

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)"
- nachfolgend "B 166" genannt -

zwischen

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

und der

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

Inhaltsverzeichnis

Präambel

Teil I Allgemeines

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

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

- § 4 Artenschutz, Ökologische Umweltbaubegleitung
- § 5 Baum- und Vegetationsschutz
- § 6 Schutz- und Bauzaun
- § 7 Entwässerung
- § 8 Immissionsschutz, Optimierung der Beleuchtung Sportanlagen

Teil III Wärmeversorgung und Energie

- § 9 Wärmeversorgung
- § 10 Elektromobilität

Teil IV Soziale Belange

- § 11 Infrastrukturbeiträge und Soziale Wohnraumförderung
- § 12 Privater Kinderspielplatz

Teil V Erschließung

- § 13 Anschluss des Plangebietes
- § 14 Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsfläche
- § 15 PKW-Besucherstellplätze

Teil VI Sicherung der Vertragspflichten

- § 16 Sicherheitsleistungen / Bürgschaften
- § 17 Vertragsstrafen

Teil VII Schlussbestimmungen

- § 18 Rechtsnachfolge
- § 19 Haftungsausschluss
- § 20 Anpassung und Kündigung des Vertrages
- § 21 Sofortige Vollstreckung
- § 22 Schlussbestimmungen
- § 23 Wirksamkeit des Vertrages
- § 24 Bestandteile des Vertrages

Präambel

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)" liegt in Mainz-Bretzenheim am Rande der Bezirkssportanlage und ist aktuell mit einer Tennishalle und einer Gaststätte bebaut. Im Osten befinden sich verschiedene Spielfelder der Bezirkssportanlage.

Die bestehende Tennishalle ist hinsichtlich ihrer energetischen Standards durch einen erheblichen Sanierungsstau gekennzeichnet. Es ist geplant, die vorhandene Tennishalle abzureißen und an diesem Standort eine Reihenhausanlage zu errichten.

Zur Schaffung des für die städtebauliche Neuordnung des o. a. Areals erforderlichen Baurechts betreibt die Stadt hierzu das Bauleitplanverfahren "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)".

Die weiteren, für die Realisierung und Umsetzung der von der Investorin anvisierten Planung wesentlichen Inhalte werden - ergänzend zu den Festsetzungen des "B 166" - in dem nachstehenden Vertrag geregelt.

Gegenstand des Vertrags sind die die Bebauung vorbereitenden Maßnahmen gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, die Förderung und Sicherung der mit dem "B 166" verfolgten Ziele bzw. deren Realisierung gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB inklusive der Einhaltung der Verpflichtungen zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung in Form der sozialen Wohnraumförderung.

Des Weiteren dient der Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB der Sicherung der Übernahme der Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

Der Investorin ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des Entwurfes des "B 166" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

Teil I Allgemeines

§ 1 Vertragsgebiet Vertragsgrundlage

- (1) Zum Vertragsgebiet (**Anlage 1**) gehören:
 - (a) Alle Flächen und Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des "B 166" (Plangebiet).
 - (b) Flächen bzw. Teilflächen von Parzellen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des "B 166". Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke:
 - Gemarkung Bretzenheim, Flur 5, aus dem Flurstück-Nr. 728/4 mit insgesamt einer Größe von ca. 1.262 m² ("Skateplatz"),
 - Gemarkung Bretzenheim, Flur 5, aus dem Flurstück-Nr. 728/4 mit insgesamt einer Größe von ca. 7.865 m² ("Sportanlage").
- (2) Vertragsgrundlage ist der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)" 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 insgesamt **4.203 € (in Worten: viertausendzweihundertunddrei)** entstanden. Die Investorin verpflichtet sich, der Stadt diese Aufwendungen innerhalb **1 Monats nach Wirksamwerden des Vertrages** bzw. seiner Regelungen zu erstatten. Dieser Betrag ist unter Nennung des Verwendungszweckes "B 166" und unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer **511820003564** auf eines der Konten der Stadt zu überweisen.

