

**Städtebaulicher Vertrag  
gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)  
zum Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße  
(W 105)"**

- im Folgenden "W 105" genannt -

zwischen

**der Landeshauptstadt Mainz,**

(Postanschrift: Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1, 55116 Mainz)

vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Michael Ebling, dieser vertreten durch die Beigeordnete Frau Marianne Grosse, Dezernat Bauen, Denkmalpflege und Kultur

- nachfolgend "**Stadt**" genannt -

und

**Fischer & Co. GmbH & Co. KG**

(Postanschrift: Hintere Bleiche 11, 55116 Mainz)

vertreten durch die Leykauf GmbH,  
diese vertreten durch ihre Geschäftsführer

- nachfolgend "**Investorin**" genannt -

## Inhaltsverzeichnis

### Präambel

#### Teil I Allgemeines

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

#### Teil II Soziale Belange

- § 4 Vereinbarung zur Kostenbeteiligung (Infrastrukturbeitrag)
- § 5 Soziale Wohnraumförderung
- § 6 Öffentlicher Nachbarschaftsspielplatz
- § 7 Barrierefreies Bauen

#### Teil III Umweltbelange

- § 8 Ökologische Umweltbaubegleitung
- § 9 Vogelschutz- und Fledermausschutzkonzept
- § 10 Artenschutzgerechte Beleuchtung
- § 11 Baumschutz
- § 12 Entwässerung
- § 13 Brunnenanlagen
- § 14 Altlasten
- § 15 Freiraumkonzept
- § 16 Mauersanierung
- § 17 Wärmeversorgung, Energie

#### Teil IV Erschließung und Verkehr

- § 18 Maßnahmen für die Erschließung und Verkehr
- § 19 Anschluss der Tiefgarage / Herstellung der "Rot-Dunkel-Anlage"
- § 20 Erschließungsmaßnahmen
- § 21 Verkehrsmonitoring
- § 22 Haftung und Verkehrssicherung
- § 23 Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsfläche
- § 24 Fußläufige und barrierefreie Erschließung

#### Teil V Sicherung der Vertragspflichten

- § 25 Dingliche Sicherung von Rechten
- § 26 Sicherheitsleistungen/Bürgschaften
- § 27 Vertragsstrafen

#### Teil VI Schlussbestimmungen

- § 28 Anzeigepflicht
- § 29 Rechtsnachfolge
- § 30 Haftungsausschluss
- § 31 Anpassung und Kündigung des Vertrages
- § 32 Sofortige Vollstreckung
- § 33 Schlussbestimmungen
- § 34 Wirksamkeit des Vertrages
- § 35 Bestandteile des Vertrages

## Präambel

Der Betrieb der Rheinischen Brauerei in der Wormser Straße in Mainz-Weisenau wurde im Jahr 1912 eingestellt. Die Gebäude der ehemaligen Brauerei wurden in Teilen abgebrochen. Das ehemalige Betriebsgelände wird mittlerweile anderweitig genutzt. Die im Laufe der Zeit auf dem Areal errichteten Gebäude dienen nunmehr überwiegend als Wohnraum. Erhalten sind bis heute einige Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Wormser Straße und an der Dr.-Kirchhoff-Straße mit ausgeprägten Gewölbehallen/-kellern, die teilweise als Gewerberäume genutzt werden.

Mit dem Abriss des Gebäudebestandes und der Errichtung neuer Gebäude soll eine sinnvolle städtebauliche Ordnung für das Areal der ehemaligen Brauerei in der Wormser Straße und des ehemaligen "Eiskellers" der Brauerei gewährleistet sowie die städtebaulichen und ortsbildprägenden Eigenheiten bewahrt und langfristig gesichert werden. Geplant ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers an der Rheinfront.

Zur Schaffung des für die städtebauliche Neuordnung des o. a. Areals erforderlichen Baurechts betreibt die Stadt hierzu das Bauleitplanverfahren "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)".

Die weiteren, für die Realisierung und Umsetzung der von der Investorin anvisierten Planung wesentlichen Inhalte werden - ergänzend zu den Festsetzungen des "W 105" - 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 "W 105" verfolgten Ziele bzw. deren Realisierung inklusive der Einhaltung der Verpflichtungen zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung sowie gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 3 BauGB der Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

Des Weiteren 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 Investorin ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des Entwurfes des "W 105" 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 1** ersichtlichen Flächen.
- (2) Vertragsgrundlage ist der Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" nebst Anlagen, Stand: erneute 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 **12.176 € (in Worten: zwölftausendeinhundertsechundsiebzig Euro)** 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 W 105" und unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer 511820004730 auf eines der Konten der Stadt zu überweisen.

### § 3 Vermessungsleistungen

- (1) Sofern Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erforderlich werden, werden die Katastervermessungsarbeiten auf Kosten der Investorin seitens der Stadt (Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation) auf Grundlage der diesbezüglich geltenden Gebührenverordnung des Landes Rheinland-Pfalz 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.
- (2) 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.

- (3) Die Vermessung der von der Stadt Mainz an die Investorin veräußerten Teilfläche (Fläche WA 2 im Bebauungsplan) aus dem Flurstück Nr. 56/40, Flur 6, Gemarkung Weisenau, wird nach Beauftragung durch das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften vom Bauamt der Stadt Mainz, Abt. Vermessung und Geoinformation, durchgeführt. Die Kosten für die Vermessung trägt entsprechend der Festlegung im Kaufvertrag die Investorin.

## Teil II Soziale Belange

### § 4

#### Vereinbarung zur Kostenbeteiligung (Infrastrukturbeitrag)

- (1) **Vorbemerkung zum Infrastrukturbeitrag**  
Nach Kalkulation auf Grundlage der Daten des zum Satzungsbeschluss vorliegenden Planentwurfs für den Bebauungsplan "W 105" und der vorliegenden grundstücksrelevanten Daten für eine Wertermittlung ergibt sich aufgrund der sehr hohen zu berücksichtigenden Aufwendungen der Investorin für die Baureifmachung des Geländes kein anrechenbarer planungsbedingter Mehrwert aus dem ein Infrastrukturbeitrag gemäß des Stadtratsbeschlusses vom 03. Dezember 2014 über die partnerschaftliche Baulandbereitstellung generierbar wäre.
- (2) **Höhe des Infrastrukturbeitrags und Verwendung**  
Dennoch leistet die Investorin, für den Fall, dass der Bebauungsplan "W 105" bis zur Rechtskraft entwickelt wird, einen Infrastrukturbeitrag in Höhe von 10.000,- EUR (in Worten zehntausend Euro), unter der Bedingung, dass dieser für Aufwendungen die der Stadt Mainz für einen Kita-Neubau im Stadtteil Mainz-Weisenau entstehen und in dem Kita-Plätze für das von der Investorin geplante Bauvorhaben zugewiesen werden, verwendet wird.
- (3) **Rückzahlungsklausel**  
Sofern die Stadt die vorstehend unter Ziffer (2) 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 der Infrastrukturmaßnahme gilt durch Nachweis der Bezugsfertigstellungsanzeige der Kita als eingetreten.
- (4) **Nachweispflicht**  
Die Stadt wird innerhalb eines halben Jahres nach der laut Absatz 3 angezeigten Bezugsfertigstellungsanzeige der Kita die Verwendung des Infrastrukturbeitrages offen legen.
- (5) **Zahlungsgrundlage und Fälligkeit**  
Die Zahlungsgrundlage für den Infrastrukturbeitrag entsteht mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "W 105". Die Zahlung von 10.000,- EUR auf eine von der Stadt der In-

vestorin mitzuteilenden Bankverbindung wird fällig 1 Monat nach der in Absatz 3 genannten, von der Investorin anzuzeigenden Bezugsfertigstellung des ersten Wohngebäudes.

