



Verhandelt in Mainz am 28. Februar 2024.

Vor Notar

Peter Orth

mit dem Amtssitz in Mainz

erschieden:

1. Herr Thorsten Straub  
geboren am [REDACTED],  
dienstansässig in 55131 Mainz, Am 87er Denkmal,  
ausgewiesen durch Vorlage eines amtlichen Lichtbildausweises,  
handelnd nicht eigenen Namens sondern als Vertreter ohne Vertretungsmacht -Ge-  
nehmigungserklärung jeweils in grundbuchmäßiger Form vorbehaltend- für
  - a) die Landeshauptstadt Mainz,  
Postanschrift: 55116 Mainz, Große Bleiche 46 / Löwenhofstraße 1,
  - b) die Anstalt des öffentlichen Rechts mit dem Namen  
Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR,  
geschäftsansässig in 55120 Mainz, Industriestraße 70,
  
2. Herr Friedrich Albrecht Graf von Pfeil,  
geboren am [REDACTED],  
geschäftsansässig in 55218 Ingelheim am Rhein, Rheinstraße 194 b,  
und  
Herr Volker Schick,  
geboren am [REDACTED],  
geschäftsansässig in 55543 Bad Kreuznach, Kornmarkt 5,  
dem Notar jeweils von Person bekannt,

handelnd weiterhin als gemeinsam zur Vertretung berechnigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführer für die im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter HRB 46335 eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma

**PG Weißliliegasse Verwaltungs GmbH**

mit dem Sitz in Ingelheim am Rhein,

Geschäftsanschrift: 55218 Ingelheim am Rhein, Rheinstraße 194 b,

diese hier wiederum handelnd als alleinige und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin für die im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter HRA 43210 eingetragene Kommanditgesellschaft unter der Firma

**Boulevard Lu GmbH & Co. KG**

mit Sitz in Ingelheim am Rhein,

Geschäftsanschrift: 55218 Ingelheim am Rhein, Rheinstraße 194 b

die im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter HRA 43210 eingetragenen Kommanditgesellschaft unter der Firma

Boulevard Lu GmbH & Co. KG,

mit Sitz in Ingelheim/Rhein und der inländischen Geschäftsanschrift in 55218 Ingelheim am Rhein, Rheinstraße 194 b,

und erklärt was folgt zur Beurkundung:

**Städtebaulicher Vertrag  
gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)  
zum Bebauungsplan  
"Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"  
- im Folgenden "A 262" genannt -**

zwischen

**der Landeshauptstadt Mainz,**  
(Postanschrift: Stadthaus Große Bleiche  
Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1, 55116 Mainz)  
vertreten durch den Oberbürgermeister Herr Nino Haase,  
- nachfolgend "Stadt" genannt -

und

**der Boulevard Lu GmbH + Co. KG**  
(Postanschrift: Rheinstraße 194b, 55218 Ingelheim am Rhein)  
vertreten durch Ihre Geschäftsführer  
Herr F. Albrecht Graf von Pfeil und Herr Volker Schick  
- nachfolgend "Investorin" genannt -

sowie

**dem Wirtschaftsbetrieb Mainz - Anstalt des öffentlichen Rechts -**  
(Postanschrift: Industriestraße 70, 55120 Mainz)  
vertreten durch die Vorstandsvorsitzende Frau Jeanette Wetterling  
- nachfolgend "Wirtschaftsbetrieb" genannt

## Inhaltsverzeichnis

### Präambel

#### Teil I Allgemeines

- § 1 Vertragsgebiet, Vertragsgrundlage, Vorhaben
- § 2 Kostentragung
- § 3 Vermessungsleistungen
- § 4 Zugänglichkeit Dachterrasse

#### Teil II Architektur und Freiraum

- § 5 Sicherung der architektonischen Qualität
- § 6 Freiflächengestaltung der öffentlichen Räume
- § 7 Verlagerung des Pumpbrunnens, Herstellung eines Trinkwasserspenders

#### Teil III Nutzungsmischung

- § 8 Nutzungsmischung Vorhaben
- § 9 City-Hub

#### Teil IV Umweltbelange

- § 10 Ökologische Fachbauleitung
- § 11 Fachbeitrag Entwässerung
- § 12 Grundwasserschutz, Bauzeitliche Grundwasserhaltung
- § 13 Energiekonzept
- § 14 Dach- und Fassadenbegrünung
- § 15 Artenschutz- und Baumschutzmaßnahmen

#### Teil V Erschließung und Verkehr

- § 16 Gegenstand der Erschließung
- § 17 Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen
- § 18 Trafostationen/ Kabelverteilstationen
- § 19 Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen
- § 20 Erschließung Hotel
- § 21 Stellplätze für Polizei
- § 22 Verkehrliche Andienung Einzelhandel
- § 23 Baustelleinrichtungskonzept/ Kranstandorte
- § 24 Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung/Qualitätssicherung
- § 25 Baudurchführung, Fertigstellung der Anlagen
- § 26 Inanspruchnahme und Wiederherstellung der öffentlichen Flächen
- § 27 Haftung und Verkehrssicherung
- § 28 Abnahme
- § 29 Mängelansprüche

#### Teil VI Sicherung der Vertragspflichten

§ 30 Sicherheitsleistungen/Bürgschaften

§ 31 Vertragsstrafen

**Teil VII Schlussbestimmungen**

§ 32 Anzeigepflichten

§ 33 Rechtsnachfolge/ Wechsel der Investorin

§ 34 Haftungsausschluss

§ 35 Anpassung und Kündigung des Vertrages

§ 36 Sofortige Vollstreckung

§ 37 Weitere Bestimmungen

§ 38 Wirksamkeit des Vertrages

§ 39 Schlussbestimmungen

## Anlagenverzeichnis und Bezugsurkunde

Zur Vorbereitung der heutigen Urkunden haben die Beteiligten mit Urkunde vom 27.02.2024 des amtierenden Notars (UVZ-Nr. 472/2024), deren Inhalt hiermit vollumfänglich genehmigt wird, eine Grundlagenurkunde nebst den nachgenannten Anlagen errichtet. Diese Urkunde – nachstehend „Bezugsurkunde“ genannt – lag bei der Beurkundung in Urschrift vor. Ihr Inhalt ist den Beteiligten bekannt. Sie wünschen weder die Verlesung noch das Beifügen der Bezugsurkunde, auf die hiermit verwiesen wird. Die Bedeutung dieser Verweisung wurde durch den Notar erläutert. Soweit in der nachfolgenden Urkunde von Anlagen die Rede ist, so ist hierunter die jeweilige Anlage der Bezugsurkunde, die mit der gleichen laufenden Nummer gekennzeichnet ist, zu verstehen. Im Einzelnen sind der Bezugsurkunde die folgenden Anlagen beigelegt:

