

**Städtebaulicher Vertrag**  
**gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**zum Bebauungsplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-**  
**Schule (H 97)"**  
- nachfolgend "H 97" genannt -

zwischen

**der Landeshauptstadt Mainz,**  
(Postanschrift: Jockel-Fuchs-Platz 1, 55116 Mainz)  
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Michael Ebling  
- nachfolgend "Stadt" genannt -

und der

**emag GmbH**  
(Postanschrift: Hechtsheimer Str. 37, 55131 Mainz)  
vertreten durch die Geschäftsführer Martin Dörnemann und Andreas Epple

sowie der

**WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG**  
(Postanschrift: Dr.-Martin-Luther-King-Weg 20, 55122 Mainz)  
vertreten durch die Geschäftsführer Thomas Will und Franz Ringhoffer

- nachfolgend gemeinsam "Investorin" genannt -

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Präambel**

#### **Teil I Allgemeines**

- § 1 Vertragsgebiet, Vertragsgrundlage
- § 2 Kostentragung
- § 3 Eigentumsübertragung
- § 4 Grundstücksneuordnung, Vermessungsarbeiten

#### **Teil II Anforderungen an das Vorhaben, Maßnahmen innerhalb der privaten Flächen und öffentlichen Flächen**

- § 5 Artenschutz
- § 6 Baum- und Vegetationsschutz, Schutzgebiete
- § 7 Erhalt und Pflege der Grünfläche "E1"
- § 8 Gehölzsaum
- § 9 Wärmeversorgung
- § 10 Beleuchtung
- § 11 Aufwertung der Sportfläche
- § 12 Verlagerung der Seilbahn
- § 13 Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung für die Aufwertung der Sportfläche und die Verlagerung der Seilbahn
- § 14 Verlagerung der Wasserleitung
- § 15 Zusätzliche Bodenuntersuchungen

#### **Teil III Soziale Belange**

- § 16 Infrastrukturbeiträge und Soziale Wohnraumförderung
- § 17 Bau- und Wohngemeinschaften
- § 18 Privater Kinderspielplatz
- § 19 Kindertagesstätte

#### **Teil IV Erschließung**

- § 20 Gegenstand der Erschließung
- § 21 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- § 22 Baumpflanzungen / Begrünungsmaßnahmen
- § 23 Entwässerung
- § 24 Besucherstellplätze und öffentliche Stellplätze
- § 25 Verlagerung von Bushaltestellen
- § 26 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung
- § 27 Baudurchführung
- § 28 Inanspruchnahme und Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen
- § 29 Haftung und Verkehrssicherung
- § 30 Abnahme
- § 31 Mängelansprüche
- § 32 Unterirdische Stützbauwerke

#### **Teil V Sicherung der Vertragspflichten**

- § 33 Dingliche Sicherung von Rechten
- § 34 Sicherheitsleistungen / Bürgschaften
- § 35 Vertragsstrafen

## **Teil VI Schlussbestimmungen**

- § 36 Rechtsnachfolge
- § 37 Abstimmungs- und Einvernehmensregelungen
- § 38 Haftungsausschluss
- § 39 Anpassung und Kündigung des Vertrages
- § 40 Sofortige Vollstreckung
- § 41 Schlussbestimmungen
- § 42 Wirksamkeit des Vertrages
- § 43 Bestandteile des Vertrages

ENTWURF

## Präambel

Durch die Verlagerung der "Peter-Jordan-Schule" an den Schulstandort "Am Gleisberg" ergibt sich die Option, das Areal der ehemaligen Peter-Jordan-Schule am Hartenbergpark einer alternativen baulichen Nutzung zuzuführen. Geplant ist ein neues innenstadtnahes Quartier mit mehrgeschossigem Wohnungsbau.

Zur Schaffung des für die städtebauliche Neuordnung des o. a. Areals erforderlichen Baurechts betreibt die Stadt hierzu das Bauleitplanverfahren "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)".

Die weiteren, für die Realisierung und Umsetzung der von der Investorin anvisierten Planung wesentlichen Inhalte werden - ergänzend zu den Festsetzungen des "H 97" - in dem nachstehenden Vertrag geregelt.

Der Vertrag dient somit gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 1 BauGB der Neuordnung der Grundstücksverhältnisse auf Kosten der Investorin sowie der Regelung der Erschließung, gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 2 BauGB der Förderung und Sicherung der mit dem "H 97" verfolgten Ziele bzw. deren Realisierung inklusive der Einhaltung der Verpflichtungen zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung in Form der sozialen Wohnraumförderung.

Die partnerschaftliche Baulandbereitstellung beruht auf einem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Mainz vom 3. Dezember 2014. Mit diesem Beschluss hat der Stadtrat u. a. beschlossen, dass in allen Plangebiet mit Wohnungsbau ein Anteil von 10 % bis 25 % geförderter Mietwohnungsbau sicherzustellen ist.

Die Investorin hat durch die Unterzeichnung einer diesbezüglichen Verpflichtungserklärung der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung gemäß dem Stadtratsbeschluss vom 3. Dezember 2014 zugestimmt.

Des Weiteren dient der Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 3 BauGB der Sicherung der Übernahme der Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde entstehen oder entstanden sind und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

Der vorliegende städtebauliche Vertrag wird notariell beurkundet, weil er Regelungen bezüglich der noch zu tätigen Grundstücksgeschäfte enthält.

Der Investorin ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des Entwurfes des "H 97" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

## Teil I Allgemeines

### § 1 Vertragsgebiet Vertragsgrundlage

- (1) Zum Vertragsgebiet (**Anlage 1**) gehören:
  - (a) Alle Flächen und Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des "H 97" (Plangebiet).

- (b) Flächen bzw. Teilflächen von Parzellen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des "H 97". Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke:
- Gemarkung Mainz, Flur 14, aus dem Flurstück-Nr. 24/10 mit insgesamt einer Größe von ca. 300 m<sup>2</sup> (Verlagerung der Seilbahn),
  - Gemarkung Mainz, Flur 14, aus den Flurstücken 24/10 und 25/10 mit insgesamt einer Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> (Aufwertung der Sportfläche),
  - Gemarkung Mainz, Flur 14, aus dem Flurstück-Nr. 25/10 mit insgesamt einer Größe von ca. 350 m<sup>2</sup> (Teilfläche für CEF-Maßnahme siehe Anlage 15),
  - Gemarkung Mainz, Flur 14, aus dem Flurstück-Nr. 24/10 mit insgesamt einer Größe von ca. 347 m<sup>2</sup> (Verlagerung der Wasserleitung),
  - Gemarkung Mainz, Flur 14, aus dem Flurstück-Nr. 37 mit insgesamt einer Größe von ca. 140m<sup>2</sup> (Verlagerung Bushaltestelle).
- (2) Vertragsgrundlage ist der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" nebst Anlagen, Stand: Offenlage, (**Anlage 2**). Für den Inhalt der vereinbarten Pflichten maßgeblich wird jedoch der vom Stadtrat beschlossene Bebauungsplan (Satzung) sein.

## § 2 Kostentragung

- (1) Die Investorin trägt entsprechend den nachstehenden, einzelnen Regelungen dieses Vertrages alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung ihres Vorhabens, mit der Erarbeitung des vorliegenden Vertrages und mit der Erfüllung der in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen stehen.
- (2) 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 17** aufgeführten Aufwendungen in Höhe von insgesamt **6.124,08 € (in Worten: sechstausendeinhundertvierundzwanzig Euro und acht Cent)** entstanden. Die Investorin verpflichtet sich, der Stadt diese Aufwendungen innerhalb **1 Monats nach Wirksamwerden des Vertrages** bzw. seiner Regelungen zu erstatten. Dieser Betrag ist unter Nennung des Verwendungszweckes Bebauungsplan "H 97" und unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer **511820003556** auf eines der Konten der Stadt zu überweisen.

## § 3 Eigentumsübertragung

Durch das Bauvorhaben der Investorin bedingt sind Grundstücksgeschäfte zwischen den Vertragsparteien zu tätigen.

- (1) Die Stadt verpflichtet sich, folgende Grundstücke / noch zu vermessende Grundstücksteile innerhalb des im "H 97" festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes an die Investorin zu übertragen.

Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke:

- (a) Gemarkung Mainz, Flur 14, aus dem Flurstück Nr. 24/10 mit insgesamt einer Größe von ca. 630 m<sup>2</sup>
  - (b) Gemarkung Mainz, Flur 14, aus dem Flurstück Nr. 25/10 mit insgesamt einer Größe von ca. 592 m<sup>2</sup>
  - (c) Gemarkung Mainz, Flur 14, aus dem Flurstück Nr. 26 mit insgesamt einer Größe von ca. 20.180 m<sup>2</sup>
  - (d) Gemarkung Mainz, Flur 14, aus dem Flurstück Nr. 27 mit insgesamt einer Größe von ca. 700 m<sup>2</sup>
  - (e) Gemarkung Mainz, Flur 14, aus dem Flurstück Nr. 28 mit insgesamt einer Größe von ca. 73 m<sup>2</sup>
  - (f) Gemarkung Mainz, Flur 14, aus dem Flurstück Nr. 30 mit insgesamt einer Größe von ca. 62 m<sup>2</sup>
  - (g) Gemarkung Mainz, Flur 14, aus dem Flurstück Nr. 37 mit insgesamt einer Größe von ca. 7 m<sup>2</sup>
  - (h) Gemarkung Mainz, Flur 14, aus dem Flurstück Nr. 38/1 mit insgesamt einer Größe von ca. 71 m<sup>2</sup>
  - (i) Gemarkung Gonsenheim, Flur 14, aus dem Flurstück Nr. 223/8 mit insgesamt einer Größe von ca. 205 m<sup>2</sup>
- (2) Alle von der Eigentumsübertragung tangierten Flächen und Parzellen sind in der **Anlage 3** (Eigentumsübertragung) dargestellt.

#### § 4 Grundstücksneuordnung Vermessungsarbeiten

- (1) Zur Realisierung des Vorhabens wird für die endgültige Bildung der jeweiligen Grundstücksparzellen einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) im Plangebiet des "H 97" eine Grundstücksneuordnung erforderlich sein.
- (2) Alle im Bereich der öffentlichen Flächen erforderlichen Katastervermessungen werden auf Kosten der Investorin durchgeführt. Das für diese Vermessungsarbeiten zuständige Bauamt der Stadt Mainz, Abt. Vermessung und Geoinformation, gestattet ausnahmsweise der Investorin im Rahmen der Realisierung des Vorhabens die Übertragung dieser Arbeiten auf einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Zur Vermeidung von Mehrarbeit empfiehlt es sich, die Vermarkung von neuen Straßengrenzen erst nach dem örtlichen Ausbau vorzunehmen.

Die Investorin verpflichtet sich, nach Bedarf - spätestens jedoch nach Abschluss aller Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum - sämtliche im Vertragsgebiet beschädigten oder beseitigten Grenzmarken (Grenzzeichen) auf ihre Kosten sichtbar wiederherzustellen oder wiederherstellen zu lassen.

## Teil II

### Anforderungen an das Vorhaben, Maßnahmen innerhalb der privaten Flächen und öffentlichen Flächen

#### § 5 Artenschutz

##### (1) Festgesetzte Nisthilfen

- (a) Die Investorin verpflichtet sich entsprechend den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Büros Beratungsgesellschaft Natur dbR (**Anlage 4**) innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, insgesamt vier Meisen-Nistkästen und acht Nistkästen für Nischen-/Halbhöhlenbrüter an jeweils verschiedenen der als zu erhaltend festgesetzten Bäume fachgerecht zu installieren und an ihrem jeweiligen Standort dauerhaft zu unterhalten. Die Pflege und Unterhaltung der Nisthilfen obliegt der Investorin. Bei Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, auf denen die vorgenannten Nisthilfen angebracht sind, wird die Duldung der Nisthilfen sowie die Pflege- und Unterhaltungspflicht in die Grundstückskaufverträge mit Weitergabeverpflichtung aufgenommen.
- (b) Die Nisthilfen sind spätestens 3 Jahre nach Baubeginn aufzuhängen. Standort, Höhe, Ausrichtung, Position und Zeitpunkt der Anbringung der Nisthilfen sind mit der ökologischen Umweltbaubegleitung gem. Absatz 3 und der Stadt (Grün- und Umweltamt) einvernehmlich abzustimmen.
- (c) Die Installation und die Gewährleistung der dauerhaften Unterhaltung der Nisthilfen sind in Text und Karte gegenüber der Stadt (Grün- und Umweltamt) nachzuweisen.

##### (2) Nisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Die Investorin hat gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Büros Beratungsgesellschaft Natur dbR (**Anlage 4**) 11 Fledermausquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme an bestehenden Gehölzen auf dem Flurstück 25/10, Flur 14 in Gemarkung Mainz im Bereich der Schutzgebiete im Westen innerhalb des Geltungsbereiches und nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches des "H 97" (siehe Anlage 15) angebracht. Die Investorin verpflichtet sich zum dauerhaften Erhalt der Nisthilfen und Ersatz bei Abgang auf ihre Kosten.

##### (3) Ökologische Baubegleitung

Die Investorin verpflichtet sich, die Einhaltung der Artenschutzvorgaben durch die Beauftragung einer gegenüber den ausführenden Firmen weisungsbefugten und unabhängigen ökologischen Umweltbaubegleitung sicherzustellen. Diese muss über Quali-

fikationen im Bereich Natur- und Artenschutz verfügen. Der Nachweis der Qualifikation ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen; das beauftragte Fachbüro ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) zu benennen. Die ökologische Umweltbaubegleitung ist bereits vor Beginn der Abriss-, Erschließungs- und Baumaßnahmen zu beauftragen und in die Bauablaufplanung einzubinden. Die Einhaltung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durch die ökologische Umweltbaubegleitung regelmäßig zu dokumentieren und der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

#### (4) Schutz- und Bauzaun

Die Investorin verpflichtet sich, vor Beginn der ersten Erschließungs- und Baumaßnahmen und vor Beräumung des Baufeldes und dem Abriss der baulichen und sonstiger Anlagen einen blickdichten, mind. 2 m hohen Bauzaun gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Büros Beratungsgesellschaft Natur dbR, (**Anlage 4**) parallel zu den Schutzgebietsgrenzen im Westen und Norden aufzustellen, während der gesamten Bauzeit vorzuhalten, zu unterhalten und nach Abschluss zu entfernen.

Standort, Verlauf und Ausführung sowie der Zeitpunkt der Entfernung sind mit der ökologischen Baubegleitung und der Stadt (Grün- und Umweltamt) einvernehmlich abzustimmen.

### § 6

#### Baum- und Vegetationsschutz, Schutzgebiete

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die im Gutachten zur Einbindung des Baumbestandes der Firma Leitsch (**Anlage 5**) genannten Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Gehölz- und Vegetationsbestände einzuhalten und umzusetzen. Sie wird weiterhin das Gutachten im Zuge des Baufortschrittes fortschreiben.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, die Einhaltung der Baumschutzmaßnahmen durch die Beauftragung einer qualifizierten Baumfachkraft bzw. eines Sachverständigen mit Qualifikationen im Bereich Baumschutz, -pflege und -kontrolle sicherzustellen. Die beauftragte Fachkraft muss gegenüber den ausführenden Firmen weisungsbefugt und unabhängig sein. Der Nachweis der Qualifikation ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen; das beauftragte Fachbüro ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) zu benennen. Die Fachkraft ist bereits vor Beginn der Abriss-, Erschließungs- und Baumaßnahmen zu beauftragen und in die Bauablaufplanung einzubinden.
- (3) Sämtliche erforderliche Schutz- und sonstige Maßnahmen (wie z.B. Schnittmaßnahmen, Wurzelvorhänge, Wurzelsuchgräben, Kroneneinkürzungen, Rodungen etc.) an den zu erhalten festgesetzten Bäumen und den Vegetationsbeständen der Schutzgebiete und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind vor Durchführung mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) einvernehmlich abzustimmen.
- (4) Die Kosten für erforderliche Maßnahmen in den Schutzgebieten und in der öffentlichen Grünfläche, wie Verkehrssicherungsmaßnahmen an den Gehölzen, die nachweislich Folgen der Realisierung der Bauvorhaben sind, werden von der Investorin getragen.



- (5) Die Investorin verpflichtet sich, die parallel zum Naturdenkmal und dem Landschaftsschutzgebiet vorhandene Zaunanlage zum Schutz der Gebiete gemäß den textlichen Festsetzungen des "H 97" dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Bei Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, auf denen die Zaunanlage sich befindet, werden die Duldung des Zaunes sowie die Erhaltungspflicht in die Grundstückskaufverträge mit Weitergabeverpflichtung aufgenommen.

## **§ 7**

### **Erhalt und Pflege der Grünfläche "E1"**

- (1) Die Investorin verpflichtet sich mit Weitergabeverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger die textlich und zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Baumpflanzungen "E 1" auf einem Teil des Flurstück Nr. 26, Flur 14, Gemarkung Mainz dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und die Bäume und die Sträucher bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (2) Die im "H 97" festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Baumpflanzungen "E 1" ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und darf nicht als Gartenfläche u. ä. genutzt werden.
- (3) Die Pflichten nach Abs.1 und 2 wird die Investorin durch entsprechende Regelungen in den Kaufverträgen über die Grundstücke im "H 97" weitergeben.  
Die Kaufverträge sind der Stadt (Grün- und Umweltamt) unmittelbar nach Unterzeichnung vorzulegen.
- (4) Die Stadt (Grün- und Umweltamt) hat jederzeit das Recht, sich von der ordnungsgemäßen Nutzung der Erhaltungsfläche zu überzeugen. Zu diesem Zweck dürfen ihre Mitarbeiter die Fläche und falls erforderlich die angrenzenden Grundstücke nach vorheriger Abstimmung mit den Eigentümern betreten.