## § 5 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) Die Investorin verpflichtet sich, insgesamt einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau in Höhe von mindestens 25 % bezogen auf die im Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten durch die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes Rheinland-Pfalz einer Mietpreis- und Belegungsbindung zuzuführen.
- (2) Von den in Abs. 1 genannten 25 % aller Wohnungen sind 10 % aller Wohnungen für Haushalte mit "geringem Einkommen" und 15 % aller Wohnungen für "Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze" entsprechend den Fördervorgaben zu planen und zu fördern. Im Plangebiet bestehender und von Bindungen freier Wohnraum kann nur berücksichtigt werden, wenn er durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln zur Modernisierung zu einer Mietpreis- und Belegungsbindung führt. Eine Anrechnung auf die zu fördernde Anzahl an Wohnungen kann nur auf den Anteil der Wohnungen für "Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze" erfolgen.
- (3) Ferner ist bei der Realisierung des zu erfüllenden Gesamtanteils gemäß Abs. 1 das nachfolgende Wohnungsgemenge zu erbringen:

<u>Raumanzahl</u>	<u>Wohnfläche</u>	<u>Anteil</u>
1-Zimmer-Wohnung	bis 50 qm	ca. 10%
2-Zimmer-Wohnung	bis 60 qm	ca. 50%
3-Zimmer-Wohnung	bis 80 qm	ca. 25%
4-Zimmer-Wohnung	bis 90 qm	ca. 15 %

Abweichungen sind nur möglich, wenn das Wohnungsgemenge 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 Wohnraumförderstelle der Stadt bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) zu stellen.
- (5) Der Wohnraumförderstelle der Stadt sind der Baubeginn und die Herstellung der Bezugsfertigstellung der unter Abs. 1 genannten Wohnungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- (6) Die Investorin verpflichtet sich, im Falle der Übertragung eines Grundstücks auf einen Dritten die in den Absätzen 1 bis 5 vereinbarten Pflichten ihren Rechtsnachfolgern mittels Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

- (7) Die Stadt geht davon aus, dass die Vergabe der geförderten Wohnungen vorbehaltlos erfolgt und demzufolge auch Wohnungsberechtigungsscheininhaberinnen und –inhaber Berücksichtigung finden, die in keinem festen Arbeitsverhältnis und im laufenden Bezug von Transferleistungen stehen.

## § 6 Nachbarschaftsspielplatz

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, einen Nachbarschaftsspielplatz mit einer Minimalgröße von 830 qm (Bruttofläche, d. h. inklusive Begleitgrün) auf dem östlichen Quartiersplatz für ältere Kinder (ab 6 Jahren) an der hierfür festgesetzten Stelle "Nachbarschaftsspielplatz" (siehe **Anlage 17**) in Abstimmung mit der Stadt (Amt für Jugend- und Familie sowie Grün- und Umweltamt) auf ihre Kosten zu planen, herzustellen, zu möblieren, zu beleuchten und zu bepflanzen. Der Nachbarschaftsspielplatz darf nur gemäß der in der Planung (**Anlage 20**) dargestellten Funktionen hergestellt werden. Die Detailplanungen sind einvernehmlich mit der Stadt (Amt für Jugend und Familie sowie Grün- und Umweltamt) abzustimmen.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, den Nachbarschaftsspielplatz dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Pflege und Unterhaltung umfasst auch die Instandhaltung der Spielgeräte (einschließlich des erforderlich werdenden Ersatzes). Die Eintragung einer Dienstbarkeit für die dauerhafte Unterhaltung ist in § 25 Absatz 1 geregelt. Zudem verpflichtet sich die Investorin, die Verpflichtung nach diesem Paragraphen an die zukünftigen Erwerber der Wohnungen im Vorhabengebiet in der Teilungserklärung weiterzugeben. Für die dauerhafte Pflege und Unterhaltung des Nachbarschaftsspielplatzes zahlt die Stadt der Investorin jährlich einen Zuschuss i. H. v. 4,00 € (in Worten: vier Euro) pro Quadratmeter für die Größe des tatsächlich hergestellten Nachbarschaftsspielplatzes auf eine von der Investorin der Stadt mitzuteilenden Bankverbindung. Die Stadt und die Investorin bzw. Ihr/e Rechtsnachfolger werden für die Zahlungsmodalitäten (Zahlungsbetrag, Zahlungsdatum, Bankverbindung, etc.) einen gesonderten Vertrag schließen. Die zweckentsprechende Verwendung des Zuschusses ist der Stadt jährlich nachzuweisen.
- (3) Die Investorin räumt für sich und für ihre Rechtsnachfolger der Stadt das Recht ein, diesen Nachbarschaftsspielplatz durch die Allgemeinheit dauerhaft nutzen (zum Spielen) zu lassen. Die Eintragung einer Dienstbarkeit hierfür ist in § 25 Absatz 1 geregelt.
- (4) Der Nachbarschaftsspielplatz ist spätestens mit Fertigstellung der Häuser 1, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14 fertig zu stellen. Seitens der Investorin wird sichergestellt, dass der Nachbarschaftsspielplatz nach Fertigstellung trotz Baustellenverkehr sicher fußläufig aus dem Wohngebiet sowie aus dem Wohnumfeld zu erreichen ist. Die Zuwegung zum Nachbarschaftsspielplatz erfolgt über die barrierefreie Wegeführung (zur barrierefreien Wegeführung s. auch § 24), welche durch die Investorin herzustellen ist. Die Eintragung einer Dienstbarkeit hierfür ist in § 25 Absatz 2 geregelt.