- Anlage 1 - Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes
- Anlage 2a - Entwurf des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" (Stand: Satzungsbeschluss)
- Anlage 2b - Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" (Stand: Satzungsbeschluss)
- Anlage 3 - Umweltbericht (Stand: Satzungsbeschluss)
- Anlage 4 - Kostenaufstellung Stadt
- Anlage 5 - Umgrenzung Dachterrassenfläche
- Anlage 6 - Gebäudekonzeption: Weiterentwickelte Planung auf Basis des Wettbewerbsergebnisses
- Anlage 7a - Musterfassade Hangartor
- Anlage 7b - Musterfassade Hotel-Kuben
- Anlage 7c - Musterfassade Pavillon an der Fuststraße
- Anlage 8 - Umgrenzung der Flächen für die Freiflächenplanung
- Anlage 9a - Umgrenzung der Flächen für die Freiflächenplanung "Fuststraße" und Entwurfsplanung
- Anlage 9b - Umgrenzung der Flächen für die Freiflächenplanung "Pavillons" und Entwurfsplanung
- Anlage 9c I - Umgrenzung der Freiflächenplanung "Platz hinter Foto Oehling" und Entwurfsplanung
- Anlage 9c II - Schnitt (Entwurfsplanung) der Freiflächenplanung "Platz hinter Foto Oehling"
- Anlage 10 - Umgrenzung der Fläche "Boulevard LU:"
- Anlage 11 - Lage des City-Hubs
- Anlage 12a - Fachbeitrag Entwässerung (Stand: Satzungsbeschluss)
- Anlage 12b - Umgrenzung der für die Umsetzung des Fachbeitrages Entwässerung relevanten Grundstücke
- Anlage 13 - Gründungskonzept
- Anlage 14a - Energiekonzept (Stand: Satzungsbeschluss)
- Anlage 14b - Primärenergiefaktor
- Anlage 14c - Lage der Geothermieleitungen
- Anlage 15a - Maßnahmenkonzept für die Dach- und Fassadenbegrünung
- Anlage 15b - Umgrenzung der Fläche "Pflanzbeete"
- Anlage 16 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: Satzungsbeschluss)

- Anlage 17 - Fachbeitrag Bäume (Stand: Satzungsbeschluss)
- Anlage 18a - Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und des Fachbeitrages Bäume
- Anlage 18b - Vorgaben des Umweltberichtes
- Anlage 19 - Umgrenzung der Fläche für die Verkehrsplanung
- Anlage 20a - Vorplanung Weißliliengasse
- Anlage 20b - Verkehrsgutachten (Stand: Satzungsbeschluss)
- Anlage 21a - Standorte Trafostationen #1
- Anlage 21b - Standorte Trafostationen #2
- Anlage 22 - Lage Gasleitung Mainzer Netze GmbH
- Anlage 23 - Lage Kanal mit Neuplanung der Weißliliengasse
- Anlage 24 - Tabelle Einzelhandel
- Anlage 25 - Umgrenzung der Anlieferzone
- Anlage 26 - Baustelleneinrichtungskonzept
- Anlage 27 - Umfang der Kanal-TV-Untersuchung
- Anlage 28 - Technische Vorgaben der Stadt
- Anlage 29 - Qualitätssicherung Stadt
- Anlage 30 - Vordruck Bürgerschaft
- Anlage 31 - Lageplan Gestattung private Flächen Lageplan
- Anlage 32 - Gestattung Polizeistellplätze Parkhaus
- Anlage 33 - Übersicht Flächentausch gesamt

## Präambel

Die langjährigen und vielfältigen Bemühungen, den Einkaufsstandort Ludwigsstraße rund um den ehemaligen Karstadt-Komplex zu stärken, mündeten im Herbst 2019 in die gemeinsam zwischen der Investorin und der Stadt Mainz ausgearbeitete Aufgabenstellung für einen Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 25. September 2019 nach vorangegangener umfangreicher Bürgerbeteiligung beschlossen wurde. Ziel des Wettbewerbs war es, einen Entwurf für eine qualitativ anspruchsvolle Bebauung zu erhalten, die eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität bietet und den vielfältigen Nutzungen wie Einkauf, Gastronomie, Kultur, Hotel und Wohnen gerecht wird.

Dazu hat die Investorin im Herbst 2019 gegenüber der Stadt eine Absichtserklärung abgegeben, mit dem Inhalt den Einkaufsstandort Ludwigsstraße städtebaulich zu stärken und funktional weiterzuentwickeln. Die Absicht der Investorin, das Karstadt-Kaufhaus und das Deutsche-Bank-Gebäude auf Basis des Rahmenplans zu entwickeln, wurde in dieser Absichtserklärung bereits festgehalten.

Mit dem Abschluss des Wettbewerbs konnte ein wichtiger Meilenstein für die Entwicklung des Karstadt-Areals zum "Einkaufsquartier Ludwigsstraße" erreicht werden. Die Wettbewerbsergebnisse wurden den politischen Gremien im Juni/ Juli 2020 vorgestellt. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.07.2020 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" auszuarbeiten und in das Verfahren zu bringen. Der

Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren "A 262" wurde bereits im Jahre 2013 gefasst.

Mit dem Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" wird das Ziel verfolgt, die Ludwigsstraße als traditionellen Einkaufsstandort und Säule des TRIPOL-Konzeptes zu sichern und nachhaltig tragfähig zu gestalten. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neustrukturierung des Bereiches südlich und nördlich der Ludwigsstraße im Hinblick auf die Entwicklung eines Einkaufsquartiers geschaffen werden.

Die weiteren, für die Realisierung und Umsetzung der von der Investorin anvisierten Planung wesentlichen Inhalte werden – ergänzend zu den Festsetzungen des "A 262" – 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 "A 262" verfolgten Ziele bzw. deren Realisierung 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.

Um das Bauvorhaben der Investorin zu ermöglichen, haben die Vertragsparteien vor Abschluss dieses Vertrages wechselseitige Grundstückstauschgeschäfte vorgenommen. Einerseits hat die Investorin mehrere Teilflächen von den Grundstücken "Ludwigsstraße 8 und 12" an die Stadt übertragen. Im Gegenzug hat die Stadt mehrere Grundstücksteile von Verkehrsflächen in der "Fuststraße" und der "Ludwigsstraße" sowie eine Fläche auf dem Bischofsplatz an die Investorin übertragen. Zudem hat die PG Ludwigsstraße GmbH & Co. KG einen Teil der Grundstücksfreifläche des Grundstücks "Ludwigsstraße 6" an die Stadt übertragen. Die Grundstückstauschgeschäfte (**Anlage 33**) sind unter folgenden Kaufvertragsurkunden-Nummern registriert:

- **1.) Ringtauschvertrag Fuststraße: UVZ-Nr. 2907/2023**
  
- **2.) Grundstückstauschvertrag Karstadtbereich: UVZ-Nr. 479/2024**
  
- **3.) Grundstücksvertrag Ludwigsstraße 6 (Platz hinter Foto Oehling): UVZ-Nr. 478/2024**

Der Investorin ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des Entwurfes des "A 262" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB nicht besteht und auch durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

## Teil I Allgemeines

### § 1

#### Vertragsgebiet, Vertragsgrundlage, Vorhaben

- (1) Zum Vertragsgebiet gehören alle in der **Anlage 1** dargestellten Flächen.
- (2) Vertragsgrundlage ist der Entwurf des Bebauungsplans "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A262)" nebst Anlagen, Stand: Satzungsbeschluss (**Anlagen 2a und 2b**). Für den Inhalt der vereinbarten Pflichten maßgeblich wird jedoch der vom Stadtrat beschlossene Bebauungsplan (Satzung) sein.
- (3) Innerhalb des o. g. Vertragsgebiets beabsichtigt die Investorin die Realisierung der Baumaßnahme "Boulevard Lu:", im Folgenden als das "Vorhaben" bezeichnet. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Neubebauung bzw. Revitalisierung der Gebäude (**Anlage 10**)
  - Ludwigsstraße 12 und 12a, Gemarkung Mainz, Flur 6, Flurstücke 9/3, 12/13, 39/9, 397/4, 397/6, 398/14, 398/15) sowie
  - Ludwigsstraße 8 und Weißliliengasse 14, Gemarkung Mainz, Flur 6, Flurstück 396/6, 396/7, 11, 398/13, 12/11, 12/12, 39/8.

