gruben, TerraPlan Geoconsult, Erläuterungsbericht vom 16.06.2016

## **§ 11 Haftung**

- (1) Vom Beginn der Erschließungsarbeiten an, bis zur mängelfreien Übernahme übernimmt die Vorhabenträgerin im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihr diese nicht sowieso Kraft Gesetz obliegt.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat eine Haftpflichtversicherung für Personen- und Sachschäden abzuschließen, deren Deckungssumme der Gesamtmaßnahme angemessen ist. Der Abschluss ist vor Baubeginn der Stadt nachzuweisen.
- (3) Die Vorhabenträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht



entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt Speyer insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

### **§ 12 Vertragsstrafen**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Zahlung von Vertragsstrafen bei schuldhafter Nichterfüllung der in vorstehenden Bestimmungen getroffenen Verpflichtungen. So ist die Stadt berechtigt, für jede einzelne Zuwiderhandlung gegen eine vereinbarte Leistung eine Vertragsstrafe nach billigem Ermessen bis maximal 10.000,- € (zehntausend Euro) zu erheben.
- (2) Vertragsstrafen sind innerhalb von vierzehn Tagen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt Speyer fällig. Die Fälligkeit setzt voraus, dass die Anforderung die Bemessung der Vertragsstrafe unter Ausübung des billigen Ermessens enthält.

### **§ 13 Schriftformerfordernis**

Vereinbarungen und Zusagen jedweder Art, die diesen Vertrag betreffen sowie jede Vertragsänderung sind nur dann gültig, wenn sie in Schriftform vorliegen und von beiden Seiten rechtskräftig unterzeichnet sind.

### **§ 14 Salvatorische Klausel**

Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen des Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen und im sachlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben sind. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch der Vertrag in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung gilt vielmehr als durch eine solche ersetzt, die ihr in gesetzlich zulässiger Weise rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommt. Das gleiche gilt, soweit der Vertrag lückenhaft sein sollte. In diesen Fällen sind die Vertragsparteien gehalten, alle Handlungen und Willenserklärungen vorzunehmen bzw. abzugeben, damit das wirtschaftliche Ziel dieses Vertrages erreicht wird.

### **§ 15 Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort für die Leistungen aus dem Vertrag und Gerichtsstand ist Speyer.

UNTERSCHRIFTEN