
Lärmschutzwandvertrag Tierheim

KSD 20124601

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10.09.2012 sowohl dem städtebaulichen, als auch dem Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 526a "Ehemaliges Coca-Cola-Gelände" (Fa. Interdrink) mit der Boxheimer & Scheuermann GmbH, Tieckstr. 12, 68259 Mannheim – vertreten durch die Herren Boris, Egon und Torben Scheuermann – und der SBR GmbH Römerberg, In den Rauweiden 17, 67354 Römerberg – vertreten durch Herrn Klaus Schaaf – zugestimmt.

Damit aber die Erschließung im kommenden Jahr beginnen kann und Interessierte mit der Bautätigkeit beginnen können, muss die Lärmschutzwand – auf dem Gelände des städtischen Tierheims – errichtet sein.

Zur Absicherung dieses Sachverhaltes ist es zwingend erforderlich, dem beigefügten Gestattungsvertrag zwischen der Firma Boxheimer & Scheuermann GmbH und dem WBL bzw. der Stadt ebenfalls noch zuzustimmen, damit nach Fertigstellung und Abnahme der Lärmschutzwand die Bautätigkeit aufgenommen werden kann.

Außerdem stellt der Gestattungsvertrag den WBL, bzw. die Stadt als Inhaber der Liegenschaft "Tierheim" von allen Kosten, welche in Zusammenhang mit dem Bau der Lärmschutzwand (LSW) entstehen können, frei. Weiter zahlt die Firma Boxheimer & Scheuermann GmbH an den WBL bzw. die Stadt für die künftige Unterhaltung der LSW ein Gestattungsentgelt, so dass dem WBL bzw. der Stadt auch diesbezüglich keine weiteren Kosten entstehen.

A N T R A G

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Werkausschusses vom 03.12.2012:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Dem als Anlage beigefügte Gestattungs- und Übernahmevertrag in der vorliegenden Fassung wird zugestimmt.

Gestattungs- und Übernahmevertrag

zur Errichtung einer Lärmschutzwand auf Liegenschaften der Stadt Ludwigshafen

zwischen

**der Stadt Ludwigshafen, vertreten durch die Oberbürgermeisterin,
Frau Dr. Eva Lohse, Rathausplatz 20, 67059 Ludwigshafen/Rhein**

nachfolgend **Stadt** genannt,

**der Boxheimer und Scheuermann GmbH, Tieckstraße 12, 68259 Mannheim,
vertreten durch Herrn Egon Scheuermann**

nachfolgend *Gestattungsnehmerin* genannt

und

**der SBR GmbH Römerberg, In den Rauhweiden 17, 67354 Römerberg,
vertreten durch Herrn Klaus Schaaf**

nachfolgend *Projektentwicklerin* genannt

Präambel

Der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen hat am 16. Juni 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 526a "Ehemalige Coca-Cola" beschlossen. Ziel der Planung ist es, das ehemals gewerblich genutzte Coca-Cola-Areal als allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln. Nachdem verschiedene Varianten geprüft wurden, steht fest, dass zur Umsetzung des geplanten Wohngebietes die Errichtung einer 5,0 m hohen Lärmschutzwand (LSW) auf den nordwestlich gelegenen städtischen Flurstücken 1538/4 und 1538/5 der Gemarkung Mundenheim (Tierheim) notwendig ist.

Die Gestattungsnehmerin, die gleichzeitig Erschließungsträgerin für den Bereich des o.g. Bebauungsplans ist, führt die Errichtung der LSW auf eigene Kosten und eigenes Risiko durch. Nach vertragskonformer Fertigstellung der LSW, wird diese in Pflege und Unterhalt der Stadt übergehen. Zur Regelung der mit der Herstellung und Unterhalt der Anlage verbundenen Maßnahmen und deren Kosten sowie gestalterischer und technischer Qualitäten, schließen die Gestattungsnehmerin und die *Projektentwicklerin* diesen Vertrag mit der Stadt.

Die *Gestattungsnehmerin* sowie die *Projektentwicklerin* beabsichtigen, die Entwicklung des Baugebietes "Ehemalige Coca-Cola", Bebauungsplans Nr. 526a, auf eigene Kosten und eigenes Risiko durchzuführen. Als solche sind beide in die Erstellung der LSW als Voraussetzung für die Erteilung der jeweiligen Baugenehmigungen eingebunden.

Analog zu den mit der Stadt im Rahmen des Erschließungsvertrages und des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' getroffenen Regelungen, tritt die *Projektentwicklerin* spätestens mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' auch in alle Rechte und Pflichten der *Gestattungsnehmerin* nach diesem Vertrag ein. Im gleichen Umfang wird die *Gestattungsnehmerin* von ihren Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag entbunden.

§ 1 Gegenstand des Vertrags

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die baulichen Maßnahmen zur Errichtung und zum Unterhalt einer Lärmschutzwand (LSW) auf den stadteigenen Flurstücken 1538/4 und 1538/5 der Gemarkung Mundenheim (Tierheimgelände), um den Lärmschutz in dem privat entwickelten Wohngebiet auf dem ehemaligen Coca-Cola-Gelände zu gewährleisten.
- (2) Mit diesem Vertrag werden die Rahmenbedingungen festgelegt, unter denen die *Stadt* der *Gestattungsnehmerin* gestattet, die Maßnahmen auf den stadteigenen Flurstücken 1538/4 und 1538/5 der Gemarkung Mundenheim (Tierheimgelände) durchzuführen.
- (3) Der Vertrag regelt die Art und den Umfang der in Absatz 1 genannten Baumaßnahmen, die Form ihrer Durchführung sowie die Übernahme der LSW in die dauerhafte Unterhaltung der *Stadt*.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen 5 Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteile des Vertrages. Mit Unterzeichnung des Vertrages bestätigen die Vertragsparteien, dass Ihnen sämtliche unten genannten Anlagen (Anlagen 1-5) in leserlicher Schrift vorliegen. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass es sich bei den Anlagen (Anlagen 1-5) noch um Entwurfspläne handelt. Maßgeblich für diesen Vertrag sind die endgültig mit der *Stadt* abgestimmten und genehmigten Pläne.

- Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Tierheimgelände), eingetragener Lage der LSW und Kennzeichnung der notwendiger Weise zu fällenden Bäume (M 1 : 500)
- Anlage 2: Bauantragszeichnungen von Grundrissen, Ansichten und Schnitten der Lärmschutzwand einschließlich Fundamentierung und Gründung mit Bestandsgebäuden (jeweils geeigneter Maßstab – vorzugsweise: M. 1:50, max. 1:100)
- Anlage 3: Detailzeichnungen von der Überbrückung der betroffenen Bestandsgebäude durch die Lärmschutzwand (jeweils geeigneter Maßstab – vorzugsweise: M. 1:20, max. 1:50)
- Anlage 4: detaillierter Bauzeitenplan mit verbindlichen Terminen – Baubeginn und voraussichtliches Bauende für die Errichtung der Lärmschutzwand einschließlich Fundamentierung und Gründung – zur Vorplanung des Tierheimbetreibers für die in der Bauphase notwendige, anderweitige / außerhäusige Unterbringung der Tiere in den von der Baumaßnahme unmittelbar betroffenen Zwinger / Außenbereiche.
- Anlage 5: detaillierte Aufbau- und Konstruktionszeichnungen von der zu errichtenden Lärmschutzwand mit Statik und Fundamentplänen.

§ 3 Planung und Ausführung der Lärmschutzwand

- (1) Die Entwurfsplanung der Lärmschutzwand gemäß § 1, einschließlich des Bauzeitenplans (Anlagen 1 - 5) hat die *Gestattungsnehmerin* mit den zuständigen Bereichen der Stadt (WBL – hier insbesondere der Bereich Grünflächen und Friedhöfe - , Bereich Stadtplanung, Bereich Umwelt und Bereich Bauaufsicht) sowie den Technischen Werken Ludwigshafen abzustimmen. Gleichfalls ist eine solche Abstimmung mit dem Tierheimverein Ludwigshafen e.V. (Betreiber des Tierheims) – auch hinsichtlich des unter dem Tierheimgeländes – noch in Betrieb – befindlichen Erdtanks – vorzunehmen.

Die exakte Positionierung / Lage des Erdtanks im Grundstück muss die *Gestattungsnehmerin* vor Beginn der Bautätigkeiten prüfen und feststellen. Die *Stadt* verfügt diesbezüglich über keine Planunterlagen bzw. Lagekenntnisse.

- (2) Die LSW ist so zu planen und zu konstruieren, dass sie – im Bedarfsfall bzw. Wegfall ihrer Notwendigkeit – ohne wesentlichen Eingriff in die Bausubstanz der überbauten Bestandsgebäude des Tierheims wieder entfernt werden kann.
- (3) Die Bauantragszeichnungen und Detailzeichnungen gemäß Anlagen 2 und 3 dienen als Basis der weiteren Detail- und Ausführungsplanung. Abweichungen, die sich aus technischen Notwendigkeiten ergeben, sind in Abstimmung zwischen Stadt / WBL / Tierheimbetreiber und Gestattungsnehmerin zulässig, sofern die grundsätzliche gestalterische Wirkung der LSW nicht wesentlich verändert wird.
- (4) Die LSW ist so zu gestalten, dass sie die Anforderungen an den Lärmschutz gemäß der entsprechenden Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 526a "Ehemalige Coca-Cola", sowie gestalterische und tierschützende Belange erfüllt. Dies beinhaltet im Wesentlichen:
 - Höhe: mindestens 5,0 m
 - Schallabsorption: $\alpha_w \geq 0,8$ bzw. mindestens A2 nach ZTV-Lsw 06 'Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen' vom 22. Sept. 06
 - Herstellung überwiegend als Gabionenwand, bzw. in Teilbereichen über Bestandsgebäuden aus Holzelementen und im Bereich oberhalb der Durchgangstür zu den Zwingerbereichen in transparenter Ausführung (gem. Anlage 2)
- (5) Die *Gestattungsnehmerin* verpflichtet sich die LSW bis spätestens zum 30.06.2013 abnahmereif erstellt zu haben. Sollte die LSW aufgrund eines Verschuldens der *Gestattungsnehmerin* später fertiggestellt werden, so verpflichtet sich die *Gestattungsnehmerin* zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von(pro Tag eine Tagespacht des Tierheims)

§ 4 Kostenübernahme, Gestattungsentgelt und Instandhaltung

- (1) Die *Gestattungsnehmerin* verpflichtet sich auf eigene Kosten zur Planung und Herstellung der Lärmschutzwand gemäß den nachfolgenden Regelungen des Vertrages.

