

**Städtebaulicher Vertrag  
gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)  
zum Bebauungsplan "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)"  
- im Folgenden "O 65" genannt -**

zwischen

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

und

**Projektgesellschaft WTR GmbH & Co. KG**  
(Postanschrift: Hechtsheimer Straße 37, 55128 Mainz)  
vertreten durch Ihre Geschäftsführer  
Herrn Martin Dörnemann und Herrn F. Albrecht Graf von Pfeil  
- nachfolgend "Investorin" genannt -

und

dem **Wirtschaftsbetrieb Mainz - Anstalt des öffentlichen Rechts -**  
(Postanschrift: Industriestraße 70, 55120 Mainz)  
vertreten durch den Vorstand Frau Jeanette Wetterling und Silvia Dotzauer  
- nachfolgend "Wirtschaftsbetrieb" genannt

## Inhaltsverzeichnis

### Präambel

#### Teil I Allgemeines

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

#### Teil II Soziale Belange

- § 5 Vereinbarung zur Kostenbeteiligung (Infrastrukturbeitrag)
- § 6 Soziale Wohnraumförderung
- § 7 Privater Kinderspielplatz
- § 8 Barrierefreies Bauen

#### Teil III Umweltbelange

- § 9 Ökologische Fachbauleitung
- § 10 Artenschutz
- § 11 Artenschutzgerechte Beleuchtung
- § 12 Baum- und Gehölzschutz
- § 13 Entwässerung
- § 14 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- § 15 Gründung der Neubauten
- § 16 Vorsorgender Bodenschutz

#### Teil IV Gestalterische Belange

- § 17 Fassadengestaltung
- § 18 Freiraumkonzept

#### Teil V Erschließung und Verkehr

- § 19 Gegenstand der Erschließung
- § 20 Art und Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen
- § 21 Elektromobilität
- § 22 Wärmeversorgung, Energie
- § 23 PKW-Besucherstellplätze
- § 24 Fußläufige und Barrierefreie Erschließung
- § 25 Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung/Qualitätssicherung
- § 26 Baudurchführung, Fertigstellung der Anlagen
- § 27 Inanspruchnahme und Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen
- § 28 Haftung und Verkehrssicherung
- § 29 Abnahme
- § 30 Mängelansprüche
- § 31 Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen
- § 32 Kostennachweis
- § 33 Ersatz der Aufwendungen des Wirtschaftsbetriebes

#### Teil VI Sicherung der Vertragspflichten

- § 34 Betretungsrecht
- § 35 Sicherheitsleistungen/Bürgschaften
- § 36 Vertragsstrafen

**Teil VII Schlussbestimmungen**

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

ENTWURF

## Präambel

Das Plangebiet Rodelberg liegt oberhalb des Pariser Tors und umfasst neben dem Grundstück eines Bürogebäudes (letzter Mieter: Jobcenter) eine ehemalige, öffentliche Grünanlage. Nach Wegzug des Jobcenters soll nun eine Umwandlung des Gebietes in ein innenstadtnahes Wohngebiet erfolgen.

Zur Schaffung des für die städtebauliche Neuordnung des o. a. Areals erforderlichen Baurechts betreibt die Stadt hierzu das Bauleitplanverfahren "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)".

Die weiteren, für die Realisierung und Umsetzung der von der Investorin anvisierten Planung wesentlichen Inhalte werden - ergänzend zu den Festsetzungen des "O 65" - 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 "O 65" 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 Plangebiet mit Wohnungsbau ein Anteil bis 25 % geförderter Mietwohnungsbau sicher zu stellen. Daher dient der Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 3 BauGB auch 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 "O 65" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

## Teil I Allgemeines

### § 1 Vertragsgebiet Vertragsgrundlage

- (1) Zum Vertragsgebiet gehören alle in der **Anlage 1a** und **Anlage 1b** ersichtlichen Flächen.
- (2) Die Inanspruchnahme von Teilflächen der städtischen Parzelle Flurstück-Nr. 3/97, Flur 6, Gemarkung Bretzenheim (zur Herstellung der Öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 19) durch die Investorin wird seitens der Stadt gestattet.
- (3) Vertragsgrundlage ist der Bebauungsplan "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" nebst Anlagen, Stand: Offenlage, (**Anlage 2 und Anlage 3**). 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 4** aufgeführten Aufwendungen in Höhe von insgesamt **13.673 € (in Worten: dreizehntausendsechshundertdreundsiebzig)** entstanden. Die Investorin verpflichtet sich, der Stadt diese Aufwendungen innerhalb **1 Monats nach Unterzeichnung des Vertrages** bzw. seiner Regelungen zu erstatten. Dieser Betrag ist unter Nennung des Verwendungszweckes Bebauungsplan "O 65" und unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer **511760018001** 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 bereits im Eigentum der Stadt im Vertragsgebiet befindlichen Grundstücke verbleiben im Eigentum der Stadt.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, alle in ihrem Eigentum stehenden, noch zu vermessenden Grundstücksteile, die sich innerhalb der im "O 65" festgesetzten Öffentlichen Straßenverkehrsfläche befinden, an die Stadt zu übertragen.

Dabei handelt es sich um folgendes Grundstücksteil:

Gemarkung Bretzenheim, Flur 6, Flurstücks-Nr. 3/74 mit einer Größe von ca. 1.158 m<sup>2</sup> gemäß beigefügtem Lageplan (Anlage 5).

- (3) Die Eigentumsübertragung auf die Stadt gemäß Abs. 2 erfolgt frühestens nach der Schlussvermessung unentgeltlich, kosten- und lastenfrei für die Stadt. Näheres hierzu und zur Verkehrssicherungspflicht regelt § 31.
- (4) Die Eigentumsübertragung erfolgt für die Stadt kosten- und lastenfrei. Die Investorin trägt im Übrigen alle mit der Grundstücksübertragung entstehenden Grunderwerbssteuern sowie die Notar- und Gerichtskosten.
- (5) Alle von der Eigentumsübertragung tangierten Flächen und Parzellen sind in der **Anlage 5** (Eigentumsübertragung) dargestellt.
- (6) Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes vor der Widmung der im Bebauungsplan "O 65" festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, verpflichtet sich die Stadt, auf dem Grundstück Flurstück 3/97, Flur 6, Gemarkung Bretzenheim eine Baulast gemäß § 86 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in das bei der Stadt (Bauamt) geführte Baulastenverzeichnis eintragen zu lassen (Fläche, für die die Erschließungsbaulast in das Baulastenregister eingetragen werden soll, siehe **Anlage 27**). Nach Übertragung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche auf die Stadt (siehe **Anlage 5**) und nach deren Widmung gemäß § 31 wird die Bauaufsichtsbehörde die Baulast aus dem Baulastenverzeichnis löschen. Alle im Zusammenhang mit der Bestellung der Baulast entstehenden Kosten trägt die Investorin.

#### § 4

#### Vermessungsleistungen

- (1) Alle im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden auf Kosten der Investorin seitens der Stadt (Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation) auf Grundlage der für öffentlich bestellte Vermesser üblichen Kostensätze durchgeführt. Mit Genehmigung der Stadt (Bauamt), die innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der schriftlichen Anfrage zu entscheiden ist, können diese Arbeiten auf einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur übertragen werden. 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 wieder herzustellen oder wiederherstellen zu lassen.

- (2) Nach Wahl der Investorin kann die Grundstücksneuordnung inklusive der erforderlichen Katastervermessungsarbeiten für das Plangebiet auch durch eine vereinfachte Umlegung durch die Umlegungsstelle der Stadt Mainz erfolgen. In diesem Fall ist spätestens zwei Wochen nach Vertragsabschluss ein entsprechender Antrag seitens

der Investorin beim Bauamt der Stadt Mainz, Abt. Vermessung und Geoinformation zu stellen.

## Teil II Soziale Belange

### § 5

#### Vereinbarung zur Kostenbeteiligung (Infrastrukturbeitrag)

(1) Infrastrukturbeitrag

Die Investorin verpflichtet sich für den Fall, dass der Bebauungsplan "O 65" 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 durch die Ausweisung des Baugebiets "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" entstehenden Aufwendungen zu leisten. Mit Zahlung des im folgenden Absatz 2 genannten Beitrages sind alle diesbezüglichen Verpflichtungen der Investorin abgegolten.

(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 7,50 Euro/m<sup>2</sup> für die ausgewiesene WA-Fläche.

Für das zum Infrastrukturbeitrag heranzuziehende Gebiet von 11.748 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Beitrag der Investorin in Höhe von 88.110,- EUR (in Worten achtundachtzigtausendeinhundertundzehn Euro).

(3) Verwendung

Der von der Investorin aufgrund der Bedarfsermittlung der jeweiligen Fachämter der Stadt zu leistende Infrastrukturbeitrag gemäß o. g. Absatz 1 und 2 wird als Baukostenanteil für den dem Baugebiet zugeordneten Anteil des Kita-Neubaus im Stadtteil Mainz-Oberstadt 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 der Kita als eingetreten.

(5) Nachweispflicht

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

(6) Entstehen, Fälligkeit und Sicherung der Zahlungsverpflichtung

Die Kostenschuld für den Infrastrukturbeitrag entsteht mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)". Die Zahlung von insgesamt 88.110,- EUR auf eine von der Stadt 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 2 Monaten nach dieser Frist Sicherheit in Höhe von 88.110,- EUR (in Worten: achtundachtzigtausendeinhundertundzehn 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.