## **§ 8**

### **Gehölzsaum**

- (1) Die Investorin verpflichtet sich auf ihre Kosten, innerhalb der im "H 97" festgesetzten, von Bebauung freizuhaltenen Fläche einen standortgerechten Gehölzsaum gemäß den textlichen Festsetzungen und der Artenauswahlliste des Bebauungsplanes herzustellen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (2) Die Ausführungsplanung und die Herstellung sind einvernehmlich mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) abzustimmen.
- (3) Der Gehölzsaum ist spätestens in der Pflanzperiode herzurichten, die auf die Ingebrauchnahme der letzten baulichen Anlage innerhalb der angrenzenden Baufelder B, D, E und F folgt.
- (4) Der Gehölzsaum ist entsprechend seiner Schutzfunktion zu den angrenzenden Schutzgebieten unabhängig von etwaigen Lücken in der Bebauung im Ganzen herzu-

stellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine gärtnerische Nutzung oder Nutzung zu Erholungszwecken ist nicht zulässig. Die Pflichten wird die Investorin durch entsprechende Regelungen in den Kaufverträgen weitergeben.

## **§ 9 Wärmeversorgung**

Die Investorin verpflichtet sich, alle neu zu errichtenden Gebäude zentral mit in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugter Wärme über ein Nahwärmenetz zu versorgen. Die hierfür erforderlichen technischen Einrichtungen inklusive zwei Übergabestationen in den Gebäuden A und J sind durch die Investorin herzurichten und dauerhaft zu unterhalten.

## **§ 10 Beleuchtung**

- (1) Die Investorin verpflichtet sich für die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke, die Beleuchtung der im "H 97" mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzten Flächen nach Maßgabe von Abs. 3 und 4 herzustellen und die Art der zum Einsatz kommenden Beleuchtungskörper zuvor mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Stabsstelle Städtebau/Stadtbildpflege/öffentliche Beleuchtung, Grün- und Umweltamt) und Mainzer Netze GmbH abzustimmen.
- (2) In der Jakob-Steffan-Straße ist – soweit es die in diesem Vertrag bezeichneten Flächen betrifft – die vorhandene Straßenbeleuchtung durch die Investorin anzupassen. Die Investorin verpflichtet sich, auf ihre Kosten eine Lichtplanung zu erstellen, mit der Mainzer Netze GmbH und der Stabsstelle Städtebau|Stadtbildpflege|Öffentliche Beleuchtung des Stadtplanungsamtes abzustimmen und auf ihre Kosten zu realisieren.
- (3) Für die Beleuchtung der Außenbereiche, Freiflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen und der mit Fahr- und Gehrechten festgesetzten Flächen sind insektenverträgliche Leuchtmittel (warmweiß getönte LED-Lampen; Farbtemperatur max. 3.000 K; Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen, gerichtet zum Boden; Verwendung von geschlossenen ("staubdichten") Leuchtkörpern) zu verwenden. Beleuchtungsstärke und Betriebsdauer (vor allem in den Nachtstunden) sind auf das fachtechnisch gebotene Mindestmaß zu beschränken.
- (4) Die Beleuchtung der Flächen mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit soll in einer der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer gerechten Form erfolgen.
- (5) Die Investorin verpflichtet sich, die Betriebszeiten der Beleuchtung gemäß Absatz 1 synchron mit der öffentlichen Beleuchtung der Stadt zu steuern.

## § 11 Aufwertung der Sportfläche

- (1) Die Investorin verpflichtet sich zur Herstellung einer Sportfläche für die Nutzung als Sport- und Fußballplatz auf den Flurstücken Nr. 24/10 und 25/10, Flur 14, Gemarkung Mainz auf ihre Kosten. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Sportfläche hat gemäß der **Anlage 6** zu erfolgen. Die Herstellungspflicht umfasst außer der Spielfläche und den in Anlage 6 genannten Elementen keine weiteren Aufbauten.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich vor Herstellung der Sportfläche die Detailplanung der Sportfläche mit der Stadt (Grün- und Umweltamt und Amt für Jugend und Familie) einvernehmlich abzustimmen.
- (3) Die Sportfläche ist spätestens mit Fertigstellung der letzten Wohneinheit gemäß der abgestimmten Planung fertigzustellen.
- (4) Nach der Fertigstellung erfolgt eine fachgerechte Abnahme der Sportfläche durch die Stadt gegenüber der Investorin.
- (5) Erfüllt die Investorin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft oder nicht in der vereinbarten Frist, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Investorin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Investorin auszuführen oder ausführen zu lassen (wobei der Stadt weitere Ansprüche vorbehalten bleiben), oder – nach Setzen einer nochmaligen angemessenen Nachfrist – von diesem Vertrag zurückzutreten. Die Investorin ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Vorschusszahlungen auf die von ihr zu tragenden Kosten zu leisten. Zahlungen sind innerhalb von 2 Wochen ab prüffähiger Anforderung durch die Stadt fällig.

## § 12 Verlagerung der Seilbahn

- (1) Die Investorin verpflichtet sich zur Verlagerung der Seilbahn vom jetzigen Standort auf den neuen Standort innerhalb des Flurstückes Nr. 24/10, Flur 14, Gemarkung Mainz (siehe **Anlage 7**) auf ihre Kosten. Der genaue Standort, Zeitpunkt sowie die Durchführung und Ausgestaltung der Verlagerung der Seilbahn ist mit der Stadt (Grün- und Umweltamt und Amt für Jugend und Familie) einvernehmlich abzustimmen.
- (2) Die Verlagerung der Seilbahn hat gemäß den textlichen Festsetzungen des "H 97" vor der Aufnahme einer Wohnnutzung in den durch Planeintrag mit der Bezeichnung "A" und "J" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu erfolgen.
- (3) Nach der Verlagerung der Seilbahn erfolgt eine fachgerechte Abnahme der Seilbahn am neuen Standort durch die Stadt gegenüber der Investorin.

- (4) Erfüllt die Investorin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft oder nicht in der vereinbarten Frist, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Investorin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Investorin auszuführen oder ausführen zu lassen (wobei der Stadt weitere Ansprüche vorbehalten bleiben), oder – nach Setzen einer nochmaligen angemessenen Nachfrist – von diesem Vertrag zurückzutreten. Die Investorin ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Vorschusszahlungen auf die von ihr zu tragenden Kosten zu leisten. Zahlungen sind innerhalb von 2 Wochen ab prüffähiger Anforderung durch die Stadt fällig.

### § 13

#### Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung für die Aufwertung der Sportfläche und die Verlagerung der Seilbahn

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Herstellung der Sportfläche gemäß § 11 sowie der Verlagerung der Seilbahn gemäß § 12 beauftragt die Investorin - soweit die Leistungen nicht von ihr selbst durch Mitarbeiter mit entsprechender vergleichbarer Qualifikation erbracht werden - ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahmen bietet.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, die Bauleistungen nur nach Ausschreibung entsprechend den für die Stadt geltenden Vorschriften und auf Grundlage von Teil B und C der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse vor deren Ausgabe.

Die Zustimmung der Stadt ist innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der jeweils für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen zu erteilen und kann nur mit stichhaltiger Begründung versagt werden.

### § 14

#### Verlagerung der Wasserleitung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die im Plangebiet vorhandene und innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes verlaufende Wasserleitung (Teilfläche Flurstück 24/10) innerhalb dieser Teilfläche in den öffentlichen Raum (siehe **Anlage 16**) auf ihre Kosten zu verlagern. Der genaue Standort für die Verlagerung, der Zeitpunkt sowie die Durchführung und Ausgestaltung der zu verlagernden Wasserleitung ist mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) einvernehmlich abzustimmen.
- (2) Nach der Verlagerung der Wasserleitung erfolgt eine fachgerechte Abnahme der Wasserleitung am neuen Standort durch die Stadt gegenüber der Investorin.

## § 15 Zusätzliche Bodenuntersuchungen

(1) Bei Bodenuntersuchungen wurde an der Stelle "BK 4/15" im zentralen ehemaligen Festungsbereich in einer Tiefe von circa 9 Metern eine Verunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) in Höhe von 3.400 mg/ kg festgestellt. Da die Quelle der Verunreinigung nicht bekannt ist, hat die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz (= zuständige Bodenschutzbehörde), in ihrem Schreiben vom 24.11.2017 empfohlen, diese MKW- Belastung näher zu untersuchen und das Untersuchungskonzept mit ihr abzustimmen. In einem Gesprächstermin mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz, am 13.12.2017 wurde seitens der Behörde festgelegt, drei zusätzliche Bohrungen im Umfeld der Stelle "BK 4/15" zur Eingrenzung der festgestellten MKW- Verunreinigung durchführen zu lassen.