§ 3 Vermessungsarbeiten

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 Flächen und öffentlichen Flächen

§ 4 Artenschutz, Ökologische Umweltbaubegleitung

Die Investorin verpflichtet sich, die Einhaltung der im Fachbeitrag Artenschutz (**Anlage 4**) genannten Artenschutzvorgaben durch die Beauftragung einer gegenüber den ausführenden Firmen weisungsbefugten und unabhängigen ökologischen Umweltbaubegleitung sicherzustellen. Diese muss über Qualifikationen im Bereich Natur- und Artenschutz verfügen. Die ökologische Umweltbaubegleitung ist bereits vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu beauftragen und in die Bauablaufplanung einzubinden. Der Nachweis der Qualifikation ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen; das beauftragte Fachbüro ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) zu benennen.

§ 5 Baum- und Vegetationsschutz

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, das im Fachbeitrag Bäume (**Anlage 5**) genannte Maßnahmenkonzept und die Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Gehölz- und Vegetationsbestände einzuhalten, umzusetzen und im Zuge des Baufortschrittes fortzuschreiben.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, die Einhaltung der Baumschutzmaßnahmen durch die Beauftragung einer qualifizierten Baumfachkraft bzw. eines Sachverständigen mit Qualifikationen im Bereich Baumschutz, -pflege und -kontrolle sicherzustellen. Die beauftragte Fachkraft muss gegenüber den ausführenden Firmen weisungsbefugt und unabhängig sein. Der Nachweis der Qualifikation ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen; das beauftragte Fachbüro ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) zu benennen. Die Fachkraft ist bereits vor Beginn der Abriss-, Erschließungs- und Baumaßnahmen zu beauftragen und in die Bauablaufplanung einzubinden.
- (3) Sämtliche erforderliche Schnittmaßnahmen zur Herstellung des Lichtraumprofils an den vorhandenen Bäumen auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Albert-Stohr-Straße 48) sind vor Durchführung mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) einvernehmlich abzustimmen. Die Kosten der Maßnahmen werden von der Investorin getragen.

§ 6 Schutz- und Bauzaun

Die Investorin verpflichtet sich, vor Beginn der ersten Erschließungs- und Baumaßnahmen und vor Beräumung des Baufeldes und dem Abriss der baulichen Anlagen einen blickdichten, mind. 2 m hohen Bauzaun gemäß den Vorgaben des Fachbeitrages Artenschutz (**Anla-**

ge 4) und des Fachbeitrages Bäume (**Anlage 5**) aufzustellen, während der gesamten Bauzeit vorzuhalten, zu unterhalten und nach Abschluss zu entfernen.

§ 7 Entwässerung

Die Investorin verpflichtet sich, bei der Planung und Ausführung ihres Vorhabens im Plangebiet "B 166" die Vorgaben des mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) und dem Wirtschaftsbetrieb abgestimmten und erarbeiteten Versickerungskonzeptes (**Anlage 6**) in Verbindung mit der Umwelttechnischen Erkundung, Tennishalle Mainz-Bretzenheim, Kurzbericht zu den Ergebnissen (**Anlage 7**) einzuhalten und umzusetzen.

Einzelheiten bezüglich der technischen Umsetzung der Entwässerung und Versickerung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

§ 8 Immissionsschutz, Optimierung der Beleuchtung Sportanlagen

- (1) Die in der benachbarten Sportanlage vorhandene Beleuchtung würde auf die im Gebiet des „B 166“ geplante Wohnbebauung nachteilig einwirken. Daher verpflichtet sich die Investorin, das Beleuchtungssystem der benachbarten Sportanlage entsprechend den Vorgaben des Lichtgutachtens (**Anlage 8**) innerhalb von 3 Monaten nach Satzungsbeschluss oder – sofern früher eintretend – nach Planreife (§ 33 BauGB) des Bebauungsplanes "B 166" auf ihre Kosten zu optimieren.
- (2) Die von der Investorin nach diesem Vertrag durchzuführende Optimierung umfasst:
 - (a) die Neu-Ausrichtung der Scheinwerfer der Flutlichtanlage des östlich des Plangebiets liegenden Sportplatzes gemäß **Anlage 8**,
 - (b) den Austausch der Scheinwerfer am Skateplatz:
Es sind alle 4 Scheinwerfer auszutauschen, um eine einheitliche Beleuchtung zu gewährleisten. Beim Austausch der Leuchtmittel sind auch die Vorgaben des Artenschutzes und der aktuelle Stand der Technik zu beachten und einzuhalten. Es sind daher geschlossene Leuchtkörper mit LED-Lampen und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K zu verwenden, die in Bezug auf den Immissionsschutz gleichwertig zu den im Lichtgutachten genannten Leuchten sind.
- (3) Die Investorin lässt die Maßnahmen durch einen Sachverständigen für Lichtimmissionen abnehmen und legt der Stadt (Grün- und Umweltamt) innerhalb von 4 Monaten nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bzw. Eintritts der Planreife einen Bericht des Sachverständigen über die erfolgte Abnahme vor.
- (4) Erfüllt die Investorin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft oder nicht in der vereinbarten Frist, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Investorin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Investorin auszuführen oder ausführen zu lassen (wobei der Stadt wei-