## § 6 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 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 (aktuell: Soziale Mietwohnraumförderung durch ein Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB-Darlehen Mietwohnungen Rheinland-Pfalz) und durch sonstige Maßnahmen, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 16. April 2019, MinBl. S. 176).).
- (2) Von den in Abs. 1 genannten 25 % aller Wohnungen sind 10 % aller Wohnungen im Teilprogramm „geringes Einkommen“ und 15 % aller Wohnungen im Teilprogramm „Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze“ den Fördervorgaben entsprechend zu planen und zu fördern.
- (3) Ferner ist bei der Planung der Wohnungen von dem zu erfüllenden Gesamtanteil gemäß Abs. 1 das in **Anlage 25** aufgeführte Wohnungsgemeinde zu erbringen. Abweichungen sind nur möglich, wenn das Wohnungsgemeinde aufgrund von Änderungen der Förderbedingungen des Landes nicht eingehalten werden kann. Die Abweichungen sind in diesem Fall mit der Wohnraumförderungsstelle der Stadt Mainz einvernehmlich abzustimmen.
- (4) Die Investorin verpflichtet sich, die Förderanträge fristgerecht vor Baubeginn über die Wohnraumförderungsstelle der Stadt bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) zu stellen.
- (5) Der Wohnraumförderungsstelle der Stadt sind der Baubeginn und die Herstellung der Bezugsfertigstellung der unter Abs. 1 genannten Wohnungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

- (6) Die Wirksamkeit der Regelungen in vorgenannten Absätzen steht unter der Bedingung, dass das Land Rheinland-Pfalz Fördermittel nach dem dort genannten Förderprogramm oder vergleichbare Fördermittel tatsächlich zur Verfügung stellen kann.

## § 7

### Privater Kinderspielplatz

Die Investorin verpflichtet sich, Kinderspielplätze für ältere Kinder (ab 6 Jahren) entsprechend der beigefügten Planung (**Anlage 26**) auf ihre Kosten zu planen, herzustellen, zu möblieren, zu beleuchten sowie zu bepflanzen und diese dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten bzw. ihre Rechtsnachfolger zur Pflege und Unterhaltung zu verpflichten. Die Spielplätze sind mit Fertigstellung der letzten Wohneinheit, spätestens jedoch binnen 2 Jahren nach Bezug der ersten Wohnung fertigzustellen. Die ausgewiesenen Flächen für Kinderspielplätze für ältere Kinder (ab 6 Jahren) dürfen nur gemäß der in der Planung (**Anlage 26**) dargestellten Funktionen hergestellt und genutzt werden. Die Detailplanungen der einzelnen Spielbereiche sind einvernehmlich mit der Stadt (Amt für Jugend und Familie sowie Grün- und Umweltamt) abzustimmen.

## § 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 werden mit der Stelle des Behindertenbeauftragten der Stadt Mainz abgestimmt. Die Stadt hat nach Eingang der ausreichend begründeten Mitteilung über die Abweichungen durch die Investorin diese innerhalb von 4 Wochen zu prüfen. In begründeten Fällen ist eine Verlängerung der Frist zu gewähren. Davon unberührt werden die Anforderungen der LBauO Rheinland-Pfalz erfüllt.

## Teil III

### Umweltbelange

## § 9

### Ökologische Fachbauleitung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die Einhaltung der Baumschutz- und Artenschutzvorgaben gemäß den folgenden § 10 Artenschutz, § 11 artenschutzgerechte Beleuchtung und § 12 Baum- und Gehölzschutz durch die Beauftragung einer gegenüber den ausführenden Firmen in Abstimmung mit dem Investor weisungsbefugten und unabhängigen ökologischen Fachbauleitung sicherzustellen. Das beauftragte Fachbüro ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) zu benennen. Dieses muss über Qualifikationen im Bereich Natur- und Artenschutz verfügen. Der Nachweis der Qualifikation ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen. Die ökologische Fachbauleitung ist bereits vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu beauftragen und in die Bauablaufplanung einzubinden. Die Einhaltung und Umsetzung der o. g. artenschutzfachlichen sowie der Baumschutzmaßnahmen sind durch die ökologische Fachbauleitung regelmäßig zu dokumentieren und der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

gen. Die Dokumentation erfolgt entsprechend der in dem jeweiligen Fachgutachten gewählten Systematik und erfasst auch die in diesem Vertrag vorgenommen inhaltlichen Ergänzungen. Ein gemeinsamer Termin zwischen ökologischer Fachbauleitung und dem Grün- und Umweltamt erfolgt vor Baubeginn.

Nach Abschluss aller Arbeiten gemäß der §§ 10, 11 und 12 erfolgt eine Abnahme durch den Bauherren gemeinsam mit der ökologischen Fachbauleitung und dem Grün- und Umweltamt.

- (2) Erfüllt die Investorin ihre Verpflichtung nach Abs. 1 nicht oder fehlerhaft oder nicht in der vereinbarten Frist, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Erfüllung der Verpflichtungen nach Abs. 1 zu setzen. Erfüllt die Investorin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Beauftragung einer ökologischen Fachbauleitung auf Kosten der Investorin durchzuführen (Ersatzvornahme). In diesem Fall ist die Stadt, für die Ausführung der Maßnahmen nach § 9, berechtigt die Flächen der Investorin zu betreten.

## § 10 Artenschutz

Die Investorin verpflichtet sich folgende Artenschutzmaßnahmen nach den Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz (**Anlage 6**) durchzuführen:

- (1) **Installation von Ersatzquartieren für Fledermäuse in Sommerquartieren in Gehölzen:**  
Die Investorin verpflichtet sich einen Quartiersersatz im Verhältnis von 2:1 für Fledermäuse in Sommerquartieren in Gehölzen zu erbringen. Die 10 Ersatzquartiere sind in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden potenziellen Quartieren an geeigneten Stellen anzubringen. Die Ersatzquartiere sind vor der Entfernung von potenziellen Quartieren bis zum März der nächsten Flugperiode zu erbringen. Die Herstellung der Ersatzquartiere hat unter Anleitung der ökologischen Fachbauleitung nach § 9 zu erfolgen. Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (2) **Schaffung von neuen Nahrungshabitaten für Fledermäuse und Vögel auf den Flachdächern:**  
Im Bebauungsplangebiet befinden sich brachliegende Grünanlagen, die als Nahrungshabitat für Insekten, Reptilien, Fledermäuse und Vögel dienen, die aufgrund der Realisierung des Vorhabens zerstört werden. Die Investorin verpflichtet sich, auf den extensiv begrünten Dächern Blühwiesen im Sinne des Artenschutzgutachtens, dort Maßnahme A2, im Umfang von 2.000 Quadratmeter anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Herstellung ist gegenüber der Stadt (Grün- und Umweltamt) zu erbringen.
- (3) **Installation von Nisthilfen für baumhöhlenbrütende Vögel:**  
Die Investorin verpflichtet sich, vor der Entfernung der vier Bäume mit den Baumnummern 1046, 1049, 1051 und 1052 mit potenziellen Fortpflanzungsstätten (Baumhöhlen) für Blaumeise, Kohlmeise, Sumpfmehlschäfer und Star bis zum Februar der nächsten Brutperiode ein Ersatz im Verhältnis 3:1 zu erbringen. Die 12 Nisthilfen sind unter Anleitung der ökologischen Fachbauleitung nach § 9 an geeigneten Stel-

len anzubringen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**(4) Installation von Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel in Gebäuden/Haussperling:**

Die Investorin verpflichtet sich, als Ersatz für die fünf entfallenden potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebäudebrütenden Vogelarten an den neuen Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter im Verhältnis 2: 1 anzubringen. Die genaue Lage der 10 Nisthilfen ist mit der ökologischen Fachbauleitung nach § 9 abzustimmen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**(5) Installation von Nisthilfen für den Grünspecht:**

Die Investorin verpflichtet sich, für den Entfall einer geeigneten Brutmöglichkeit für den Grünspecht in dem Baum mit der Nummer 1051 vor der Entfernung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte 2 Nisthilfen für Spechte unter Anleitung der ökologischen Fachbauleitung nach § 9 an geeigneten Stellen anzubringen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**(6) Aufwertung des Brutreviers des Pirols:**

Die Investorin verpflichtet sich, nach den Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz (**Anlage 6**) als Ersatz für die entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Pirols mindestens 10 großkronige Bäume in Gehölzverbund an geeigneter Stelle zu pflanzen. Die geeigneten Bereiche sind in Abbildung 4 auf Seite 29 des Fachbeitrags Artenschutz (**Anlage 6**) eingezeichnet. Zusätzlich verpflichtet sich die Investorin, die Nahrungshabitate durch die Pflanzung von heimischen Sträuchern und die Anlage von Blühwiesen aufzuwerten. Ein Nachweis über die Pflanzung der Bäume und der heimischen Sträucher sowie die Anlage von Blühwiesen ist gegenüber der Fachbauleitung nach § 9 zu erbringen. Die im privaten Grün befindlichen Pirolbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflege der Pirolbäume im öffentlichen Grün regelt § 12 Absatz 2.

**(7) Schutz vor Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag werden bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser oder feste vorgelagerte Konstruktionen verwendet.

Die Investorin verpflichtet sich, Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas gemäß den Maßnahmen in V 4 des Artenschutzgutachtens vorzusehen und mit der ökologischen Fachbauleitung nach § 9 abzustimmen. Die Vogelschutzmaßnahmen werden Bestandteil der gemeinsamen Abnahme nach § 9 Abs. 1.