(2) Die Investorin verpflichtet sich, die in dem als **Anlage 14** zu diesem Vertrag beigefügten Plan des Ingenieurbüros Itus (Stand: 13.12.2017) als Bohransatzpunkte "rot" gekennzeichneten drei Zusatzbohrungen durchzuführen bzw. von einem geeigneten Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Nach Vorliegen der Ergebnisse der drei Zusatzbohrungen ist die zuständige Bodenschutzbehörde hinzuzuziehen und mit ihr die erforderlichen Maßnahmen zur weiteren Bewertung sowie ggf. zur Beseitigung oder zur Sicherung abzustimmen. Die Investorin verpflichtet sich ebenfalls, die sich hieraus ergebenden erforderlichen abgestimmten Maßnahmen durchzuführen.

(3) Die Investorin wird bei Weiterveräußerung von Grundstücksteilen, die von der festgestellten MKW- Belastung betroffen sind, dem jeweiligen Käufer die "Geotechnische Hauptuntersuchung" des Ingenieurbüros Itus (Stand: 31.05.2017, aktualisiert am 04.07.2017, **Anlage 13**) einschließlich des o. a. Plans "Lage der drei zusätzlichen Bohrungen" (**Anlage 14**) übergeben. Sie wird die Verpflichtungen nach Abs. 2 und 3 mit Weitergabe-Verpflichtung an ihre Rechtsnachfolger weitergeben.

(4) Die Pflichten gemäß § 15 Abs. 2 und 3 sind spätestens vollständig erfüllt, wenn die zuständige Bodenschutzbehörde eine Freigabe erteilt hat.

## Teil III Soziale Belange

### § 16 Infrastrukturbeiträge und Soziale Wohnraumförderung

(1) Mit Ausnahme der in § 2 genannten Kosten und den sonstigen in diesem Vertrag geregelten Verpflichtungen fallen für die Investorin keine weiteren Infrastrukturbeiträge an.

(2) Bei der Realisierung des Wohnungsbaus ist ein Anteil der im Plangebiet neu entstehenden Wohneinheiten in nachfolgender Weise einer Bindung zuzuführen:

1. In den Baufeldern "A" - "E" sind von der Investorin bei 15 % der neu entstehenden Wohneinheiten die nachfolgend aufgeführten Anforderungen zwecks Förderung der Eigentumsbildung zu erfüllen:

1.1 Der Verkaufspreis ist gemäß nachfolgender Regelungen der Höhe nach zu begrenzen:

Die Höhe des Verkaufspreises pro Wohneinheit setzt sich zusammen aus den Baukosten und den Kosten des Baugrundstücks im Sinne von § 5 sowie der Anlage zu § 5 Abs. 5 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 - BGBl. I, S. 2178 -, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 - BGBl. I, S. 2614).

Die dem Verkaufspreis zugrunde gelegten Baukosten dürfen die maßgebende Baukostenobergrenze von **2.800 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche** nicht überschreiten.

1.2 Eine Überschreitung der maßgebenden Baukostenobergrenze gemäß 1.1 wird in nachgewiesener Höhe, jedoch höchstens bis zu 15.000 € pro Wohnung zugelassen, wenn der erhöhte Bauaufwand durch die Anpassung einer Wohnung an die Bedürfnisse einer Schwerbehinderung entsteht.

1.3 Die dem Verkaufspreis zugrunde gelegten Kosten des Baugrundstücks dürfen den Grundstückswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche in Höhe von 785 € je m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

1.4 Ferner verpflichtet sich die Investorin bei der Errichtung der in Nr. 1 genannten Wohneinheiten die mit der Wohnraumförderung abgestimmten Mindeststandards der Bau- und Leistungsbeschreibung gem. **Anlage 18** einzuhalten.

1.5 Die Wohneinheiten dürfen nur an Haushalte verkauft werden, die den Förderkriterien des jeweils gültigen Eigentumsförderprogramm des Landes Rheinland-Pfalz entsprechen. Der Nachweis ist per Vorlage einer gültigen Förderbestätigung zu erbringen. Die Wohnraumförderung der Stadt Mainz ist für die Ausstellung der vorgenannten Bestätigung zuständig.

1.6 Um zu gewährleisten, dass die vorgenannten Wohnungen für eine angemessene Dauer dem begünstigten Erwerbberkreis zu den vorgenannten Bedingungen zur Verfügung stehen, erhält die Stadt für die Dauer von 15 Jahren ab Vertragschluss ein Vorkaufsrecht an den preisgebundenen Wohnungen. Das Vorkaufsrecht ist durch Eintragung einer Vormerkung ins Grundbuch zu sichern.

Das Vorkaufsrecht kann innerhalb von drei Monaten nach Vorlage des Kaufvertrags schriftlich gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Die Stadt verpflichtet sich, dieses Vorkaufsrecht nicht auszuüben, wenn die Wohnungen zu den unter Ziffer 1.1 bis 1.5 genannten Bedingungen veräußert werden.

Übt die Stadt Mainz das Vorkaufsrecht aus, hat sie lediglich den sich aus den Ziffern 1.1 bis 1.3 ergebenden Kaufpreis zu zahlen.

Die Investorin verpflichtet sich, in den Kaufverträgen über die preisgebundenen Wohnungen mit den Erwerbern das Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt zu den vorgenannten Bedingungen zu vereinbaren. Die Erwerber sind außerdem für den Fall der Weiterveräußerung der Wohnungen zu verpflichten, der Stadt das Vorkaufsrecht zu denselben Bedingungen einzuräumen.

2. In den Baufeldern "F" - "J" sind von der Investorin 25 % der neu entstehenden Wohneinheiten durch Inanspruchnahme von Neubaufördermitteln im jeweils gültigen Mietwohnungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz wie folgt zu binden:

20 % der Wohneinheiten sind im Teilprogramm "geringe Einkommen" und 80 % der Wohneinheiten sind im Teilprogramm "Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze" den Fördervorgaben entsprechend zu planen und fördern zu lassen.

Die Investorin verpflichtet sich, die Förderanträge vor Baubeginn über die Wohnraumförderstelle der Stadt bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) zu stellen.

3. Die Investorin verpflichtet sich für die Wohneinheiten der Nummern 1 und 2, der Wohnraumförderstelle den Baubeginn sowie die Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
4. Die Investorin verpflichtet sich, im Falle der Übertragung eines Grundstücks oder einer einzelnen Wohnung auf einen Dritten die in Nummern 1 bis 3 vereinbarten Pflichten ihren Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

## § 17

### Bau- und Wohngemeinschaften

- (1) Der Mainzer Stadtrat hat sich mit seinem Grundsatzbeschluss vom 02.12.2015 dafür ausgesprochen, bei künftigen größeren Wohnungsneubauprojekten – auch unter der Einbeziehung der stadtnahen Gesellschaften – Baugemeinschaften zu fördern und zu unterstützen. Zuvor hatte der Bau- und Sanierungsausschuss mit Beschluss vom 21.11.2013 Beschlüsse zur Bestandsanalyse und zur Durchführung eines Wettbewerbs gefasst und in der Sitzung am 03.12.2014 verabschiedete der Stadtrat den Rahmenplan zum B-Plan "H 97". Gegenstand des inzwischen durchgeführten Wettbewerbs waren insbesondere die städtebauliche Planung und die Gebäudeplanung. Aufgrund der fortgeschrittenen planerischen Maßnahmen werden mit der Investorin folgende den Zielen des Grundsatzbeschlusses nachkommende Vereinbarungen zur Förderung von Baugemeinschaften und Wohnformen getroffen.

1. Die Investorin verpflichtet sich, mit einer oder mehreren Gemeinschaften, die im Plangebiet das Ziel des gemeinschaftlichen Wohnens in einer von den Nut-

zern/Bewohnern selbst gewählten Nachbarschaft in Form einer mietvertraglichen Regelung verfolgen, Gespräche zur Umsetzung des jeweiligen Vorhabens zu führen. Durch die Einbeziehung dieser möglichen künftigen Bewohner des Quartiers im Planungsstadium und die Festlegung der besonderen Regelungen zur Durchführung ihres Projekts unterstützt und fördert die Investorin die Entstehung von Wohnformen, die das Gemeinschaftsleben stärken.

Wird zwischen der Investorin und der Gemeinschaft oder den Gemeinschaften Einvernehmen hinsichtlich der besonderen Regelungen zur Durchführung ihres Wohnprojekts erzielt, so werden diese Regelungen in einem Rahmenvertrag vereinbart. Der Entwurf des Rahmenvertrages wird durch die Investorin der Gemeinschaft oder den Gemeinschaften vorgelegt. Der Rahmenvertrag soll binnen drei Monaten seit Vorlage des Entwurfes des Rahmenvertrages zum Abschluss kommen. Kommt es innerhalb der vorgenannten Frist zu keiner vertraglichen Einigung, ist die Investorin berechtigt, die Mietwohnungen anderweitig zu bewirtschaften.

2. Unter den gleichen das Gemeinschaftsleben im Quartier stärkenden Maßgaben verpflichtet sich die Investorin, mit einer oder mehreren Gemeinschaften, die im Plangebiet das Ziel des gemeinschaftlichen Wohnens in einer von den Nutzern/Bewohnern selbst gewählten Nachbarschaft in Form von Wohneigentum verfolgen, Gespräche zur Umsetzung des jeweiligen Vorhabens zu führen.

