

**Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan "Am Steinbruch (W 103)"**

zwischen
der **Stadt Mainz**,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
dieser vertreten durch Frau Beigeordnete Marianne Grosse,
Dezernat für Bauen, Denkmalpflege und Kultur
- im Folgenden "Stadt" genannt -

und
der Gesellschaft **Wilma Wohnen Süd RM GmbH**,
diese vertreten durch Herrn Ralf Sadowski, Prokurist,
und Frau Heike Beilmann, Prokuristin
Kuhwaldstr. 46, 60486 Frankfurt
- im Folgenden "Investorin" genannt -

Teil I Vorbemerkungen

Die Stadt beabsichtigt, das ehemalige Gelände der Heidelberg Cement AG am östlichen Rand des Stadtteiles Mainz-Weisenau einer Wohnbebauung zuzuführen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan "Am Steinbruch (W 103)" aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans W 103 ergibt sich aus dem als **Anlage A1** beigefügten Lageplan mit Darstellung der Gebietsabgrenzung. Ziel des Bebauungsplans "W 103" ist die Deckung des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnungen in Mainz.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Mainz hat am 3. Dezember 2014 den Beschluss gefasst, dass für die Neuerschließung von Bauland oder die werterhöhende Umnutzung bestehender baulicher oder anderweitig genutzter Bereiche nur noch Planungsrecht geschaffen wird, wenn alle begünstigten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sich verpflichten, über die gesetzlich oder per Satzung geregelten Beiträge usw. hinaus, einen weiteren Beitrag zum Ausbau der mit dem Plangebiet zusammenhängenden Infrastruktur zu leisten. Weiterhin ist in allen Plangebieten mit Wohnungsbau ein Anteil von 10 % bis 25 % geförderter Mietwohnungsbau sicher zu stellen.

Basierend auf diesen Grundlagen beabsichtigt die Firma Wilma Wohnen Süd RM GmbH, das derzeit brach liegende Areal im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der Grundlage der künftigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen als Wohngebiet zu entwickeln.

§ 1 Vertragszweck

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans "W 103" werden gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB innerhalb und außerhalb des Plangebietes Erhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen sowie externe naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Kompensations- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Der nachfolgende städtebauliche Vertrag dient der Sicherung der Durchführung dieser Maßnahmen.

Um die Aufstellung des Bebauungsplans und damit ihr Bauvorhaben zu ermöglichen, übernimmt die Investorin die Kosten, die der Stadt im Zusammenhang mit der Planung und Aufstellung des Bebauungsplans "W 103" sowie mit der Erstellung dieses Vertrages entstanden sind.

Zudem beteiligt sich die Investorin in angemessenem Umfang an den Kosten, die der Stadt durch Infrastrukturmaßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Sie verpflichtet sich darüber hinaus zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus in angemessenem Umfang.

Die Stadt beabsichtigt, in dem Bebauungsplan "W 103" den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Zur Umsetzung der entsprechenden Bebauungsplanfestsetzungen hat die Investorin ein Energiekonzept vorgelegt, dessen Realisierung in diesem Vertrag geregelt wird.

Gegenstand des Vertrags sind schließlich Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplangebiets "W 103", zu deren Durchführung sich die Investorin verpflichtet.

Der Investorin ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplans "W 103" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

Teil II

§ 2 Vertragsgrundlage

Vertragsgrundlage ist der Entwurf des Bebauungsplans "Am Steinbruch (W 103)" nebst Anlagen, Stand: erneute eingeschränkte Offenlage, (**Anlage A1**). Für den Inhalt der vereinbarten Pflichten maßgeblich wird jedoch der vom Stadtrat beschlossene Bebauungsplan (Satzung) sein.

§ 3 Vertragsgebiet

(1) Zum Vertragsgebiet gehören:

- (a) die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "W 103" (Plangebiet) und
- (b) die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "W 103", die als externe landespflegerische Ausgleichsfläche zur Kompensation von durch den Bebauungsplan bedingten Eingriffen erforderlich ist; dabei handelt es sich um ein bislang ackerbaulich genutztes Grundstück mit einer Flächengröße von 3.729 m², Flurstück Nr. 81, Flur 11, Gemarkung Bretzenheim. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt.