## § 7 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

### § 8 Ökologische Umweltbaubegleitung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die Einhaltung und die ordnungsgemäße Ausführung der Baum- und Artenschutzmaßnahmen gemäß des Artenschutzgutachtens BGNatur, Stand März 2021 (**Anlage 4**) i. V. m. § 9 und des Fachberichts über den Baumbestand Bechstein, Stand Januar 2021 (**Anlage 5**) i. V. m. § 11 sowie den diesbezüglichen textlichen Festsetzungen des "W 105" durch die Beauftragung einer gegenüber den ausführenden Firmen in Abstimmung mit der Investorin weisungsbefugten und unabhängigen ökologischen Umweltbaubegleitung sicherzustellen. Das beauftragte Fachbüro ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) zu benennen. Dieses muss über Qualifikationen im Bereich Naturschutz, Baumschutz und Artenschutz verfügen. Der Nachweis der Qualifikation ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

Die ökologische Umweltbaubegleitung ist bereits vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu beauftragen. Die ökologische Umweltbaubegleitung hat alle Baumaßnahmen bis zur Beendigung der Herstellung des gesamten Quartiers hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben zum Naturschutz, Baumschutz und Artenschutz zu überwachen.

Die durch Planeintrag festgesetzte öffentliche Grünfläche ist insofern zu überwachen, dass sie während des Baubetriebs nicht beeinträchtigt wird (bspw. durch Müll, Ablagerungen anderer Art).

- (2) Die ökologische Umweltbaubegleitung ist in die Bauablaufplanung einzubinden und muss die Befugnis erhalten, vor Ort weitere erforderliche schutzgutbezogene Maßnahmen festzulegen und zu beauftragen. Eine Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen erfolgt entsprechend der in dem jeweiligen Fachgutachten gewählten Systematik baubegleitend in regelmäßigen Abständen (bspw. in Form einer Excel-Tabelle) und wird ebenfalls regelmäßig der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorgelegt. Die Investorin hat sicherzustellen, dass vor Baubeginn ein gemeinsamer Termin zwischen der ökologischen Umweltbaubegleitung und dem Grün- und Umweltamt erfolgt.

Nach Abschluss aller Arbeiten gemäß den Vorgaben dieses Vertrages, dem Artenschutzgutachten und dem Fachbericht über den Baumbestand sowie den textlichen



Festsetzungen des "W 105" erfolgt eine Abnahme durch den Bauherren gemeinsam mit der ökologischen Umweltbaubegleitung und dem Grün- und Umweltamt.

- (3) 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, sie an Stelle der Investorin auszuführen; dazu gehört insbesondere die Beauftragung einer ökologischen Umweltbaubegleitung auf Kosten der Investorin (Ersatzvornahme). Für die Ausführung der Maßnahmen nach § 8 ist die Stadt erforderlichenfalls berechtigt, die Flächen der Investorin zu betreten.
- (4) Alle o. g. Nachweise sind erforderlich sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch im Freistellungs- bzw. Anzeigeverfahren; in letzterem Fall sind die Unterlagen unaufgefordert der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.
- (5) Die Investorin wird die Verpflichtungen nach diesem Paragraphen mit Weitergabeverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger weitergeben. Die Rechtsnachfolge ist in § 29 geregelt.

## § 9

### Vogel- und Fledermausschutzkonzept

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, mit dem Antrag auf Baugenehmigung ein – auf Basis des Artenschutzgutachtens sowie des Besonderen Artenschutzhinweises erstelltes – mit dem Grün- und Umweltamt zuvor einvernehmlich abzustimmendes Vogelschutzkonzept einzureichen, in dem die Glasfassaden und -brüstungen sowie die verwendeten Gläser darzustellen sind. Im Bereich größerer Glasflächen, wie zum Beispiel bei Balkonverglasungen können Glaselemente mit einem maximalen Reflexionsgrad von 8 % verwendet werden. Bei Fensterflächen können Glaselemente mit einem maximalen Reflexionsgrad von 15 % vorgesehen werden. Abweichungen bzw. die konkret verwendeten Gläser inkl. ihrer Reflexionsgrade werden mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmt und in dem Vogelschutzkonzept dargestellt. Die Investorin verpflichtet sich zur Umsetzung des Vogelschutzkonzepts.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine Fortschreibung für das im Artenschutzgutachten dargelegte Fledermausschutzkonzept einzureichen, in dem die mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) zuvor einvernehmlich abzustimmenden örtlichen Ausführungsbestimmungen und -vorgaben – wie bspw. Verortung und Beschaffenheit der Einflugöffnungen, Beachtung im Rahmen der Freiraumplanung, Materialauswahl, Zeitplan – dargestellt sind. Die Investorin verpflichtet sich zur Fertigstellung der im Fledermausschutzkonzept dargelegten Maßnahmen bis spätestens zur Fertigstellung des gesamten Quartiers. Im Rahmen der Fortschreibung des Fledermausschutzkonzepts wird der Zeitpunkt der Fertigstellung der Maßnahmen durch den Gutachter konkretisiert.
- (3) Erfüllt die Investorin die Verpflichtungen nach Absatz 1 und 2 nicht oder fehlerhaft oder nicht in der vereinbarten Frist, so ist die Stadt berechtigt, schriftlich eine angemessene Frist zur Erfüllung der Verpflichtungen zu setzen. Erfüllt die Investorin bis

zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, das Vogel- und/oder Fledermausschutzkonzepts auf Kosten der Investorin zu beauftragen und die Maßnahmen in der Örtlichkeit herzustellen (Ersatzvornahme). Zu diesem Zweck ist die Stadt berechtigt, die Flächen der Investorin zu betreten.

- (4) Alle o. g. Nachweise und die Umsetzung der genannten Verpflichtungen sind auch erforderlich im Freistellungs- bzw. Anzeigeverfahren; in diesem Fall sind die Unterlagen unaufgefordert der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.
- (5) Die Investorin wird die Verpflichtungen nach diesem Paragraphen mit Weitergabeverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger weitergeben. Die Rechtsnachfolge ist in § 29 geregelt.

## **§ 10 Artenschutzgerechte Beleuchtung**

Für die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden hat die Investorin gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Zum Schutz von Avifauna und Fledermäusen wird die Investorin gemeinsam mit der Stadt (Grün- und Umweltamt und Stabsstelle Städtebau/Stadtbildpflege/Öffentliche Beleuchtung) prüfen, inwieweit Leuchten installiert werden können, die eine Funktion zur Nachtabsenkung (bis zu 50 %) beinhalten, um Beleuchtungsstärke und Betriebsdauer (vor allem in den Nachtstunden) auf das fachtechnisch gebotene Mindestmaß beschränken zu können.

## **§ 11 Baumschutz**

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, mit dem Antrag auf Baugenehmigung für die 17 als zu erhaltend festgesetzten Baumstandorte die lt. des Maßnahmenkatalogs II des "Fachberichts über den Baumbestand" (**Anlage 5**) standortbezogen zu entwickelnden Schutzmaßnahmen zu konkretisieren, zu dokumentieren und die im Fachbericht sowie die durch die ökologische Baubegleitung festgelegten Maßnahmen umzusetzen.
- (2) Erfüllt die Investorin die Verpflichtung nach Absatz 1 nicht oder fehlerhaft oder nicht in der vereinbarten Frist, so ist die Stadt berechtigt, schriftlich eine angemessene Frist zur Erfüllung der Verpflichtungen zu setzen. Erfüllt die Investorin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, eine Fachfirma für die Entwicklung und Umsetzung der Schutzmaßnahmen auf Kosten der Investorin zu beauftragen (Ersatzvornahme). Zu diesem Zweck ist die Stadt sowie von ihr beauftragte Firmen berechtigt, die Flächen der Investorin zu betreten.
- (3) Alle o. g. Nachweise sind auch erforderlich im Freistellungs- bzw. Anzeigeverfahren; in diesem Fall sind die Unterlagen unaufgefordert der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

- (4) Die Investorin wird die Verpflichtungen nach diesem Paragraphen mit Weitergabeverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger weitergeben. Die Rechtsnachfolge ist in § 29 geregelt.