### § 2

#### Kostentragung

- (1) Die Investorin trägt, sofern in den einzelnen Regelungen dieses Vertrages nicht anders vereinbart, 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 Bauleitplanung und Vorbereitung des Vorhabens sowie mit der Erstellung dieses Vertrages die in **Anlage 4** aufgeführten Aufwendungen in Höhe von insgesamt € 40.009,16 (in Worten: vierzigtausendneun Euro und sechzehn Cent) entstanden. Die Investorin verpflichtet sich, der Stadt diese Aufwendungen - unabhängig vom Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes "A 262" - innerhalb eines Monats nach Unterzeichnung des Vertrages zu erstatten. Dieser Betrag ist auf Aufforderung unter Nennung des Verwendungszweckes "Bebauungsplan A 262" auf ein von der Stadt anzugebendes Konto unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer (VG-Nr.) **511800039562** zu überweisen.

### § 3

#### Vermessungsleistungen

- (1) Alle Grenzvermessungsarbeiten im Vertragsgebiet, sofern diese für die Durchführung des Bauvorhabens erforderlich sind, werden von der Investorin beauftragt und durch eine/n öffentlich bestellten Vermessungsingenieur/in durchgeführt. Zur Vermeidung von Mehrarbeit empfiehlt es sich, die Vermarkung von neuen Straßengrenzen erst nach dem örtlichen Ausbau vorzunehmen. Die Kosten für die Vermessung tragen die Stadt und die Investorin für ihren jeweiligen Erwerbsanteil.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, nach Bedarf – spätestens jedoch nach Abschluss aller Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum gemäß § 6 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 dieses Vertrages – sämtliche im Vertragsgebiet durch die Bautätigkeit der Investorin beschädigten oder beseitigten Grenzmarken (Grenzzeichen) auf ihre Kosten durch eine/n öffentlich bestellte/n Vermessungsingenieur:in wieder herstellen zu lassen, sofern die Grenzmarken/-zeichen vor Beginn des Vorhabens der Investorin vorhanden waren.
- (3) Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wird in Hinblick auf die errichteten Gebäude eine Grenzfeststellung durchgeführt. Soweit sich hieraus Grenzüber- oder -unterschreitungen ergeben, verpflichten sich die Parteien, diese eigentumsrechtlich zu arrondieren mit dem Ziel, dass die Grundstücksgrenze in der Regel an der Gebäudeaußenkante liegen soll.

### § 4

#### Zugänglichkeit Dachterrasse

- (1) Die Investorin bzw. deren Rechtsnachfolgerin garantiert an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 10.00 Uhr und 22.00 Uhr die Nutzung der Dachterrasse auf dem mittleren Pavillon (**Anlage 5**) durch die Öffentlichkeit, aufsichtsfrei und ohne dass dies an einen Konsumzwang geknüpft ist.  
Hiervon unberührt bleibt die Ausübung des Hausrechts der Investorin bzw. deren Rechtsnachfolgerin zum Schutz der befriedeten Hotel- und Gewerbebereiche bei individuellem Fehlverhalten.
- (2) Ausnahmsweise kann die Zugänglichkeit der Dachterrasse für die Öffentlichkeit an bis zu 20 Tagen pro Kalenderjahr sowie für die Dauer notwendiger Reinigungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch die Investorin bzw. deren Rechtsnachfolgerin eingeschränkt werden.
- (3) Mit der Bereitstellung der Nutzung der Dachterrasse auf dem mittleren Pavillon für die Öffentlichkeit verpflichtet sich die Investorin bzw. deren Rechtsnachfolgerin darüber hinaus zur dauerhaften Unterhaltung und funktionsgerechten Erhaltung sowie zur Sicherung der barrierefreien Erreichbarkeit dieser Fläche (**Anlage 5**).

## Teil II

### Architektur und Freiraum

## § 5

### Sicherung der architektonischen Qualität

- (1) Die Investorin wird bei der Umsetzung des auf Basis des Wettbewerbsergebnisses weiterentwickelte und mit der Stadt abgestimmten Vorhabens gemäß § 1 Abs. 3 dieses Vertrages in Bezug auf seine äußere Gestaltung (**Anlage 6**) die nachfolgenden Regelungen umsetzen. Sofern wesentliche Modifikationen der zum öffentlichen Raum angrenzenden und der aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbaren Fassaden bzw. Fassadenteile durch eine Weiterentwicklung der Planung der äußeren Gestaltung wie z. B. Veränderung von Farbe, Größe, Materialität, Lage, Proportionen, erforderlich sind, sind diese mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung) einvernehmlich abzustimmen. Die Übereinstimmung der Ausführungsplanung der Fassaden bzw. Fassadenteile mit der abgestimmten Planung ist rechtzeitig vor Ausschreibung der Leistung gegenüber der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung) zu dokumentieren.
- (2) Die Investorin wird die architektonischen Leitdetails mit der Stadt einvernehmlich abstimmen. Zu den architektonischen Leitdetails gehören insbesondere:
  - Beschattung der Dachterrassen auf den Pavillons, insbesondere der an die Roof Top Bar angrenzenden Dachterrasse,
  - Materialvorschläge für Fassadenbestandteile, u. a. für die außenliegende Dachentwässerung (Lage, Materialität und Form des Fallrohrs sowie dessen Integration in die Fassade),
  - Absturzsicherungen auf Dachterrassen und Dachflächen,
  - Einhausung der Technik auf den Dachflächen, sofern aus dem öffentlichen Straßenraum einsehbar.
- (3) Bei dem Vorhaben der Investorin sind unterschiedliche und differenzierte Fassaden geplant. Die Investorin verpflichtet sich, für folgende Bereiche Musterfassaden im Maßstab 1:1 herzustellen und zwecks Abstimmung mit der Stadt für einen basierend auf dem Baufortschritt noch zwischen Investorin und Stadt zu vereinbarenden Zeitraum zu präsentieren. Die öffentliche Präsentation soll auf einer seitens der Stadt der Investorin unentgeltlich zur Verfügung gestellten Fläche für die Dauer von 4 Wochen stattfinden:
  - Musterfassade Hangartor (**Anlage 7a**),
  - Musterfassade Hotel-Kuben (**Anlage 7b**),
  - Musterfassade Pavillon Fuststraße (**Anlage 7c**).
- (4) Die Zustimmung der Stadt zu den von der Investorin in den Absätzen 1, 2 und 3 enthaltenen architektonischen Details beabsichtigten Änderungen und Ausführungen ist innerhalb von sechs Wochen nach Zugang der jeweils für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen zu erteilen. Die Stadt ist verpflichtet die Zustimmung zu erteilen, sofern und soweit die Anpassung qualitativ und gestalterisch gleichwertig ist oder aus gesetzlichen oder technischen Erfordernissen notwendig wird.