tere Ansprüche vorbehalten bleiben. Die Investorin ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Vorschusszahlungen auf die von ihr zu tragenden Kosten zu leisten. Zahlungen sind innerhalb von 2 Wochen ab prüffähiger Anforderung durch die Stadt fällig.

Teil III Wärmeversorgung und Energie

§ 9 Wärmeversorgung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, auf Basis der im Bebauungsplan zusammengefassten Absichtserklärung zum Energiekonzept (**Anlage 9**) sämtliche neu errichteten Gebäude mindestens nach dem Effizienzhausstandard „KFW 55“ zu bauen und diese zentral mit in Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) erzeugter Wärme über ein Nahwärmenetz zu versorgen. Dabei leistet das versorgende BHKW mindestens einen 80%igen Anteil an der Wärmearbeit mit einem Primärenergiefaktor fPE nicht höher als 0,59.
- (2) Sofern sämtliche Gebäude im Vertragsgebiet als Passiv- oder Energieplusgebäude errichtet werden oder die gesamte Wärme für Raumheizung und Warmwasser mit regenerativen Energiequellen (Solar-, Geoenergie) oder Biomasse (außer Holz für offene Kamine) erzeugt wird, ist die Investorin von der Verpflichtung aus Absatz 1 befreit.
- (3) Der Nachweis über die Einhaltung des Standards eines KFW-55-Effizienzhauses wird in den einzureichenden Bauunterlagen geführt. Der Nachweis ist auch erforderlich im Freistellungs- bzw. Anzeigeverfahren; in diesem Fall sind die Unterlagen unaufgefordert der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

§ 10 Elektromobilität

Die Investorin verpflichtet sich, 20 private Carports im Vertragsgebiet jeweils mit einer 230 V Stromsteckdose auszustatten und jeweils einem der 20 Reihenhäuser zuzuordnen.

Jeder Hauseigentümer hat somit die Möglichkeit, über seinen Stromzähler und Sicherungskasten im Reihnhaus seinen Stromanschluss am Carport zu steuern und von der 230 V Steckdose Strom abzunehmen.

Teil IV Soziale Belange

§ 11

Infrastrukturbeiträge und Soziale Wohnraumförderung

- (1) Mit Ausnahme der in § 2 genannten Kosten und den sonstigen in diesem Vertrag geregelten Verpflichtungen fallen für die Investorin keine weiteren Infrastrukturbeiträge an.
- (2) 1. Die Investorin verpflichtet sich für 5 der neu entstehenden Wohneinheiten die nachfolgend aufgeführten Anforderungen zur Förderung der Eigentumsbildung zu erfüllen:
 2. Der Verkaufspreis ist gemäß nachfolgender Regelungen der Höhe nach zu begrenzen:

Die Höhe des Verkaufspreises pro Wohneinheit setzt sich zusammen aus den Baukosten und den Kosten der Stellplätze gem. **Anlage 10**. Die dem Verkaufspreis zugrunde gelegten Baukosten im Sinne von § 5 Abs. 3 sowie der Anlage zu § 5 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 - BGBl. I, S. 2178 -, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 - BGBl. I, S. 2614) dürfen die maßgebende Baukostenobergrenze von **2.550 € pro m² Wohnfläche** nicht überschreiten.