(2) Das gesamte Vertragsgebiet (Plangebiet des Bebauungsplans "W 103" und externe Ausgleichsfläche) ist aus der **Anlage A2** (Lagepläne) dieses Vertrages ersichtlich.

§ 4 Energiekonzept

Die Investorin verpflichtet sich, die Wärmeversorgung des Wohngebietes mittels Kraft-Wärme-Kopplung zu realisieren. Dazu lässt die Investorin im Wohngebiet ein Nahwärmenetz verlegen und eine zentrale Energieerzeugungsanlage mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses im Wohngebiet WA 5 errichten. Im Rahmen des Energiekonzepts sichert die Investorin einen Primärenergiefaktor der Wärmeversorgung nach DIN V 4701-10 von 0,45 zu und wird – um diesen zu erreichen – das BHKW mit einem Anteil von bis zu 20 % Bioerdgas betreiben lassen. Das Energiekonzept entspricht somit der ursprünglich favorisierten Versorgungsvariante (Wilma Wohnen Süd RM GmbH vom 02.02.2016; Energiekonzept siehe **Anlage A11**).

Der Nachweis über die Einhaltung eines KfW 55 Effizienzhauses wird in den einzureichenden Bauunterlagen geführt. Der Nachweis ist auch erforderlich im Freistellungs- bzw. Anzeigeverfahren; in diesem Fall sind die Unterlagen unaufgefordert der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

§ 5 Anschluss des Plangebietes

- (1) Der Anschluss des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt nur an den im Bebauungsplan "W 103" dafür festgesetzten Stellen.
- (2) Die Planungen nach Absatz 1 hierzu sind, falls noch nicht abschließend erfolgt, vorab mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb und Abt. Verkehrswesen) und falls erforderlich mit weiteren berechtigten Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen und von ihr bzw. von diesen freizugeben.

§ 6 Stellplätze

- (1) Zwei der Stellplätze sind im Bereich der durch Planeintrag festgesetzten und per textliche Festsetzung definierten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Stellplätze- festgesetzt. Die Investorin verpflichtet sich, spätestens einen Monat nach Fertigstellung der inneren privaten Erschließungsstraße (Planstraße) zwei entsprechend gekennzeichnete Stellplätze zur Verfügung zu stellen.
- (2) Die vier Stellplätze an der Straße "Am Steinbruch" im Bereich der "öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplätze" werden nach Fertigstellung der inneren privaten Erschließungsstraße (Planstraße) von der Stadt hergestellt und öffentlich gewidmet. Die Investorin stimmt als Eigentümerin der Fläche der Herstellung der Stellplätze sowie der Widmung gemäß § 36 Absatz 2 Landesstraßengesetz (LStrG) zu. Die Lage der Stellplätze ist in dem beigegefügt Lageplan (**Anlage A3**) dargestellt. Nach Herstellung der Stellplätze wird die Fläche vermessen und die Investorin wird dafür ein eigenes Flurstück bilden lassen, welches sie auf ihre Kosten durch notariellen Vertrag in das Eigentum der Stadt Mainz überträgt. Die Vermessung wird auf Kosten

der Investorin seitens der Stadt (Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation) durchgeführt. Mit Genehmigung der Stadt (Bauamt) können diese Arbeiten auf einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur übertragen werden.