## § 6

### Freiflächengestaltung der öffentlichen Räume

- (1) Die Investorin wird die Planung und Herstellung der in der **Anlage 8** gekennzeichneten öffentlichen Flächen gemäß den nachfolgenden Regelungen umsetzen.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, aus den Entwurfsplanungen der Freiflächenpläne für
  - die Flächen zwischen südlichem Bischofsplatz und der Ludwigsstraße inklusive der Pflanzbeete entlang des Parkhauses (**Anlage 9a**),
  - die Fläche zwischen den neu zu errichtenden Pavillons an der Ludwigsstraße (**Anlage 9b**) sowie
  - für die Platzfläche im rückwärtigen Bereich der Ludwigsstraße 2-6 (Flur 6, Flurstücke 5/9, 5/5, 2/3) (**Anlage 9c I+II**).

jeweils eine Ausführungsplanung auf Basis der in den Anlagen 9a bis 9c beigefügten Vorplanungen zu entwickeln und diese mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb, Grün- und Umweltamt, Abt. Freiraum- und Objektplanung) einvernehmlich abzustimmen. Die Investorin verpflichtet sich zur Umsetzung/Herstellung der Freiflächenplanungen gemäß den mit der Stadt abgestimmten Ausführungsplanungen inklusive der Möblierung auf eigene Kosten. Die abnahmereife Fertigstellung der öffentlichen Freiflächen hat bis 6 Monate nach Eröffnung des Vorhabens der Investorin zu erfolgen - mit Ausnahme der beiden Teilflächen der städtischen Flurstücke 1/10 und 395/5 (Teilfläche gemäß Ausführungsplanung), beide Flur 6; für diese gilt hinsichtlich des Fertigstellungszeitpunkts § 6 Absatz 2 letzter Satz. Die Abnahme erfolgt durch die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb, Grün- und Umweltamt, Abt. Freiraum- und Objektplanung).

Die Fertigstellung der Freiflächen auf Grundstücken im Eigentum Dritter (Gemarkung Mainz, Flur 6, Flurstücke 5/5, 2/3 sowie Teilfläche aus 5/9) hat bis zu 24 Monate nach Eröffnung der Baumaßnahme zu erfolgen.

- (3) Die Regelungen in den §§ 25 bis 29 zur Ausschreibung, Vergabe, Haftung und Verkehrssicherung, Abnahme und zu den Mängelansprüchen gelten für die öffentlichen Flächen im Eigentum der Stadt entsprechend. Abweichend von diesen Paragraphen erfolgt die Abstimmung wie auch die Abnahme für die Stadt durch das Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb, und das Grün- und Umweltamt, Abt. Freiraum- und Objektplanung.
- (4) Erfüllt die Investorin diese Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft oder nicht fristgerecht, ist die Stadt berechtigt, der Investorin schriftlich eine angemessene Frist zur Erfüllung der Verpflichtungen zu setzen.  
Erfüllt die Investorin auch bis zum Ablauf der gesetzten Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Erstellung und Umsetzung der Freiflächenpläne für die in den Absätzen 1 und 2 genannten Flächen auf Kosten der Investorin durchzuführen (Ersatzvornahme). In diesem Fall ist die Stadt für die Ausführung der Maßnahmen nach diesem Paragraphen berechtigt, die Flächen der Investorin zu betreten.

- (5) Die Stadt und die Investorin verpflichten sich, einen Gestattungsvertrag über die Nutzung der in **Anlage 31** dargestellten Flächen durch die Öffentlichkeit zu schließen. Inhalt des zu schließenden Gestattungsvertrages soll zum einen die Verpflichtung der Investorin sein, die Nutzung der Flächen durch die Öffentlichkeit auf privatem Grund unentgeltlich zu dulden. Zum anderen verpflichtet sich die Stadt zur unentgeltlichen Übernahme der Verkehrssicherungspflicht auf diesen Flächen und zur dauerhaften Unterhaltung und funktionsgerechten Erhaltung dieser Flächen. Der Gestattungsvertrag ist vor Baubeginn der in **Anlage 31** blau eingezeichneten Fläche abzuschließen. Die Investorin gewährleistet dauerhaft, dass die Mängelbeseitigung und grundlegende Erneuerung bei der Eigentümerin verbleibt.
- (6) Im Übrigen gelten die Regelungen in § 5 Abs. 4 dieses Vertrages entsprechend.

## § 7

### Verlagerung des Pumpbrunnens, Herstellung eines Trinkwasserspenders

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, den auf dem nördlichen Bischofsplatz befindlichen denkmalgeschützten Pumpbrunnen auf ihre Kosten nach Maßgabe der noch zu erstellenden Freiflächenplanung (**Anlage 9**) zu verlagern.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich zudem, am festgelegten Standort (**Anlage 9**) auf ihre Kosten einen öffentlichen Trinkwasserspender herzustellen und an die Stadt zu übergeben. Hierzu ist vorab von der Investorin nach technischer Maßgabe der Mainzer Netze GmbH eine Ausführungsplanung zu erarbeiten und einvernehmlich mit der Stadt (Federführung Grün- und Umweltamt, Abt. Freiraum- und Objektplanung) abzustimmen entsprechend den Regelungen in § 5 Abs. 4 dieses Vertrages.
- (3) Die abnahmereife Fertigstellung der in Abs. 1 und 2 genannten Anlagen hat bis 6 Monate nach Eröffnung des Vorhabens der Investorin zu erfolgen. Die Abnahme erfolgt durch die Stadt (Federführung Grün- und Umweltamt, Abt. Freiraum- und Objektplanung). Im Übrigen gelten die Regelungen in § 6 Abs. 4 entsprechend.

## Teil III Nutzungsmischung

### § 8 Nutzungsmischung Vorhaben

- (1) Die nachfolgenden Regelungen gelten für das in § 1 Abs. 3 dieses Vertrages bezeichnete Vorhaben der Investorin.
- (2) Das Vorhaben gemäß §1 Abs. 3 dieses Vertrages sieht neben verschiedenen Nutzungen, wie Hotel, Gastronomie und Parken als wesentlichen Baustein insbesondere auch Einzelhandelsflächen (einschließlich Pop-Up's) vor. Im Rahmen dieses Gesamtkonzeptes verpflichtet sich die Investorin, Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von mindestens 7.500 qm, maximal jedoch bis zu einer Verkaufsfläche von 15.000 qm zu errichten.
- (3) Verkaufsflächen im Sinne dieses Vertrages sind alle Flächen und Bereiche von Einzelhandelsgeschäften, die für den Verkauf von Waren bestimmt sind, also alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen (insbesondere einschließlich Windfang und Kassenvorräume) sowie Bereiche, in die Kunden aus Sicherheitsgründen (Kassen) oder solchen der Hygiene nicht eintreten dürfen, aber im Rahmen des Verkaufsvorgangs eingesehen werden (**Anlage 24**). Nicht zu den Verkaufsflächen zählen reine Lager- und Personalräume, Verkehrswege-, Park- und Freiflächen außerhalb der Läden, Büroflächen sowie sanitäre Einrichtungen und Dienstleistungsflächen (wie z. B. Reinigungen, Friseure, Reisebüros, Post und Banken sowie Gastronomieflächen).
- (4) Der Investorin ist es bei der Erstvermietung und/oder bei allen folgenden Vermietungen über einen Zeitraum von acht Jahren ab dem Tag der Eröffnung des Vorhabens gemäß § 1 Abs. 3 dieses Vertrages für die Öffentlichkeit untersagt, Einzelhandelsflächen an die Ankermieter der Mainzer Innenstadt Peek&Cloppenburg, SiNN, MediaMarkt bzw. Saturn (Pol Brand) sowie C&A (Pol Stadthausstraße) zu überlassen.
- (5) Die Investorin verpflichtet sich, im Rahmen der Erstvermietung mindestens eine Mieteinheit mit einem Lebensmittelvollsortimenter oder einem Bio-Supermarkt zu belegen. Eine zusätzliche Vermietung von Flächen an einen Lebensmitteldiscounter ist gestattet. In diesem Fall darf der Lebensmitteldiscounter nicht über eine größere Verkaufsfläche als der Lebensmittelvollsortimenter oder der Bio-Supermarkt verfügen.
- (6) Darüber hinaus bemüht sich die Investorin, zur Schließung vorhandener Angebotslücken in der Innenstadt von Mainz im Rahmen der Erstvermietung 10 % der geplanten Anzahl an Einzelhandelsbetrieben mit Betrieben oder Betriebskonzepten zu belegen, die bislang im Innenstadtbereich von Mainz nicht ansässig sind bzw. angeboten werden.
- (7) Die Investorin bemüht sich im Rahmen der Erstvermietung, mindestens 10 % der geplanten Anzahl an Einzelhandelsbetrieben mit inhabergeführten regionalen Anbietern zu belegen.

