

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan "Wohnquartier An der Krimm (G 156)"
- im Folgenden "G 156" genannt -

zwischen

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

und

PG An der Krimm GmbH & Co. KG
(Postanschrift: Rheinstr.194 b, 55218 Ingelheim)
vertreten durch die Geschäftsführer
Franz-Josef Thümes und F. Albrecht Graf von Pfeil
- nachfolgend "Investorin" genannt -

Inhaltsverzeichnis

Präambel

Teil I Allgemeines

- § 1 Vertragsgebiet, Vertragsgrundlage
- § 2 Kostentragung
- § 3 Vermessungsleistungen

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

- § 4 Wärmeversorgung, Energie
- § 5 Artenschutz
- § 6 Bodenverunreinigungen
- § 7 Privater Kinderspielplatz
- § 8 Barrierefreies Bauen
- § 9 Tiefgaragenzufahrt
- § 10 Elektromobilität
- § 11 PKW-Besucherstellplätze

Teil III Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

- § 12 Vereinbarung zur Kostenbeteiligung (Infrastrukturbeitrag)
- § 13 Soziale Wohnraumförderung

Teil IV Sicherung der Vertragspflichten

- § 14 Vertragsstrafen

Teil V Schlussbestimmungen

- § 15 Rechtsnachfolge
- § 16 Haftungsausschluss
- § 17 Anpassung und Kündigung des Vertrages
- § 18 Sofortige Vollstreckung
- § 19 Schlussbestimmungen
- § 20 Wirksamkeit des Vertrages
- § 21 Bestandteile des Vertrages

Präambel

Im Bereich "An der Krimm" im Stadtteil Mainz-Gonsenheim besteht ein kleines Gewerbegebiet, welches in der Vergangenheit überwiegend durch Kfz-verwandte Nutzungen geprägt war (Autohaus, TÜV, Zulassungsstelle). Nach Wegzug der Zulassungsstelle wurde zwischenzeitlich auch das vorhandene Autohaus aufgegeben. Während sich in einigen Teilflächen bereits andere gewerbliche Nutzungen angesiedelt haben, soll im Übergangsbereich zur benachbarten Wohnbebauung eine Umwandlung des Gewerbebestandes in ein gemischtes Quartier erfolgen.

Zur Schaffung des für die städtebauliche Neuordnung des o. a. Areals erforderlichen Baurechts betreibt die Stadt hierzu das Bauleitplanverfahren "Wohnquartier An der Krimm (G 156)".

Die weiteren, für die Realisierung und Umsetzung der von der Investorin anvisierten Planung wesentlichen Inhalte werden - ergänzend zu den Festsetzungen des "G 156" - in dem nachstehenden Vertrag geregelt.

Der Vertrag dient gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 1 BauGB der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Investorin auf eigene Kosten und gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 2 BauGB der Förderung und Sicherung der mit dem "G 156" verfolgten Ziele bzw. deren Realisierung inklusive der Einhaltung der Verpflichtungen zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 03. Dezember 2014 hat dieser festgelegt, 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 hinaus, einen weiteren Beitrag zum Ausbau der mit dem Plangebiet zusammenhängenden Infrastruktur zu leisten. Weiterhin ist in allen Plangebieten mit Wohnungsbau ein Anteil bis 25 % geförderter Mietwohnungsbau sicher zu stellen.

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 Investorin ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des Entwurfes des "G 156" 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 alle Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des "G 156" ausgenommen der öffentlichen Verkehrsflächen.
- (2) Vertragsgrundlage ist der Bebauungsplan "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" 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 3** aufgeführten Aufwendungen in Höhe von **4.098,36 €** entstanden. Die Investorin verpflichtet sich, der Stadt diese Aufwendungen innerhalb **1 Monats nach Wirksamwerden des Vertrages** bzw. einzelner seiner Regelungen zu erstatten. Dieser Betrag ist unter Nennung des Verwendungszweckes Bebauungsplan "G 156" und unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer **511820003572** auf eines der Konten der Stadt zu überweisen.

§ 3 Vermessungsleistungen

Alle erforderlichen Vermessungsarbeiten / Vermessungsleistungen zur Bildung von Grundstücken im Vertragsgebiet werden von der Investorin auf ihre Kosten beauftragt und durchgeführt.