Die Investorin verpflichtet sich, der jeweiligen potentiellen Käufergemeinschaft ein Vertragsangebot zu unterbreiten und sich an dieses Angebot für die Dauer von neun Monaten zu binden.

Die Ausgestaltung der Kaufverträge bleibt den individuellen Vereinbarungen von Verkäufer und Käufern vorbehalten.

## **§ 18**

### **Privater Kinderspielplatz**

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, einen privaten Kinderspielplatz für ältere Kinder (ab 6 Jahren) innerhalb der im "H 97" festgesetzten Fläche nach Abstimmung mit der Stadt (Amt für Jugend und Familie sowie Grün- und Umweltamt) auf ihre Kosten zu planen, herzustellen, zu möblieren, zu beleuchten sowie zu bepflanzen und diesen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- (2) Der Spielplatz ist spätestens mit Fertigstellung der letzten Wohneinheit eines der Wohnhäuser fertigzustellen.

## **§ 19**

### **Kindertagesstätte**

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, eine 4-gruppige Kindertagesstätte nach Maßgabe der bei Abschluss dieses Vertrages gültigen, für Bau und Betrieb von Kindertagesstätten geltenden allgemeinen Standards und Bestimmungen zu errichten und einem Be-



treiber zur Anmietung anzubieten. Die Kindertagesstätte ist innerhalb des Baufeldes G gemäß dem Hinweis im "H 97" zu errichten.

- (2) Die Investorin verpflichtet sich, die Räumlichkeiten dauerhaft für diese Nutzung vorzuhalten und die Nutzung durch Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt dinglich zu sichern.
- (3) Die Verpflichtung zur Errichtung bzw. zu dauerhaftem Vorhalten und dinglicher Sicherung entfällt, wenn
  - a) im Rahmen der Kindertagesstättenbedarfsplanung der Landeshauptstadt Mainz festgestellt wird, dass der Bedarf für die Kindertagesstätte nicht mehr besteht oder
  - b) nicht innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung (Bezugsfähigkeit) bzw. nach Beendigung eines Mietverhältnisses über die Kindertagesstätte die Stadt Mainz oder ein anderer bonitätsstarker, staatlich anerkannter Träger einen Mietvertrag über die Anmietung der Kita zu angemessenen Konditionen abschließt.

Der Erwerber hat der Stadt Mainz schriftlich unter Beifügung aussagekräftiger Nachweise bzgl. der Vermarktungsbemühungen darzulegen, dass die Betreibersuche erfolglos geblieben ist.

Über die Höhe des Mietzinses entscheidet im Streitfall der Gutachterausschuss der Stadt Mainz.

In Falle des Entfallens der Verpflichtung ist die eingetragene Dienstbarkeit unverzüglich zu löschen.

- (4) Soweit und solange die Stadt über einen beherrschenden gesellschaftsrechtlichen Einfluss auf die Investorin die in den vorgenannten Absätzen enthaltenen Verpflichtungen durchsetzen kann, verzichtet sie auf die dingliche Sicherung.

## **Teil IV Erschließung**

### **§ 20 Gegenstand der Erschließung**

Die Investorin verpflichtet sich, die öffentlichen und privaten verkehrstechnischen Erschließungsanlagen einschließlich des Begleitgrüns sowie die Versickerung, die privaten Grün- und Freiflächen und die Baumpflanzungen gemäß den Regelungen dieses Vertrages und gemäß den Festsetzungen des "H 97" im eigenen Namen sowie auf eigene Kosten und Gefahr zu planen, herzustellen oder herstellen zu lassen.

- a) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der verkehrstechnischen Erschließungsanlagen sind die Festsetzungen des "H 97" sowie die von der Investorin

noch zu erstellende und mit der Stadt abzustimmende Entwurfs- und Ausführungsplanung maßgebend.

- b) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der privaten Grün- und Freiflächen sowie der Baumpflanzungen innerhalb des festgesetzten Wohngebietes sind die Festsetzungen des "H 97" sowie der von der Investorin noch zu erstellende und mit der Stadt abzustimmende Freiflächenplan maßgebend.

## § 21

### Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die Straßen- und Wegeflächen einschließlich Begleitgrün, die Grünflächen sowie die Baumpflanzungen, in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus der Entwurfs-/Ausführungsplanung ergibt.

Die Entwurfs-/Ausführungs-/Beleuchtungsplanung ist mit der Stadt abzustimmen und von der Stadt vor Ausführung zu genehmigen.

- (2) Die von der Investorin nach diesem Vertrag durchzuführende verkehrstechnische Erschließung umfasst die Herstellung

- der öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich der Flächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" und "Parken",
- die Herstellung des Weges im Plangebiet mit der festgesetzten Fläche für das Gehrecht "G" zugunsten der Allgemeinheit (einschließlich der Beleuchtung, Begrünung, Baumpflanzungen, Entwässerung, Möblierung inkl. der Poller, Beschilderung und Markierung),
- die Herstellung der Wege im Plangebiet mit den festgesetzten Flächen für das Fahrrecht „F“ (einschließlich der, Beleuchtung, Begrünung, Entwässerung, Möblierung inkl. der Poller, Beschilderung und Markierung),
- der Baumpflanzungen mit den dazugehörigen Baumscheiben innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen besonderer Zweckbestimmung,
- der öffentlichen Stellplätze und der Besucherstellplätze,
- die Umlegung der Bushaltestellen und die entsprechende Ausstattung unter Berücksichtigung der "Datenblätter taktile Leitlinie Mainz – Barrierefreiheit im öffentlichen Raum" als Buskap mit Sonderborden und taktilen Leitelementen sowie der Querungshilfe gemäß den Planungen der **Anlage 8a und Anlage 8b**.
- sowie die Umsetzung des Versickerungskonzeptes auf der Grundlage der von der Investorin zu erstellenden und von der Stadt zu genehmigenden Entwurfs- und Ausführungsplanungen.

## **§ 22 Baumpflanzungen / Begrünungsmaßnahmen**

Bei der Erschließung und Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen im Allgemeinen Wohngebiet ist ein einheitliches auf dem Ergebnis des städtebaulichen Entwurfes basierendes Gesamtbild zu schaffen. Hierzu erarbeitet die Investorin aufbauend auf dem vorliegenden Entwurfsstand (**Anlage 9**) eine Freiflächenplanung.

In dieser Freiflächenplanung sind die Einhaltung der Vorgaben aus den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen des "H 97" nachvollziehbar darzulegen. Die Artenauswahlliste des "H 97" (Teil IV) und die Erfordernisse aus dem fortzuschreibenden Gutachten zur Einbindung des Baumbestandes gemäß § 6 sind zu berücksichtigen.

Der Freiflächenplan ist mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) vor Einreichung des ersten Bauantrages einvernehmlich abzustimmen.

## **§ 23 Entwässerung**

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, das Versickerungskonzept von kofler energies (**Anlage 10**) einzuhalten und auf ihre Kosten umzusetzen.
- (2) Die Umsetzung des Versickerungskonzeptes ist mit der Stadt (Grün- und Umweltamt)/Wirtschaftsbetrieb der Stadt nach Maßgabe der Genehmigungsplanung einvernehmlich abzustimmen.

## **§ 24 Besucherstellplätze und öffentliche Stellplätze**

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, insgesamt 24 öffentliche Stellplätze entlang der Jakob-Steffan-Straße sowie mindestens 20 Besucherstellplätze für die Besucher der Anwohner des Quartiers herzustellen. Diese 20 Besucherstellplätze sind zusätzlich zu den bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätzen durch die Investorin herzustellen.  
Die genaue Lage und Dimensionierung der öffentlichen Stellplätze und Besucherstellplätze ist mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Die Kosten für die Herstellung der Besucherstellplätze und der öffentlichen Stellplätze gemäß Absatz 1 übernimmt die Investorin.

## **§ 25 Verlagerung von Bushaltestellen**

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die Bushaltestellen in der Jakob-Steffan-Straße in beiden Fahrtrichtungen zurückzubauen. Die Bushaltestellen sind in beiden Fahrtrichtungen durch die Investorin auf dem Flurstück-Nr. 223/8, Flur 14, Gemarkung

Gonsenheim (südliche Fahrbahnbegrenzung Jakob-Steffan-Straße) sowie auf dem Flurstück-Nr. 37, Flur 14, Gemarkung Mainz (nördliche Fahrbahnbegrenzung Jakob-Steffan-Straße/ Am Judensand) neu zu errichten.

Die genaue Lage und Dimensionierung sowie die Baudurchführung der Bushaltestellen sind mit der Stadt abzustimmen.

- (2) Der Rückbau und der Neubau der Bushaltestellen sind mit Herstellung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche fertigzustellen.
- (3) Die Kosten für die Maßnahmen nach Absatz 1 sind durch die Investorin zu tragen.