3. Eine Überschreitung der maßgebenden Baukostenobergrenze gemäß Nr. 2 wird in nachgewiesener Höhe, jedoch höchstens bis zu 15.000 EUR pro Wohnung zugelassen, wenn der erhöhte Bauaufwand durch die Anpassung einer Wohnung an die Bedürfnisse einer Schwerbehinderung entsteht.
4. Im Zuge des Verkaufs einer Wohneinheit wird die Investorin zu Gunsten des Erwerbers am jeweiligen Baugrundstück ein Erbbaurecht gem. Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) vom 15.01.1919 (RGBl. S. 72, ber. S. 122), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719) bestellen. Das Erbbaurecht ist dem Erbbauberechtigten für 99 Jahre einzuräumen. Der zu vereinbarende Erbbauzins hat für die ersten 10 Jahre 2,5 % und darauf folgend 3 % des zugrunde gelegten Grundstückswertes gem. **Anlage 10** zu betragen.

Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechtes wie folgt wertgesichert:

Er ändert sich ohne weiteres in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der Mittelwert nach oben oder unten verändert hat, der gebildet wird einerseits aus dem Verbraucherpreisindex für Deutschland VPI und andererseits aus dem Index der Bruttonomatsverdienste vollbeschäftigter Arbeitnehmer (ohne Sonderzahlung) für Deutschland.

Die Wertsteigerung wird berücksichtigt ab dem auf den Vertragsschluss folgenden Monat. Eine Anpassung erfolgt jedoch erstmals nach Ablauf von 15 Jahren und danach jeweils nach Ablauf von fünf Jahren.

Dem Erbbauberechtigten wird unabhängig von § 2 Nr. 7 ErbbauRG ein dinglich zu sicherndes Vorkaufsrecht an dem Grundstück für 15 Jahre eingeräumt. Macht der Erbbauberechtigte in dieser Zeit sein Vorkaufsrecht geltend, ist für das betreffende Erbbaugrundstück ein gutachterlich ermittelter Grundstücks-wert anzusetzen. Der Erbbauberechtigte darf das Vorkaufsrecht nicht ausüben, wenn die Investorin erstmalig das Grundstück an einen Dritten veräußert.

5. Ferner verpflichtet sich die Investorin bei der Errichtung der Wohneinheiten die mit der Wohnraumförderung abgestimmten Mindeststandards der Bau- und Leistungsbeschreibung gem. **Anlage 10** einzuhalten.
6. Die Wohneinheiten dürfen nur an Haushalte verkauft werden, die den Förderkri-terien des jeweils gültigen Eigentumsförderprogramm des Landes Rheinland-Pfalz entsprechen. Der Nachweis ist per Vorlage einer gültigen Förderbestäti-gung zu erbringen. Die Wohnraumförderung der Stadt Mainz ist für die Ausstel-lung der vorgenannten Bestätigung zuständig.
7. Um zu gewährleisten, dass die vorgenannten Wohneinheiten für eine ange-messene Dauer dem begünstigten Erwerbberkreis zu den vorgenannten Bedin-gungen zur Verfügung stehen, erhält die Stadt für die Dauer von 15 Jahren ab Vertragsschluss ein Ankaufsrecht an dem Erbbaurecht samt Wohneinheit. Das Ankaufsrecht ist durch Eintragung einer Vormerkung ins Erbbau-Grundbuch an erster Rangstelle zu sichern. Die Stadt Mainz ist bereit, hinter Finanzierungs-grundpfandrechte von späteren Erbbauberechtigten, wie sie gemäß den dann geltenden Förderrichtlinien des Landes Rheinland-Pfalz zulässig sind, mit der Vormerkung im Rang zurückzutreten.

Das Ankaufsrecht kann innerhalb von drei Monaten nach Vorlage des Kaufver-trags über das Erbbaurecht schriftlich gegenüber dem Verkäufer ausgeübt wer-den. Die Stadt verpflichtet sich, dieses Ankaufsrecht nicht auszuüben, wenn das Erbbaurecht samt Wohneinheit zu den unter Nr. 2 bis 6 genannten Bedin-gungen veräußert wird.