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

§ 4 Wärmeversorgung, Energie

- (1) Die Investorin verpflichtet sich auf Basis des Energiekonzeptes (**Anlage 4**) alle neu errichteten Gebäude mit Wärme zentral über ein kaltes Nahwärmenetz zu versorgen. Der Primärenergiefaktor fPE liegt bei ca. 0,6. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen (EnEV und EEWärmeG) wird hiermit verwiesen. Die hierfür erforderlichen technischen Einrichtungen einschließlich der Technikzentrale sind durch die Investorin herzurichten und dauerhaft zu unterhalten. Zur energetischen Bewertung des zentralen Wärmenetzes ist der Primärenergiefaktor gemäß AGFW Arbeitsblatt FW 309-1 zu bestimmen und der Nachweis mit den Bauunterlagen einzureichen. Bei Bauvorhaben im Freistellungs- oder Anzeigeverfahren sind die Unterlagen der Stadt (Grün- und Umweltamt) unaufgefordert vorzulegen.
- (2) Sofern sich das Energiekonzept nach Anlage 4 nicht umsetzen lässt, verpflichtet sich die Investorin, ein alternatives, umsetzungsfähiges Konzept in Abstimmung mit der Stadt gemäß Merkblatt "Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete" (**Anlage 4a**) zu erstellen und sodann eine darin betrachtete Variante im Plangebiet umzusetzen.

§ 5 Artenschutz

- (1) Artenschutz, Ökologische Umweltbaubegleitung
Die Investorin verpflichtet sich, die im Artenschutzgutachten (**Anlage 5**) genannten Maßnahmen umzusetzen. Auf die gesetzlichen Verpflichtungen des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes wird verwiesen.
- (2) Vogelschlag an Glas
Aufgrund der Festsetzungen zum Schallschutz sind im Vertragsgebiet große Glasflächen in Form von Schallschutzfassaden erforderlich, die an der Oberkante der zulässigen Gebäude anschließen sollen. Gemäß städtebaulichem Konzept sind große Glasflächen, die über mehr als ein Geschoss gehen und transparente Absturzsicherungen geplant. In Verbindung mit den innenliegenden begrünten Freiflächen und Wohnhöfen ist ohne Vermeidungsmaßnahmen mit einer Erhöhung des Risikos von Vogelschlag an Glas zu rechnen. Zur Vermeidung sind bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser oder feste vorgelagerte Konstruktionen zu verwenden.

Die Investorin verpflichtet sich, Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas vorzusehen, einvernehmlich mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) abzustimmen und diese Maßnahmen umzusetzen. Über das Konzept wird die Stadt (Grün- und Umweltamt) innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage entscheiden.
- (3) Beleuchtung innerhalb der privaten Flächen
Die Investorin verpflichtet sich, für die Beleuchtung der Außenbereiche und Freiflächen insektenverträgliche Leuchtmittel (warmweiß getönte LED Lampen; Lichttemperatur ca. 3.000 K; Abstrahlung der Lampen gerichtet nur zum Boden; Abstrahlungswinkel kleiner als 70 Grad zur Vertikalen; Verwendung von geschlossenen „staubdichten“ Leuchtkörpern) zu verwenden. Die zum Einsatz kommenden Beleuchtungskörper sind zuvor der Stadt (Grün- und Umweltamt) anzuzeigen.

§ 6 Bodenverunreinigungen

(1) Im gesamten Plangebiet können lokale Bodenverunreinigungen vorliegen, die mit den bisherigen Untersuchungen nicht festgestellt wurden. Die Investorin ist verpflichtet bei allen Baugenehmigungsverfahren sowie Freistellungs- bzw. Anzeigeverfahren im Geltungsbereich des "G 156" die Bauunterlagen der zuständigen Bodenschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen und bei Eingriffen in den Boden eine gutachterliche Begleitung durch einen im Fachgebiet "Altlasten" tätigen Bodengutachter vorzunehmen (Überwachung und Dokumentation durch einen Fachgutachter). Entsprechende Hinweise sind in die Begründung und in die textlichen Festsetzungen des "G 156" aufgenommen worden.

(2) Die Investorin verpflichtet sich, den vorhandenen Leichtflüssigkeitsabscheider fachgerecht auszubauen und die vorhandenen Bodenverunreinigungen (siehe **Anlage 6**) im Umfeld zu sanieren.

Vor Beginn der Maßnahme sind

- Art und Umfang von ggf. erforderlichen weiteren Untersuchungen,
- die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und
- ggf. erforderliche Überwachungsmaßnahmen

der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Dies gilt auch für Nutzungsänderungen, Umbau- oder Rückbaumaßnahmen.