## § 26

### Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der verkehrstechnischen Erschließungsanlagen gemäß § 20 einschließlich der Herstellung der Besucherstellplätze und der öffentlichen Stellplätze gem. § 24, der Verlagerung von Bushaltestellen gemäß § 25 sowie der Baumpflanzungen und der Begrünung gemäß § 22 beauftragt die Investorin - soweit die Leistungen nicht von ihr selbst durch Mitarbeiter mit entsprechender vergleichbarer Qualifikation erbracht werden - ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahmen bietet.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, die Bauleistungen nur nach Ausschreibung entsprechend den für die Stadt geltenden Vorschriften und auf Grundlage von Teil B und C der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse vor deren Ausgabe. Mit den Straßen- und Kanalbauarbeiten dürfen nur Fachfirmen für Straßen- und Kanalbau beauftragt werden. Fachfirmen für den Bau und die Sanierung von Kanälen müssen die erforderliche Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit sowie eine Güteüberwachung, bestehend aus Fremd- und Eigenüberwachung, nachweisen.  
Die Zustimmung der Stadt ist innerhalb von 2 Wochen nach Zugang der jeweils für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen zu erteilen und kann nur mit stichhaltiger Begründung versagt werden.
- (3) Die Ausschreibung des Straßenbaus hat nach den technischen Vorgaben der Stadt und auf der Grundlage der Qualitätssicherung (**Anlage 11**) der Stadt zu erfolgen.
- (4) Für die Pflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der Flächen mit besonderer Zweckbestimmung "Parken" und "Fußgängerbereich" sind an den Pflanzstandorten jeweils Pflanzscheiben von 6 m<sup>2</sup> Größe und Pflanzgruben mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

## § 27 Baudurchführung

- (1) Die Stadt gestattet der Investorin und den von ihr beauftragten Ver- und Entsorgungsträgern bei der Durchführung der erforderlichen verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes die Inanspruchnahme von im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes liegenden städtischen Verkehrsflächen. Mit Ausnahme der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dürfen festgesetzte Grün- und Gehölzflächen im Plangebiet nicht beansprucht werden. Die Nutzung von Grün- und Gehölzflächen für Baustelleneinrichtungsflächen, Zuwegungen und Lagerflächen etc. ist nicht zulässig. Grün- und Gehölzflächen außerhalb des Plangebietes dürfen nicht beansprucht werden. Die Bestimmungen der DIN 18920 und RAS-LP 4 sind einzuhalten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Beweissicherung der angrenzenden Verkehrsflächen gemeinsam durch die Investorin und die Stadt vorzunehmen und zu dokumentieren. Die Kosten hierfür trägt die Investorin. Im Falle der Betroffenheit von Grün ist das Grün- und Umweltamt hinzuzuziehen.

- (2) Die zur Durchführung der verkehrstechnischen Erschließungsmaßnahmen auf den vorhandenen öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen erforderliche Grabungserlaubnis der Stadt und ggf. weitere erforderliche/notwendige bau-, wasser-, naturschutzrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen anderer Behörden/Stellen sind von der Investorin bzw. von den von ihr beauftragten Ver- und Entsorgungsträgern rechtzeitig, d. h. mindestens 4 Wochen vor Beginn der Tiefbauarbeiten bei der Stadt (Stadtplanungsamt/Straßenbetrieb Koordinierungsstelle)/beim Wirtschaftsbetrieb oder bei den anderen Behörden/Stellen zu beantragen.

Der Baubeginn ist der Stadt (Stadtplanungsamt/Straßenbetrieb/ Koordinierungsstelle) 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

- (3) Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- (4) Erfüllt die Investorin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Investorin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Investorin auszuführen oder ausführen zu lassen (wobei der Stadt weitere Ansprüche vorbehalten bleiben), oder – nach Setzen einer nochmaligen angemessenen Nachfrist – von diesem Vertrag zurückzutreten. Die Investorin ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Vorschusszahlungen auf die von ihr zu tragenden Kosten zu leisten. Zahlungen sind innerhalb von 2 Wochen ab prüffähiger Anforderung durch die Stadt fällig.
- (5) Die Investorin hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Fernmeldekabel, Strom- und Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen. Die Investorin trifft wegen der Versorgung mit Gas, Strom, Wasser, Fernmeldeanlagen etc. soweit erforderlich Vereinbarungen mit dem jeweiligen Versorgungsträger.

Der Stadt sind auf Verlangen Kopien dieser Vereinbarungen zur Verfügung zu stellen.

Alle in den zukünftig öffentlichen/städtischen Verkehrsflächen unterzubringenden Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Einvernehmen mit dem jeweiligen Betreiber nach Regelwerk anzuordnen, damit für spätere Arbeiten am Leitungsnetz und bezüglich der Sicherheitsaspekte keine Hindernisse entstehen. Dies ist in geeigneter Weise zu dokumentieren.

- (6) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Leitungsverlegungen durchzuführen und die vorgesehenen Straßen soweit für die jeweilige Maßnahme erforderlich als Baustraßen herzustellen. Schäden einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch die Investorin zu beseitigen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.
- (7) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im direkten Bereich von Leitungstrassen unzulässig. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.
- (8) Die Investorin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Erschließungsanlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von allen Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Die Kosten dieser Maßnahme trägt die Investorin.  
Die Investorin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile die den vertraglichen Festlegungen nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten angemessenen Frist auf ihre Kosten zu entfernen.
- (9) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten sowie die katasterliche Grundstücksbildung der zu übergebenden Erschließungsanlagen werden auf Kosten der Investorin in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Mainz erbracht. Die Investorin ist verpflichtet, bei Bedarf, jedoch spätestens nach Herstellung aller Einrichtungen, sämtliche im Baugebiet beschädigten oder beseitigten Grenzmarken wiederherstellen zu lassen.

## § 28

### Inanspruchnahme und Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die im Zuge der Bautätigkeiten im Vertragsgebiet und die im Zuge des Anschlusses des Vertragsgebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen beschädigten und in Anspruch genommenen öffentlichen Verkehrsflächen auf ihre Kosten nach dem Standard der Stadt verkehrssicher wiederherzustellen.

- (2) Vom Tage des Baubeginns an den öffentlichen Verkehrsflächen an übernimmt die Investorin die Verkehrssicherungspflicht jeweils für die Teile der öffentlichen Flächen, die sie zur Realisierung ihres Bauvorhabens in Anspruch nehmen. Die Verkehrssicherungspflicht endet mit Abnahme der wiederhergestellten Flächen durch die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb).
- (3) Kommt die Investorin trotz einer schriftlichen Aufforderung durch die Stadt ihren Verpflichtungen in der von der Stadt eingeräumten, angemessenen Frist nicht nach, ist die Stadt berechtigt, die Wiederherstellungsarbeiten und Veränderungen mit eigenen Jahresvertragsfirmen zu Lasten der Investorin auszuführen.
- (4) Nach Herstellung der Anschlüsse des Vertragsgebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen werden alle erforderlichen Straßenmarkierungsarbeiten im öffentlichen Straßenraum einschließlich der Bestellung und Aufstellung der erforderlichen Verkehrsschilder auf Kosten der Investorin durch die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen) ausgeführt.

## **§ 29**

### **Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der verkehrstechnischen Erschließungsarbeiten, der Baumpflanzungen, Verlagerung der Seilbahn sowie der Herstellung der Sportfläche an bis zur Übernahme der genannten Anlagen und Baumpflanzungen übernimmt die Investorin im Vertragsgebiet unabhängig von den Eigentumsverhältnissen die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Die Investorin haftet bis zur Abnahme der in Absatz 1 genannten Anlagen und Baumpflanzungen für jeden Schaden, der Dritten durch die Verletzung der bis dahin ihnen obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Investorin stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden nachzuweisen.

## **§ 30**

### **Abnahme**

- (1) Die Investorin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der verkehrstechnischen Anlagen und Baumpflanzungen schriftlich an. Die Abnahme hat auf Verlangen der Investorin für in sich abgeschlossene, funktionierende Abschnitte zu erfolgen. Die Abnahme kann nur bei Vorhandensein wesentlicher Mängel verweigert werden.
- (2) Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit der Investorin fest.

Die Bauleistungen sind von der Stadt und der Investorin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Das Protokoll legt den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Mängelanspruchsfrist fest.

Wird auf die Festlegung einer Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll zur Abnahme verzichtet, so sind diese innerhalb von 2 Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch die Investorin zu beseitigen.

- (3) Gerät die Investorin mit der Beseitigung der Mängel in Verzug, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Investorin beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von je 200,00 € angefordert werden. Dies gilt auch, wenn die Investorin beim Abnahmetermin nicht erscheint.
- (4) Soweit sich die abgenommenen Anlagen auf Flächen befinden, welche bereits im Eigentum der Stadt stehen, sind die für die vertragsgemäße Herstellung der verkehrstechnischen Anlagen und Baumpflanzungen erforderlichen Nachweise/Pläne zur Abnahme der Stadt vorzulegen.
- (5) Die Abnahme der Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen mit besonderer Zweckbestimmung "Parken" erfolgt zum Zeitpunkt der erfolgten ordnungsgemäßen Anpflanzung der Bäume.