## § 12 Entwässerung

Die Investorin verpflichtet sich, bei der Planung und Ausführung ihres Vorhabens im Plangebiet "W 105" die Vorgaben des mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) und dem Wirtschaftsbetrieb abgestimmten Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes Kamphausen, Stand 06.04.2020 (**Anlage 6**) einzuhalten und umzusetzen.

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

## § 13 Brunnenanlagen

- (1) Die Investorin verpflichtet sich innerhalb von sechs Monaten nach Rechtskraft dieses Vertrages gegenüber der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kleine Langgasse 3, 55118 Mainz, eine verbindliche Aussage über die künftige Nutzung der beiden auf dem Plangebiet befindlichen Brunnen (Brunnen I nördlich der Zufahrt Wormser Straße und Brunnen IIa im Tiefhof) zu treffen.
- (2) Sollte keine weitere Nutzung beabsichtigt sein, verpflichtet sich die Investorin die unterirdischen Brunnenanlagen fachgerecht zu verfüllen sowie die oberirdischen Teile (Brunnenstube, Brunnenkopf, Rohrleitungen etc.) vollständig zurückzubauen. Hierzu ist bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Anschrift wie oben) ein Rückbaukonzept zur Genehmigung vorzulegen.

## § 14 Altlasten

- (1) Im gesamten Plangebiet können lokale Bodenverunreinigungen vorliegen, die mit den bisherigen Untersuchungen nicht festgestellt wurden. Die Investorin verpflichtet sich über die gesetzlichen Meldepflichten hinaus, bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Baumaßnahmen (kleinere Grabungen für Kabel, Wasser und Gas ausgenommen), eine gutachterliche Begleitung durch einen im Fachgebiet "Altlasten" tätigen Sachverständigen vorzunehmen (Überwachung und Dokumentation durch einen Fachgutachter) und die Dokumentation der zuständigen Bodenschutzbehörde (derzeit Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) vorzulegen.
- (2) Im Bereich der "Säulenhalle" (siehe Planausschnitt in **Anlage 7** rot umrandet dargestellt), sind im Baugenehmigungsverfahren, Freistellungs- und Anzeigeverfahren, sowie bei Nutzungsänderungen, Umbau- oder Rückbaumaßnahmen, vor Baubeginn
  - Art und Umfang der erforderlichen weiteren Untersuchungen,

- die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und
- ggf. erforderliche Überwachungsmaßnahmen

mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) abzustimmen und durchzuführen. Die Nutzung der Säulenhalle ist nach Abschluss der genannten Maßnahmen und Freigabe durch die zuständige Bodenschutzbehörde möglich.

- (3) Die Investorin wird dem jeweiligen Käufer des Grundstückes oder Teilen daraus vor Abschluss des Kaufvertrages die Gutachten des Ing.-Büros Rubel & Partner , Wörrstadt,
- Erkundungskonzept - Historische Erkundung, Projektnummer 190834 vom 14.02.2020 (**Anlage 8**)
  - Geotechnischer Untersuchungsbericht (korrigierte Fassung), Projektnummer 180407 vom 15.10.2019 (**Anlage 9a**)
  - Umwelttechnischer Bericht - erweiterte Gefährdungsabschätzung, Projektnummer 200226 vom 31.03.2020 (**Anlage 9b**)

übergeben und auf die Hinweise bezüglich Bodenverunreinigungen im "W 105" verweisen. Die Investorin wird die Verpflichtungen nach Abs. 1, 2 und 3 mit Weitergabeverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger weitergeben. Die Rechtsnachfolge ist in § 29 geregelt.

- (4) Die o. g. Pflichten sind jeweils spätestens vollständig erfüllt, wenn die betroffenen Flächen nicht mehr im Bodenschutzkataster als "altlastenverdächtig" eingestuft werden oder die zuständige Bodenschutzbehörde eine Freigabe erteilt hat.

## § 15 Freiraumkonzept

- (1) Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist objektbezogen der Freiflächenplan Kamphausen, Stand 05.02.2021 (**Anlage 10**) einzureichen, in dem alle unter den textlichen Festsetzungen I (Planungsrechtliche Festsetzungen) Nr. 9. und II( Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen) Nrn. 3. und 4. aufgeführten Anforderungen dargestellt sind.

Alle o. g. Nachweise sind auch erforderlich im Freistellungs- bzw. Anzeigeverfahren; in diesem Fall sind die Unterlagen unaufgefordert der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

- (2) Der Freiflächenplan ist vollumfänglich einzuhalten und umzusetzen. Abweichungen bedürfen der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Grün- und Umweltamtes sowie des Stadtplanungsamtes. Die fertiggestellten Baumpflanzungen und grünordnerischen Maßnahmen bedürfen der gesonderten Abnahme gemeinsam mit der ökologischen Umweltbaubegleitung und dem Grün- und Umweltamt.
- (3) Die Investorin wird die Verpflichtungen nach diesem Paragraphen mit Weitergabeverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger weitergeben. Die Rechtsnachfolge ist in § 29 geregelt.

## § 16 Mauersanierung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die Sanierung des in **Anlage 16** abgebildeten Abschnitts der Mauer entlang der Wormser Straße, welche im Eigentum der Investorin liegt, durchzuführen. Die Sanierung muss mindestens einen feinkörnigen Verputz umfassen. Ziel ist eine optische Anpassung an die ursprüngliche Bestandsmauer. Die Sanierung der Mauer ist frühzeitig vor Beginn der geplanten Maßnahmen mit dem Bauamt (Abteilung Denkmalpflege) sowie mit dem Stadtplanungsamt (Abteilung Straßenbetrieb), abzustimmen. Sie ist innerhalb von fünf Jahren nach Rechtskraft dieses Vertrages durchzuführen. Die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb) kann auf Antrag der Investorin die Frist für die Sanierung der Mauer verlängern. Sobald für die Investorin absehbar ist, dass der vereinbarte Fertigstellungstermin nicht eingehalten werden kann, hat sie unverzüglich die Stadt unter Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten.
- (2) Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Mauer entlang der Wormser Straße alle 3 Jahre eine Bauwerksprüfung entsprechend der DIN 1076 durchzuführen ist. Sich evtl. daraus ergebende Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen müssen in Absprache zwischen der Investorin und der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb) durchgeführt werden. Die Investorin wird die Verpflichtungen nach diesem Paragraphen mit Weitergabeverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger weitergeben. Die Rechtsnachfolge ist in § 29 geregelt. Die Investorin verpflichtet sich, die zukünftigen Erwerber der Wohnungen im Vorhabengebiet in der Teilungserklärung auf die Verpflichtung nach der DIN 1076 – inklusive der Kontroll- und Dokumentationsmaßnahmen – hinzuweisen. Zudem verpflichtet sich die Investorin, der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb) den/die jeweilige/n Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft/en mitzuteilen.