Dies beinhaltet auch etwaige Kosten, die den Betreibern des Tierheims wegen der Bauarbeiten im Zuge der Herstellung der LSW (z.B. aufgrund notwendiger, anderweitiger Unterbringung der Tiere) entstehen sowie sonstige Kosten, die im direkten Zusammenhang mit der Baumaßnahme stehen, wie z.B. etwaige Kosten notwendiger Leitungsverlegungen oder Umbaumaßnahmen innerhalb des Tierheims. Die *Gestattungsnehmerin* stellt die Stadt in vollem Umfang von diesen Kosten frei.
- (2) Die LSW geht nach deren Erstellung vollständig in das Eigentum der *Stadt* über. Als Entschädigung für die Unterhaltung, Pflege und Wartung der gesamten LSW zahlt die *Gestattungsnehmerin* der *Stadt* als künftig Unterhaltungspflichtige ein einmaliges Gestattungsentgelt in Höhe von 100.000 €. Diese Entschädigungssumme ist ohne weitere Anforderung innerhalb von 14 Tagen ab mangelfreier Abnahme bzw. Übergabe der LSW an die *Stadt* fällig.
- (3) Die *Gestattungsnehmerin* übernimmt die Kosten dieses Vertrages. Die Kosten der jeweiligen Rechtsberatung trägt jeder Vertragspartner selbst.

- (4) Die *Gestattungsnehmerin* hat nach Fertigstellung und Abnahme der LSW umgehend ein Bauhandwerksbuch „SIB-Bauwerk“ oder vergleichbare Aufzeichnungen (soweit diese auch für den Bau einer Lärmschutzwand notwendig und sinnvoll sind) anzulegen und die vollständigen Planungs- und Ausführungsunterlagen an die *Stadt* als künftig Unterhaltungspflichtige zu übergeben.

§ 5 Voraussetzungen für den Baubeginn und die Baudurchführung der Lärmschutzwand

- (1) Voraussetzung für den tatsächlichen Baubeginn der in § 1 genannten Lärmschutzwand ist die Vorlage:

- der baurechtlichen Genehmigung
- eines Nachweises über Abschluss einer Vertragserfüllungsbürgschaft nach § 15 dieses Vertrages sowie Übergabe der Bürgschaftsurkunde im Original an die *Stadt*.
- eines Nachweises über den Abschluss einer Haftpflichtversicherung nach § 10 dieses Vertrages.

Vorgenannte Nachweise und Urkunden sind vor Beginn der Baumaßnahme durch die *Gestattungsnehmerin* bei der *Stadt* / WBL vorzulegen bzw. an diese zu übergeben. Bis zur Vorlage der vorgenannten Nachweise und Urkunden darf seitens der *Gestattungsnehmerin* kein Baubeginn erfolgen. Erfolgt ungeachtet dessen ein Baubeginn seitens der *Gestattungsnehmerin*, so ist sie zum Ersatz eines daraus entstandenen Schadens verpflichtet und stellt die *Stadt* insoweit von jeglichen Ansprüchen frei.

- (2) Darüber hinaus sind folgende weitere Unterlagen spätestens innerhalb von 3 Wochen nach erfolgtem Baubeginn:

- Vorlage von genehmigten Konstruktionszeichnungen mit geprüfter Statik “Dachüberbrückungen“ und Fundamentstatik, einschließlich der vorgesehenen Materialien (Faschinenfüllungen, Holzmaterialien, Glas-, bzw. Transparentmaterialien, etc.)
- Vorlage bzw. Nachweis einer den Anforderungen des Baugebiets entsprechenden Schallschutzberechnung für die vorgesehenen und verwendeten Materialien in fachtechnisch geprüfter Form

- (3) Die *Gestattungsnehmerin* hat vor Ausführung der Maßnahmen in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten die Statik der überbauten Bestandsgebäude des Tierheims – insbesondere der Dachkonstruktion – im Hinblick auf deren Tragfähigkeit bezüglich der künftigen statischen Belastung durch die LSW, fachgerecht von einem dafür zugelassenen Sachverständigen prüfen zu lassen. Die aus der Begutachtung bzw. Prüfung resultierenden Prüfungsergebnisse hat die *Gestattungsnehmerin* der *Stadt* und dem WBL vor Beginn der baulichen Maßnahmen jeweils in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.

Soweit für die überbauten Bestandsgebäude des Tierheims entsprechende Unterlagen bezüglich deren Statik bzw. Tragfähigkeit bei der *Stadt* oder den Betreibern des Tierheims vorhanden sind, werden diese dem *Gestattungsnehmer* in Kopie zur Verfügung gestellt. Sofern für ein Gebäude keine statische Berechnung vorhanden ist, ist für den Nachweis der Tragfähigkeit allein die *Gestattungsnehmerin* in fachtechnischer und fachgerechter Form zuständig.

Die *Gestattungsnehmerin* haftet für sämtliche Schäden, die sich aus einer statischen Überlastung der überbauten Bestandsgebäude des Tierheims ergeben und stellt die *Stadt* insoweit von jeglichen Ansprüchen – insbesondere Ansprüche Dritter – frei.

- (4) Der Baubeginn für die LSW ist der Stadt, dem WBL sowie dem Betreiber des Tierheims mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.
- (5) Die Stadt gestattet der Gestattungsnehmerin sowie den von der Gestattungsnehmerin beauftragten Planungs- und Baufirmen – nach jeweiliger vorheriger Abstimmung mit den Betreibern des Tierheims – das Betreten des Tierheimgeländes und die Durchführung aller Maßnahmen zur Errichtung der Lärmschutzwand nach Maßgabe dieses Vertrages sowie der Anlagen 1-5. Die Ausführung von Bauarbeiten darf grundsätzlich Werktags in der Zeit von 08:00 bis 18:00 Uhr erfolgen.
- (6) Die Gestattungsnehmerin hat sicherzustellen, dass durch die auszuführenden Bauarbeiten der ordnungsgemäße Betrieb des Tierheims nicht über das nach diesem Vertrag festgelegte bzw. vorausgesetzte Maß hinaus gestört wird. Erforderlichenfalls ist die kurzzeitige, anderweitige Unterbringung der Tiere oder die Einrichtung von provisorischen Gebäuden durch die Gestattungsnehmerin zu ermöglichen bzw. sicherzustellen.
- (7) Nach Auswertung des städtischen Altlastverdachtsflächenkatasters ist nicht auszuschließen, dass der Standort der Lärmschutzwand von schadstoffbelasteten Auffüllungen betroffen ist. Eingriffe in den Untergrund (z.B. Baumaßnahmen für die Fundamentherstellung) sind durch einen Altlastensachverständigen gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Maßnahmen bei der unteren Bodenschutzbehörde (Bereich Umwelt, Bodenschutz / Altlasten der Stadt Ludwigshafen), vorzulegen.