## § 9 City-Hub

- (1) Die Investorin beabsichtigt im Rahmen des Vorhabens einen City-Hub ("Logistik-Dreh-scheibe") zu schaffen. Durch das City-Hub wird es ermöglicht, Einkäufe, die nicht auf das Einkaufsquartier Ludwigsstraße begrenzt sind, im City-Hub zwischenzulagern sowie Einkäufe innerhalb des Einkaufsquartiers liefern zu lassen und abzuholen.

Die Investorin verpflichtet sich, den Service des City-Hubs für die Öffentlichkeit zu den gleichen Konditionen wie für die Besucher:innen des Einkaufszentrums dauerhaft innerhalb des in **Anlage 11** dargestellten Vorhabens nach § 1 Abs. 3 dieses Vertrages zur Verfügung zu stellen.

Eine räumliche Verlagerung des City-Hubs innerhalb des Vorhabens bedarf der einvernehmlichen Abstimmung mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung).

- (2) Sollten die Bemühungen um einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb eines City-Hubs nicht erfolgreich sein, steht es der Investorin bzw. deren Rechtsnachfolgerin offen, anstelle des City-Hubs eine öffentlich nutzbare Paketstation bzw. Schließfachanlage zu errichten.

## Teil IV Umweltbelange

### § 10 Ökologische Fachbauleitung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die Einhaltung der Verpflichtungen aus den §§ 14 und 15 dieses Vertrages durch die Beauftragung einer gegenüber den ausführenden Firmen in Abstimmung mit der Investorin weisungsbefugten und unabhängigen ökologischen Fachbauleitung sicherzustellen. Für den Fachbereich Bäume ist eine dendrologische Fachbauleitung zu beauftragen. Das beauftragte Fachbüro ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) zu benennen. Dieses muss über Qualifikationen im Bereich Natur- und Artenschutz sowie Baumschutz und -pflege verfügen. Der Nachweis der Qualifikation ist der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abteilung Umweltplanung) vorzulegen. Die ökologische Fachbauleitung und – falls nicht in Personalunion beauftragbar – die dendrologische Fachbauleitung sind bereits vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu beauftragen und in die Bauablaufplanung einzubinden. Die Einhaltung und Umsetzung der o. g. artenschutzfachlichen sowie der Baumschutzmaßnahmen sind durch die ökologische Fachbauleitung regelmäßig zu dokumentieren und der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abteilung Umweltplanung) vorzulegen. Die Dokumentation erfolgt entsprechend der in **Anlage 18b** gewählten Systematik. Ein gemeinsamer Termin zwischen ökologischer Fachbauleitung und der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abteilung Umweltplanung) erfolgt vor Baubeginn.

Nach Abschluss aller der von der Investorin gemäß § 15 dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen erfolgt auf Einladung der Investorin unter Hinzuziehung der von ihr beauftragten Nachunternehmer und der ökologischen Fachbauleitung eine gemeinsame Begehung zur Abnahme der von ihr zu erbringenden Leistungen durch die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abteilung Umweltplanung). Die Abnahme erfolgt auf Grundlage der in den **Anlagen 18a und 18b** beschriebenen Methodik.

- (2) Erfüllt die Investorin ihre Verpflichtung nach Absatz 1 nicht oder fehlerhaft oder nicht in der vereinbarten Frist, so ist die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abteilung Umweltplanung) berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Erfüllung der Verpflichtungen nach Absatz 1 zu setzen.

Erfüllt die Investorin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, ist die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abteilung Umweltplanung) berechtigt, die Beauftragung einer ökologischen und dendrologischen Fachbauleitung auf Kosten der Investorin durchzuführen (Ersatzvornahme). In diesem Fall ist die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abteilung Umweltplanung) und die von ihr beauftragte ökologische und dendrologische Fachbauleitung für die Ausführung der Maßnahmen nach § 15 berechtigt, die Flächen der Investorin zu betreten.

## § 11

### Fachbeitrag Entwässerung

Die Investorin verpflichtet sich, bei der Planung und Ausführung des Vorhabens die Vorgaben des mit der Stadt und dem Wirtschaftsbetrieb abgestimmten und erarbeiteten Fachbeitrages Entwässerung (**Anlage 12a**) einzuhalten und umzusetzen. Einzelheiten bezüglich der Entwässerung und Versickerung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung geregelt. Die Verpflichtung zur Umsetzung der in **Anlage 12a** genannten Maßnahmen besteht nur auf den in **Anlage 12b** aufgeführten Grundstücken im Eigentum der Investorin.

## § 12

### Grundwasserschutz, Bauzeitliche Grundwasserhaltung

- (1) In direkter Umgebung zum Plangebiet befinden sich neben Dom und Johanniskirche weitere denkmalgeschützte Gebäude am Bischofsplatz, in der Eppichmauergasse, der Weihergartenstraße, der Pfaffengasse und am Ballplatz. Zum Schutz dieser Gebäude verpflichtet sich die Investorin, im Zuge der Realisierung ihres Vorhabens keine schädlichen Eingriffe in das Grundwasser vorzunehmen. Insbesondere darf die Gründungsebene zukünftiger Kellergeschosse, Tiefgaragen und gegebenenfalls erforderliche Baugruben im Vertragsgebiet nicht unterhalb der Gründungsebene des jeweiligen Bestandsgebäudes liegen. Abweichungen hiervon bedürfen der vorherigen Zustimmung durch die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abteilung Umweltordnung).
- (2) Ausgenommen von der Regelung in Abs. 1 sind die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme und notwendige Gründungsmaßnahmen in Form einzelner Bohrpfähle sowie das in **Anlage 13** dargestellte Technikgeschoss mit entsprechenden Gründungsmaßnahmen.

- (3) Wasserrechtliche Erlaubnisse sind bei der jeweils zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Dies gilt insbesondere, sofern eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird oder die Nutzung von Erdwärme geplant ist.