### **§ 31 Mängelansprüche**

- (1) Die Investorin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst zur Zeit der Ausschreibung entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mehr als nur unerheblich mindern.
- (2) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB/B. Abweichend von der VOB/B wird die Frist für die Mängelansprüche auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (3) Die Investorin ist verpflichtet, alle während der Mängelanspruchsfrist festgestellten Mängel auf ihre Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Für die Beseitigung der Mängel findet die VOB/B Anwendung.
- (4) Kommt die Investorin der Aufforderung der Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten der Investorin beseitigen lassen.
- (5) Die Investorin stellt durch entsprechende Vereinbarungen mit der Stadt sicher, dass nach Ablauf der Mängelanspruchsfrist etwaige Mängelansprüche und sonstige Ansprüche der Investorin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt übergehen, soweit diese Ansprüche nicht von der Investorin als Regressansprüche bereits geltend gemacht werden. Die Investorin wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf



Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

## **§ 32 Unterirdische Stützbauwerke**

- (1) Zur Sicherung der Standfestigkeit der öffentlichen Straßenbefestigungen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen erforderlich. Soweit sich die Stützbauwerke auf den Grundstücken der Investorin befinden, verpflichtet sich die Investorin mit Weitergabe-Verpflichtung an ihre Rechtsnachfolger im Eigentum zur Duldung dieser Stützbauwerke.
- (2) Die Investorin übernimmt - auch mit Geltung gegen ihre Rechtsnachfolger - gegenüber der Stadt die Duldungspflicht zu Lasten der betroffenen Grundstücke.

## **Teil V Sicherung der Vertragspflichten**

### **§ 33 Dingliche Sicherung von Rechten**

- (1) Nach erfolgter Einmessung und Neubildung der künftigen Parzellen im Plangebiet "H 97" bewilligt und beantragt die Investorin auf den neugebildeten Parzellen die Eintragung von Gehrechten innerhalb der im "H 97" festgesetzten Fläche für das Gehrecht "G" in das Grundbuch zugunsten der Allgemeinheit. Dieses Gehrecht schließt die Nutzungsrechte für den Fahrradverkehr mit ein. Die Dienstbarkeit soll auch die Pflicht zur Unterhaltung der Fläche durch die jeweiligen verpflichtenden Grundstückseigentümer umfassen.
- (2) Nach erfolgter Einmessung und Neubildung der künftigen Parzellen im Plangebiet "H 97" bewilligt und beantragt die Investorin auf den neugebildeten Parzellen die Eintragung von innerhalb der im "H 97" festgesetzten Flächen für das Fahrrecht "F" in das Grundbuch zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt. Die Stadt ist berechtigt das Fahrrecht der Feuerwehr und den Rettungs- und Einsatzfahrzeugen zu überlassen. Die Dienstbarkeit soll auch die Pflicht zur Unterhaltung der Fläche durch die jeweiligen verpflichtenden Grundstückseigentümer umfassen.
- (3) Nach erfolgter Einmessung und Neubildung der künftigen Parzellen im Plangebiet "H 97" bewilligt und beantragt die Investorin auf den neugebildeten Parzellen die Eintragung von Leitungsrechten innerhalb der im "H 97" festgesetzten Fläche für das Leitungsrecht "L" in das Grundbuch zugunsten der berechtigten Versorgungsträger.
- (4) Nach erfolgter Einmessung und Neubildung der künftigen Parzellen im Plangebiet "H 97" bewilligt und beantragt die Investorin auf den neugebildeten Parzellen die

Eintragung einer Dienstbarkeit für die in § 7 genannte Grünfläche "E1" in Form eines Gehrechtes zugunsten der Stadt zum Zwecke der Überprüfung der ordnungsgemäßen Nutzung der Erhaltsfläche.

- (5) Für die in § 8 genannte festgesetzte, von Bebauung freizuhalten Fläche verpflichtet sich die Investorin zur Eintragung einer Dienstbarkeit in Form einer Verpflichtung, den Gehölzsaum entsprechend seiner Schutzfunktion zu den angrenzenden Schutzgebieten zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie eine gärtnerische Nutzung oder Nutzung zu Erholungszwecken zu untersagen. Die Bestellung der Dienstbarkeit hat bis Baubeginn zu erfolgen.
- (6) Nach erfolgter Einmessung und Neubildung der künftigen Parzellen im Plangebiet "H 97" bewilligt und beantragt die Investorin zur Sicherung der Duldung nach § 32 Abs. 2 dieses Vertrages, zu Lasten der betroffenen und an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers der öffentlichen Verkehrsfläche. Den Nachweis über die Eintragung der o. a. Dienstbarkeiten wird die Investorin der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb sowie dem Amt für Wirtschaft und Liegenschaften) unaufgefordert vor Abnahme der öffentlichen Verkehrsflächen vorlegen.
- (7) Bis zur Eintragung der Dienstbarkeiten sind die jeweils Begünstigten schon berechtigt, die jeweiligen Flächen zu betreten.
- (8) Alle im Zusammenhang mit der Bestellung und Eintragung der Dienstbarkeiten entstehenden Kosten trägt die Investorin.
- (9) Soweit nicht anders geregelt, sind die jeweiligen Nachweise über die Eintragung der o. a. Dienstbarkeiten von der Investorin zu erbringen.

## § 34

### Sicherheitsleistungen / Bürgschaften

- (1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Investorin ergebenden Verpflichtungen bezüglich der Realisierung der verkehrstechnischen Erschließung, insbesondere
  - zur Herstellung der im "H 97" festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen inklusive der Beleuchtung sowie der Markierung und Beschilderung in den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baumpflanzungen und der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

leistet die Investorin Sicherheit in Höhe von insgesamt **401.120 €** durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank bzw. eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers.

Die Bürgschaft ist der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb) **2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten** vorzulegen.

Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu **90 %** der Bürgschaftssumme nach Satz 1. Die vollständige Freigabe erfolgt nach Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft.

- (2) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Investorin ergebenden Verpflichtungen bezüglich der Durchführung und Herstellung,

- des Gehölzsaumes gemäß § 8

leistet die Investorin Sicherheit in Höhe von insgesamt **41.100 €** (in Worten: einundvierzigtausendundeinhundert Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank bzw. eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers.

Diese ist 4 Wochen nach Vertragsunterzeichnung der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1. Die vollständige Freigabe erfolgt nach Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft.

- (3) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Investorin ergebenden Verpflichtungen bezüglich der

- Aufwertung der Sportfläche gemäß § 11 und der Verlagerung der Seilbahn gemäß § 12

leistet die Investorin Sicherheit in Höhe von insgesamt **235.000 €** (in Worten: zweihundertfünfundreißigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank bzw. eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers.

Diese ist 4 Wochen nach Vertragsunterzeichnung der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1. Die vollständige Freigabe erfolgt nach Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft.

- (4) Die Bürgschaften sind ausschließlich auf den Vordrucken der Stadt (**Anlage 12**) auszustellen.

- (5) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Investorin ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Investorin für Leistungen aus diesem Vertrag aus den o. a. Bürgschaften zu befriedigen.

- (6) Bei der Übernahme der jeweils herzustellenden verkehrstechnischen Anlagen / Einrichtungen erbringt die Investorin der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb) eine selbstschuldnerische unbefristete Gewährleistungsbürgschaft eines Geldinstitutes in Höhe von 3 % der Herstellungskosten der jeweiligen Anlage / Einrichtung bzw. eine Abtretung der Gewährleistungsbürgschaft der ausführenden Firmen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (7) Soweit und solange die Stadt über einen beherrschenden gesellschaftsrechtlichen Einfluss auf die Investorin die Erfüllung der vertraglichen Pflichten sicherstellen kann, verzichtet sie auf die Durchsetzung der in Abs. 1 bis 6 vorgesehenen Sicherungsmittel.