Übt die Stadt Mainz das Ankaufsrecht aus, hat sie lediglich den sich aus den Nr. 2 bis 4 ergebenden Kaufpreis zu zahlen.

Die Investorin verpflichtet sich, in den Erbbaurechtsverträgen über die preisge-bundenen Wohnungen mit den Erwerbern das Ankaufsrecht zugunsten der Stadt zu den vorgenannten Bedingungen zu vereinbaren. Die Erwerber sind au-ßerdem für den Fall der Weiterveräußerung des Erbbaurechts zu verpflichten, der Stadt das Ankaufsrecht zu denselben Bedingungen einzuräumen.

8. Die Investorin verpflichtet sich, für die Wohneinheiten der Wohnraumförderstel-le den Baubeginn sowie die Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

§ 12 Privater Kinderspielplatz

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, einen privaten Kinderspielplatz für ältere Kinder (ab 6 Jahren) an der im "B 166" hierfür festgesetzten Stelle in Abstimmung mit der Stadt (Amt für Jugend- und Familie sowie Grün- und Umweltamt) auf ihre Kosten zu planen, herzustellen, zu möblieren, zu beleuchten sowie zu bepflanzen.
- (2) Der Spielplatz ist spätestens mit Erstbezug der ersten Wohneinheit eines der Wohnhäuser fertig zu stellen. Seitens der Investorin wird sichergestellt, dass der Spielplatz nach Fertigstellung trotz Baustellenverkehr sicher fußläufig aus dem Wohngebiet zu erreichen ist.

Teil V Erschließung

§ 13 Anschluss des Plangebietes

- (1) Der Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt nur an der im Bebauungsplan "B 166" dafür festgesetzten Stelle.
- (2) Die Planungen nach Absatz 1 hierzu sind, falls noch nicht abschließend erfolgt, vorab mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb und Abt. Verkehrswesen) und falls erforderlich mit weiteren berechtigten Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen und von ihr bzw. von diesen freizugeben.

§ 14 Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsfläche

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die im Zuge der Bautätigkeiten im Plangebiet des Bebauungsplans ("B 166") und des Anschlusses des Plangebietes an die öffentliche Straße "Albert-Stohr-Straße" durch Baufahrzeuge und / oder sonstige Beanspruchung beschädigten Teile der öffentlichen Verkehrsflächen oder falls erforderlich diese Flächen insgesamt nach dem Standard der Stadt (gemäß **Anlage 11**) auf ihre Kosten verkehrssicher wiederherzustellen. Zur Dokumentation des Ausgangszustands der öffentlichen Verkehrsfläche "Albert-Stohr-Straße" wird die Investorin vor Beginn der Bautätigkeiten auf ihre Kosten eine Beweissicherung veranlassen. Die Stadt erhält eine Ausfertigung der Beweissicherung.
- (2) Vom Tage des Baubeginns an den öffentlichen Verkehrsflächen übernimmt die Investorin die Verkehrssicherungspflicht für die Teile der öffentlichen Flächen, die sie zur Realisierung ihres Bauvorhabens in Anspruch nimmt. Die Verkehrssicherungspflicht

der Investorin endet mit Abnahme der wiederhergestellten Flächen durch die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb).

- (3) Nach Herstellung des Anschlusses des Plangebiets an die öffentliche Verkehrsfläche werden alle im Bereich des Anschlusses erforderlichen Markierungsarbeiten im öffentlichen Straßenraum einschließlich der Aufstellung der erforderlichen Verkehrsschilder auf Kosten der Investorin durch die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen) ausgeführt.

§ 15 PKW-Besucherstellplätze

Die Investorin verpflichtet sich, zusätzlich zu den bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätzen, auf ihre Kosten Stellplätze für die Besucher der Anwohner des Quartiers herzustellen.

Die Anzahl der vorzusehenden Besucherstellplätze muss mindestens 10 % der gesamten, bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet betragen. Nachkommastellen bei der Berechnung sind hierbei aufzurunden.