§ 7

Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsfläche

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die im Zuge der Bautätigkeiten im Plangebiet des Bebauungsplans ("W 103") und des Anschlusses des Plangebietes an die öffentliche Straße "Am Steinbruch" durch Baufahrzeuge und / oder sonstige Beanspruchung beschädigten Teile der öffentlichen Verkehrsflächen oder falls erforderlich diese Flächen insgesamt nach dem Standard der Stadt (gemäß **Anlage A4**) sowie den in der Örtlichkeit vorhandenen Trampelpfad im Westen des Plangebietes auf ihre Kosten verkehrssicher wiederherzustellen. Zur Dokumentation des Ausgangszustands der öffentlichen Verkehrsfläche "Am Steinbruch" sowie des vorbenannten Trampelpfades im Westen des Plangebietes wird die Investorin vor Beginn der Bautätigkeiten auf ihre Kosten eine Beweissicherung veranlassen. Die Stadt erhält eine Ausfertigung der Beweissicherung.
- (2) Vom Tage des Baubeginns an den öffentlichen Verkehrsflächen übernimmt die Investorin die Verkehrssicherungspflicht für die Teile der öffentlichen Flächen, die sie zur Realisierung ihres Bauvorhabens in Anspruch nimmt. Die Verkehrssicherungspflicht der Investorin endet mit Abnahme der wiederhergestellten Flächen durch die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb).
- (3) Nach Herstellung der Anschlüsse des Plangebiets an die öffentlichen Verkehrsfläche werden alle im Bereich der jeweiligen Anschlüsse erforderlichen Markierungsarbeiten im öffentlichen Straßenraum einschließlich der Aufstellung der erforderlichen Verkehrsschilder auf Kosten der Investorin durch die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen) ausgeführt.

§ 8

Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die in dem als **Anlage A5** beigefügten Ausgleichsflächenplan dargestellten Ausgleichsmaßnahmen sind nach den Vorgaben des "W 103" auf dem Grundstück Gemarkung Mainz-Bretzenheim, Flur 11, Flurstück Nr. 81 durchzuführen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt.

Die Stadt (Grün- und Umweltamt) verpflichtet sich, anstelle der Investorin die o. g. Ausgleichsfläche herzurichten und dauerhaft zu unterhalten. Sie erhält von der Investorin die hierzu erforderlichen finanziellen Mittel.

Diese umfassen die Ablösung der Bereitstellung des Grundstücks seitens der Stadt sowie die Kosten der Planung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der dauerhaften Unterhaltung. Nach der den Vertragspartnern vorliegenden und diesem Vertrag als **Anlage A6** beigefügten Kostenschätzung belaufen sich die Kosten des Ausgleichs auf insgesamt 96.954,00 EUR (in Worten: sechsendneunzigtausendneunhundertvierundfünfzig Euro).

- (2) Die Investorin wird die von ihr gemäß Absatz 1 übernommenen Kosten durch einmalige Zahlung eines Betrags in Höhe der geschätzten Kosten, d.h. in Höhe von 96.954,00 EUR (in Worten: sechsendneunzigtausendneunhundertvierundfünfzig Euro), ablösen. Damit sind alle aus Absatz 1 resultierenden Pflichten der Investorin abschließend abgelöst.
- (3) Der Ablösebetrag wird innerhalb eines Monats nach Baubeginn des ersten Hauses fällig und ist auf das Konto IBAN: DE58550501200000000331, BIC: MALADE51MNZ bei der Sparkasse Mainz unter Nennung der Vertragsgegenstandsnummer 510230000156 zu zahlen.
Die Investorin verpflichtet sich, den Beginn der ersten Baumaßnahme der Stadt (Grün- und Umweltamt) anzuzeigen.
- (4) Die externe Ausgleichsfläche verbleibt im Eigentum der Stadt und wird von dieser unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten gepflegt.

§ 9

Interne Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen sowie Artenschutzmaßnahmen

- (1) Die Investorin verpflichtet sich mit Weitergabeverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger, die Flächen "E 1", E 2" und "E 3" entsprechend den textlichen Festsetzungen und nach Vorgaben des Umweltberichtes zum "W 103" zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

- (2) Die Investorin darf die Flächen "E 1", "E 2" und „E 3“ allen Eigentümern der künftigen Grundstücke im Plangebiet bzw. den Eigentümern der unmittelbar an die Grünflächen angrenzenden Grundstücke unter Weitergabe der gem. "W 103" und den Regelungen dieses Vertrages auf den Grundstücken liegenden Pflichten zu Miteigentum zuweisen. Eine Realteilung dieser Fläche darf nicht erfolgen. Die Pflichten nach Satz 1 wird die Investorin durch entsprechende Regelungen in der Grundlagenurkunde an die zukünftigen Eigentümer weitergeben. Die Investorin wird den Inhalt der Urkunde – soweit sie die Verpflichtungen nach diesem Vertrag betrifft – mit der Stadt zuvor in Einklang bringen.