### § 35 Vertragsstrafen

- (1) Die Stadt ist berechtigt, für den Fall von Zuwiderhandlungen der Investorin insbesondere gegen
  - (a) die Verpflichtung nach § 5 Abs. 3 zur Beauftragung und Durchführung einer ökologischen Baubegleitung Artenschutz eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 5.000 €,
  - (b) die Verpflichtungen nach § 5 Abs. 4 zur Aufstellung und Unterhaltung des Bauzaunes eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 10.000 €,
  - (c) die Verpflichtungen nach § 6 Abs. 1 zur Durchführung der Baumschutzmaßnahmen und Fortschreibung des Baumgutachtens und nach § 6 Abs. 2 zur Beauftragung einer qualifizierten Baumfachkraft eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 20.000 €,
  - (d) die Verpflichtung nach § 10 zur Beleuchtung eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 5.000 €,
  - (e) die Verpflichtung nach § 9 zum Anschluss an Nahwärme eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 100.000 €,
  - (f) die Verpflichtung nach § 18 zur Herstellung des Kinderspielplatzes bis zu einem Höchstbetrag von 100.000 €,
  - (g) die Verpflichtung nach § 19 zur Herstellung der Kindertagesstätte inklusive Freifläche bis zu einem Höchstbetrag von 571.000 €,
  - (h) die Verpflichtung nach § 16 Absatz 2 Nr. 1 zur Förderung von Wohneigentum eine Vertragsstrafe pro nicht geförderter Wohneinheit bis zu einem Höchstbetrag von 50.000 €,
  - (i) die Verpflichtungen nach § 16 Absatz 2 Nr. 1.1 bis 1.3 zur Kaufpreisbegrenzung eine Vertragsstrafe in Höhe des über den nach den Nummern 1.1 bis 1.3 festgelegten Verkaufspreis hinausgehenden Betrages,
  - (j) die Verpflichtungen nach § 16 Absatz 2 Nr. 1.4 zu den Mindeststandards eine Vertragsstrafe pro Wohneinheit bis zu einem Höchstbetrag von 25.000 €,
  - (k) die Verpflichtungen nach § 16 Absatz 2 Nr. 1.5 und 1.6 zum Käuferkreis und zur Eintragung eines Vorkaufsrechtes zu Gunsten der Stadt Mainz eine Vertragsstrafe pro Wohneinheit bis zu einem Höchstbetrag von 50.000 €,

- (l) die Verpflichtung nach § 16 Absatz 2 Nr. 2 zum geförderten Mietwohnraum eine Vertragsstrafe pro nicht geförderter Wohneinheit bis zu einem Höchstbetrag von 50.000 €,
- (m) die Verpflichtung nach § 16 Absatz Nr. 4 zur Weitergabeverpflichtung eine Vertragsstrafe pro Wohneinheit bis zu einem Höchstbetrag von 50.000 €

zu verlangen.

- (2) Im Einzelfall wird die Höhe der Vertragsstrafe nach Abs. 1 unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes gegen die jeweilige Verpflichtung innerhalb des o. a. Betrages durch die Stadt (Stadtplanungsamt zuzüglich des/r tangierten Fachamtes/Fachämter und des Standes-, Rechts- und Ordnungsamtes) verbindlich festgesetzt. Die Vertragsstrafe ist verwirkt, sobald festgestellt wird, dass ein Verstoß im Sinne von Absatz 1 vorliegt bzw. dass die Baumaßnahme, ihre Gestaltung und Ausführung den Verpflichtungen dieses Vertrages widerspricht.

Die Stadt wird der Investorin Gelegenheit einräumen, sich innerhalb einer Frist von 4 Wochen zu dem(n) formell festgestellten Verstoß (Verstößen) zu äußern.

Die Stadt wird nach Prüfung von Einwänden der Investorin bzw. nach Ablauf der Frist von der Festsetzung der Vertragsstrafe absehen oder die Zahlung der Vertragsstrafe mit einer Zahlungsfrist von 2 Wochen geltend machen.

## Teil VI Schlussbestimmungen

### § 36 Rechtsnachfolge

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, im Falle der Übertragung der Projektentwicklung / Realisierung auf eine neue Investorin / einen neuen Investor sicherzustellen, dass die neue Investorin / der neue Investor die Verpflichtungen aus diesem Vertrag vollständig bzw. alle noch offenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt.  
Sollten zum Zeitpunkt des Wechsels der Investorin Gründe vorliegen, die Ergänzungen oder Änderungen des vorliegenden Vertrages erfordern, so ist die Stadt berechtigt, dem Rechtsnachfolger einen entsprechend nachgebesserten Vertrag zum Abschluss vorzulegen.
- (2) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind der neuen Investorin / dem neuem Investor mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.
- (3) Ein Wechsel der Investorin bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt.
- (4) Die Investorin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages 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.

Die Stadt ist verpflichtet, die Investorin aus der Haftung zu entlassen, wenn der Rechtsnachfolger der Investorin alle Verpflichtungen gemäß Abs. 1 und 2 übernimmt, es sei denn, die Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen gefährdet ist.

### § 37

#### Abstimmungs- und Einvernehmensregelungen

Soweit Abstimmungs- und Einvernehmensregelungen für einzelne Maßnahmen vorgesehen sind, weisen diese auf die fachgesetzliche und rechtlich erforderliche Mitwirkung der Fachämter hin und werden in ihrer Ausübung den Rahmen des § 11 Abs. 2 S. 2 BauGB wie auch des § 56 Abs. 2 VwVfG einhalten. Darunter fallen auch Abstimmungsprozesse, die zur Umsetzung der mit dem Vertrag verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen erforderlich sind.

### § 38

#### Haftungsausschluss

- (1) 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 "H 97" 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.
- (2) Ebenfalls ausgeschlossen sind Entschädigungsansprüche gegen die Stadt aus enteignungsgleichem Eingriff oder analog der §§ 39 ff. BauGB (nicht ausgeschlossen sind hingegen Ansprüche wegen schuldhafter Amtspflichtverletzung) für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des "H 97" im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Die Stadt wird sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen bemühen, die möglicherweise festgestellten Mängel des "H 97" umgehend zu heilen.

### § 39

#### Anpassung und Kündigung des Vertrages

Für die Anpassung und Kündigung des Vertrages gilt § 60 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG).

Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass eine schriftliche Vertragsänderung erforderlich ist, wenn die Investorin beabsichtigt, das Projekt in einer anderen als in diesem Vertrag und allen seinen Anlagen vorgesehenen Art und Weise durchzuführen.

Die Investorin kann den Vertrag insbesondere dann kündigen, wenn innerhalb von **2 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages** weder der "H 97" rechtsverbindlich geworden ist, noch die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 33 BauGB vorliegen.

Ein Anpassungsanspruch ist insbesondere dann gegeben, wenn der in Kraft getretene "H 97" von seiner Entwurfsfassung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (**Anlage 2**) wesentlich abweicht.

## **§ 40 Sofortige Vollstreckung**

Die Investorin unterwirft sich gemäß § 61 VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz) hinsichtlich der im Folgenden aufgelisteten Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung:

- (a) der Vorlage der Bürgschaft insgesamt bzw. der einzelnen Bürgschaften nach § 34,
- (b) der Bestellung der dinglichen Sicherung nach § 33 und
- (c) der Kostenerstattung nach § 2 Absatz 2.

## **§ 41 Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 3-fach ausgefertigt.

Die Investorin erhält zwei Ausfertigungen des Vertrages. Die Stadt erhält eine Ausfertigung des Vertrages.

- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt entsprechend für den Fall einer Regelungslücke.
- (3) 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.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Mainz.
- (5) Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages sowie der Bezugsurkunden trägt die Investorin.

## **§ 42 Wirksamkeit des Vertrages**

Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates der Stadt. Sofern der "H 97" nicht beschlossen wird, sind sämtliche Vereinbarungen dieses Vertrages, mit Ausnahme der Verpflichtung zur Kostenübernahme gemäß § 2 Absatz 2, als gegenstandslos zu betrachten.

## **§ 43 Bestandteile des Vertrages**

Dem Vertrag sind folgende Anlagen beigelegt:

- Anlage 1 - Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes
- Anlage 2 - Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" und seine Begründung (Stand: Offenlage)
- Anlage 3 - Übersicht Eigentumsübertragung, Stand: 06.12.2017
- Anlage 4 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Beratungsgesellschaft Natur dbR zum Bebauungsplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)", Stand: August 2017
- Anlage 5 - Gutachten Prüfung und Einbindung des Baumbestandes, Büro Leitsch, Stand: 18.08.2017
- Anlage 6 - Lageplan und Entwurfsplanung für die Aufwertung der Sportfläche, Stand: 17.11.2017
- Anlage 7 - Lageplan mit Darstellung der Verlagerung der Seilbahn, Stand: 17.11.2017
- Anlage 8a - Entwurfsplanung verkehrstechnische Anlagen im Bereich der Jakob-Steffan-Straße (Verlagerung Bushaltestellen), Büro von Moerner, Stand: gezeichnet 27.03.2017
- Anlage 8b - Datenblätter taktile Leitlinie Mainz – Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Anlage 9 - Entwurfsplanung für Freianlagen, Büro Levin Monsigny, Stand: 06.12.2017
- Anlage 10 - Versickerungskonzept zum Bebauungsplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)", Büro kofler energies, Stand: 17.08.2017
- Anlage 11 - Vordruck Stadt Mainz – "Qualitätssicherung"
- Anlage 12 - Vordruck Stadt Mainz – "Bürgschaften"
- Anlage 13 - Geotechnische Hauptuntersuchung des Ingenieurbüros Itus, Stand: 31.05.2017, aktualisiert am 04.07.2017
- Anlage 14 - Lage der drei zusätzlichen Bohrungen, Stand: Dezember 2017
- Anlage 15 - Lageplan CEF – Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Anlage 16 - Verlagerung der Wasserleitung
- Anlage 17 - Kostenaufstellung
- Anlage 18 - Ausstattungsbeschreibung soziale Wohnraumförderung

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