**(8)** Die Investorin trägt alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Durchführung der von ihr gemäß diesen Paragraphen geschuldeten artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (V1 – V4 sowie A1 – A6) entsprechend dem Kapitel 5 des Fachgutachtens Artenschutz (**Anlage 6**) anfallen. Alle Maßnahmen werden im Bereich der privaten Grünflächen bzw. Gebäude verortet bis auf 4 (von den geforderten 10) Pirolbäume (vgl. § 12 Baumschutz); diese werden, nach vorheriger gemeinsamer Festlegung mit der Stadt (Grün- und Umweltamt), im Bereich des öffentlichen Grüns verortet.

**(9)** Erfüllt die Investorin ihre Verpflichtungen nach § 10 nicht oder fehlerhaft oder nicht in der vereinbarten Frist, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Erfüllung der Verpflichtungen nach § 10 zu setzen. Erfüllt die Investorin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt be-

rechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Investorin auszuführen oder ausführen zu lassen (Ersatzvornahme). In diesem Fall ist die Stadt, für die Ausführung der Maßnahmen nach § 10, berechtigt die Flächen der Investorin zu betreten.

## **§ 11 Artenschutzgerechte Beleuchtung**

Für die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden – insbesondere im Bereich der barrierefreien Erschließung (Fußweg von Geschwister-Scholl-Str. bis zum Aufzug sowie Aufzugs-, und Treppenanlage) – soll die Investorin insektenverträgliche Leuchtmittel (warmweiß getönte LED Lampen; Lichttemperatur ca. 3000 K; Abstrahlung der Lampen gerichtet nur zum Boden; Abstrahlungswinkel kleiner als 70 Grad zur Vertikalen; Verwendung von geschlossenen „staubdichten“ Leuchtkörpern) verwenden. Zum Schutz von Avifauna und Fledermäusen sind Beleuchtungsstärke und Betriebsdauer (vor allem in den Nachtstunden) auf das fachtechnisch gebotene Mindestmaß zu beschränken. Hierfür wird die Investorin für die Beleuchtung des Fußweges von der Geschwister-Scholl-Str. bis zum Aufzug sowie für die Beleuchtung der Aufzugs-, und Treppenanlage Leuchten installieren, die eine Funktion zur Nachtabsenkung (bis zu 50 %) beinhalten. Die zum Einsatz kommenden Beleuchtungskörper sind zuvor mit der ökologischen Fachbauleitung nach § 9 abzustimmen.

## **§ 12 Baum- und Gehölzschutz**

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, das Maßnahmenkonzept nach den Vorgaben des Kapitels 3 i. V. m. der Abbildung 10 sowie Tabelle 3 des Fachbeitrags Bäume (**Anlage 7**) einzuhalten und umzusetzen. Dieses Konzept wird auch angewendet zum Schutz der Bäume im Bereich der Befestigung des Wegeteilstücks zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Aufzugsturm/ Treppenanlage sowie im Rahmen der Herstellung der Beleuchtung dieses Wegeteilstücks. Die Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes ist durch die ökologische Fachbauleitung zu überwachen. Die Baumschutzmaßnahmen, die in Kronen- und Wurzelbereichen unabdingbar eingreifen müssen, sind durch ein zertifiziertes Baumpflegeunternehmen auszuführen.  
Bei der Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen inkl. der insgesamt 10 Pirolbäume sind die Bestimmungen des § 16 Vorsorgender Bodenschutz zu beachten.
- (2) Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der 4 Pirolbäume im öffentlichen Grün trägt die Investorin für 5 Jahre. Die Fertigstellungspflege übernimmt die Investorin im ersten Jahr selbst. Nach dem ersten Standjahr findet eine Übergabe der Baumpflanzung an das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz statt. Die weitere Pflege und Unterhaltung der 4 Pirolbäume übernimmt die Stadt Mainz ab dem Zeitpunkt der Übergabe gegen Zahlung eines einmaligen Ablösebetrages in Höhe von 5.570 €, der innerhalb von 4 Wochen nach Übernahme der betreffenden Anlagen durch die Stadt Mainz auf das Konto IBAN: DE5855050120000000331, BIC: MALADE51MNZ bei der Sparkasse Mainz unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer **510230001004 ("O 65")** zahlbar ist.
- (3) Sollten während der Bauphase als zu erhaltend festgesetzte Bäume zu Schaden kommen, sind diese Schäden durch ein zertifiziertes Baumpflegeunternehmen zu

beheben bzw. ggf. die gemäß "O 65" festgesetzten Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Gehölz- und Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

- (4) Die durch den Bau der Tiefgarage, des Aufzugsturms inkl. Treppenanlage sowie durch die Herstellung von Fußgängerbereichen in Anspruch genommenen Teile der öffentlichen Grünfläche sind auch im Hinblick auf die Wiederherstellung der Verkehrssicherheit (Hangsicherung) sowie des Landschaftsbildes nach Beendigung der Bauarbeiten nach Anweisung der ökologischen Fachbauleitung wiederherzustellen. Hierfür sind im Bereich der Tiefgarage sowie des Aufzugsturms inkl. Treppenanlage Neupflanzungen von standortgerechten einheimischen schwach- bis mittelstark wachsenden Sträuchern vorzunehmen. Außerhalb des Bereichs der Tiefgarage sowie des Aufzugsturms inkl. Treppenanlage sind standortgerechte einheimische baumartige Gehölze und Sträucher zu verwenden. Als Pflanzqualität ist die Verwendung von Sträuchern und Heistern ausreichend. Entlang der bepflanzbaren Fassaden des Aufzugsturms werden punktuelle Fassadenbegrünungen mittels Rankhilfen vorgenommen. Der Abstand zum Aufzugsturm sowie die Pflanzenauswahl werden zwischen der ökologischen Fachbauleitung und der Stadt Mainz (Grün- und Umweltamt sowie dem Straßenbetrieb des Stadtplanungsamtes) rechtzeitig abgestimmt.

Eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme von öffentlichen Grünflächen im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen ist ausgeschlossen. Baustelleneinrichtungen für über das öffentliche Grün führende Erschließungsmaßnahmen (fußläufige und barrierefreie Erschließung nach § 20 und § 24) erfolgen im Bereich der privaten Parkplatzfläche und nicht im Bereich der öffentlichen Grünflächen.

Die im Bereich der privaten Grünfläche durch den Bau der Tiefgarage evtl. erfolgenden Beeinträchtigungen sind entsprechend den Regelungen zur öffentlichen Grünfläche wiederherzustellen.

- (5) Erfüllt die Investorin ihre Verpflichtungen nach § 12 nicht oder fehlerhaft oder nicht in der vereinbarten Frist, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Erfüllung der Verpflichtungen nach § 12 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 (Ersatzvornahme.) In diesem Fall ist die Stadt, für die Ausführung der Maßnahmen nach § 12, berechtigt die Flächen der Investorin zu betreten.

### § 13 Entwässerung

Die Investorin verpflichtet sich, bei der Planung und Ausführung ihres Vorhabens im Plangebiet "O 65" die Vorgaben des mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) und dem Wirtschaftsbetrieb abgestimmten und erarbeiteten Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes (**Anlage 8**) einzuhalten und umzusetzen. Mit diesem Konzept ist gewährleistet, dass ein wesentlicher Teil des Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Ein entsprechender Nachweis durch Langzeitsimulation liegt vor.

Einzelheiten bezüglich der Entwässerung und Versickerung werden im Rahmen der Baugenehmigung sowie im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung geregelt.

## § 14 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Die Investorin verpflichtet sich, die im Umweltbericht dargestellte interne Ausgleichspflanzung von 3 Bäumen im Bereich der entlang der Geschwister-Scholl-Straße verlaufenden öffentlichen Grünfläche gemäß der zwischen der ökologischen Fachbauleitung und dem Grün- und Umweltamt abzustimmenden Verortung vorzunehmen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der 3 Bäume trägt die Investorin für 5 Jahre. Die Fertigstellungspflege übernimmt die Investorin im ersten Jahr selbst. Nach dem ersten Standjahr findet eine Übergabe der Baumpflanzung an das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz statt. Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der 3 Bäume übernimmt die Stadt Mainz ab dem Zeitpunkt der Übergabe gegen Zahlung eines einmaligen Ablösebetrages in Höhe von 4177 €, der innerhalb von 4 Wochen nach Übernahme der betreffenden Anlagen durch die Stadt Mainz auf das Konto IBAN: DE5855050120000000331, BIC: MALADE51MNZ bei der Sparkasse Mainz unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer 5.10230001128 ("O 65") zahlbar ist.

(2) Die Stadt (Grün- und Umweltamt) verpflichtet sich, anstelle und auf Kosten der Investorin die externen Ausgleichsmaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet Gonsbachtal im Bereich der Gonsbachrenaturierung, Gemarkung Gonsenheim, Flur 22, Flurstück-Nrn. 649, 650, 776, 778, 784, 785, 786, 811 und 812, nach den Vorgaben des Umweltberichtes (**Anlage 3**) zu erbringen. Auf den Flächen ist die Entwicklung von Wiesen mit Gehölzanteilen und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt.

Zu den Kosten des erforderlichen Ausgleichs zählen die Ablösung der Bereitstellung der Grundstücke seitens der Stadt Mainz sowie die Planung und Umsetzung der im Umweltbericht geforderten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der dauerhaften Unterhaltung. Nach der den Vertragspartnern vorliegenden und diesem Vertrag als **Anlage 16** beigefügten Kostenschätzung belaufen sich die Kosten des Ausgleichs auf insgesamt 157.400 EUR (in Worten: einhundertsiebenundfünfzigtausendvierhundert Euro).