Die Investorin informiert die Stadt unmittelbar nach Abschluss des jeweiligen Kaufvertrags mit dem Rechtsnachfolger durch Übersendung der Grundlagenurkunde und Benennung der Erwerber der Grundstücke im Vertragsgebiet.

- (3) Die von der Investorin gemäß Abs. 1 übernommenen Verpflichtungen werden durch Eintragung einer Reallast dinglich gesichert.
- (4) Vor der Herstellung der Erschließung ist der betroffene Bereich auf das Vorkommen der Haselmaus zu untersuchen; das Prüfergebnis ist dem Grün- und Umweltamt mitzuteilen; ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind einvernehmlich mit diesem abzustimmen.
- (5) Der Nachweis über die Einhaltung der Verpflichtungen nach Abs. 1 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen; dieser Nachweis ist auch erforderlich im Freistellungs- bzw. Anzeigeverfahren; in diesem Fall sind die Unterlagen unaufgefordert der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.
- (6) Die Investorin verpflichtet sich, die Einhaltung der Baumschutz- und Artenschutzvorgaben gem. den jeweiligen Fachgutachten (siehe Anlage A7 und Anlage A8) durch die Beauftragung einer gegenüber den ausführenden Firmen weisungsbefugten und unabhängigen ökologischen Baubegleitung sicherzustellen. Diese muss über Qualifikationen im Bereich Baumschutz, Natur- und Artenschutz verfügen. Der Nachweis der Qualifikation ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen; das beauftragte Fachbüro ist dem Grün- und Umweltamt zu benennen.
Die ordnungsgemäße Ausführung der internen Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind durch eine fachkompetente Firma durchzuführen.

§ 10 Beleuchtung

- (1) Die Beleuchtung der Planstraße sowie die Beleuchtung der Hausfassaden erfolgen bezüglich der Art und Materialauswahl in einer der Landschaft angepassten Form. Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten ausschließlich geschlossene warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K, Abstrahlung der Lampen gerichtet nur zum Boden. Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen; Verwendung von geschlossenen "staubdichten" Leuchtkörpern) Verwendung finden. Beleuchtungsstärke und Betriebsdauer (vor allem in den Nachtstunden) werden auf das fachtechnisch gebotene Mindestmaß beschränkt.

§ 11 Entwässerung

- (1) Die Entwässerungsanlagen sind innerhalb des Baugebietes im Trennsystem vorzusehen. Die Entwässerung ist bis zum Übergabeschacht im Bereich des nördlichen Gebietsausganges zur Straße "Am Steinbruch" fortzuführen.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, bei der Planung und Ausführung des Projektes die Vorgaben des mit dem Grün- und Umweltamt der Stadt und dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR abgestimmten Entwässerungskonzeptes des Büros Plan°D einzuhalten und umzusetzen.

Das Entwässerungskonzept ist **Anlage A9** dieses Vertrages.

§ 12 Einmalige Abwasserbeiträge

Für die erstmalige Möglichkeit eines Anschlusses des Bebauungsplangebiets "W 103" an das öffentliche Kanalnetz für die Beseitigung des Schmutz- und Oberflächenwassers entstehen gemäß § 3 der "Entgeltsatzung für die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt und der Verbandsgemeinde Bodenheim vom 03.12.2009" einmalige Kosten in Höhe von 70.607,99 EUR (in Worten: siebzigtausendsechshundertsieben Euro und neunundneunzig Cent).

Der Beitrag ist von der Investorin einen Monat nach Fertigstellung des Kanalhausanschlusses zum Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage an den Wirtschaftsbetrieb Mainz Anstalt des öffentlichen Rechts zu entrichten. Über die Fertigstellung des Kanalhausanschlusses wird die Investorin schriftlich informiert, dabei werden der Investorin die Zahlungsmodalitäten einschließlich der Bankverbindung mitgeteilt.