Die Kosten für die gutachterliche Begleitung der Untergrundarbeiten und die fachgerechte Entsorgung der im Zusammenhang mit der Herstellung der Fundamente der LSW erforderlichen Aushubmassen sind von der *Gestattungsnehmerin* zu tragen.

Die *Gestattungsnehmerin* verpflichtet sich weiter - unter Vorbehalt einer Genehmigung für die Annahme - das gesamte zu entsorgende Material auf die städtische Deponie Hoher Weg in Ludwigshafen-Rheingönheim zu verbringen.

- (8) Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefahrverdächtige Umstände, wie z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle auf, so müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt der *Stadt* angezeigt werden. Zudem sind sämtliche Bauarbeiten sofort und unverzüglich einzustellen. Die Bauarbeiten dürfen in diesem Fall erst mit schriftlicher Genehmigung durch die Stadt Ludwigshafen (Bereich Umwelt, Bodenschutz und Altlasten) wieder aufgenommen bzw. fortgeführt werden.

Sollten Schäden eintreten, weil die *Gestattungsnehmerin* nicht unverzüglich die Bauarbeiten eingestellt hat, so ist die *Gestattungsnehmerin* zu deren Beseitigung verpflichtet. Wird die Stadt von Dritten wegen solcher Schäden in Anspruch genommen, so stellt die *Gestattungsnehmerin* insoweit die *Stadt* von jedweder Haftung gegenüber den Dritten frei.

- (9) Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten. Für Schäden, die aus der nicht fachgerechten Entsorgung der Aushubmassen entstehen, haftet die *Gestattungsnehmerin*. Die Haftung der Gestattungsnehmerin endet mit der ordnungsgemäßen Verbringung der Aushubmassen auf die Deponie. Die *Stadt* wird insoweit von der Haftung freigestellt.

- (10) Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

§ 6 Zuständigkeiten während der Baudurchführung der Lärmschutzwand

- (1) Die Bauleitung, Oberbauleitung und die Projektsteuerung über die auszuführenden Arbeiten erfolgt durch die *Gestattungsnehmerin*.
- (2) Vor Beginn der Bauarbeiten ist den zuständigen Bereichen der *Stadt* ein verantwortlicher und weisungsbefugter Ansprechpartner der Baufirma, des überwachenden Ingenieurbüros und der *Gestattungsnehmerin* schriftlich zu benennen.
- (3) Die *Stadt* / der WBL wird die Baumaßnahme begleiten und wird über den Fortschritt der Baumaßnahmen fortlaufend und regelmäßig durch die *Gestattungsnehmerin* informiert.
- (4) Die *Stadt* / der WBL ist im Bereich der Maßnahmen dieses Vertrages entsprechend ihrer Zuständigkeit gegenüber der *Gestattungsnehmerin*, den beauftragten Firmen und den beauftragten Ingenieurbüros weisungs- und anordnungsbefugt, sofern Gefahr in Verzug vorliegt oder ein sofortiges Einschreiten zur Abwendung von Schäden erforderlich ist. Die *Gestattungsnehmerin* ist – soweit dies möglich ist – innerhalb eines Werktages schriftlich über die Anordnungen zu informieren.

§ 7 Baustellenverkehr und Bauablauf

- (1) Der Bauablauf und der Baustellenverkehr haben so zu erfolgen, dass eine Behinderung des Tierheimbetriebs, soweit dies möglich ist, vermieden wird. Die *Stadt* / der WBL ist, sofern sich dies als erforderlich zeigt, berechtigt, zusätzliche notwendige Maßnahmen anzuordnen, um eine entsprechende Verbesserung herbeizuführen. Die Kosten hierfür trägt die *Gestattungsnehmerin*.
- (2) Der Bauzeitenplan ist rechtzeitig vor Baubeginn mit den zuständigen Bereichen der *Stadt* / des WBL, sowie dem Betreiber des Tierheims (siehe § 3) abzustimmen.
- (2) Der Bauzeitenplan ist regelmäßig dem Baufortschritt anzupassen, zu aktualisieren und fortzuschreiben. Der WBL – Bereich Grünflächen und Friedhöfe, sowie der Betreiber des Tierheims erhalten innerhalb von Stunden nach Eintreten der Umstände zur Aktualisierung jeweils eine aktualisierte Fassung dieser Planunterlagen.

§ 8 Beschädigung bestehender Anlagen

- (1) Im Zuge der Bauabwicklung sind sämtliche von der Baumaßnahme nicht direkt betroffenen, innerhalb des städtischen Geländes liegenden sowie an das Grundstück angrenzenden Grünflächen mit ihren Vegetationsbeständen gemäß DIN 18920 zu erhalten und zu schützen. Dies gilt insbesondere für den Baumbestand.