(3) Die Investorin wird die von ihr gemäß Absatz 1 übernommenen Kosten durch einmalige Zahlung eines Betrags in Höhe der geschätzten Kosten, d.h. in Höhe von 157.400 EUR (in Worten: einhundertsiebenundfünfzigtausendvierhundert Euro), ablösen. Damit sind alle aus Absatz 1 resultierenden Pflichten der Investorin abschließend abgelöst.

(4) Der Ablösebetrag wird einen Monat nach Erteilung der Baugenehmigung für die erste Hochbaumaßnahme fällig und ist auf das Konto IBAN: DE5855050120000000331, BIC: MALADE51MNZ bei der Sparkasse Mainz unter Nennung der Vertragsgegenstandsnummer 510230001012 ("O 65") zu zahlen.

- (5) Die externen Ausgleichsflächen verbleiben im Eigentum der Stadt Mainz und wird von dieser unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten gepflegt.
- (6) Der Beginn der ersten Hochbaumaßnahme ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) schriftlich anzuzeigen.

## **§ 15 Gründung der Neubauten**

Die zur Bodenverbesserung unter den Neubauten der Investorin bzw. zu deren Gründung erforderlichen Maßnahmen dürfen zum Schutz der unterirdisch erhaltenen Relikte des Forts Hechtsheim nicht tiefer als 132 m ü. NN in den Boden eingreifen.

Sofern die Investorin nicht das Rüttelstopfverfahren anwendet, sind alternative Gründungsverfahren unter der Bedingung möglich, dass Geländeingriffe nicht tiefer als oben angegeben erfolgen. Im Hinblick auf den Schutz und die Bewahrung der Festungsbestandteile ist zudem eine Prüfung und Freigabe des alternativen Verfahrens durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, erforderlich. Die Investorin verpflichtet sich, die einvernehmliche Abstimmung mit der Landesarchäologie frühzeitig vorzunehmen.

Die Investorin verpflichtet sich weiterhin, den Beginn der Erdarbeiten der Landesarchäologie frühzeitig mitzuteilen. Den Mitarbeitern der Landesarchäologie ist das Betreten der Baustelle zur Begleitung sämtlicher Erdeingriffe jederzeit zu gestatten.

## **§ 16 Vorsorgender Bodenschutz**

Ein Großteil des Plangebietes wird von der Ablagerungsstelle Mainz, Am Rodelberg (315 00000-0204) überlagert. Die Altablagerung ist derzeit als altlastverdächtig eingestuft. Gemäß § 15 (1) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) unterliegt die Altablagerung somit der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde. Sämtliche (Bau-) Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind (auch Kanalbaumaßnahmen, Baumpflanzungen, Geländemodellierung etc.) bedürfen der Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde. Die Investorin verpflichtet sich, diese rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

- (1) Im gesamten Bereich der Altablagerung ist der direkte oder indirekte Kontakt mit nicht überdeckten Altablagerungsmassen wie folgt zu unterbinden:

**(1a) Grünflächen/Gärten/unversiegelte Flächen innerhalb des Wohngebietes aber außerhalb der Unterkellerung bzw. Tiefgarage**  
(Im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche (rot markierter Planeintrag))

Ausstattung mit einer nach Setzung mindestens 60 cm mächtigen unbelasteten Bodenschicht. Der Boden gilt als unbelastet, wenn die Vorsorgewerte entsprechend Ziffer 4 Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und bzgl. der Parameter, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte ZO der LAGA-TR-Boden 2004 (Tab. II.1.2-2 und -3) eingehalten

sind. Einzelheiten sind mit der oberen Bodenschutzbehörde fallbezogen abzustimmen.

**(1b) Zugängliche Teilflächen der privaten Grünflächen nördlich der Wohnbebauung**

Erfüllung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen an Wohngebiete bei der Herstellung der lt. Freiraumkonzept vorgesehenen Gehölzpflanzungen (s. § 12 Baum- und Gehölzschutz). Hierbei sind auf Grundlage der Kategorien der BBodSchV je nach Gestaltung/Bepflanzung und Nutzung dieser Teilfläche Anforderungen an die Mächtigkeit der Überdeckung der Altablagerungsmassen mit unbelastetem Boden zu erfüllen. Einzelheiten sind mit der Oberen Bodenschutzbehörde fallbezogen abzustimmen.

**(1c) Zugängliche und nutzbare Teilflächen der öffentlichen Grünflächen oder unversiegelten Flächen um die Wohnbebauung herum**

Erfüllung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen an Park- und Freizeitanlagen. Hierbei sind auf Grundlage der Kategorien der BBodSchV je nach Gestaltung/Bepflanzung und Nutzung dieser Teilfläche unterschiedliche Anforderungen an die Mächtigkeit der Überdeckung der Altablagerungsmassen mit unbelastetem Boden zu erfüllen. Einzelheiten sind mit der Oberen Bodenschutzbehörde fallbezogen abzustimmen.

(2) Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Aushubmassen durch einen qualifizierten **Sachverständigen** überwachen und dokumentieren zu lassen. Die Dokumentation muss mindestens enthalten:

- Angaben über besondere Vorkommnisse,
- Angaben zu Art, Menge, und Schadstoffbelastung der anfallenden Abfälle (Aushubmassen) inkl. Beschreibung der repräsentativen Beprobung (Homogenität/Heterogenität, Probenahmestrategie, Anzahl der Einzel- und Mischproben mit Bezug auf Haufwerksgröße etc.) sowie Probenahmeprotokolle und Analysenprotokolle,
- Mengenbilanz (Aushubmassen, wiederverwertete Massen, extern verwertete Massen, entsorgte Massen) mit Belegen über deren Schadstoffbelastung,
- Verwertungs- und Entsorgungsnachweise mit Beschreibung der Verwertungs- und Entsorgungswege.

Die Dokumentation ist spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Erdarbeiten der zuständigen Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Fortführung des Bodenschutzkatasters vorzulegen.

## Teil IV Gestalterische Belange

### § 17 Fasadengestaltung

Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept, welches dem "O 65" zu Grunde liegt, wurde im Rahmen eines Realisierungswettbewerbsverfahrens ermittelt. Die Investorin verpflichtet sich, die Fassadengestaltung der Wohnhäuser gemäß **Anlage 9a** oder gemäß **Anlage 9b** vorzunehmen. Die Entscheidung, welche der beiden Varianten (Anlage 9a oder Anlage 9b) umgesetzt wird, obliegt der Investorin.

## § 18 Freiraumkonzept

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, bei der Planung und Ausführung ihres Vorhabens im Plangebiet "O 65" die Vorgaben des mit der Stadt abgestimmten Freiraumkonzeptes (**Anlage 14**) einzuhalten und umzusetzen. Die Einhaltung der Vorgaben des Freiraumkonzeptes ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Bei Nachträgen zu den Bauanträgen und daraus resultierenden Anpassungen ist ein entsprechend angepasster Freiflächenplan der Stadt (Bauamt mit der Bitte um Weiterleitung an das Grün- und Umweltamt sowie das Stadtplanungsamt) vorzulegen und abzustimmen. Die Stadt wird diesen in einer Frist von 4 Wochen prüfen. In begründeten Fällen ist eine Verlängerung der Frist zu gewähren.  
Die o. g. Nachweise sind auch erforderlich im Freistellungs- bzw. Anzeigeverfahren; in diesem Fall sind die Unterlagen unaufgefordert der Stadt (Bauamt mit der Bitte um Weiterleitung an das Grün- und Umweltamt sowie das Stadtplanungsamt) vorzulegen.
- (2) Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind von jeglichen, d. h., auch baugenehmigungsfreien baulichen und sonstigen Anlagen frei zu halten und dürfen nicht als Gartenfläche oder zu Erholungszwecken u. ä. genutzt werden.  
Die Investorin verpflichtet sich, alle privaten Grünflächen entsprechend den textlichen Festsetzungen und nach Vorgaben des Umweltberichtes inkl. den Fachbeiträgen Artenschutz und Bäume zum "O 65" herzustellen; sie verpflichtet sich, die privaten Grünflächen zu erhalten, die Bäume dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen und ihre Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten.
- (3) Auf der Grenze des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes zu den privaten und öffentlichen Grünflächen wird die Investorin auf ihre Kosten die Grundstücksgrenze durch Kantensteine markieren. Die Kantensteine sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

## Teil V Erschließung und Verkehr

### § 19 Gegenstand der Erschließung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die öffentlichen verkehrs- und entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen im Plangebiet (Anlage 1a) in eigenem Namen sowie auf eigene Kostenrechnung und Gefahr herzustellen oder herstellen zu lassen. Grundla-

ge ist die in **Anlage 20** beigefügte Entwurfsplanung der Straße, die durch die Stadt als Grundlage für die weitere Ausführungsplanung freigegeben wurde.

- (a) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der verkehrstechnischen Erschließungsanlagen sind die Festsetzungen des "O 65", die Regelungen in diesem Vertrag sowie die von der Investorin noch zu erstellende Ausführungsplanung maßgebend.
- (b) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen sind die Regelungen in diesem Vertrag sowie die noch zu erstellende Ausführungsplanung maßgebend.