### § 13 Energiekonzept

- (1) Die Gebäude im Vertragsgebiet sind gemäß dem Energiekonzept (**Anlage 14a**) ausschließlich mit den Versorgungstechniken Fernwärme, kalte Nahwärme, Photovoltaik und adiabatische Kühlung (Verdunstungskühlung) mit Wärme und Kälte zu versorgen. Die Versorgungstechniken Fernwärme und kalte Nahwärme können gemischt oder separat eingesetzt werden. Das Energiekonzept ist durch die Investorin aufbauend auf der vorliegenden Fassung (**Anlage 14a**) inklusive Aussagen zum Primärenergiefaktor (**Anlage 14b**) im Projektverlauf fortzuschreiben und der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen. Dabei sind neben detaillierten Angaben zum Dämmstandard der Gebäudehülle weitere klimafreundliche Versorgungslösungen wie z. B. Abwärmenutzung, energieeffiziente Lüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung oder Nutzung von Wärmeschleusen in den Eingangsbereichen etc. darzulegen. Das fortzuschreibende Konzept beinhaltet Energiekennwerte zum Heizenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>·a) und zum Kühlenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>·a) entsprechend der vorgenommenen Zonierung.
- (2) Änderungen im Zuge der Fortschreibung des Energiekonzeptes, die zu einer Verschlechterung des Gesamt- Primärenergiefaktors (**Anlage 14b**) führen, sind mit der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abteilung Umweltplanung) einvernehmlich abzustimmen.
- (3) Um die im Energiekonzept als wesentliche Energiequelle vorgesehene, kalte Nahwärme optimal nutzen zu können, sollen die Erdwärmesondenfelder miteinander gemäß dem als **Anlage 14c** beigefügten Konzept gekoppelt werden. Den genauen Leitungsverlauf wird die Investorin noch mit der Stadt Mainz und den übrigen Leitungsträgern in den betroffenen öffentlichen Straßenräumen einvernehmlich abstimmen. Die Stadt Mainz beabsichtigt, einer Verlegung der Leitungen sowie einer Sicherung durch eine Gestattung zuzustimmen.

### § 14 Dach- und Fassadenbegrünung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, das mit der Stadt abgestimmte Maßnahmenkonzept für die Dach- und Fassadenbegrünung (**Anlage 15a**) umzusetzen. Abweichungen sind zulässig, soweit der Nachweis gemäß der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan erfüllt wird und sich die Gesamtbilanz der Dach- und Fassadenbegrünung nicht zum Negativen ändert. Ein entsprechender Nachweis wird mit Bauantragstellung vorgelegt.

- (2) Das Konzept ist spätestens ein Jahr nach Eröffnung des Vorhabens vollständig umzusetzen und durch die Ökologische Fachbauleitung gemeinsam mit der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abteilung Umweltplanung) entsprechend § 10 dieses Vertrages abzunehmen.
- (3) Die Stadt und die Investorin verpflichten sich, einen Gestattungsvertrag über die unentgeltliche Nutzung der in **Anlage 15b** dargestellten Fläche zu schließen. In diesem Bereich beabsichtigt die Investorin die Pflanzung von Rankpflanzen, die der Fassadenbegrünung des Parkhauses dienen sollen. Inhalt des zu schließenden Gestattungsvertrages soll zum einen die Verpflichtung seitens der Stadt sein, die Pflanzung und den dauerhaften Verbleib der Rankpflanzen auf städtischem Grund zu dulden. Zum anderen verpflichtet sich die Investorin, die Rankpflanzen dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Gestattungsvertrag ist vor Baubeginn des Vorhabens nach § 1 Abs. 3 dieses Vertrages abzuschließen.

## § 15

### Artenschutz- und Baumschutzmaßnahmen

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die Vorgaben und Maßnahmen gemäß dem Umweltbericht (**Anlage 3**), dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (**Anlage 16**) inklusive seiner Anhänge 2 (Vogelschlag), 3 (Licht), 4 (allg. Artenhilfsmaßnahmen) und 5 (Monitoring-Konzept) sowie des Fachbeitrages Bäume (**Anlage 17**) einzuhalten und umzusetzen. Die Vorgaben und Maßnahmen gemäß Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und dem Fachbeitrag Bäume sind in **Anlage 18a** und **Anlage 18b** als Grundlage für die ökologische und dendrologische Fachbauleitung tabellarisch zusammengefasst, wobei im Zweifel die **Anlagen 3, 16 und 17** vorrangig zur **Anlage 18a** und **Anlage 18b** und die **Anlagen 16 und 17** vorrangig zur **Anlage 3** gelten.
- (2) Die Pflanzung der 11 Bäume im öffentlichen Straßenraum der Weißliliengasse und der Eppichmauergasse erfolgt durch die Investorin nach Maßgabe der Festsetzungen des "A 262" sowie im Rahmen der Herstellung des jeweiligen Straßenraumes und unter Berücksichtigung der jeweiligen Pflanzzeiten. Die Kosten für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege trägt die Investorin für 5 Jahre. Nach Pflanzung der Bäume findet eine Übergabe an die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abteilung Umweltplanung) statt. Diese übernimmt ab dem Zeitpunkt der Übergabe gegen Zahlung eines einmaligen Ablösebetrages in Höhe von insgesamt € 22.000 die weitere Pflege und Unterhaltung. Der Ablösebetrag ist innerhalb von vier Wochen nach Übernahme der betreffenden Anlagen durch die Stadt auf Anforderung auf ein von der Stadt anzugebendes Konto unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer (VG-Nr.) **5.1193001765.0 (A 262)** zu zahlen.
- (3) Sollten durch die Baumaßnahme der Investorin im "A 262" als "zu erhalten" festgesetzte Bäume zu Schaden kommen, sind diese Schäden in einvernehmlicher Abstimmung mit der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abteilung Umweltplanung) auf Kosten der Investorin durch ein zertifiziertes Baumpflegeunternehmen zu beheben bzw. in Abstimmung mit der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abteilung Umweltplanung) die gemäß "A 262" festgesetzten Nachpflanzungen vorzunehmen.

## Teil V Erschließung und Verkehr

### § 16 Gegenstand der Erschließung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die verkehrstechnischen Erschließungsanlagen einschließlich der öffentlichen Beleuchtung gemäß diesem Vertrag für die in der **Anlage 19** gekennzeichneten Verkehrsflächen in eigenem Namen und Gefahr herzustellen oder herstellen zu lassen. Für die Art, den Umfang und die Ausführung der verkehrstechnischen Erschließungsanlagen sind die Festsetzungen des "A 262", die Regelungen in diesem Vertrag sowie die von der Investorin noch zu erstellende und mit der Stadt einvernehmlich abzustimmende Entwurfs- und Ausführungsplanung maßgebend. Grundlage für die Entwurfsplanung und die darauf aufbauende Ausführungsplanung ist die "Vorplanung" (**Anlage 20**). Die Entwurfsplanung, die Ausführungsplanung und die Beleuchtungsplanung sind zuvor mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen) sowie dem Wirtschaftsbetrieb und den Versorgungsträgern einvernehmlich abzustimmen und von der Stadt und von der Mainzer Netze GmbH zu genehmigen. Auf die Regelungen in § 5 Abs. 4 dieses Vertrages wird verwiesen.
- (2) Die Kosten für die Maßnahmen übernimmt die Investorin. Die Stadt bezahlt für die von der Stadt gewünschte Qualitätserhöhung eine pauschale Kostenbeteiligung in Höhe von **€ 2.140.000** an die Investorin nach Endabnahme. Die Investorin wird der Stadt hierzu eine Rechnung stellen.
- (3) Die Herstellung der öffentlichen verkehrstechnischen Erschließungsanlagen wird mittels Bürgschaft gesichert. Näheres hierzu regelt § 30 dieses Vertrages.
- (4) Alle Daten (Vorplanung sowie Entwurfs- und Ausführungsplanung) sind durch die Investorin oder durch ein durch sie beauftragtes Büro sowohl in den Abstimmungsprozessen als auch in der Endfassung mit Vestra-kompatiblen Daten der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen) zu übermitteln.