(3) Treten im Zuge der Baumaßnahmen bislang nicht bekannte Bodenkontaminationen auf, ist die zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Die Investorin verpflichtet sich, die erforderlichen Maßnahmen ordnungsgemäß durchzuführen. Auf die Regelungen aus dem Bundesbodenschutzgesetz wird verwiesen.

(4) Die Investorin wird dem jeweiligen Käufer die Gutachten des Ing.-Büros Rubel & Partner, Wörrstadt,

- Geo-/Umwelttechnischer Bericht „Neubebauung Auto-Becker „An der Krimm“ in Mainz-Gonsenheim (01.03.2016)
- Erkundungskonzept – Umwelttechnische Untersuchung (08.04.2016)
- „weiterführende umwelttechnische Untersuchung“ (03.05.2017/ Korrektur vom 10.11.2017)
- „weiterführende umwelttechnische Untersuchung Ergänzung 1“ (26.04.2018)
- „weiterführende umwelttechnische Untersuchung Ergänzung 2“ (09.05.2018)

übergeben und auf die Hinweise bezüglich Bodenverunreinigungen im "G 156" verweisen. Sie wird die Verpflichtungen nach Abs. 1, 2 und 3 mit Weitergabeverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger weitergeben. § 15 Abs. 1 bis 5 dieses Vertrages gelten entsprechend. Auf Abs. 5 wird verwiesen.

(5) Die Pflichten gemäß § 6 Abs. 1 und 2 sind jeweils vollständig erfüllt, wenn die betroffenen Flächen (315 00000-5286, ehemal. Autohaus) nicht mehr im Bodenschutzkataster als "altlastenverdächtig" im Hinblick auf wohnbauliche Nutzung eingestuft werden oder die zuständige Bodenschutzbehörde eine Freigabe auf Basis des Nachweises der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die geplante wohnbauliche

Nutzung erteilt hat. Die Rechtsnachfolgeregelung in vorstehendem Abs. 4 entfällt dann entsprechend der vorgenannten Bedingungen ebenfalls.

§ 7 Privater Kinderspielplatz

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, über die gemäß LBauO Rheinland-Pfalz erforderlichen Kleinkinderspielflächen hinaus einen zusätzlichen privaten Kinderspielplatz für ältere Kinder (ab 6 Jahren) entsprechend der beigefügten Planung (**Anlage 7**) 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 mit Fertigstellung des Vorhabens (Fertigstellungsanzeige an das Bauamt) fertigzustellen.

§ 8 Barrierefreies Bauen

Die Investorin verpflichtet sich mindestens ein Viertel der Wohnungen barrierefrei zu bauen. Hierbei sind grundsätzlich die Vorgaben der DIN 18040-2 einzuhalten. Abweichungen von der DIN 18040-2 (z.B. die Bewegungsflächen in Bädern) sind mit der Stelle der/des Behindertenbeauftragten der Stadt Mainz abzustimmen. Davon unberührt werden die Anforderungen der LBauO Rheinland-Pfalz erfüllt (9 Wohnungen barrierefrei, 6 davon RS-gerecht).

§ 9 Tiefgaragenzufahrt

Für die geplante Tiefgarage verpflichtet sich die Investorin, zusätzlich zur Ein- und Ausfahrt von bzw. zu der Straße "Am Großen Sand" eine zweite, einspurige Einfahrt von der Straße "An der Krimm" (Seitenarm; Gemarkung Mombach, Flur 8, Flurstück-Nr. 91/55) in die Tiefgarage herzustellen. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Herstellung einer zweiten Ausfahrt an dieser Stelle nicht gestattet ist.

§ 10 Elektromobilität

Für alle privaten Tiefgaragen-Stellplätze im Vertragsgebiet sind Vorrichtungen für eine Leitungsführung (z. B. in Form von Leerrohren) zu schaffen. In den Hausanschlussräumen soll entsprechend Platz vorgehalten werden, um bei Bedarf Zähler und FI-Schalter für die Ladestationen platzieren zu können. Der Investor beabsichtigt, einen Teil der Stellplätze mit Ladestationen auszustatten.