Die Herstellung der öffentlichen verkehrs- und entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen (einschließlich der Straßenbeleuchtung, der Straßenbeschilderungen, der Straßenmarkierungen und der Straßenmöblierung) wird mittels Bürgschaft gesichert. Näheres hierzu regelt § 35 dieses Vertrages.

- (2) Die Voraussetzungen für die Übernahme der öffentlichen verkehrs- und der entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen regelt § 31.

## § 20

### Art und Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen

- (1) Die von der Investorin nach diesem Vertrag durchzuführende verkehrstechnische Erschließung umfasst:
  - die Freilegung der Erschließungsflächen,
  - die Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege,
  - die Herstellung der Besucherstellplätze,
  - die Straßenbeleuchtung,
  - die Straßenentwässerung,
  - die Herstellung der fußläufigen und barrierefreien Erschließung des Gebietes im "O 65" mittels Treppe und Aufzug inkl. Herstellung des Fußweges von der Geschwister Scholl-Str. bis zum Aufzug (siehe **Anlage 10**) und Beleuchtung,
  - die erstmalige Herstellung der Straßenmöblierung, der Straßenbeschilderungen (Hinweisschilder, Straßennamenschilder, Beschilderungen nach StVO) und Straßenmarkierungen gemäß o.g. § 19,
  - die Wiederherstellung von öffentlichen Verkehrsflächen, Wirtschaftswegen und des westlich im Vertragsgebiet liegenden öffentlichen Fußwegs nach ihrer Inanspruchnahme in den verkehrssicheren vorherigen Zustand.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, die öffentlichen verkehrstechnischen Erschließungsanlagen - Straßen Wege, Stellplätze, fußläufige und barrierefreie Erschließung, Straßenbeleuchtung, Baumpflanzungen, etc. sowie die öffentlichen entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen (**Anlage 15**) in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus der Ausführungsplanung, auf Basis der Entwurfsplanung, ergibt.  
Die Ausführungsplanung / Beleuchtungsplanung sind in ihrem Umfang und ihren Inhalten zuvor mit der Stadt, dem Wirtschaftsbetrieb und Stadtwerke Mainz Netze GmbH abzustimmen und von der Stadt, vom Wirtschaftsbetrieb und von Stadtwerke Mainz Netze GmbH zu genehmigen.

- (3) Die von der Investorin nach diesem Vertrag durchzuführende entwässerungstechnische Erschließung (**Anlage 15**) umfasst:
- die Herstellung einer neuen Entwässerung im Trennsystem bis zum Anschlusspunkt an die bestehende öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage (Schacht 50018696). Der Regenwasserkanal ist in Stahlbeton DN 300 und einer Länge von 168 m und der Schmutzwasserkanal in Steinzeug DN 250 und einer Länge von 168 m auszuführen.
  - die Herstellung von Kanalhausanschlüssen im öffentlichen Bereich erfolgt im Trennsystem.

## § 21 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. Die Investorin beabsichtigt, einen Teil der Stellplätze mit Ladestationen auszustatten.

## § 22 Wärmeversorgung, Energie

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, auf Basis des Energiekonzeptes (F. Diwok, Gebäudetechnik, 2018) (**Anlage 17**) alle neu zu errichtenden Gebäude mit Wärme zentral über ein kaltes Nahwärmenetz zu versorgen. Der Primärenergiefaktor  $f_{PE}$  liegt bei ca. 0,6. 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 17 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 18**) zu erstellen und sodann eine darin betrachtete Variante im Plangebiet umzusetzen.

## § 23 PKW-Besucherstellplätze

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, zusätzlich zu den bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätzen, Stellplätze für die Besucher der Anwohner des Vorhabens herzustellen.
- (2) Die Anzahl der vorzusehenden Besucherstellplätze muss mindestens 10 % der gesamten, bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet betragen.

Nachkommastellen bei der Berechnung sind hierbei aufzurunden. Aufgrund der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach der Landesbauordnung in Höhe von 139 Stellplätzen, ergibt sich somit eine Verpflichtung zur Herstellung von weiteren 14 Besucherstellplätzen.

- (3) Die Kosten für die Herstellung der Besucherstellplätze gemäß Absatz 1 übernimmt die Investorin.
- (4) Die Herstellungsverpflichtung für die Besucherstellplätze nach diesem § 23 wird durch die Errichtung der Erschließungsstraße gemäß § 19 und den dort 11 angeordneten Parkplätzen zum Teil von der Investorin erfüllt. Die weiteren 3 notwendigen Besucherstellplätze wird die Investorin auf der festgesetzten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf eigene Kosten anordnen und herstellen. Eine öffentliche Zugänglichkeit dieser 3 Besucherstellplätze ist nicht erforderlich. Der Zugang zu den Besucherstellplätzen für die Besucher des Quartiers ist durch die Investorin sicherzustellen.

## § 24

### Fußläufige und barrierefreie Erschließung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, eine fußläufige und barrierefreie Erschließung in Form einer Treppe **und** eines Aufzuges (Standort Treppe und Aufzug siehe **Anlage 10**) im eigenen Namen sowie auf eigene Kostenrechnung und Gefahr herzustellen oder herstellen zu lassen. Des Weiteren verpflichtet sich die Investorin den Ausbau des Fußweges (festgesetzt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich) von der Geschwister-Scholl-Straße bis zum Aufzug und der Treppe (Lage Fußweg siehe **Anlage 10**) inkl. entsprechender Beleuchtung im eigenen Namen sowie auf eigene Kostenrechnung und Gefahr herzustellen oder herstellen zu lassen. Grundlage ist die in **Anlage 20 und 21** beigefügte Entwurfsplanung der Treppe und des Aufzuges sowie des Ausbau des Fußweges inkl. Beleuchtung, die durch die Stadt als Grundlage für die weitere Ausführungsplanung freigegeben wurde. Die Befestigung der Wegeoberfläche des Fußweges muss – in Anlehnung an den fortführenden wassergebundenen Wegebelaag – mit einem hellen Asphaltbelag, aufbauend auf der vorhandenen Tragschicht, erfolgen. Der angrenzende Baumbestand (Wurzel- und Kronenbereiche) ist zu schützen (s. § 12 Abs.1).
- (2) Die Ausführungsplanung der Treppe und des Aufzuges sowie des Ausbaus des Fußweges inkl. entsprechender Beleuchtung ist in ihrem Umfang und ihren Inhalten zuvor mit der Stadt (Abt. Straßenbetrieb, GWM der Stadt Mainz, der Abt. Verkehrsweisen, der Stabsstelle Städtebau/Stadtbildpflege/Öff. Beleuchtung, dem Grün- und Umweltamt sowie mit der Stelle des Behindertenbeauftragten der Stadt Mainz) abzustimmen und von der Stadt zu genehmigen.
- (3) Die Inanspruchnahme von Teilflächen der städtischen Parzellen, Flurstück-Nr. 3/97, Flur 6, Gemarkung Bretzenheim zur Herstellung der Treppe und des Aufzuges sowie des Fußweges inkl. Beleuchtung durch die Investorin wird seitens der Stadt gestattet.
- (4) Die Paragraphen 25, 26, 27, 28, 29, 30 und 31 gelten entsprechend.

- (5) Die Treppe, der Aufzug sowie der Ausbau des Fußweges inkl. Beleuchtung sind zeitgleich mit der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach § 19 fertigzustellen.
- (6) Erfüllt die Investorin ihre Verpflichtungen nach § 24 nicht oder fehlerhaft oder nicht in der vereinbarten Frist, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Erfüllung der Verpflichtungen nach § 24 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 (Ersatzvornahme).

## § 25

### Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung /Qualitätssicherung

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der öffentlichen verkehrs- und entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen einschließlich der Baumpflanzungen und der Begrünung in den Verkehrsflächen beauftragt die Investorin – soweit die Leistungen nicht von ihr selbst erbracht werden – ein leistungsfähiges Ingenieurbüro (leistungsfähige Ingenieurbüros). Bei der/den ausführenden Firma/Firmen muss es sich jeweils um eine Fachfirma/Fachfirmen für den Straßenbau und für die Entwässerung handeln. Ebenso ist ein Betrieb für Garten- und Landschaftsbau zu beauftragen. Die Firmen müssen die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahmen bieten.

Der Abschluss der entsprechenden Verträge zwischen der Investorin einerseits und dem/den Ingenieurbüro(s)/Betrieb des Garten- und Landschaftsbaues andererseits erfolgen im Einvernehmen mit der Stadt (Grün- und Umweltamt, Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb, Abt. Verkehrswesen und Abt. Stadtbildpflege / Öffentliche Beleuchtung) und mit dem Wirtschaftsbetrieb.

- (2) Die Investorin verpflichtet sich gegenüber der Stadt / dem Wirtschaftsbetrieb, die Bauleistungen nur nach Ausschreibung und auf Grundlage von Teil B und C der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Stadt/des Wirtschaftsbetriebes zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse - vor deren Ausgabe -, die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung. 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/des Wirtschaftsbetriebes ist innerhalb einer Woche 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 (**Anlage 22**) und auf der Grundlage der Qualitätssicherung (**Anlage 11**) der Stadt zu erfolgen. Die Ausschreibung hat auf Grundlage der zwischen der Stadt und der Investorin abgestimmten Ausführungsplanung zu erfolgen.

Die Stadt ist jederzeit zu Kontrollen zwecks Einhaltung ihrer Vorgaben auf der Baustelle berechtigt.