Durch die Baumaßnahme zerstörte oder beschädigte öffentlichen Grünflächen einschließlich der Bäume sind von der *Gestattungsnehmerin* in Abstimmung mit dem Bereich 4-15.2 "Untere Naturschutzbehörde" zu erneuern bzw. wiederherzustellen. Die daraus entstehenden Kosten trägt die *Gestattungsnehmerin*.

Ausgenommen hiervon sind die in Anlage 1 gekennzeichneten Bäume, deren Fällung wegen der Errichtung der LSW zwingend notwendig ist.

Die notwendigen Ersatzpflanzungen sind im Rahmen der Herstellung der LSW in Abstimmung mit dem Bereich 4-15.2 "Untere Naturschutzbehörde" einzuplanen und nach Abschluss der Maßnahme durch die *Gestattungsnehmerin* zu realisieren. Die daraus entstehenden Kosten trägt die Gestattungsnehmerin.

- (2) Durch die Baumaßnahme verursachte Beschädigungen bereits fertig gestellter und bestehender Anlagen und Gebäude des Tierheims, sind durch die *Gestattungsnehmerin* im Benehmen mit den zuständigen Bereichen der *Stadt* auf Kosten der *Gestattungsnehmerin* zu reparieren bzw. zu erneuern.
- (3) Die *Gestattungsnehmerin* hat dafür Sorge zu tragen, dass die von der Baustelle ausgehenden Beeinträchtigungen und Verschmutzungen soweit wie möglich bzw. auf das unumgänglich Notwendige beschränkt werden.
- (4) Die durch die Bauarbeiten und den Baustellenverkehr verursachten Verschmutzungen der angrenzenden Straßen und Verkehrsflächen sind spätestens am Ende des Arbeitstages - bei Bedarf öfter bzw. umgehend - zu beseitigen; dies bezieht sich auch auf die Verkehrsflächen innerhalb des Tierheimgeländes.

Die Gestattungsnehmerin hat dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche von ihr mitbenutzten Straßen und Verkehrsflächen nicht durch sie oder von ihr beauftragte Personen in ihrer sonst bestehenden Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden. Die Gestattungsnehmerin stellt die *Stadt* und den *WBL* diesbezüglich von sämtlichen etwaigen Ansprüchen Dritter frei.

§ 9 Voraussetzungen für die am Bau der Lärmschutzwand beteiligten Firmen und Ingenieurbüros

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Maßnahmen nach § 1 und der Beauftragung der Sicherheit- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung wird die *Gestattungsnehmerin* einen Dienstleister beauftragen, der die Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit für Projekte vergleichbarer Größenordnung besitzt.

Die Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Fachkunde der zu beauftragenden Firmen und Büros ist vor Baubeginn durch folgende Unterlagen nachzuweisen:

- Referenzen über gleichartige Projekte (inkl. Benennung der jeweiligen Projektleiter)
- Nachweis bzgl. einer notwendigen Personalkapazität
- Nachweis über ausreichende Ressourcen

- (2) Die örtliche Bauüberwachung ist von einer qualifizierten, fachkundigen Person vorzunehmen, deren regelmäßige, bei Bedarf auch tägliche, Anwesenheit auf der Baustelle (im Zeitraum der Durchführung der diesen Vertrag betreffenden Baumaßnahmen) sichergestellt ist..

§ 10 Haftung, Besitz und Verkehrssicherung

- (1) Einen Tag vor Beginn der Bauarbeiten werden die *Stadt* und die *Gestattungsnehmerin*, das Tierheimgelände sowie die angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen gemeinsam begehen und den Zustand in einem gemeinsamen Protokoll sowie mittels Lichtbildern dokumentieren und festhalten.

- (2) Vom Tag des Beginns der Bauarbeiten an, übernimmt die *Gestattungsnehmerin* die Verkehrssicherungspflicht und die Baulast im gesamten durch die Baumaßnahmen betroffenen Bereich. Als Baubeginn wird der Tag der Einrichtung der Baustelle definiert. Dieser ist schriftlich festzuhalten und von den Parteien des Vertrages zu unterzeichnen.
- (3) Die *Gestattungsnehmerin* hat
- sicherzustellen, dass bis zum Abschluss der Bauarbeiten der ordnungsgemäße Betrieb des Tierheims nicht über das nach diesem Vertrag festgelegte bzw. vorausgesetzte Maß hinaus gestört wird. Dies gilt insbesondere für die Verkehrsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen (auch in den angrenzenden Bereichen) soweit diese durch die Baumaßnahmen tangiert werden;
 - die Reinigung der Verkehrsflächen im Bereich der Maßnahme und in den unmittelbaren Anschlussbereichen, sofern die Verschmutzungen durch die Baumaßnahme verursacht sind (z.B. Baustellenverkehr), durchzuführen. Die *Gestattungsnehmerin* hat dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche von ihr oder von durch von ihr beauftragte Personen mitbenutzten Straßen und Verkehrsflächen nicht durch sie oder die von ihr beauftragten Personen in ihrer sonst bestehenden Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden. Die *Gestattungsnehmerin* stellt die Stadt und den WBL diesbezüglich von sämtlichen etwaigen Ansprüchen Dritter frei.
- (4) Die *Gestattungsnehmerin* haftet bis zur vollständigen Übernahme der Anlagen durch die *Stadt* für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr bis dahin obliegenden Sicherungs- und Sorgfaltspflichten entsteht. Dies gilt auch dann, wenn die Haftung auf einen Dritten übertragen wurde.
- (5) Die *Gestattungsnehmerin* hat der *Stadt* mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns und noch vor dem Baubeginn das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Mindestdeckungssummen: 2.000.000 € für Personenschäden und 750.000 € für Sachschäden pro Versicherungsfall) nachzuweisen. Hierbei kann es sich auch um die des beauftragten Unternehmers handeln. In diesem Fall ist jedoch eine wirksame Abtretungsbescheinigung der jeweiligen Haftpflichtversicherung für den Schadensfall vorzulegen.
- (6) Bis zur vollständigen Übernahme durch die *Stadt* trägt die *Gestattungsnehmerin* die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Lärmschutzwand.