## § 17 Wärmeversorgung, Energie

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, mit dem Antrag auf Baugenehmigung die tatsächlich geplante Energie- und Wärmeversorgung auf Basis des Energiekonzepts SÜWAG vom 29.01.2020 (**Anlage 11**) einzureichen und zu realisieren.
- (2) Sofern sich das Energiekonzept nicht umsetzen lässt, verpflichtet sich die Investorin ein alternatives, umsetzungsfähiges Konzept in Abstimmung mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) gemäß dem Merkblatt "Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete" (**Anlage 12**) zu erstellen und sodann eine darin betrachtete Variante im Plangebiet umzusetzen.
- (3) Alle o. g. Nachweise sind auch erforderlich im Freistellungs- bzw. Anzeigeverfahren; in diesem Fall sind die Unterlagen unaufgefordert der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

## Teil IV Erschließung und Verkehr

### § 18

#### Maßnahmen für die Erschließung und Verkehr

Für den Anschluss der Tiefgarage an die Wormser Straße als auch für die Verbesserung der Verkehrssituation an der Einmündung "Wormser Straße/Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Str." ist die Durchführung von Maßnahmen im öffentlichen Straßenverkehr erforderlich. Für den Anschluss der Tiefgarage im WA 1 an die Wormser Straße ist gemäß des Konzeptes "Anbindung Tiefgarage – Wormser Straße" (**Anlage 13**) die Herstellung einer Lichtsignalanlage in Form einer sogenannten "Rot-Dunkel-Anlage" notwendig. Für die Verbesserung der Verkehrssituation an der Einmündung "Wormser Straße/Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Str." ist gemäß des Verkehrsgutachtens "Verkehrliche Begleitung" (**Anlage 14**) die Herstellung eines "Aufstellbereichs" (=Linksabbiegestreifen) auf der Wormser Straße erforderlich. Des Weiteren soll die verkehrliche Situation in diesem Bereich durch ein Monitoring beobachtet werden. Sofern im Rahmen des Monitorings festgestellt wird, dass in diesem Bereich weitere verkehrliche Probleme, wie etwa Gefährdung von Verkehrsteilnehmern, Unfälle, Stauerscheinungen o. ä. auftreten, sind zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation durchzuführen.

Die Planungen (Entwurfs- und Ausführungsplanung) für die Maßnahmen nach den §§ 19 bis 21 übernimmt die Investorin in Absprache mit der Stadt. Die Ausschreibung und Baudurchführung erfolgt durch die Stadt mit einer Kostenübernahme bzw. einer Kostenbeteiligung durch die Investorin. Die Einzelheiten zu der Durchführung der Maßnahmen sowie der Kostenübernahme regeln die §§ 19 bis 21.

### § 19

#### Anschluss der Tiefgarage / Herstellung der "Rot-Dunkel-Anlage"

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die Tiefgarage im WA 1 so herzustellen, dass die Ausfahrt sowohl an der Wormser Str. als auch an der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße möglich ist. Die Anbindung des Wohngebietes WA 1 an die Wormser-Straße ist von der Investorin gemäß dem Konzept "Anbindung Tiefgarage – Wormser Straße" (**Anlage 13**) weiter zu planen und wird dann durch die Stadt entsprechend der finalen Planung umgesetzt.
- (2) Die Entwurfs- und die Ausführungsplanungen sind, falls noch nicht abschließend erfolgt, vor der Bauausschreibung 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. Zusätzlich verpflichtet sich die Investorin, bei Detailplanungen zur Umsetzung der Maßnahme/n den Landesbetrieb Mobilität Worms zu beteiligen.
- (3) Die Stadt führt den Bau, die Auftragsvergabe, die Bauüberwachung sowie die Abrechnung der Maßnahmen für die Anbindung der Tiefgarage an die Wormser Straße nach Absatz 1 und 2 durch. Die Investorin verpflichtet sich, Markierungsarbeiten und Beschilderungen, die auf den privaten Flächen der Investorin durchgeführt werden müssen, zu dulden.

- (4) Die Investorin verpflichtet sich, die für die erforderlichen Maßnahmen nach Absatz 1 bis 3 anfallenden Kosten zu übernehmen. Die konkrete Höhe der Kosten wird nach Beendigung der Baumaßnahme anhand des Aufmaßes ermittelt und gegenüber der Investorin abgerechnet. Die Zahlung erfolgt innerhalb von vier Wochen nach Rechnungslegung und schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Stadt.
- (5) Die Unterhaltung der durch die Stadt hergestellten "Rot-Dunkel-Anlage" erfolgt durch die Stadt. Den Mitarbeitern der Stadt ist jederzeit der Zugang zu dem Grundstück der Investorin zu gewähren, sofern ein Betreten des Grundstückes für die Herstellung der Anlage/n sowie für die Wartungsarbeiten notwendig ist. Hierfür verpflichtet sich die Investorin zur Bewilligung und Beantragung einer Dienstbarkeit in Form eines Geh-, Fahr- und Nutzungsrechtes zugunsten der Stadt. Die Eintragung einer Dienstbarkeit hierfür ist in § 25 Absatz 4 geregelt.
- (6) Die Herstellung der Maßnahmen nach diesem Paragraphen wird mittels Bürgschaft gesichert. Näheres hierzu regelt § 26.

## § 20 Erschließungsmaßnahmen

- (1) Zur Verbesserung der Verkehrssituation an der Einmündung "Wormser Straße/Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Str." ist die Durchführung folgender Maßnahme gemäß des Verkehrsgutachtens "Verkehrliche Begleitung" (**Anlage 14**) notwendig:

Die Knotenpunktgeometrie der Einmündung Wormser Straße/Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße ist gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) auszubilden. In der Wormser Straße (Knotenpunkt "Wormser Straße/Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Str.") muss ein "Aufstellbereich" (=Linksabbiegestreifen) vorgehalten werden, der sich aus der Aufstellstrecke (IA=Stauraum) und der Verziehungslänge (LZ) zusammensetzt. Dies ist erforderlich, um den zusätzlichen Linksabbiegern, die sich aus dem Vorhaben ergeben, eine ausreichende Aufstellfläche bereitzustellen.

Der Linksabbiegestreifen sollte insgesamt rund 70 Meter lang sein (IA=20m, LZ= 50 m); der Aufstellbereich selbst, in dem auf gesamter Länge die notwendige Fahrstreifenbreite von z.B. 3,25 m gegeben sein muss, ist mit einer Länge von 20 m herzustellen.