### § 17 Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen

- (1) Die von der Investorin nach diesem Vertrag durchzuführende verkehrstechnische Erschließung (**Anlage 20a**) umfasst die Umgestaltung der Weißliliengasse
  - inkl. des Knotenpunkts Ludwigsstraße/Große Langgasse,
  - inkl. der Bushaltestelle vor dem Polizeigebäude,
  - inkl. der Hotel-Busvorfahrt,
  - inkl. der Neugestaltung der Zufahrt des Parkhauses

- sowie die im Zusammenhang mit der verkehrstechnischen Erschließung erforderliche Anpassung und Änderung der Lichtsignalanlagen.

sowie die Umgestaltung der Eppichmauergasse

- inkl. der Verlagerung der Baumstandorte
- inkl. des Knotenpunktes Eppichmauergasse/ Weißliliengasse
- inkl. der Lichtsignalanlagen, sowie der Steuerungstechnik im Vorhaben für die ausfahrenden Lieferverkehre und die Kopplung mit der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt "Eppichmauergasse/ Weißliliengasse".

Die Kosten hierfür trägt die Investorin gemäß § 16 Abs. 2 dieses Vertrages.

Die erforderlichen Anpassungen und Änderungen an den Lichtsignalanlagen am Knotenpunkt Weißliliengasse/Ludwigsstraße sowie auf Höhe der Weißliliengasse/ Eppichmauergasse werden durch die Stadt ebenso wie die im Ausfahrtsbereich des Vorhabens zu installierende Lichtsignalanlage selbst durchgeführt. Die Kosten hierfür werden der Investorin in Rechnung gestellt.

Damit eine Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge der Polizei über die Eppichmauergasse zur Weißliliengasse weiterhin durchgängig gegeben ist, ist gemäß den Vorgaben im Verkehrsgutachten (**Anlage 20b**) die Ausfahrt der Lieferfahrzeuge aus dem Anlieferungsbereich des Vorhabens signaltechnisch zu regeln. Hierzu wird die Stadt im Ausfahrtsbereich der Anlieferzone des Vorhabens eine Lichtsignalanlage herstellen, mit welcher die Ausfahrt aus der Andienungszone mit der Lichtsignalanlage Weißliliengasse/ Eppichmauergasse mit der Vorgabe koordiniert wird, dass eine Ausfahrt aus der Andienungszone nur dann erlaubt wird, wenn das Fahrzeug in "Grüner Welle" auf die Weißliliengasse ausfahren kann. Dies erfolgt nicht nur im Einsatzfall, sondern im Regelfall. Die Unterhaltung der durch die Stadt hergestellten Signalanlage erfolgt durch die Stadt. Den Mitarbeiter:innen der Stadt ist seitens der Investorin bzw. der Rechtsnachfolger:in jederzeit Zugang zum Vorhaben zu gewähren, sofern ein Betreten des Vorhabens für die Herstellung der Signalanlage sowie für Wartungsarbeiten erforderlich ist. Hierfür verpflichtet sich die Investorin zur Bewilligung und Beantragung einer Dienstbarkeit in Form eines Geh-, Fahr- und Nutzungsrechtes zugunsten der Stadt. Die Inhalte der Dienstbarkeit sind zu gegebener Zeit einvernehmlich zwischen Stadt und Investorin abzustimmen.

Die Kosten für die Signalisierung trägt die Investorin.

- (2) Die für Anpassungen und Änderungen an den Lichtsignalanlagen sowie die Signalisierung der Ausfahrt der Anlieferungsgasse erforderliche tiefbautechnische Ertüchtigung ist im Rahmen der Herstellung der öffentlichen verkehrstechnischen Erschließungsanlagen durch die Investorin in Abstimmung mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb) durchzuführen. Die Kosten für die tiefbautechnische Ertüchtigung trägt die Investorin.

## § 18

### Trafostationen/ Kabelverteilstationen

- (1) Für die Aufrechterhaltung der Stromversorgung im Vertragsgebiet sind Trafostationen erforderlich. Die Investorin verpflichtet sich, diese auf den in der **Anlage 21a** und **Anlage 21b** dargestellten Standorten innerhalb der Gebäude zu errichten. Alle Trafostationen sind ebenerdig auf vom öffentlichen Raum zugänglichen privaten Grundstücksflächen vorzusehen und nach den gängigen technischen Regelwerken auszulegen.

Abweichungen gegenüber den in der **Anlage 21a** und **Anlage 21b** dargestellten Trafostandorten sind mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung) einvernehmlich abzustimmen.

Details zur Planung, Herstellung und Kostentragung sind Gegenstand eines separat abzuschließenden Vertrages zwischen der Investorin und den Mainzer Netzen.

- (2) Im Zuge der Herstellung der verkehrstechnischen Erschließung gegebenenfalls erforderliche Versetzungen von Kabelverteilstationen sind durch die Investorin auf ihre Kosten durchzuführen und mit der Mainzer Netze GmbH vorab einvernehmlich abzustimmen.

## § 19

### Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen

- (1) Innerhalb des Vertragsgebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Sofern die Investorin Eigentümerin von Flächen wird oder bereits ist, innerhalb welcher Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt sind, verpflichtet sie sich diese zu dulden und darüber hinaus den entsprechenden Versorgungsträgern das Recht einzuräumen, ihr Grundstück für die Unterhaltung der Leitungen zu nutzen. Sofern von den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern gefordert, verpflichtet sie sich zur Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten zugunsten des jeweils Berechtigten in das Grundbuch.
- (2) Sofern und soweit im Rahmen der weiteren Planung und bedingt durch die Baumaßnahmen der Investorin festgestellt wird, dass bestehende Leitungen an andere Stellen verlegt werden müssen, verpflichtet sich die Investorin, die Verlegung vorab mit den jeweiligen Versorgungsträgern sowie der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenverkehrsbehörde) abzustimmen und nach deren Vorgaben durchführen zu lassen. Hierdurch entstehende Kosten sind durch die Investorin zu tragen.
- (3) In der Weißliliengasse ist eine Gasleitung der Mainzer Netze GmbH verlegt (Verlauf der Gasleitung siehe **Anlage 22**). Aufgrund der Pflanzung der im Bebauungsplan "A 262" festgesetzten Bäume kann diese Gasleitung nicht weiterbetrieben werden, sodass eine Stilllegung und ein Rückbau der Gasleitung erforderlich werden. Die Investorin verpflichtet sich, den Rückbau der Gasleitung auf ihre Kosten in Absprache mit der Mainzer Netze GmbH vorzunehmen.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Mainzer Netze GmbH aus dieser Vereinbarung ein eigenes Forderungsrecht erwirbt (Vertrag zugunsten Dritter).

- (4) In der Weißliliengasse ist für einen Teilabschnitt (**Anlage 23**) seitens des Wirtschaftsbetriebs eine Erneuerung des vorhandenen Kanals vorgesehen. Diese Maßnahme muss zeitlich gekoppelt werden mit der in den §§ 16 und 17 geregelten Herstellung der Erschließung für den Bereich Weißliliengasse. Die Investorin muss sich vor Umsetzung der Maßnahme mit dem Wirtschaftsbetrieb einvernehmlich abstimmen. Die Kosten für die Erneuerung des Kanals trägt der Wirtschaftsbetrieb.