§ 11 Qualitätssicherung der Lärmschutzwand

- (1) Die *Stadt* / der WBL bzw. das von ihr beauftragte Ingenieurbüro ist berechtigt, zu den bereits durch den Bauträger veranlassten Qualitätskontrollen weitere Prüfungen hinsichtlich der Qualität und der ordnungsgemäßen Durchführung der Arbeiten von einem Büro bzw. Institut ihres / seines Vertrauens durchführen zu lassen. Sollte dabei eine etwaige Mangelhaftigkeit der LSW oder einzelner Teile festgestellt werden, verpflichtet sich die *Gestattungsnehmerin* zur unverzüglichen Prüfung und Beseitigung der festgestellten Mängel auf eigene Kosten.

Bei Unstimmigkeiten zwischen den Parteien über das Bestehen festgestellter bzw. vermuteter Mängel, wird ein unabhängiger vereidigter Bausachverständiger mit der Prüfung beauftragt. Sollte sich herausstellen, dass tatsächlich ein Mangel vorhanden ist, so trägt die *Gestattungsnehmerin* die Kosten der Beauftragung des Bausachverständigen, andernfalls trägt die *Stadt* die Kosten der Beauftragung des Bausachverständigen.

- (2) Sollte im Rahmen der unter Absatz 1 dargestellten Überprüfung einzelne Mängel durch den beauftragten Bausachverständigen festgestellt bzw. bestätigt werden, übernimmt die *Gestattungsnehmerin* die der Stadt durch eine zusätzliche Kontrollprüfung entstandenen nachgewiesenen Kosten in vollem Umfang.

§ 12 Abnahme der Lärmschutzwand

- (1) Die Abnahme der Lärmschutzwand (ganz oder teilweise) durch die Stadt erfolgt gemäß VOB/B zwingend als formelle Abnahme.
- (2) Die zuständigen / betroffenen Bereiche (siehe § 3) werden an der Abnahme zwischen der *Gestattungsnehmerin* und dem ausführenden Unternehmer teilnehmen, um sicherzustellen, dass die Mängelfeststellung der Stadt / des WBL bei der Abnahme Berücksichtigung findet. In das Abnahmeprotokoll sind die Auflagen der Stadt / des WBL einzufügen. Von der Abnahme sind alle Beteiligten 10 Werkzeuge im Voraus zu informieren. Die Abnahme ist schriftlich zu dokumentieren und von der Gestattungsnehmerin, der Stadt, dem WBL und den ausführenden Unternehmen zu unterzeichnen. Das Protokoll ist allen Beteiligten zu übergeben.
- (3) Weitere Abnahmevoraussetzung ist die Übergabe der vereinbarten Mängelbürgschaft im Original.
- (4) Eine etwa verwirkte Vertragsstrafe ist bei der Abnahme vorzubehalten.

§ 13 Übernahme der Lärmschutzwand

- (1) Nach der vollständigen Fertigstellung sowie der wirksamen Abnahme der gemäß § 1 dieses Vertrages herzustellenden LSW, ist die LSW formell der Stadt zu übergeben. Eine Zusammenlegung des Abnahmetermins mit dem Übergabetermin ist nur möglich, sofern die an eine Übernahme geknüpften Bedingungen vollständig erfüllt sind. Die Übernahme wird mit dem zuständigen Bereich der Stadt des WBL – Grünflächen und Friedhöfe – durchgeführt.
- (2) Der Stadt kann nur eine vollständig funktionsfähige Anlage übergeben werden. Die Stadt ist bei unwesentlichen Mängeln, die nicht den Wert oder die Gebrauchsfähigkeit der Anlagen aufheben oder mindern, zur Übernahme verpflichtet. Die Geltendmachung sämtlicher Mängelbeseitigungsansprüche bzw. etwaiger Schadensersatzansprüche bleibt davon unberührt.
- (3) Über die Übernahme ist von der Gestattungsnehmerin ein Protokoll zu fertigen und von allen Beteiligten zu unterzeichnen. Dieses enthält insbesondere eine Aussage über:
- die Feststellung der Vollständigkeit der zur Übernahme erforderlichen Unterlagen, nämlich
 - a) Lageplan (Aufmaßzeichnung) der LSW – M. 1:100
 - b) Detail- und Konstruktionspläne der LSW – M. 1:20
 - ...für die Gabionenelemente
 - ...für die Holzelemente
 - ...für die Transparentelemente
 - ...für die Dachüberbrückungskonstruktion – freitragend (mit Prüfstatik)
 - ...für die Fundamentierungen (mit Prüfstatik)
 - c) bestätigte Schallschutznachweise für alle beim Bau der LSW verwendeten Materialien
 - d) Nachweis über die durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

im Rahmen der Erstellung der LSW – Bestätigung durch den Bereich 4-15 "Umwelt"

- den Umfang der zu übergebenden Leistungen,
- eine Aufstellung der Endtermine der Mängelgewährleistungsfrist,
- das Abnahmeprotokoll,

im Falle unwesentlicher Mängel zusätzlich:

- eine Beschreibung des Mangels in Art, Lage und Umfang,
- die Festlegung der Art der Mängelbeseitigung,
- die voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten
- den Endtermin der Mängelbeseitigung.