- (2) Für die Herstellung des Linksabbiegestreifens liegt bereits eine Entwurfsplanung vor (**Anlage 21**). Die Investorin verpflichtet sich, diese Entwurfsplanung bis zur Ausführungsplanung fortzuführen. Die Entwurfs- und die Ausführungsplanungen sind, falls noch nicht abschließend erfolgt, vor der Bauausschreibung 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.
- (3) Die Stadt führt die Ausschreibung, den Bau, die Auftragsvergabe und Bauüberwachung der Maßnahme (Herstellung des Linksabbiegestreifens) nach Absatz 1 und 2 durch.

- (4) Für die Herstellung des Linksabbiegestreifens wird eine Teilfläche des privaten Grundstückes, Gemarkung Weisenau, Flur 6, Flurstücks-Nr. 89/36 (Teilfläche umfasst ca. 200 m<sup>2</sup>) benötigt. Die Stadt bemüht sich, das Grundstück für die Durchführung der Maßnahmen zu erwerben. Die Stadt teilt der Investorin mit, sobald sie das Grundstück erworben hat. Die Investorin ist verpflichtet, innerhalb eines Monats nach dieser Mitteilung die Zahlung nach Absatz 5 zu leisten. Sofern die Stadt das Grundstück bis zum 31.12.2024 nicht erwerben kann, ist die Investorin von der Zahlungsverpflichtung nach Absatz 5 freigestellt. Die Verpflichtung zur Kostenübernahme resultierend aus dem Verkehrsmonitoring nach § 21 bleibt hiervon unberührt.
- (5) Die Investorin verpflichtet sich, an den Kosten für die Herstellung des Linksabbiegestreifens gemäß Absatz 3 sowie an den Grunderwerbskosten nach Absatz 4 mit einem Anteil von 40 % zu beteiligen. Die konkrete Höhe der Kosten der Maßnahmen nach Absatz 3 wird nach Beendigung der Baumaßnahme anhand des Aufmaßes ermittelt und gegenüber der Investorin anteilig in Höhe von 40 % abgerechnet. Die Kosten der von der Investorin erstellten Planung werden in Höhe von 60 % an gerechnet. Die Zahlung erfolgt innerhalb von vier Wochen nach Rechnungslegung und schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Stadt.
- Da die Höhe der Grunderwerbskosten noch nicht feststeht, kann in diesem städtebaulichen Vertrag kein endgültiger Beteiligungsbetrag festgelegt werden. Des ungeachtet verpflichtet sich die Investorin, 40 % der angefallenen Grunderwerbskosten für die Flächen des Flurstücks mit der Nr. 89/36 zu übernehmen, welche die Stadt für die Herstellung des Linksabbiegestreifens benötigt. Die Investorin verpflichtet sich, diesen Betrag einen Monat nach Mitteilung der Stadt über den geschlossenen Kaufvertrag gemäß Absatz 4 auf eine von der Stadt der Investorin mitzuteilenden Bankverbindung zu zahlen.

## § 21

### Verkehrsmonitoring

- (1) Die Stadt wird innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren nach Bezug der letzten Wohneinheit im Plangebiet "W 105" im Bereich der Straßeneinmündung "Wormser Straße/Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Str." sowie an der Ausfahrt der Tiefgarage WA 1 an der Wormser Straße die verkehrliche Situation überprüfen. Hierfür teilt die Investorin der Stadt (Stadtplanungsamt, Abteilung Verkehrswesen) mit, wann die letzte Wohneinheit im Plangebiet "W 105" bezogen wurde. Wird im Rahmen des Monitorings festgestellt, dass in diesem Bereich verkehrliche Probleme, wie etwa Gefährdung von Verkehrsteilnehmern, Unfälle, Stauerscheinungen o. ä. auftreten, welche nach fachlicher Beurteilung durch das Stadtplanungsamt, der Straßenverkehrsbehörde oder der Polizeidirektion durch die Belastung durch das Verkehrsaufkommen aufgrund des Wohnquartiers "W 105" entstehen oder damit in Zusammenhang stehen, ist die Investorin verpflichtet, die Kosten zur Umsetzung von zusätzlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation zu übernehmen. Die Investorin führt die Planung der Maßnahmen durch. Die Stadt führt den Bau, die Auftragsvergabe, die Bauüberwachung sowie die Abrechnung der Maßnahmen durch. Die Regelungen in § 19 Absatz 3 und 4 zur Kostenübernahme seitens der Investorin und der Durchführung der Maßnahmen durch die Stadt gelten entsprechend. Zur Verbesserung der Verkehrssituation könnten folgende Maßnahmen notwendig sein:



- Ausbau der Signalanlage am Plangebietsanschluss Wormser Straße zu einer Vollsignalisierung
- Errichtung einer Lichtsignalanlage zur Signalisierung des Knotenpunktes Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße / Wormser Straße

Die durchzuführende/n Maßnahme/n wird/werden durch die Stadt festgelegt. Die Investorin muss maximal eine Summe von 50.000 € bei dem Ausbau der Signalanlage am Plangebietsanschluss Wormser Straße zu einer Vollsignalisierung bzw. 60.000 € bei der Errichtung einer Lichtsignalanlage zur Signalisierung des Knotenpunktes Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße / Wormser Straße brutto übernehmen.

- (2) Die Entwurfs- und die Ausführungsplanungen sind, falls noch nicht abschließend erfolgt, vor der Bauausschreibung 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. Zusätzlich verpflichtet sich die Investorin, bei Detailplanungen zur Umsetzung der Maßnahme/n nach Absatz 1 den Landesbetrieb Mobilität Worms zu beteiligen.

## § 22

### Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Sofern die Investorin zur Realisierung ihres Vorhabens öffentliche Verkehrsflächen in Anspruch nehmen sollte, übernimmt sie vom Tage des Baubeginns an die Verkehrssicherungspflicht für die beanspruchten Teile der öffentlichen Flächen. Die Verkehrssicherungspflicht endet mit 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.
- (2) Die Investorin haftet bis zur Abnahme der in Absatz 1 genannten Anlage für jeden Schaden, der Dritten durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Investorin stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden nachzuweisen.

## § 23

### Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsfläche

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die im Zuge der Bautätigkeiten im Plangebiet des Bebauungsplans "W 105" und des Anschlusses des Plangebietes an die öffentliche Straßen "Wormser Straße" und "Dr. Friedrich-Kirchhoff-Straße" durch Baufahrzeuge und / oder sonstige Beanspruchung beschädigten Teile der öffentlichen Verkehrsflächen oder falls erforderlich diese Flächen insgesamt nach dem Standard der Stadt auf ihre Kosten verkehrssicher wiederherzustellen. Zur Dokumentation des Ausgangszustands der öffentlichen Verkehrsfläche "Wormser Straße" und "Dr. Friedrich-Kirchhoff-Straße" wird die Investorin vor Beginn der Bautätigkeiten auf ihre Kosten

eine Beweissicherung veranlassen. Die Stadt erhält eine Ausfertigung der Beweissicherung.