§ 11 PKW-Besucherstellplätze

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, zusätzlich zu den bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätzen, Stellplätze für die Besucher der Anwohner des Vorhabens herzustellen.
Die Anzahl der vorzusehenden Besucherstellplätze muss mindestens 10 % der gesamten, bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet betragen. Nachkommastellen bei der Berechnung sind hierbei aufzurunden. Die Besucherstellplätze können auch in der Tiefgarage des Bauvorhabens liegen.
- (2) Die Kosten für die Herstellung der Besucherstellplätze gemäß Absatz 1 übernimmt die Investorin.

Teil III Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

§ 12 Vereinbarung zur Kostenbeteiligung (Infrastrukturbeitrag)

- (1) **Infrastrukturbeitrag**
Die Investorin verpflichtet sich für den Fall, dass der Bebauungsplan "G 156" 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 "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" 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% des anrechenbaren Mehrwerts gegenüber der bisherigen Nutzbarkeit ein Kostenbeitrag in Höhe von 8,80 €/m² für die ausgewiesene MI-Fläche.

Für das zum Infrastrukturbeitrag heranzuziehende Gebiet von 6.476 m² ergibt sich ein Beitrag der Investorin in Höhe von gerundet 56.989,- EUR (in Worten sechshundertachtundachtzigtausendneuhundertneunundachtzig Euro).
- (3) **Verwendung**
Der von der Investorin aufgrund der Bedarfsermittlung der jeweiligen Fachämter der Stadt zu leistende Infrastrukturbeitrag wird als Baukostenanteil für den teilweise dem Plangebiet zugeordneten Neubau der Kita „An der Bruchspitze“ verwendet.
- (4) **Rückzahlungsklausel**
Sofern die Stadt die vorstehend unter Absatz 3 aufgeführte Infrastrukturmaßnahme nicht innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren nach der Mitteilung der Bezugsfertigstellung des ersten Wohngebäudes seitens der Investorin an die Stadt (60-Bauamt, Stelle für die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung) realisiert hat, verpflichtet sie sich, den hierfür zweckgebundenen Betrag zinslos an die Investorin zurück zu zahlen.

Die Realisierung gilt durch Nachweis der Bezugsfertigstellungsanzeige für die Kita als eingetreten.

(5) Nachweispflicht

Die Stadt wird innerhalb von einem halben Jahr nach der laut Absatz 4 angezeigten Bezugsfertigstellung der Kita die Verwendung des Infrastrukturbeitrages offenlegen.

(6) Kostenschuld, Fälligkeit und Sicherung der Zahlungsverpflichtung

Die Kostenschuld in diesem Vertrag für den Infrastrukturbeitrag entsteht mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Wohnquartier An der Krimm (G 156)". Die Zahlung von insgesamt 56.989 EUR auf eine von der Stadt noch der Investorin mitzuteilenden Bankverbindung wird fällig 1 Monat nach der in Absatz 4 genannten von der Investorin anzuzeigenden Bezugsfertigstellung des ersten Wohngebäudes.

Sofern die Investorin dieser Zahlungsverpflichtung nicht innerhalb der vorgenannten Frist nachkommt, verpflichtet sie sich innerhalb von 2 Monaten nach dieser Frist Sicherheit in Höhe von 56.989,- € (in Worten: sechshundertneunundachtzigtausendneunhundertneunundachtzig 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.

§ 13

Soziale Wohnraumförderung

Bei der Realisierung des Vorhabens verpflichtet sich die Investorin die Versorgung mit mietpreisgünstigem Wohnraum sicher zu stellen und dabei Folgendes zu erfüllen:

- (1) Bei der Errichtung des Wohnungsbaus ist insgesamt ein Anteil von rund 25 % der im gesamten Plangebiet neu entstehenden Wohnungen durch die Inanspruchnahme von Neubaufördermitteln im jeweils gültigen Mietwohnungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz einer Mietpreis- und Belegungsbindung zuzuführen. Auf die in **Anlage 8** beigefügte Auflistung der betreffenden Wohnungen (Festlegung der geförderten Wohnungen) wird insbesondere in Bezug auf die genaue Anzahl, das Wohnungsgemenge und die Förderwege verwiesen.
- (2) Von den in Nr. 1 genannten Wohnungen (insgesamt rund 25% aller Wohnungen) sind ca. 12 % aller Wohnungen im Teilprogramm „geringes Einkommen“ und ca. 13 % aller Wohnungen im Teilprogramm „Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze“ den Fördervorgaben entsprechend zu planen und zu fördern. In Bezug auf die genaue Aufteilung wird auf Anlage 8 verwiesen.
- (3) Ferner ist bei der Planung der Wohnungen von dem zu erfüllenden Gesamtanteil gemäß Nr. 1 das in Anlage 8 aufgeführte Wohnungsgemenge zu erbringen.