Das Protokoll ist von der *Gestattungsnehmerin*, der *Stadt*, dem WBL zu unterzeichnen. Das Protokoll, von dem jede der Vertragsparteien eine Ausfertigung erhält, ist für die Vertragsparteien bindend.

- (4) Die Übernahme findet auf Antrag der Gestattungsnehmerin statt. Der Termin hat innerhalb von 10 Werktagen nach Eingang des Antrages zu erfolgen. Er soll, wenn auch die oben genannten und die nachfolgenden weiteren Voraussetzungen vorliegen, zusammen mit der Abnahme erfolgen.

Die Beantragung der Übernahme ist nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Die Maßnahme muss vor Ort vollständig abgeschlossen sein.
- Der Nachweis der Übereinstimmung der Ausführung mit der Ausführungsplanung wurde durch die schriftliche Erklärung der *Gestattungsnehmerin* über die Übereinstimmung der Planungsvorgaben mit der Ausführungsplanung erbracht.
- Kopien der geprüften Schlussrechnungen (einschließlich der Aufmaße, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen) der jeweiligen Gewerke wurden übergeben.

- (5) Mit der Übernahme der mängelfreien Lärmschutzwand geht der Besitz an der Anlage auf die Stadt / den WBL über. Ab diesem Zeitpunkt übernimmt die Stadt / der WBL die Lärmschutzwand in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.

§ 14 Mängelansprüche

- (1) Führt die *Gestattungsnehmerin* die in diesem Vertrag beschriebenen Leistungen mangelhaft aus, so kann die *Stadt* sie zur ordnungsgemäßen Erfüllung auffordern und eine entsprechende Nachfrist setzen. Nach fruchtlosem Fristablauf kann die *Stadt* berechtigt die Mängelbeseitigung auf Kosten der Gestattungsnehmerin vorzunehmen.

Bei einem Mangel der die Standsicherheit der LSW gefährdet, kann die *Stadt* nach fruchtlosem Fristablauf eine Rückbauverfügung mit Verpflichtung zur teilweisen oder vollständigen Neuherstellung der LSW erlassen. Gleiches gilt für den Fall, dass der in diesem Vertrag vereinbarte Lärmschutz mit den unter § 3 dieses Vertrages vereinbarten Lärmschutzwerten, nicht hergestellt bzw. nicht erreicht werden kann.

- (2) Führt die *Stadt* den Rückbau im eigenen Namen durch oder tritt sie in bestehende Werkverträge ein, so kann sie zum Ausgleich der für die durchzuführenden Arbeiten anfallen-

den Kosten die seitens der *Gestattungsnehmerin* übergebene Vertragserfüllungsbürgschaft bzw. die übergebene Mängelbürgschaft verwenden.

- (3) Es gilt eine Mängelfrist von 5 Jahren als vereinbart. Maßgeblich für den Beginn der Mängelgewährleistungsfrist ist der Zeitpunkt der Abnahme der LSW.

Die *Gestattungsnehmerin* übernimmt für ggf. notwendige Pflanzarbeiten (Ersatzpflanzungen) eine Mängelgewährleistung von ebenfalls 5 Jahren. Der Beginn der Mängelgewährleistungsfrist richtet sich nach dem vereinbarten Zeitraum der Entwicklungspflege und endet mit dem Erreichen des funktionsfähigen Zustands, frühestens jedoch fünf Jahre nach der Fertigstellungspflege (Ende der Entwicklungspflege).

Die Frist für die Mängelgewährleistung beginnt mit der Abnahme gemäß § 12 dieses Vertrages. Hiervon ausgenommen bleiben Mängel, die der *Stadt* im Zeitpunkt der Abnahme / Übernahme arglistig verschwiegen wurden oder die infolge eines Organisationsverschuldens der *Gestattungsnehmerin* nicht erkannt werden sind.

- (4) Die *Gestattungsnehmerin* ist während der Mängelanspruchsfrist verpflichtet, sämtliche festgestellten Mängel auf eigene Kosten zu beseitigen, wenn die *Stadt* dies vor Fristablauf schriftlich verlangt. Die Abwicklung von Mängelbeseitigungsarbeiten erfolgt gemäß der VOB/B.

Die *Gestattungsnehmerin* hat binnen einer Woche nach schriftlicher Anzeige des jeweiligen Mangels durch die *Stadt*, den angezeigten Mangel vor Ort zu überprüfen. Weiter hat sie binnen einer weiteren Woche ein Mängelbeseitigungskonzept (inkl. Zeitplan) bei der *Stadt* vorzulegen. Die vorgenannte Wochenfrist gilt nur im Falle von erheblichen Mängeln. Bei unwesentlichen Mängeln verlängert sich die Frist um einen Monat. Bei berechtigtem Verlangen kann die Frist verlängert werden.

Die *Stadt* kann daraufhin – unter Heranziehung des von der *Gestattungsnehmerin* vorgelegten Mängelbeseitigungsplans – die Mängelbeseitigung binnen einer angemessenen Frist von der *Gestattungsnehmerin* verlangen. Bei Streitigkeiten der Parteien über die Angemessenheit der von der *Stadt* gesetzten Mängelbeseitigungsfrist, kann die *Gestattungsnehmerin* auf ihre Kosten ein Gutachten bzw. eine Stellungnahme eines unabhängigen, öffentlich vereidigten Sachverständigen vorlegen.