Teil VI Sicherung der Vertragspflichten

§ 16 Sicherheitsleistungen / Bürgschaften

- (1) Die Optimierung der Beleuchtung der Sportanlage erfolgt gemäß § 8 Abs. 1 innerhalb von 3 Monaten nach Satzungsbeschluss oder - sofern früher eintretend - innerhalb von 3 Monaten nach Planreife (§ 33 BauGB) des Bebauungsplanes "B 166".
Sofern die Investorin die Optimierung der Beleuchtung der Sportanlagen gemäß § 8 nicht innerhalb der vorbenannten Frist durchführt, verpflichtet sie sich innerhalb von 4 Wochen nach dieser Frist eine Sicherheit in Höhe von 16.000,- € (in Worten: sechzehntausend 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 (Grün- und Umweltamt) vorzulegen. Die Bürgschaft wird nach Optimierung der Beleuchtung der Sportanlagen durch die Investorin freigegeben. Sofern die Optimierung durch die Stadt in Ersatzvornahme erfolgt, darf die Stadt die ihr entstehenden Kosten aus der Bürgschaft befriedigen.
- (2) Die Bürgschaft ist ausschließlich auf den Vordrucken der Stadt (**Anlage 12**) auszustellen.
- (3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Investorin ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Investorin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der o. a. Bürgschaft zu befriedigen.

§ 17 Vertragsstrafen

- (1) Die Stadt ist berechtigt, für den Fall von Zuwiderhandlungen der Investorin insbesondere gegen
 - (a) die Verpflichtung nach § 4 zur Beauftragung und Durchführung einer ökologischen Umweltbaubegleitung eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 3.000 €,
 - (b) die Verpflichtungen nach § 5 Abs. 1 zur Durchführung der Baumschutzmaßnahmen und Fortschreibung des Baumgutachtens und nach § 5 Abs. 2 zur Beauftragung einer qualifizierten Baumfachkraft eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 10.000 €,
 - (c) die Verpflichtung nach § 6 zur Errichtung eines Bau- und Schutzzaunes eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 5.000 €,
 - (d) die Verpflichtung nach § 9 Abs. 1 zur Umsetzung des Energiekonzeptes eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 25.000 €,
 - (e) die Verpflichtungen nach § 12 zur Herstellung des Kinderspielplatzes eine Vertragsstrafe bis zum einem Höchstbetrag von 65.000 €,
 - (f) die Verpflichtungen nach § 15 zur Herstellung von Besucherstellplätzen eine Vertragsstrafe von 7.700 € für jeden nicht hergestellten Besucherstellplatz,
 - (g) die Verpflichtung nach § 13 Abs. 2 zur Abstimmung der Planung zum Anschluss des Wohnquartiers an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur mit einer Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 10.000 €,
 - (h) die Verpflichtung nach § 11 Abs. 2 zur Verkaufspreisbegrenzung für fünf Wohneinheiten, eine Vertragsstrafe pro nicht preisgebunden veräußerter Wohneinheit bis zu einem Höchstbetrag von 110.000 €,

zu verlangen.

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

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

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

Teil VII Schlussbestimmungen

§ 18 Rechtsnachfolge

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, im Falle der Übertragung der Projektentwicklung / Realisierung auf eine neue Investorin / einen neuen Investor sicherzustellen, dass die neue Investorin / der neue Investor die Verpflichtungen aus diesem Vertrag vollständig bzw. alle noch offenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt.

Sollten zum Zeitpunkt des Wechsels der Investorin Gründe vorliegen, die Ergänzungen oder Änderungen des vorliegenden Vertrages erfordern, so ist die Stadt berechtigt, dem Rechtsnachfolger einen entsprechend nachgebesserten Vertrag zum Abschluss vorzulegen.

- (2) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind der neuen Investorin / dem neuem Investor mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.
- (3) Ein Wechsel der Investorin bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. 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) Die Investorin verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des Grundstücks oder eines Teils davon auf einen Dritten (Erwerber eines einzelnen Hausgrundstücks oder von Wohnungseigentum) oder der Übertragung eines Erbbaurechts an dem Grundstück, die in diesem Vertrag vereinbarten, auf das jeweilige Grundstück(steil) bezogenen und zum Zeitpunkt der Hausübergabe noch nicht von der Investorin erfüllten Pflichten dem jeweiligen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.
- (5) Die Investorin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrags neben etwaigen Rechtsnachfolgern, bis die Stadt sie ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Hierzu wird Schriftform vereinbart; die Investorin stellt bei der Stadt (Stadtplanungsamt) einen schriftlichen Haftungsentlassungsantrag, die Stadt teilt der Investorin ihre Entscheidung darüber schriftlich mit.