- (4) Die Ausschreibung des Kanalbaus hat nach technischen Vorgaben des Wirtschaftsbetriebes (**Anlage 23**) zu erfolgen. Die Ausschreibung hat auf Grundlage der zwischen dem Wirtschaftsbetrieb und der Investorin abgestimmten Ausführungsplanung zu erfolgen.  
Der Wirtschaftsbetrieb übernimmt die Überwachung der von der Investorin zu erbringenden Qualitätssicherung und die damit verbundene Einhaltung der Standards des Wirtschaftsbetriebes für die entwässerungstechnischen Erschließungsmaßnahmen. Der Wirtschaftsbetrieb bestimmt die Ausführungsart. Der Wirtschaftsbetrieb ist jederzeit zu Kontrollen zwecks Einhaltung seiner Vorgaben auf der Baustelle berechtigt.
- (5) Die verlegten Kanalleitungen sowie Hausanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze sind vor der Übergabe mit dem Kanalfernauge zu kontrollieren. Die Beauftragung des Jahresvertragsunternehmens des Wirtschaftsbetriebes zur fernoptischen Untersuchung erfolgt durch die Investorin auf deren Kosten zu den mit dem Jahresvertragsunternehmen vereinbarten Preisen des Wirtschaftsbetriebes nach Vorgaben des Wirtschaftsbetriebes. Die Investorin übergibt ein Exemplar des Untersuchungsberichtes an den Wirtschaftsbetrieb.
- (6) Die Kanalbestandsvermessung ist von dem jeweiligen Jahresvertragsunternehmen des Wirtschaftsbetriebes auf Kosten der Investorin zu den mit dem Jahresvertragsunternehmen vereinbarten Preisen des Wirtschaftsbetriebes durchzuführen und die ermittelten Daten sind dem Wirtschaftsbetrieb zu übergeben. Die Kanalbaurechnungen sind dem Wirtschaftsbetrieb vorzulegen.
- (7) Die Beauftragung für die Installation von Steigeisen und Einstieghilfen in die Kanalschächte erfolgt durch die Investorin auf deren Kosten nach Vorgaben des Wirtschaftsbetriebes. Ausführende Firma ist das jeweilige Jahresvertragsunternehmen des Wirtschaftsbetriebes zu den mit dem Jahresvertragsunternehmen vereinbarten Preisen des Wirtschaftsbetriebes. Die Vorgaben beinhalten die ausführende Firma und die Art der Ausführung.

## § 26

### Baudurchführung, Fertigstellung der Anlagen

- (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. Festgesetzte Grün- und Gehölzflächen im Plangebiet dürfen 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 sowie des öffentlichen Fußweges im Westen des Vertragsgebiets (siehe **An-**

**lage 13)** gemeinsam durch die Investorin und die Stadt vorzunehmen und zu dokumentieren. Die Kosten hierfür trägt die Investorin.

- (2) Die zur Durchführung der verkehrs- und entwässerungstechnischen Erschließungsmaßnahmen 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/Straßenverkehrsbehörde/Baustellenmanagement) / beim Wirtschaftsbetrieb oder bei den anderen Behörden/Stelle zu beantragen.

Der Baubeginn ist der Stadt (Stadtplanungsamt/Straßenbetrieb/Koordinierungsstelle) 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

- (3) Die öffentlichen Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

Die Investorin verpflichtet sich weiterhin, die in der **Anlage 15** dargestellten Abwasserbeseitigungsanlagen so rechtzeitig herzustellen, dass bei Bezug der Gebäude die Abwassereinrichtungen betriebsfertig hergestellt sind.

- (4) Die Investorin wird die Erschließungsanlagen so rechtzeitig herstellen, dass bei Bezug der Gebäude die notwendigen Zuwegungen in einem verkehrssicheren Zustand hergestellt sind.

Die Investorin verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die öffentlichen verkehrstechnischen Erschließungsanlagen bis zu den folgenden Terminen in dem Umfang endgültig fertig zu stellen, der sich aus mit der Stadt noch abzustimmenden und der von der Stadt zu genehmigenden Ausführungsplanung ergibt:

**Erschließungsanlage:**

Öffentliche Verkehrsflächen einschl.  
(kompletter Endausbau)

**Fertigstellungszeitpunkt:**

**4 Monaten nach Fertigstellung der von  
der Investorin zu erstellenden Gebäude**

Sinnvolle Teilabnahmen sind in Absprache mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb) möglich.

- (5) Erfüllt die Investorin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt für ihren / der Wirtschaftsbetrieb für seinen Zuständigkeitsbereich 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 für ihren / der Wirtschaftsbetrieb für seinen Zuständigkeitsbereich berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Investorin auszuführen oder ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten und ggf. von diesen Verträgen zurückzutreten.

- (6) 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. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungskabeln muss unterirdisch erfolgen.

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.

- (7) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsmaßnahmen /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.
- (8) Die Planung und Herstellung der öffentlichen Straßenbeleuchtung hat die Investorin im Einvernehmen mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Stabstelle "Städtebau/Stadtbildpflege/Öffentliche Beleuchtung" und Abt. Straßenbetrieb) und dem zuständigen Versorgungsträger (Stadtwerke Mainz Netze GmbH), abzustimmen und zu veranlassen. Die abgestimmte Planung (Entwurfsplanung der Erschließungsanlage) ist als **Anlage 20** beigelegt.
- Diese Kosten der Straßenbeleuchtung (Planung, Herstellung etc.) sind von der Investorin zu tragen.
- (9) Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- (10) Die Investorin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb) / des Wirtschaftsbetriebes) 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 Untersuchungsergebnisse der Stadt / dem Wirtschaftsbetrieb 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.

- (1) Der Ablauf der Baumaßnahmen in den städtischen Wirtschaftswegen ist in enger Abstimmung mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb) durchzuführen.

## § 27

### 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 – einschließlich des öffentlichen Fußwegs im Westen des Vertragsgebiets (siehe **Anlage 13**) – auf ihre Kosten in den ursprünglichen Zustand verkehrssicher wiederherzustellen.
- (2) Kommt die Investorin trotz einer schriftlichen Aufforderung durch die Stadt ihren Verpflichtungen nach Absatz 1 und Absatz 2 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.
- (3) 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, soweit diese in der Ausführungsplanung nach § 19 enthalten sind oder unmittelbar angrenzt.

## § 28

### Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Baubeginns an den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen und entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen an übernimmt die Investorin die Verkehrssicherungspflicht jeweils für die Teile der öffentlichen Flächen, die sie zur Realisierung ihres Bauvorhabens in Anspruch nimmt. Die Verkehrssicherungspflicht endet mit der Abnahme der wiederhergestellten Flächen durch die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb). Die Stadt weist auf die "Richtlinien für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen" (RSA) hin. Auf die Regelungen in § 30 Abs. 1 wird verwiesen.
- (2) Vom Tage des Beginns der verkehrs- und entwässerungstechnischen Erschließungsarbeiten an bis zur Übernahme gemäß § 31 übernimmt die Investorin im gesamten Erschließungsgebiet (**Anlage 24**) die Verkehrssicherungspflicht.
- (3) Die Investorin haftet bis zur Abnahme der in Absatz 1 genannten Anlagen für jeden Schaden, der Dritten durch die Verletzung der bis dahin ihnen obliegenden allge-

meinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Investorin stellt die Stadt / den Wirtschaftsbetrieb 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.

## **§ 29 Abnahme**

- (1) Die Investorin zeigt der Stadt für ihren / dem Wirtschaftsbetrieb für seinen Zuständigkeitsbereich die vertragsgemäße Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (inkl. der Straßenbeleuchtung) schriftlich an.

Zur Abnahme der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen hat die Investorin dem Wirtschaftsbetrieb einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung zu übergeben sowie die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen nachzuweisen.

Zudem hat die Investorin zur Abnahme der einzelnen öffentlichen verkehrs- und entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen jeweils geeignete Nachweise der Stadt / dem Wirtschaftsbetrieb gegenüber zu erbringen, dass die Materialbeschaffenheit der in der Ausschreibung geforderten Qualität entspricht.

Die Ergebnisse der durchzuführenden Eigenüberwachungen gemäß den Regelungen der gemeinsam abgestimmten Ausschreibung sind der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb) mit der schriftlichen Anzeige vorzulegen.

- (2) Die Stadt / der Wirtschaftsbetrieb setzt für ihren / seinen Zuständigkeitsbereich 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 / dem Wirtschaftsbetrieb und der Investorin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll legt den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest.

Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der Mängelbeseitigungsarbeiten spätestens innerhalb eines Monats zu wiederholen. Für die Beseitigung der ggfs. bei erneuter Abnahme festgestellten Mängel gelten vorstehenden Regelung entsprechend. Nach Beseitigung aller bei der Abnahme festgestellter Mängel und mit der gemeinsamen Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen sind die Anlagen des jeweiligen Erschließungsabschnitts endabgenommen (Endabnahme).

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 nach Abs. 2 in Verzug, ist die Stadt für ihren / der Wirtschaftsbetrieb für seinen Zuständigkeitsbereich berechtigt, die Mängel auf Kosten der Investorin beseitigen zu lassen.
- (4) Soweit sich die abgenommenen Anlage auf Flächen befindet, welche bereits im Eigentum der Stadt stehen, sind die für die vertragsgemäße Herstellung der verkehrstechnischen Anlage Nachweise/Pläne zur Abnahme der Stadt vorzulegen.