Teil III Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

§ 13

Vereinbarung zur Kostenbeteiligung (Infrastrukturbeitrag)

(1) Infrastrukturbeitrag

Die Investorin verpflichtet sich für den Fall, dass der Bebauungsplan "W 103" bis zur Rechtskraft entwickelt wird, entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 03. Dezember 2014 über die partnerschaftliche Baulandbereitstellung nach Maßgabe der nachstehenden Regelungen einen Beitrag für die der Stadt entstehenden Aufwendungen im Rahmen der Ausweisung des Baugebiets "Am Steinbruch (W 103)" zu leisten.

(2) Höhe des Infrastrukturbeitrages

Nach Kalkulation auf Grundlage der Daten des derzeitigen Planentwurfes ergibt sich für den im o. g. Stadtratsbeschluss festgeschriebenen Anteil von 15% der Grundstückswertsteigerung ein Kostenbeitrag in Höhe von 19,65 €/m² Brutorohbauland.

Für das zum Infrastrukturbeitrag heranzuziehende Gebiet von 7.489 m² ergibt sich ein Beitrag der Investorin in Höhe von abgerundet 147.158 EUR (in Worten hundertsebenundvierzigtausendhundertachtundfünfzig Euro).

(3) Kostenverteilung

Der von der Investorin aufgrund der Bedarfsermittlung der jeweiligen Fachämter der Stadt zu leistende Infrastrukturbeitrag wird wie folgt verteilt:

- (a) 31.050,- EUR Ablösebetrag für die Aufwertung des Nachbarspielplatzes im Paul-Gerhardt-Weg,
- (b) 103.608,- EUR Baukostenanteil für den teilweise durch das Baugebiet "W 103" entstehenden Bedarf des Neubaus einer weiteren Kita in der Jakob-Laubach-Straße in Mainz-Weisenau
- (c) 12.500,- EUR für die Herstellung der öffentlichen Stellplätze im Südwesten des Plangebiets

(4) Rückzahlungsklausel

Sofern die Stadt die vorstehend unter Absatz 3 aufgeführten Infrastrukturmaßnahmen nicht innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren nach der Mitteilung der Bezugsfertigstellung des ersten Wohngebäudes durch die Investorin an die Stadt (60-Bauamt, Stelle für die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung) realisiert hat, verpflichtet sie sich, die hierfür zweckgebundenen Beträge - ggf. anteilig - zinslos an die Investorin zurück zu zahlen.

Für (3) (b) gilt die Realisierung durch Nachweis der Bezugsfertigstellungsanzeige als eingetreten.

(5) Nachweispflicht

Die Stadt wird innerhalb von 3 Jahren nach der laut Absatz 4 angezeigten Bezugsfertigstellung die Verwendung der Mittel offen legen.

(6) Kostenschuld, Fälligkeit und Sicherung der Zahlungsverpflichtung

Die Kostenschuld für den Infrastrukturbeitrag entsteht mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Am Steinbruch (W 103)". Die Zahlung von insgesamt 147.158 EUR auf eine von der Stadt noch der Investorin mitzuteilenden Bankverbindung wird fällig vier Wochen nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Sofern die Investorin dieser Zahlungsverpflichtung nicht innerhalb der vorbenannten Frist nachkommt, verpflichtet sie sich innerhalb 2 Monaten nach dieser Frist Sicherheit in Höhe von 147.158,- € (in Worten: hundertsebenundvierzigtausendhundertachtundfünfzig Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank bzw. eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers zu leisten.

Diese ist der Stadt (Bauamt; Abt. 3, Stelle für die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung) vorzulegen.