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

§ 19 Haftungsausschluss

- (1) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Sofern der

Stadtrat der Stadt im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung von einem Satzungsbeschluss über den "B 166" Abstand nimmt, haftet die Stadt nicht für die Aufwendungen, die die Investorin bis dahin im Vertrauen auf das Zustandekommen der Satzung oder des Vollzuges des Vertrages gemacht hat.

- (2) Ebenfalls ausgeschlossen sind Entschädigungsansprüche gegen die Stadt aus enteignungsgleichem Eingriff oder analog der §§ 39 ff. BauGB (nicht ausgeschlossen sind hingegen Ansprüche wegen schuldhafter Amtspflichtverletzung) für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des "B 166" im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Die Stadt wird sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen bemühen, die möglicherweise festgestellten Mängel des "B 166" umgehend zu heilen.

§ 20

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 "B 166" rechtsverbindlich geworden ist, noch die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 33 BauGB vorliegen.

Ein Anpassungsanspruch ist insbesondere dann gegeben, wenn der in Kraft getretene "B 166" von seiner Entwurfsfassung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (**Anlage 2**) wesentlich abweicht.

§ 21

Sofortige Vollstreckung

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

- (a) der Vorlage der Bürgschaft § 16,
- (b) der Kostenerstattung nach § 2 Absatz 2,
- (c) Zahlung der festgesetzten Vertragsstrafe (§ 17).

§ 22

Schlussbestimmungen

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

- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt entsprechend für den Fall einer Regelungslücke.
- (3) Die Vertragsparteien sind nach sorgfältiger Überprüfung sämtlicher Vertragsinhalte davon überzeugt, dass diese den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, und für den Fall, dass der Vertrag sich dennoch als unwirksam erweisen sollte, vereinbaren sie, dass der private Vertragspartner sich nicht mehr auf die Nichtigkeit des Vertrages berufen kann, nachdem mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Mainz.

§ 23 Wirksamkeit des Vertrages

Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates der Stadt. Davon ausgenommen ist die Regelung zur Kostentragung in § 2 Absatz 2 des Vertrags.

Sofern der "B 166" nicht beschlossen wird und auch die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 33 BauGB nicht vorliegen, sind sämtliche Vereinbarungen dieses Vertrages, mit Ausnahme der Verpflichtung zur Kostenübernahme gemäß § 2 Absatz 2, als gegenstandslos zu betrachten.

§ 24 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag sind folgende Anlagen beigelegt:

- Anlage 1 - Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes
- Anlage 2 - Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)" und seine Begründung (Stand: Offenlage)
- Anlage 3 - Kostenaufstellung
- Anlage 4 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 5 - Fachbeitrag Bäume
- Anlage 6 - Versickerungskonzeptes der ATM Herbert Marks GmbH, Carl-Zeiss-Straße 12, 72108 Rottenburg-Ergenzingen vom 27.09.2017
- Anlage 7 - Umwelttechnischen Erkundung, Tennishalle Mainz-Bretzenheim, Kurzbericht zu den Ergebnissen, Unternehmensgruppe Dr. Pfirmann (Bruchsal) vom 25.05.2016
- Anlage 8 - Lichtgutachtens "Bewertung der Licht-Immissionen der Beleuchtung der Sportanlage Mainz in Richtung der geplanten Wohnanlage Mainz, Albert-Stoher-Str. 46" des Sachverständigen Herrn Jens Teichelmann vom 04.09.2017

Anlage 9 - Energiekonzept der ATM Herbert Marks GmbH, Carl-Zeiss-Straße 12, 72108 Rottenburg-Ergenzingen vom 06.10.2017

Anlage 10 - Ausstattungsbeschreibung soziale Wohnraumförderung

Anlage 11 - Vordruck Stadt Mainz – "Qualitätssicherung"

Anlage 12 - Vordruck Stadt Mainz – "Bürgschaften"

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

HERBERT MARKS