### **§ 30 Mängelansprüche**

- (1) Die Investorin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt / den Wirtschaftsbetrieb 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 / den Wirtschaftsbetrieb.
- (3) Die Investorin ist verpflichtet, alle während der Mängelanspruchsfrist auftretenden Mängel auf ihre Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt / der Wirtschaftsbetrieb vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der festgestellten und beanstandeten Mängel verjährt nach 2 Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an, jedoch nicht vor Ablauf der in Abs. 2 genannten Frist. Nach der Abnahme der Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistung eine neue Mängelanspruchsfrist von 5 Jahren.
- (4) Kommt die Investorin der Aufforderung der Mängelbeseitigung in einer von der Stadt / vom Wirtschaftsbetrieb gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese / dieser die Mängel auf Kosten der Investorin beseitigen lassen.
- (5) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche der Investorin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung soweit diese Ansprüche nicht von der Investorin als Regressansprüche bereits geltend gemacht werden auf die Stadt / auf den Wirtschaftsbetrieb über. Die Investorin wird die Stadt / den Wirtschaftsbetrieb bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr / ihm entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

### **§ 31 Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen**

- (1) Im Anschluss an die Endabnahme der mängelfreien öffentlichen verkehrstechnischen Erschließungsanlagen (Verkehrsfläche, Stellplätze, Begrünung in den öffentlichen Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung) übernimmt die Stadt diese in ihr Eigen-

tum und in ihre Baulast, d. h. in ihre endgültige Verkehrssicherung, wenn die Investorin vorher

- a) die Bestandspläne übergeben hat,
- b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines Vermessers über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
- c) Nachweise erbracht hat über die Ergebnisse der nach den technischen Vorschriften bzw. den Festlegungen im Leistungsverzeichnis geforderten Prüfungen,
- d) einen Kostennachweis über die tatsächlich angefallenen Straßenbaukosten getrennt nach Straßenabschnitten (**Anlage 19**) übergeben hat. Die Straßenabschnitte sind bei der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb) zu erfragen.

Frühestens nach der Schlussvermessung wird die Investorin die vermessenden Grundstücke aus **Anlage 5** unentgeltlich, kosten- und lastenfrei in das Eigentum (sofern nicht bereits in der vereinfachten Umlegung erfolgt) der Stadt (Amt für Wirtschaft und Liegenschaften) übertragen. Die Stadt verpflichtet sich, die entsprechenden Grundstücke in ihr Eigentum zu übernehmen.

- (2) Im Anschluss an die Endabnahme der mängelfreien öffentlichen entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen übernimmt der Wirtschaftsbetrieb diese in seine Baulast, wenn die Investorin vorher
  - (a) die Daten der Kanalbestandsvermessung gemäß § 25 einschließlich der Hausanschlüsse und Stützen übergeben hat,
  - (b) Nachweise erbracht hat über die Ergebnisse der nach den technischen Vorschriften bzw. den Festlegungen im Leistungsverzeichnis geforderten Prüfungen.

Die Investorin ist ferner damit einverstanden, dass der Wirtschaftsbetrieb die entwässerungstechnische Erschließungsanlage entsprechend den Bestimmungen der Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung "Abwasserbeseitigung" erklärt.

Die Investorin verpflichtet sich, die Abwasserbeseitigungsanlage unentgeltlich in das Eigentum des Wirtschaftsbetriebes zu übertragen.

- (3) Mit widmungsreifer Abnahme und Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlage übernimmt die Stadt/der Wirtschaftsbetrieb die Anlagen in deren/seine Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
- (4) Die Stadt widmet die von der Investorin an sie übergebenen öffentlichen Straßen oder Wege sowie die sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr. Soweit eine Widmung nicht vorgesehen ist, gibt die Stadt die Verkehrsflächen für die Benutzung durch die Allgemeinheit frei. Die Investorin stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu.

## **§ 32 Kostennachweis**

Die Kanalbaurechnungen sind dem Wirtschaftsbetrieb vorzulegen. Die auf die außerhalb des Vertragsgebietes liegenden Grundstücke entfallenden Anteile sind getrennt auszuweisen.

## **§ 33 Ersatz der Aufwendungen des Wirtschaftsbetriebes**

- (1) Nach geltendem Ortsrecht sind für die Grundstücke innerhalb des Vertragsgebietes einmalige Entwässerungsbeiträge in Höhe von 50.702 € (in Worten: fünfzigtausendsiebenhundertundzwei Euro) zu zahlen. Diese Beiträge mindern sich um die für den Bau der Kanalleitungen in der Erschließungsstraße entstandenen und anerkannten Kosten. Der verbleibende Anteil ist einen Monat nach Abnahme nach § 31 der im Erschließungsgebiet neu hergestellten Leitung an den Wirtschaftsbetrieb zu zahlen.
- (2) Sind die tatsächlich aufgewandten Kosten für die Kanalleitung im öffentlichen Bereich höher als die satzungsmäßigen Beiträge, so hat die Investorin keinen Anspruch auf Erstattung der darüber hinausgehenden Aufwendungen.
- (3) Die Investorin übernimmt die Kosten für die Überwachung der von der Investorin zu erbringenden Qualitätssicherung und der damit verbundenen Einhaltung der Standards des Wirtschaftsbetriebes in Höhe von 1 % der Nettobausumme für die Herstellung der entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen höchstens jedoch 5.000 EUR brutto. Diese Aufwendungen werden innerhalb eines Monats nach Abnahme der Baumaßnahme fällig.
- (4) Die Investorin übernimmt die Kosten des Wirtschaftsbetriebes für Personal- und Sachaufwand im Zusammenhang mit der Vorbereitung, Abschluss und Überwachung des Vertrages in Höhe von 5 % der anfallenden und anerkannten Baukosten, höchstens jedoch 2.500,00 EUR brutto. Diese Aufwendungen werden innerhalb eines Monats nach Abnahme der Baumaßnahme fällig.

## **Teil VI Sicherung der Vertragspflichten**

### **§ 34 Betretungsrecht**

Die Investorin verpflichtet sich, die zukünftigen Erwerber der Wohnungen im Vorhaben- gebiet in der Teilungserklärung darauf hinzuweisen und zur Duldung zu verpflichten, dass die Stadt sowie die von ihr beauftragten Unternehmen, zur Durchführung von Pflegemaßnahmen in den an das Baugrundstück angrenzenden, öffentlichen Grünflächen

das Grundstück der Investorin inkl. der sondergenutzten Wohnungsgärten betreten und in den dafür vorgesehenen Flächen auch befahren darf.

### § 35 Sicherheitsleistungen / Bürgschaften

(1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Investorin ergebenden Verpflichtungen, insbesondere

- (a) zur Herstellung der im "O 65" festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen inklusive der Herstellung der Besucherstellplätze, der Beleuchtung sowie der Markierung und Beschilderung in den öffentlichen Verkehrsflächen (gemäß § 20) leistet die Investorin Sicherheit in Höhe von insgesamt **285.000 €** (in Worten: zweihundertfünzigtausend Euro) 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 gemäß § 35 Abs. 3 erfolgen die Freigaben höchstens bis zu **90 %** der Bürgschaftssumme nach Satz 1. Die vollständige Freigabe erfolgt nach Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft gemäß § 35 Abs. 3.

- (b) zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Investorin ergebenden Verpflichtungen zur Erstellung der entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen gemäß § 20 leistet sie Sicherheit in Höhe von **200.000 €** (in Worten: zweihunderttausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Geldinstitutes.

Die Bürgschaft ist **zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten** dem Wirtschaftsbetrieb vorzulegen. Die Bürgschaft wird durch den Wirtschaftsbetrieb entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft gemäß § 35 Abs. 3 erfolgen die Freigaben höchstens bis zu **90 %** der Bürgschaftssumme nach Satz 1. Die vollständige Freigabe erfolgt nach Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft gemäß § 35 Abs. 3.

- (c) zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Investorin ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung einer fußläufigen und barrierefreien Erschließung inkl. Beleuchtung gemäß § 24 leistet die Investorin Sicherheit in Höhe von insgesamt **890.000 €** (in Worten: achtundertneunzigtausend Euro) 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 gemäß § 35 Abs. 3 erfolgen die Freigaben höchstens bis zu **90 %** der Bürgschaftssumme nach Satz 1. Die vollständige Freigabe erfolgt nach Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft gemäß § 35 Abs. 3.

- (d) zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Investorin ergebende Verpflichtung zur Umsetzung der Arten- und Baumschutzmaßnahmen sowie zur Beauftragung einer ökologischen Fachbauleitung leistet sie Sicherheit in Höhe von **51.000 €** (in Worten: einundfünfzigtausend Euro) 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 (Grün- und Umweltamt) **2 Wochen vor Beginn der ersten Hochbaumaßnahme** vorzulegen.

Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben. Die vollständige Freigabe erfolgt nach Abnahme mit der ökologischen Fachbauleitung.