- (4) Die Investorin verpflichtet sich die Förderanträge fristgerecht vor Baubeginn über die Wohnraumförderstelle der Stadt bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) zu stellen.
- (5) Der Wohnraumförderstelle der Stadt sind der Baubeginn und die Herstellung der Bezugsfertigstellung unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- (6) Die Investorin verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des Grundstücks bzw. eines Grundstücksteils auf einen Dritten (neuer Investor, Erwerber eines einzelnen Hausgrundstücks oder von Wohnungseigentum – auch in Form einer Wohnungseigentumsgesellschaft), die in diesem Vertrag vereinbarten auf das Grundstück bezogenen und noch nicht von der Investorin erfüllten Pflichten ihren Rechtsnachfolgern mittels Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Investorin haftet neben ihren Rechtsnachfolgern für die Erfüllung der durch diesen Vertrag begründeten Pflichten solange und soweit die Stadt sie nicht durch schriftliche Erklärung aus dieser Verpflichtung entlässt. Eine derartige Freistellungsbescheinigung ist durch die Stadt abzugeben, wenn und sobald der Nachweis vollständiger Verpflichtungsübernahme seitens der Rechtsnachfolger von der bisherigen Investorin erbracht worden ist.

Teil IV

Sicherung der Vertragspflichten

§ 14

Vertragsstrafen

- (1) Nach Fertigstellung des Vorhabens zeigt der Investor die Fertigstellung der Baumaßnahme und die Erfüllung der Verpflichtungen nach diesem Vertrag unter Beifügung der Fertigstellungsanzeige an das Bauamt an das Stadtplanungsamt an. Festgestellte Verstöße gegen die vertraglichen Verpflichtungen sind durch die Stadt innerhalb von 8 Wochen gegenüber der Investorin anzuzeigen. Die Investorin ist zur Beseitigung des Verstoßes bzw. Widerspruch mit angemessener Frist aufzufordern. Ist diese Frist erfolglos verstrichen, so ist die Investorin zur Leistung der Vertragsstrafe nach diesem § 14 verpflichtet.
- (2) Die Stadt ist berechtigt, für den Fall von Zuwiderhandlungen der Investorin insbesondere gegen
 - (a) die Verpflichtung zur Vorlage, Abstimmung und Umsetzung des Wärmeversorgungskonzeptes nach § 4 Absatz 2 eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 30.000 €,
 - (b) die Verpflichtungen zur Vorlage eines Maßnahmenkonzeptes gegen Vogelschlag an Glas und die Umsetzung der abgestimmten Maßnahmen nach § 5 Absatz 2 und zur artenschutzgerechten Beleuchtung nach § 5 Absatz 3 eine Vertragsstrafe jeweils bis zu einem Höchstbetrag von 5.000 €,
 - (c) die Verpflichtung nach § 7 zur Herstellung des privaten Kinderspielplatzes eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 50.000 €,

- (d) die Verpflichtung nach § 8 zur Errichtung barrierefreier Wohnungen eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 10.000 € je Wohnung,
- (e) die Verpflichtung nach § 10 für alle privaten Tiefgaragen-Stellplätze Vorrichtungen für eine Leitungsführung zu schaffen eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 5.000 €,
- (f) die Verpflichtung nach § 11 zur Herstellung von Besucherstellplätzen eine Vertragsstrafe von 7.700 € für jeden nicht hergestellten Besucherstellplatz,
- (g) die Verpflichtung nach § 13 Abs. 1 zum geförderten Mietwohnraum eine Vertragsstrafe pro nicht geförderter Wohneinheit bis zu einem Höchstbetrag von 50.000 €,
- (h) die Verpflichtungen nach § 13 Abs. 2 und 3 zur Aufteilung in die Teilprogramme und Wohnungsgemeinde eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 30.000 €,

zu verlangen.

Die Summe aller Vertragsstrafen ist nach lit (a) – (f) ist kumulativ auf einen Betrag von maximal 250.000 € begrenzt.

Die Vertragsstrafen nach lit (g) und (h) sind nicht in der Summe begrenzt.