§ 14 Wohnraumförderung

- (1) In dem im Plangebiet "W 103" festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind auf Grundlage des jeweils gültigen Mietwohnungsprogramms des Landes Rheinland-Pfalz durch die Investorin 15 % bezogen auf die im gesamten Plangebiet neu zu errichtenden Wohnungen, einer Mietpreis- und Belegungsbindung durch die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln zuzuführen.
- (2) Die Bindungen der Wohneinheiten nach Abs. 1 kann durch die Inanspruchnahme einer Zuschussförderung des Teilprogrammes Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten, durch eine Darlehensförderung im Wege des Ersterwerbs oder als Kombination beider Fördermöglichkeiten erfolgen. Bei einer Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus im Wege des Ersterwerbs oder bei einer Kombination beider Fördermöglichkeiten sind die ersten zwei Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen zwingend zu fördern.
- (3) Die angebotenen Wohnungen müssen grundsätzlich förderbar, zur Vermietung und Nutzung frei sein und den Wohnflächenvorgaben für Wohnberechtigungsscheine entsprechen.
- (4) Die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus erfolgt innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 5. Die Investorin kann nach Maßgabe der bereits erfolgten Abstimmung mit der Wohnraumförderstelle der Stadt darüber entscheiden, welche Wohnungen sie für eine soziale Wohnraumförderung zur Verfügung stellt.
- (5) Sollte das Land keine Fördermittel zur Verfügung stellen können, ist das Angebot an die Stadt abzugeben.
- (6) Die Investorin verpflichtet sich, je nach Förderart fristgerecht die Förderanträge über die Wohnraumförderstelle der Stadt bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) zu stellen.
- (7) Vorgenannte Regelungen gelten nur, soweit der Investorin Fördermittel in entsprechender Höhe auf der Grundlage des jeweils gültigen Mietwohnungsprogramms des Landes Rheinland-Pfalz zum Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung zur Verfügung gestellt werden können.
- (8) Der Wohnraumförderstelle der Stadt sind der Baubeginn und die Bezugsfertigstellung unmittelbar schriftlich mitzuteilen. Die Bezugsfertigstellung im Sinne dieses Vertrags

ist gegeben, wenn die bauliche Anlage gemäß § 79 Abs. 1 LBauO benutzt werden darf.

Teil IV Sonstige Regelungen

§ 15 Erstattung städtischer Aufwendungen

Bis zum Abschluss des Vertrages sind der Stadt im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung des Vorhabens sowie mit der Erstellung dieses Vertrages die in **Anlage A10** aufgeführten Aufwendungen in Höhe von 6.275,26 EUR (in Worten: sechstausendzweihundertfünfundsiebzig Euro und sechsundzwanzig Cent) entstanden. Die Investorin verpflichtet sich, der Stadt diese Aufwendungen innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "W 103" zu erstatten. Der gesamte Betrag ist unter Nennung des Verwendungszweckes Bebauungsplan "W 103" und unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer 511820003521 auf eines der Konten der Stadt zu überweisen.

§ 16 Sicherung der Vertragserfüllung

- (1) Die Stadt ist berechtigt, für den Fall von schuldhaften Zuwiderhandlungen der Investorin gegen die Vereinbarungen dieses Vertrags folgende Vertragsstrafen zu fordern:
 - im Falle der Nichteinhaltung der Verpflichtung zur Ausführung des Bauvorhabens als KFW 55 Effizienzhaus nach § 4 bis zu 50.000 EUR (in Worten: fünfzigtausend Euro),
 - im Falle der Nichteinhaltung der Verpflichtung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 bis zu 50.000 EUR (in Worten: fünfzigtausend Euro), soweit nicht die Erwerber dazu verpflichtet sind (vgl. Grundlagenurkunde),
 - im Falle der Nichteinhaltung der Informations- und Vorlageverpflichtungen nach §§ 9 (5), und 17 (4) bis zu 50.000 EUR (in Worten: fünfzigtausend Euro),
 - im Falle der Nichteinhaltung der Verpflichtungen zur Einhaltung der Vorgaben der Wohnraumförderung nach § 14 bis zu 350.000 EUR (in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro)
 - die Verpflichtung nach § 10 zur Beleuchtung eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 5.000 €,
 - die Verpflichtungen nach § 6 Abs. 1 zur Herstellung von insgesamt 2 Stellplätzen eine Vertragsstrafe von € 7.669 für jeden nicht hergestellten Stellplatz.
- (2) Für den Fall von schuldhaften Zuwiderhandlungen gegen die Pflicht nach § 17 (1) zur Weitergabe von Verpflichtungen an einen Rechtsnachfolger (Investor) ist die Stadt berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 20.000 EUR (in Worten: zwanzigtau-

send Euro) zu verlangen. Eine Vertragsstrafe wird nicht erhoben, wenn die nicht weitergegebene Verpflichtung dennoch innerhalb angemessener Frist erfüllt wird.