- (2) Die Bürgschaften sind ausschließlich auf den Vordrucken der Stadt (**Anlage 12**) auszustellen.
- (3) Bei der Abnahme der jeweils herzustellenden verkehrs- und entwässerungstechnischen Anlagen erbringt die Investorin der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb, Grün- und Umweltamt) / dem Wirtschaftsbetrieb je eine selbstschuldnerische unbefristete Gewährleistungsbürgschaft eines Geldinstitutes in Höhe von 3 % der Herstellungskosten der jeweiligen Anlage oder alternativ eine Abtretung der Gewährleistungsbürgschaft der ausführenden Firmen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

### **§ 36 Vertragsstrafen**

- (1) Die Stadt ist berechtigt, für den Fall von Zuwiderhandlungen der Investorin insbesondere gegen
- (a) die Verpflichtung nach § 6 Absatz 1 zum geförderten Mietwohnraum eine Vertragsstrafe pro nicht geförderter Wohneinheit bis zu einem Höchstbetrag von 50.000 €,
  - (b) die Verpflichtungen nach § 6 Absatz 2 und 3 zur Aufteilung in die Teilprogramme und Wohnungsgemeinde eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 30.000 €,
  - (c) die Verpflichtung nach § 7 Absatz 1 die Kinderspielflächen gemäß der Planung herzustellen eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 232.000 €,
  - (d) die Verpflichtungen nach § 8 zur Errichtung barrierefreier Wohnungen, ausgenommen der Wohnungen, die gemäß LBauO gefordert werden, eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 10.000 € je Wohnung,

- (e) die Verpflichtung nach § 17, die Fassadengestaltung der Wohnhäuser gemäß Anlage 9a oder gemäß Anlage 9b vorzunehmen, eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 90.000 €,
- (f) die Verpflichtungen nach § 21 für alle privaten Tiefgaragen-Stellplätze Vorrichtungen für eine Leitungsführung zu schaffen eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 10.000 €,

zu verlangen.

- (2) Für den Fall von schuldhaften Zuwiderhandlungen gegen die Pflichten nach § 38 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. Ist die zu übertragende Verpflichtung nicht gemäß Abs. 1 strafbewehrt, beläuft sich die Vertragsstrafe pro nicht übertragener Verpflichtung auf € 20.000. Von der Festlegung der Vertragsstrafe ist abzusehen, wenn die Investorin die nicht weitergegebene Verpflichtung selbst erfüllt.
- (3) 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.
- (4) 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 VII Schlussbestimmungen**

### **§ 37 Anzeigepflicht**

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, den Baubeginn unverzüglich der Stadt (Stadtplanungsamt) anzuzeigen. Über § 14 (5) und § 6 Absatz 5 hinausgehende weitere vertragliche Anzeigepflichten an Fachämter bzgl. des Baubeginns bestehen nicht. Das Stadtplanungsamt übernimmt die Weiterleitung der Baubeginnsanzeige an die übrigen Fachämter.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, die Erfüllung der Verpflichtungen nach diesem Vertrag der Stadt (Stadtplanungsamt) anzuzeigen. Sofern Verpflichtungen nach diesem

Vertrag durch die Investorin noch nicht erfüllt wurden und absehbar nicht erfüllt werden, verpflichtet sich die Investorin der Stadt (Stadtplanungsamt) anzuzeigen, um welche Verpflichtungen es sich handelt. Des Weiteren zeigt die Investorin der Stadt (Stadtplanungsamt) an, wie sie diese Verpflichtungen an ihre Rechtsnachfolger weitergegeben hat. Siehe hierzu die Regelungen in § 38 Rechtsnachfolge. Nach Eingang der Anzeige der letzten durch die Investorin zu erfüllenden Verpflichtung sowie der Anzeige, wie sie die noch nicht erfüllten Verpflichtungen an ihre Rechtsnachfolger weitergegeben hat, hat die Stadt die Erfüllung der Verpflichtungen nach diesem Vertrag zu prüfen. Festgestellte Verstöße gegen die vertraglichen Verpflichtungen sind durch die Stadt innerhalb von 8 Wochen gegenüber der Investorin anzuzeigen. In begründeten Fällen ist eine Verlängerung der Frist zu gewähren. Nach rügelosem Ablauf der Frist gelten die Verpflichtungen aus dem Vertrag als erfüllt. Dies gilt nicht für fortwirkende Pflichten, wie etwa dauerhafte Pflegeleistungen.

- (3) Alle Anzeigen, Mitteilungen usw., die in diesem Vertrag vorgesehen sind, haben schriftlich an die Postanschrift Stadtplanungsamt, Postfach 3820, 55028 Mainz zu erfolgen.

### **§ 38 Rechtsnachfolge**

- (1) Im Falle der Veräußerung und Übertragung der jeweiligen Grundstücke stellt die Investorin auf geeignete Weise sicher, dass alle noch offenen grundstücksbezogenen Verpflichtungen bzw. Dauerverpflichtungen, die sich aus diesem Vertrag ergeben, auf die Erwerberin bzw. den Erwerber übergehen (z.B. durch Teilungserklärung nach dem WEG oder durch eine Regelung im Kaufvertrag). Die Investorin wird die Art und Weise der Sicherstellung der Rechtsnachfolge mit der Stadt abstimmen. Die Stadt hat nach Eingang des Regelungsvorschlags durch die Investorin diesen innerhalb von 4 Wochen zu prüfen und innerhalb dieser Frist Bedenken gegen die Art und Weise der Sicherstellung schriftlich oder elektronisch gegenüber der Investorin zu äußern. In begründeten Fällen ist eine Verlängerung der Frist zu gewähren. Nach Sicherstellung der Rechtsnachfolge wird die Investorin den entsprechenden Nachweis (z. B. Auszug aus Teilungserklärung nach dem WEG oder Auszug aus dem unterschriebenen Kaufvertrag) der Stadt übermitteln.

Die in § 7 Abs. 1, § 10 Abs. 1 bis 6, § 12 Abs. 3 und 4 sowie § 18 Abs. 2 und 3 vereinbarten Verpflichtungen zu dauerhaften Pflege- und Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen – sowie die sich daraus ergebenden Pflichten zum gleichwertigen Ersatz bei Abgängigkeit – werden auf jeden Fall in die Teilungserklärung aufgenommen. Die Rechtsnachfolger erhalten als Anlage zur Teilungserklärung den Bebauungsplan sowie die textlichen Festsetzungen (TF) zur Beachtung. Auf die Einhaltung der TF "6.1 Dachbegrünung", "9.1 Erhalt von Bäumen" sowie "9.2 Anpflanzen von Bäumen" wird in der Teilungserklärung ausdrücklich hingewiesen, um die darin aufgeführte Verpflichtung zur dauerhaften Pflege sowie gleichwertigen Ersatz hervorzuheben.

Die Stadt (Grün- und Umweltamt) erhält als Nachweis der Weitergabe der vorstehend bezeichneten Verpflichtungen die entsprechenden Auszüge aus den jeweiligen Teilungserklärungen unmittelbar nach Unterzeichnung.

- (2) Die Übertragung der diesem Vertrag zugrunde liegenden Projektentwicklung und Realisierung auf eine neue Investorin / einen neuen Investor bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Investorin hat hierbei alle Pflichten aus diesem Vertrag zu übertragen. Ein Anspruch auf Zustimmung besteht im Falle des Nachweises der entsprechenden Übertragung und wenn die Persönlichkeit der neuen Investorin / des neuen Investors Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen bietet.

### § 39 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 "O 65" 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 "O 65" im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Die Stadt wird sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen bemühen, die möglicherweise festgestellten Mängel des "O 65" umgehend zu heilen.

### § 40 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 "O 65" rechtsverbindlich geworden ist, noch die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 33 BauGB vorliegen oder die Baugenehmigung aus von der Investorin nicht zu vertretenden Umständen nicht erteilt wurde.

Ein Anpassungsanspruch ist insbesondere dann gegeben, wenn der in Kraft getretene "O 65" von seiner Entwurfsfassung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (**Anlage 2**) wesentlich abweicht.

## **§ 41 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 Vorlage der Bürgschaften nach § 35,
- (c) der Vertragsstrafen nach § 36.

## **§ 42 Schlussbestimmungen**

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

## **§ 43 Wirksamkeit des Vertrages**

Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates der Stadt. Abweichend davon werden die Bestimmungen in § 2 Abs. 2 bereits mit Unterzeichnung des Vertrages wirksam.

## **§ 44 Bestandteile des Vertrages**

Dem Vertrag sind folgende Anlagen beigelegt:

- Anlage 1 - Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes
- Anlage 2 - Entwurf des Bebauungsplanes "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" und seine Begründung (Stand: Offenlage)
- Anlage 3 - Umweltbericht, Stand: Offenlage

- Anlage 4 - Kostenaufstellung
- Anlage 5 - Eigentumsübertragung
- Anlage 6 - Fachbeitrag Artenschutz
- Anlage 7 - Fachbeitrag Bäume
- Anlage 8 - Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- Anlage 9a - Fassadengestaltung
- Anlage 9b - Fassadengestaltung (2)
- Anlage 10 - Standort Treppe, Aufzug und Fußweg
- Anlage 11 - Qualitätssicherung der Stadt
- Anlage 12 - Vordruck Bürgschaften
- Anlage 13 - Darstellung Fußweg
- Anlage 14 - Freiraumkonzept
- Anlage 15 - Öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage
- Anlage 16 - Kostenschätzung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Anlage 17 - Energiekonzept
- Anlage 18 - Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete
- Anlage 19 - Netzknotenplan
- Anlage 20 - Entwurfsplanung öffentliche Straßenverkehrsfläche inkl. Beleuchtung sowie Ausbau des Fußweges
- Anlage 21 - Entwurfsplanung Treppe und Aufzug inkl. Beleuchtung
- Anlage 22 - Technische Vorgaben der Stadt
- Anlage 23 - Technische Vorgaben des Wirtschaftsbetriebs
- Anlage 24 - Darstellung Erschließungsgebiet
- Anlage 25 - Wohnungsliste
- Anlage 26 - Planung Kinderspielplatz
- Anlage 27 - Baulast

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