- (3) Für den Fall von schuldhaften Zuwiderhandlungen gegen die Pflichten nach § 15 zur Weitergabe von Verpflichtungen aus diesem Vertrag an Rechtsnachfolger der Investorin ist die Stadt berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe des Dreifachen der Strafe, mit der ein Verstoß gegen die zu übertragende Verpflichtung bewehrt ist, zu verlangen.
- (4) Im Einzelfall wird die Höhe der Vertragsstrafe nach Abs. 1 und 2 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) für die Investorin verbindlich festgesetzt.

Die Vertragsstrafe ist verwirkt, sobald festgestellt wird, dass ein Verstoß im Sinne der Absätze 1 und 2 vorliegt und die Stadt die Investorin zur Beseitigung des Verstoßes bzw. Widerspruch mit angemessener Frist aufgefordert hat und diese erfolglos verstrichen ist.

Die Investorin ist verpflichtet, die Vertragsstrafe(n) spätestens 2 Wochen nach Zustellung der entsprechenden schriftlichen Aufforderung durch die Stadt und Ablauf der Anhörungsfrist an die Stadt zu zahlen.

Teil V Schlussbestimmungen

§ 15 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 zum Zeitpunkt der Übertragung noch offenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt.

- (2) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind der neuen Investorin / dem neuen Investor mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend den Regelungen dieses Vertrages weiter zu geben.
- (3) Ein Wechsel der Investorin bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn der neue Investor / die neue Investorin alle Verpflichtungen gemäß Abs. 1 und 2 übernimmt, es sei denn, Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen gefährdet ist.
- (4) Nach Fertigstellung des Vorhabens bzw. Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag und Anzeige dieser Tatsache gegenüber der Stadt gemäß den Regelungen aus § 14 Abs. 1 erlischt die Rechtsnachfolgeregelung nach diesem §15 für die Verpflichtungen, die von der Stadt Mainz nicht innerhalb der in § 14 Abs. 1 genannten Frist als Verstoß gegen die vertraglichen Verpflichtungen angezeigt wurden. Für diese angezeigten alle übrigen Punkte erlischt die Rechtsnachfolgeregelung nach Erfüllung der Verpflichtung.
- (5) Die Rechtsnachfolgeregelung nach diesem § 15 gilt nicht - mit Ausnahme der Regelung in § 13 - im Falle der Aufteilung nach WEG und dem Verkauf einzelner Wohnungen an Wohnungskäufer (private Endkäufer). Unabhängig davon bleibt die Investorin verpflichtet, die Auflagen aus diesem Vertrag zu erfüllen. Die Regelungen nach § 14 bleiben davon unberührt.

§ 16 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 "G 156" 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 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 "G 156" im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Die Stadt wird sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen bemühen, die möglicherweise festgestellten Mängel des "G 156" umgehend zu heilen.

§ 17 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 "G 156" rechtsverbindlich geworden ist, noch die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 33 BauGB vorliegen.

Ein Anpassungsanspruch ist insbesondere dann gegeben, wenn der in Kraft getretene "G 156" von seiner Entwurfsfassung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (**Anlage 2**) wesentlich abweicht.

§ 18 Sofortige Vollstreckung

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

- (a) der Kostenerstattung nach § 2 Absatz 2,
- (b) der Vertragsstrafen nach § 14.

§ 19 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Vertragsparteien erhalten je 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 vereinbaren für den Fall, dass der Vertrag sich dennoch als unwirksam erweisen sollte, 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.

§ 20 Wirksamkeit des Vertrages

Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates der Stadt und der Zustimmung der Gesellschafter der PG An der Krimm GmbH & Co. KG. Abweichend davon werden die Bestimmungen in § 2 Abs. 2 bereits mit Unterzeichnung des Vertrages wirksam.

§ 21 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag sind folgende Anlagen beigelegt:

- Anlage 1 - Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes
- Anlage 2 - Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" und seine Begründung (Stand: Offenlage)
- Anlage 3 - Kostenaufstellung
- Anlage 4 - Energiekonzept
- Anlage 4a - Merkblatt "Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete"
- Anlage 5 - Artenschutzgutachten
- Anlage 6 - Lageplan mit der Darstellung der Bodenverunreinigung
- Anlage 7 - Planung Spielflächen
- Anlage 8 - Wohnungsliste geförderter Wohnungsbau

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

Mainz, den

Für die Stadt

.....
Marianne Grosse
Beigeordnete

....., den

Für die Investorin

.....
Franz-Josef Thümes

.....
F. Albrecht Graf von Pfeil