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

## § 24

### Fußläufige und barrierefreie Erschließung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich zur Umsetzung einer öffentlichen und weitestgehend barrierefreien Wegeverbindung zwischen der Wormser Straße und der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße über die privaten Grundstücke, welche in Ihrem Eigentum liegen. Der Weg muss über eine Mindestbreite von 2,5 m verfügen und soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Wegeführung ist in **Anlage 18** dargestellt. Die Investorin verpflichtet sich, den Weg dauerhaft auf ihre Kosten zu unterhalten (inkl. Winterdienst). Die Eintragung einer Dienstbarkeit für die öffentliche und barrierefreie Wegeführung durch das Quartier sowie für die Unterhaltung des Weges ist in § 25 Absatz 2 geregelt. Zudem verpflichtet sich die Investorin, die Verpflichtung nach diesem Paragraphen an die zukünftigen Erwerber der Wohnungen im Vorhabengebiet in der Teilungserklärung weiterzugeben.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, die Verkehrsflächen und Wegeverbindungen grundsätzlich gemäß der DIN 18040-3 (Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum) auszuführen. Hiervon abweichend können einige der im Plangebiet notwendigen Rampen eine Neigung von maximal bis zu 8 % aufweisen. Auch bei den notwendigen Zwischenpodesten bei längeren Rampenläufen ist abweichend zur DIN ein Abstand von bis zu 12m möglich. Bei der Wegeverbindung, die als Rampe von der Einfahrt Wormser Straße parallel zur Wormser Straße verläuft, werden als Alternative zu Zwischenpodesten fünf Podeste zwischen den Parkplätzen geschaffen. Die möglichen Abweichungen sind in dem Plan "Entwurf zu den Freianlagen der Wohnbebauung Wormser Straße Mainz" vom 05.02.2021 (Färber Architekten / Landschaftsarchitekt Kamphausen) abgebildet (**Anlage 10**).

## Teil V

### Sicherung der Vertragspflichten

## § 25

### Dingliche Sicherung von Rechten

- (1) Die Investorin hat die Nutzung des Nachbarschaftsspielplatzes durch die Allgemeinheit zu dulden und durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Mainz (zur Ausübung durch die Allgemeinheit) zu sichern (Fläche, für die die Dienstbarkeit eingetragen werden soll, ist im Bebauungsplan als "Nachbarschaftsspielplatz" festgesetzt und in **Anlage 17** dargestellt). Die Dienstbar-

keit soll auch die Pflicht zur Unterhaltung der Fläche durch die jeweiligen verpflichtenden Grundstückseigentümer umfassen. Die Eintragung der Dienstbarkeit soll an rangbereiter Stelle erfolgen.

- (2) Die Investorin verpflichtet sich, die öffentliche Zugänglichkeit des in § 24 beschriebenen Weges durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Mainz (Allgemeinheit) zu sichern (Fläche, für die die Dienstbarkeit eingetragen werden soll, ist in **Anlage 18** dargestellt). Die Dienstbarkeit soll auch die Pflicht zur Unterhaltung der Fläche durch die jeweiligen verpflichteten Grundstückseigentümer umfassen. Die Eintragung der Dienstbarkeit soll an rangbereiter Stelle erfolgen.
- (3) Zur Gewährleistung der Müllentsorgung im Plangebiet wurde im Zug des Bebauungsplanverfahrens mit dem Entsorgungsbetrieb ein Müllentsorgungskonzept erarbeitet. Die Investorin verpflichtet sich, eine Dienstbarkeit zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Nutzung der entsprechenden Flächen (Fläche, für die die Dienstbarkeit eingetragen werden soll, ist im Bebauungsplan als Fläche mit Fahrrecht festgesetzt) für die Müllentsorgung einzutragen. Die Eintragung der Dienstbarkeit soll an rangbereiter Stelle erfolgen.
- (4) Zur Gewährleistung der Umsetzung der Maßnahmen nach § 19 ist den Mitarbeitern der Stadt jederzeit der Zugang zu dem Grundstück der Investorin zu gewähren, sofern ein Betreten des Grundstückes für die Herstellung der Maßnahmen sowie Wartungsarbeiten notwendig ist. Hierfür verpflichtet sich die Investorin zur Bewilligung und Beantragung einer Dienstbarkeit in Form eines Geh-, Fahr- und Nutzungsrechtes zugunsten der Stadt zum Zwecke der Herstellung und Unterhaltung der Anlagen gemäß des Konzeptes "Anbindung Tiefgarage – Wormser Straße" (**Anlage 13**) und der noch zu genehmigende Ausführungsplanung. Die Fläche, für die die Dienstbarkeit eingetragen werden soll, ist in **Anlage 19** magentafarben dargestellt (sowohl die umrandete Fläche als auch die mit einem "Strich" gekennzeichnete Fläche sind von der Dienstbarkeit umfasst). Die Eintragung der Dienstbarkeit soll an rangbereiter Stelle erfolgen.
- (5) Bis zur Eintragung der Dienstbarkeiten sind die jeweils Begünstigten schon berechtigt, die jeweiligen Flächen zu betreten und zu nutzen, sofern die Flächen für die entsprechende Nutzung fertiggestellt sind.
- (6) Alle im Zusammenhang mit der Bestellung und Eintragung der Dienstbarkeiten entstehenden Kosten trägt die Investorin.
- (7) Soweit nicht anders geregelt, sind die jeweiligen Nachweise über die Eintragung der o. a. Dienstbarkeiten von der Investorin zu erbringen.

## § 26

### Sicherheitsleistungen / Bürgschaften

- (1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Investorin ergebenden Verpflichtungen sind folgende Sicherheitsleistungen zu erbringen:

- (a) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Investorin ergebenden Verpflichtung zur Zahlung des Ausgleichsbetrages nach § 19 Abs. 4 leistet die Investorin Sicherheit in Höhe von insgesamt **40.000,- €** (in Worten: vierzigtausend 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.Verkehrswesen) vorzulegen.

Die Bürgschaft wird durch die Stadt nach Zahlung der Rechnung gemäß § 19 Abs. 4 freigegeben.

- (b) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Investorin ergebenden Verpflichtungen zur Beauftragung der ökologischen Umweltbaubegleitung sowie für die Umsetzung des Vogel- sowie Fledermausschutzkonzeptes und der Durchführung der Baumschutzmaßnahmen leistet sie Sicherheit in Höhe von **15.000 €** (in Worten: fünfzehntausend 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 15**) auszustellen.