- (3) Die Höhe der Vertragsstrafe im Einzelfall wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes gegen die jeweilige Verpflichtung innerhalb des o. a. Betrages durch die Stadt für die Investorin verbindlich festgesetzt. Die Vertragsstrafe ist verwirkt, sobald festgestellt wird, dass ein schuldhafter Verstoß im Sinne von Absatz 1 oder 2 vorliegt, die Stadt die Investorin zur Beseitigung des Verstoßes mit angemessener Frist aufgefordert hat und diese erfolglos verstrichen ist. Die Pflicht zur Vertragserfüllung bleibt hiervon unberührt.
- (4) Die Investorin ist verpflichtet, die Vertragsstrafe(n) spätestens vier Wochen nach Zustellung der entsprechenden schriftlichen Aufforderung durch die Stadt an die Stadt zu zahlen, falls der Anspruch nicht bereits untergegangen ist.

§ 17 Rechtsnachfolge

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, im Falle der Übertragung der Projektentwicklung / -Realisierung auf einen neuen Investor sicherzustellen, dass der neue Investor die Verpflichtungen aus diesem Vertrag vollständig bzw. alle noch offenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des Grundstücks auf einen Dritten (Erwerber eines einzelnen Hausgrundstücks oder von Wohnungseigentum), die in diesem Vertrag vereinbarten, auf das Grundstück bezogenen Pflichten, dem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzugeben.
- (3) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern (neuer Investor) mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiter zu geben.
- (4) Die Investorin weist der Stadt die Weitergabe der Pflichten nach Beurkundung des Kaufvertrags mit einem Investor als Rechtsnachfolger durch Vorlage eines entsprechenden Auszugs aus dem jeweiligen Vertrag nach. Bei Kaufverträgen mit Dritten (Erwerbern eines einzelnen Hausgrundstücks oder von Wohnungseigentum) gilt § 9 Abs. 2 entsprechend.
- (5) Die Investorin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrags neben etwaigen Rechtsnachfolgern, bis die Stadt sie ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Hierzu wird Schriftform vereinbart; die Investorin stellt bei der Stadt (Stadtplanungsamt) einen schriftlichen Haftungsentlassungsantrag, die Stadt teilt der Investorin ihre Entscheidung darüber schriftlich mit.

Im Falle der Übertragung der Projektentwicklung/ -Realisierung auf einen neuen Investor gemäß § 17 (1) wird die Stadt die Investorin aus ihrer gesamtschuldnerischen Haftung entlassen, wenn ihre Prüfung ergibt, dass die Erfüllung sämtlicher, noch nicht erfüllter Verpflichtungen aus diesem Vertrag durch den Rechtsnachfolger im Hinblick auf dessen Bonität und Leistungsfähigkeit gewährleistet ist. Realisiert die Investorin selbst das Projekt, wird die Stadt die Investorin aus der Haftung entlassen, wenn sämtliche Wohngebäude im Plangebiet des Bebauungsplans "W 103" bezugsfertig hergestellt sind und die Investorin ihren Verpflichtungen gemäß den vorstehenden Absätzen 2 und 4 nachgekommen ist.

§ 18 Haftungsausschluss

Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Sofern der Stadtrat der Stadt im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung von einem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan "W 103" Abstand nimmt, haftet die Stadt nicht für die Aufwendungen, die die Investorin bis dahin im Vertrauen auf das Zustandekommen der Satzung oder des Vollzuges des Vertrages gemacht hat.

Ebenfalls ausgeschlossen sind Entschädigungsansprüche gegen die Stadt analog der §§ 39 ff. BauGB. Ausdrücklich nicht ausgeschlossen sind Ansprüche wegen schuldhafter Amtspflichtverletzung für den Fall, dass sich im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens die Unwirksamkeit des Bebauungsplans "W 103" herausstellt. Die Stadt wird sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen bemühen, die möglicherweise festgestellten Mängel dieses Bebauungsplans umgehend zu heilen.