Kommt die *Gestattungsnehmerin* der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der *Stadt* gesetzten angemessenen Frist (maximal 4-6 Wochen nach Aufforderung) nicht nach, so kann diese die Mängel nach Setzung einer weiteren angemessenen Nachfrist auf Kosten der *Gestattungsnehmerin* beseitigen lassen. Die *Stadt* wird in diesem Fall der *Gestattungsnehmerin* zuzüglich zu den entstandenen Kosten eine Verwaltungspauschale in Höhe von 10% der entstandenen Kosten in Rechnung stellen.

- (5) Nach Ablauf der Mängelanspruchsfristen gehen etwaige weitergehende Mängel- und sonstige Ansprüche der *Gestattungsnehmerin* aus Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubten Handlungen auf die *Stadt* über.
- (6) Die *Gestattungsnehmerin* verpflichtet sich gegenüber der *Stadt*, diese bei der Durchsetzung der genannten Ansprüche zu unterstützen, ihr die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und vorhandene Unterlagen vorzulegen.
- (7) Die *Gestattungsnehmerin* haftet darüber hinaus für sämtliche Schäden, die aufgrund der mangelhaften Ausführung der LSW oder aus sonstigen an der LSW bestehenden Mängeln – insbesondere an Bestandsgebäuden des Tierheims oder an sonstigen Anlagen des Tierheims – entstehen (Mängelfolgeschäden).

§ 15 Sicherheitsleistung für Vertragserfüllung und Mängelansprüche

- (1) Die *Gestattungsnehmerin* leistet vor Beginn der Bautätigkeit für die vertragsgemäße Durchführung der Errichtung der LSW, als Sicherheit eine Vertragserfüllungsbürgschaft.

Die Sicherheitsleistung hat durch Übergabe der Originalurkunde einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank in Höhe von 100 % der Baukosten der LSW (Bruttosumme) zu erfolgen.

- (2) Die Bürgschaftsurkunde im Original ist dem zuständigen Bereich der *Stadt* / des WBL (Grünflächen und Friedhöfe) spätestens zwei Wochen nach der Beauftragung der Maßnahmen gemäß § 1 und noch vor Baubeginn zu übergeben.
- (3) Bis zur Vorlage der Mängelanspruchsürgschaft gilt die Vertragserfüllungsbürgschaft auch zur Absicherung von Mängelansprüchen soweit solche vor der Abnahme der LSW auftreten.
- (4) Für die Dauer der Mängelanspruchsfrist ist eine Originalurkunde der Mängelbeseitigungsbürgschaft in Höhe von 10 % der Baukosten (Bruttosumme) vorzulegen, falls die Abtretung der Vertragserfüllungsbürgschaft nicht erfolgt ist.
- (5) Für beide Bürgschaften hat die Bürgin unwiderruflich und schriftlich auf die Einreden der Aufrechnung, Anfechtung, und der Vorausklage gemäß §§ 770, 771, 772 BGB sowie auf die Rechte nach § 776 BGB und das Recht zur Befriedigung durch Hinterlegung gegenüber der *Stadt* zu verzichten. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners. Die Verpflichtungen der Bürgin entfallen erst durch Rückgabe der Bürgschaftsurkunden.

§ 16 Rechtsnachfolge

- (1) Die *Gestattungsnehmerin* verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen auf ihren jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen und diesem insbesondere eine Kopie des Vertragstextes zur Verfügung zu stellen. Der Rechtsnachfolger tritt sodann in sämtliche vertraglichen Rechte und Pflichten der *Gestattungsnehmerin* ein.
- (2) Die *Gestattungsnehmerin* haftet der *Stadt* / dem WBL für die Einhaltung der nach diesem Vertrag von ihr übernommenen Pflichten und Bindungen neben etwaigen Rechtsnachfolgern, auch im Falle einer Teilveräußerung.
- (3) Die Haftung der *Gestattungsnehmerin* gegenüber der *Stadt* / dem WBL ist entsprechend Absatz 1 ebenfalls von der *Gestattungsnehmerin* an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben.
- (4) Die *Gestattungsnehmerin* haftet für sämtliche Schäden, die aus einer unzureichenden oder unterlassenen Übergabe der vertraglichen Rechte und Pflichten auf ihren Rechtsnachfolger entstehen. Dies gilt insbesondere für Schäden, welche der *Stadt* entstehen. Weiter stellt die *Gestattungsnehmerin* in diesem Zusammenhang die *Stadt* von Ansprüchen Dritter frei.

§ 17 Beteiligung der Projektentwicklerin

Die *Projektentwicklerin* war an der Erstellung dieses Vertrages vollumfänglich beteiligt und ist über sämtliche sich aus dem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten informiert. Diese Kenntnis bestätigt die *Projektentwicklerin* mit Unterzeichnung des Vertrages. Im Falle einer

Rechtsnachfolge durch die *Projektentwicklerin* tritt sie in sämtliche vertragliche Rechte und Pflichten der *Gestattungsnehmerin* ein.

§ 18 Wirksamkeit

Der Vertrag wird mit Unterschrift der Vertragspartner und Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' wirksam.

§ 19 Schlussbestimmung

- (1) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag ist 3-fach ausgefertigt. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechen. Das gleiche gilt, wenn sich während der Laufzeit des Vertrages ergibt, dass der Vertrag durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.
- (4) Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Ludwigshafen am Rhein.

Ludwigshafen am Rhein, den

Für die Stadt Ludwigshafen

.....
(OB Dr. Lohse)

Mannheim , den

Für die Boxheimer und Scheuermann GmbH

.....
(Egon Scheuermann)

Römerberg, den

Für die SBR GmbH Römerberg

.....
(Klaus Schaaf)