## § 27

### Vertragsstrafen

- (1) Die Stadt ist berechtigt, für den Fall von Zuwiderhandlungen der Investorin insbesondere gegen
- (a) die Verpflichtung nach § 5 Absatz 1 zum Bau von geförderten Mietwohnungen eine Vertragsstrafe pro nicht geförderter Wohneinheit von jeweils 50.000 €,
  - (b) die Verpflichtungen nach § 5 Absatz 2 und 3 zur Aufteilung der zu fördernden Haushalte und Wohnungsgemeinde eine Vertragsstrafe pro falsch geförderter Wohneinheit ein Betrag von jeweils 30.000 €,
  - (c) die Verpflichtung nach § 5 Absatz 4, die Förderanträge fristgerecht vor Baubeginn über die Wohnraumförderstelle der Stadt bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) zu stellen eine Vertragsstrafe pro Wohneinheit ein Betrag von jeweils 50.000 €,
  - (d) die Verpflichtung nach § 6 Absatz 1, einen Nachbarschaftsspielplatz, welcher der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird, in Abstimmung mit der Stadt auf ihre Kosten zu planen, herzustellen, zu möblieren zu beleuchten und dauerhaft zu pflegen, eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 310.000 €,

- (e) die Verpflichtung nach § 19 Absatz 2, § 20 Absatz 2 und § 21 Absatz 2 die Planungen vorab mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb und Abt. Verkehrswesen) abzustimmen eine Vertragsstrafe in Höhe von € 10.000,- €,
- (f) die Verpflichtung nach § 23 Absatz 1 zur Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Wormser Straße sowie in der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 10.000 €,

zu verlangen.

- (2) Für den Fall von schuldhaften Zuwiderhandlungen gegen die Pflichten nach § 29 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 VI Schlussbestimmungen

### § 28 Anzeigepflicht

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, den Baubeginn unverzüglich der Stadt (Stadtplanungsamt) anzuzeigen. Über § 5 Abs. 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 § 29 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 erfolgen gemäß den entsprechenden Regelungen in diesem Vertrag an die betroffenen Fachämter. Sofern in der Regelung kein Fachamt genannt ist, an welches die Mitteilung gerichtet werden soll, gehen die Anzeigen, Mitteilungen usw., schriftlich an die Postanschrift Stadtplanungsamt, Postfach 3820, 55028 Mainz.

## **§ 29 Rechtsnachfolge**

- (1) Im Falle der Veräußerung und Übertragung von Grundstücken aus dem Vertragsgebiet 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 (Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung und Standes,-Rechts- und Ordnungsamt) abstimmen. Die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung und Standes,-Rechts- und Ordnungsamt) hat nach Eingang des Regelungsvorschlags durch die Investorin diesen innerhalb von 4 Wochen zu prüfen und etwaige Bedenken gegen die Art und Weise der Sicherstellung innerhalb dieser Frist 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 (Stadtplanungsamt Abt. Stadtplanung) übermitteln.

Die sich aus den TF I. Nrn. 6.2 und 9. ergebenden Verpflichtungen zu dauerhaften Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen – sowie die sich daraus ergebenden Pflichten zum gleichwertigen Ersatz bei Abgängigkeit – werden in den Kaufvertrag aufgenommen. Auch die mit den TF II Nrn. 3. und 4. verbundene Grünausstattung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen, was dementsprechend in dem Kaufvertrag abgebildet wird. Die Rechtsnachfolger erhalten als Anlage zum Kaufvertrag den Bebauungsplan sowie die Textlichen Festsetzungen zur Beachtung. Die Stadt (Grün- und Umweltamt) erhält als Nachweis der Weitergabe der vorstehend bezeichneten Verpflichtungen die entsprechenden Auszüge aus den Kaufverträgen unmittelbar nach der Unterzeichnung.

- (2) Die Übertragung der diesem Vertrag zugrunde liegenden Projektentwicklung und Realisierung auf eine neue Investorin bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt (Dezernat VI - Bauen, Denkmalpflege und Kultur). Die Investorin wird die Stadt über die geplante neue Investorin informieren. Die Stadt (Dezernat VI - Bauen, Denkmalpflege und Kultur) hat nach Eingang der Mitteilung dieser Information durch die Investorin innerhalb von 4 Wochen Zeit zu prüfen, ob eine Zustimmung zum Investorenwechsel erteilt werden kann. In begründeten Fällen ist eine Verlängerung der Frist zu gewähren. 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 Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen bietet.

### § 30 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 "W 105" 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 "W 105" im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Die Stadt wird sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen bemühen, die möglicherweise festgestellten Mängel des "W 105" umgehend zu heilen.

### § 31 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 "W 105" rechtsverbindlich geworden ist, noch die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 33 BauGB vorliegen.

Ein Anpassungsanspruch ist insbesondere dann gegeben, wenn der in Kraft getretene "W 105" von seiner Entwurfsfassung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (**Anlage 2**) wesentlich abweicht.

## **§ 32 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 § 26,
- (c) der Vertragsstrafen nach § 27,
- (d) der Kostenbeteiligung für die Herstellung des Linksabbiegestreifens sowie für die Grunderwerbskosten mit einem Anteil von 40 % nach § 20 Abs. 5,
- (e) der Kostenbeteiligung für den Ausbau der Signalanlage am Plangebietsanschluss Wormser Straße zu einer Vollsignalisierung oder der Errichtung einer Lichtsignalanlage zur Signalisierung des Knotenpunktes Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße / Wormser Straße nach § 20 Abs. 1.

## **§ 33 Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-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.

## **§ 34 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.



**§ 35**  
**Bestandteile des Vertrages**

Dem Vertrag sind folgende Anlagen beigefügt:

- Anlage 1 - Vertragsgebiet
- Anlage 2 - Bebauungsplan "W 105" mit Begründung
- Anlage 3 - Kostenaufstellung
- Anlage 4 - Artenschutzgutachten
- Anlage 5 - Fachbeitrag über den Baumbestand
- Anlage 6 - Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- Anlage 7 - Bereich "Säulenhalle"
- Anlage 8 - Erkundungskonzept – Historische Erkundung
- Anlage 9a+b - Geotechnischer Untersuchungsbericht (a) und Umwelttechnischer Bericht (b)
- Anlage 10 - Freiflächenplan
- Anlage 11 - Energiekonzept
- Anlage 12 - Merkblatt "Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete"
- Anlage 13 - Konzept "Anbindung Tiefgarage – Wormser Straße"
- Anlage 14 - Freudl Verkehrsplanung, Stadt Mainz Bebauungsplanverfahren "ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" – verkehrliche Begleitung
- Anlage 15 - Vordruck Bürgschaften
- Anlage 16 - Mauersanierung
- Anlage 17 - Nachbarschaftsspielplatz
- Anlage 18 - Barrierefreie Wegeführung
- Anlage 19 - Dienstbarkeit "Rot-Dunkel-Anlage"
- Anlage 20a+b - Planung Nachbarschaftsspielplatz
- Anlage 21 - Entwurfsplanung Linksabbiegestreifen

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

für die Stadt

für die Investorin

.....

.....