§ 19 Anpassung und Kündigung des Vertrages

- (1) Für die Anpassung und Kündigung des Vertrages gilt § 1 Abs. 1 LVwVfG i. V. m. § 60 VwVfG.
Die Investorin kann den Vertrag insbesondere dann kündigen, wenn innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages weder der Bebauungsplan "W 103" rechtsverbindlich geworden ist noch die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 33 BauGB vorliegen.
Ein Anpassungsanspruch ist insbesondere dann gegeben, wenn der in Kraft getretene Bebauungsplan "W 103" von seiner Entwurfsfassung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (siehe **Anlage A1**) wesentlich abweicht.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass eine Kündigung schriftlich erfolgen muss und ferner eine schriftliche Vertragsänderung erforderlich ist, wenn die Investorin beabsichtigt, das Projekt in einer anderen als in diesem Vertrag und aller seinen Anlagen vorgesehenen Art und Weise durchzuführen.
- (3) Im Falle der Kündigung hat keine Partei Anspruch auf Erstattung der von ihr bis dahin getätigten Aufwendungen.

§ 20 **Sofortige Vollstreckung**

Die Investorin unterwirft sich gemäß § 1 Abs. 1 LVwVfG i. V. m. § 61 VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz) der sofortigen Vollstreckung hinsichtlich:

- der Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nach § 7,
- der Zahlung des Ablösebetrages für die Ausgleichsfläche nach § 8 (2) und (3).
- der Maßnahmen zum Artenschutz nach § 9 (4),
- der Zahlung der einmaligen Abwasserbeiträge nach § 12.

§ 21 **Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Die Vertragspartner erhalten je eine Ausfertigung.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt entsprechend für den Fall einer Regelungslücke.

- (2) Die Vertragsparteien sind nach sorgfältiger Überprüfung sämtlicher Vertragsinhalte davon überzeugt, dass diese den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, und für den Fall, dass der Vertrag sich dennoch als unwirksam erweisen sollte, vereinbaren sie, dass der private Vertragspartner sich nicht mehr auf die Nichtigkeit des Vertrages berufen kann, nachdem mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.

§ 22 **Wirksamkeit des Vertrages**

Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates der Stadt.

§ 23 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen bei:

- Anlage A1** Entwurf des Bebauungsplanes "Am Steinbruch (W 103)" (Stand: erneute Offenlage P II) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dr. Jochen Karl, Beratender Ingenieur und Stadtplaner IngKH, Staufenberg), (Stand: 17.02.2017)
- Anlage A2** Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes (Plangebiet Bebauungsplan "W 103" und der externen Ausgleichsfläche),
- Anlage A3** Lageplan der Stellplätze gem. § 6 (2),
- Anlage A4** Standard zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen,
- Anlage A5** Ausgleichsflächenplan
- Anlage A6** Kostenschätzung für die externen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 (1),
- Anlage A7** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dr. Jochen Karl, Beratender Ingenieur und Stadtplaner IngKH, Staufenberg (Stand: 09.12.2016),
- Anlage A8** Baumgutachten, Sachverständigenbüro Leitsch GmbH, Nauheim, Gutachten-Nr. 215 0184, Prüfung der Einbindung des Baubestandes in die geplanten Neubaumaßnahmen unter Berücksichtigung der Erhaltungswürdigkeit und Erhaltungsfähigkeit der Bäume und Ausweisung von Maßnahmen zur Durchführung des Bauvorhabens und zum Schutz der Bäume (Stand: 28.09.2016),
- Anlage A9** Entwässerungskonzept, Planungsteam Désor, Ingenieure & Landschaftsarchitekten, Wiesbaden (Stand: 07.07.2016),
- Anlage A10** Kostenaufstellung städtischer Aufwendungen gem. § 15
- Anlage A11** Energiekonzept, Fa. Wilma Wohnen Süd RM GmbH
(Stand 02.02.2016)

Diese Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen diese Anlagen vollständig bekannt sind und vollständig vorliegen.