## § 20 Erschließung Hotel

Die Investorin verpflichtet sich, keine PKW- und/oder Taxivorfahrt für das im Vorhaben nach § 1 Abs. 3 dieses Vertrags geplante Hotel im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

## § 21 Stellplätze für Polizei

Die Investorin verpflichtet sich, innerhalb des Parkhauses des Vorhabens nach § 1 Abs. 3 dieses Vertrages zwei Stellplätze für Fahrzeuge der Polizei (PKW bis zu einer Höhe von 2,00 m) dauerhaft unentgeltlich bereitzustellen und diese über einen Gestattungsvertrag zwischen der Investorin und der zuständigen Stelle zu sichern. Die Lage der zwei Stellplätze ist der **Anlage 32** zu entnehmen.

## § 22 Verkehrliche Andienung Einzelhandel

Die verkehrliche Andienung der Einzelhandelsgeschäfte darf nur über die in der **Anlage 25** dargestellten Anlieferzonen erfolgen. Die Investorin wird die Betreiber der Einzelhandelsgeschäfte auf geeignete Weise veranlassen, dass die Anlieferungen ihrer Geschäfte nur über diese Anlieferzonen oder an anderer geeigneter Stelle vorgenommen werden.

## § 23 Baustelleneinrichtungskonzept/Kranstandorte

- (1) Vor Baubeginn ist das Baustelleneinrichtungskonzept (**Anlage 26**) der Stadt zur Genehmigung vorzulegen. Die Investorin verpflichtet sich, das mit der Stadt abgestimmte und genehmigte Baustelleneinrichtungskonzept einzuhalten. Abweichungen vom Baustelleneinrichtungskonzept bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenverkehrsbehörde).

Grün- und Gehölzflächen außerhalb des Plangebietes dürfen nicht beansprucht werden. Die Bestimmungen der DIN 18920 und RAS-LP 4 sind einzuhalten.

- (2) Im Bereich der geplanten Kranstandorte Nr. 1 und Nr. 2 (**Anlage 26**) verläuft unterirdisch ein Mischwasserkanal des Wirtschaftsbetriebs. Für diesen Kanal ist durch die Investorin

auf ihre Kosten sowohl vor dem Aufstellen als auch nach dem Rückbau der Kräne Nr. 1 und Nr. 2 eine Beweissicherung in Form einer Kanal-TV-Untersuchung durchzuführen. Der Umfang ergibt sich aus dem in **Anlage 27** in grüner Farbgebung dargestellten Abschnitt. Die jeweiligen Zeitpunkte der Durchführung der Untersuchungen sind mit dem Wirtschaftsbetrieb abzustimmen.

- (3) Die Investorin verpflichtet sich, für die Zeit der Baustellentätigkeit jederzeit den Zugang zum Schacht mit der Bezeichnung "S0021970" (**Anlage 27**) zu Wartungs- und Inspektionszwecken durch den Wirtschaftsbetrieb zu gewährleisten. Der Wirtschaftsbetrieb verpflichtet sich, den Zeitpunkt für Wartung und/oder Inspektion mindestens sieben Werktage im Voraus bei der Investorin schriftlich anzukündigen.
- (4) Im Bereich der geplanten Kranstandorte verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen u. a. des Wirtschaftsbetriebes, der Mainzer Netze GmbH und weiteren Versorgungsträgern (u. a. Telekom, Vodafone). Um Schäden durch die auftretenden Lasten der Kräne zu vermeiden, ist das Aufstellen der Kräne seitens der Investorin im Detail vor Ort und vorab mit den jeweiligen Leitungsbetreibern einvernehmlich abzustimmen.

## § 24

### Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung /Qualitätssicherung

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

Der Abschluss der entsprechenden Verträge zwischen der Investorin einerseits und dem Ingenieurbüro/ dem Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus andererseits erfolgen im Einvernehmen mit der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abteilung Freiraum- und Objektplanung, Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb).

Die Freigabe der Stadt ist innerhalb von sechs Wochen nach Zugang der jeweils für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen zu erteilen.

- (2) Die Investorin verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die Bauleistungen nur nach Ausschreibung und auf Grundlage von Teil C der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen. Die Leistungsverzeichnisse bedürfen vor deren Ausgabe der Zustimmung der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abteilung Freiraum- und Objektplanung, Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb). Zudem bedarf die Auswahl der aufzufordernden Bieter: innen der Zustimmung durch die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abteilung Freiraum- und Objektplanung, Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb).

Die Freigabe der Stadt ist innerhalb von sechs Wochen nach Zugang der jeweils für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen zu erteilen.

- (3) Die Ausschreibung des Straßenbaus hat nach den technischen Vorgaben der Stadt (**Anlage 28**) und auf der Grundlage der Qualitätssicherung (**Anlage 29**) der Stadt zu erfolgen. Die Ausschreibung hat auf Grundlage der zwischen der Stadt und der Investorin abgestimmten Ausführungsplanung zu erfolgen.

Die Stadt ist jederzeit zu Kontrollen zwecks Einhaltung ihrer Vorgaben auf der Baustelle berechtigt. Vor Baubeginn werden die jeweils zuständigen Ansprechpartner:innen von beiden Seiten benannt.

## § 25

### Baudurchführung, Fertigstellung der Anlagen

- (1) Die zur Durchführung der verkehrstechnischen Erschließungsmaßnahmen erforderliche Grabungserlaubnis der Stadt und ggf. weitere erforderliche bau-, wasser-, naturschutzrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen anderer Behörden/Stellen sind von der Investorin bzw. von den von ihr beauftragten Ver- und Entsorgungsträgern rechtzeitig, d. h. mindestens vier Wochen vor Beginn der Tiefbauarbeiten bei der Stadt (Stadtplanungsamt, Abteilung Straßenverkehrsbehörde)/ beim Wirtschaftsbetrieb oder bei den anderen Behörden/Stelle zu beantragen.
- (2) Der Baubeginn ist der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb) drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter und begründeter Mängel zu verlangen.
- (3) Die Investorin verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die öffentlichen verkehrstechnischen Erschließungsanlagen sechs Monate nach Fertigstellung des von der Investorin zu erstellenden Vorhabens in dem Umfang endgültig fertigzustellen, der sich aus der mit der Stadt noch abzustimmenden und der von der Stadt zu genehmigenden Ausführungsplanung ergibt.  
Sinnvolle Teilabnahmen sind in Absprache mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb, Grün- und Umweltamt) möglich.
- (4) Erfüllt die Investorin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft oder nicht fristgerecht, 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, in bestehende Werkverträge einzutreten und ggf. von diesen Verträgen zurückzutreten.

## § 26

### Inanspruchnahme und Wiederherstellung der öffentlichen Flächen

- (1) Die Stadt gestattet der Investorin und den von ihr beauftragten Ver- und Entsorgungsträgern bei der Durchführung der erforderlichen verkehrstechnischen Erschließung des Vertragsgebietes die Inanspruchnahme von im Vertragsgebiet liegenden städtischen Verkehrsflächen. Grün- und Gehölzflächen innerhalb des Vertragsgebietes dürfen nur in Abstimmung mit der ökologischen Fachbauleitung in Anspruch genommen werden.

Die Inanspruchnahme von städtischen Flächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen und mit der Stadt im Rahmen des Baustelleneinrichtungskonzeptes einvernehmlich abzustimmen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Beweissicherung der angrenzenden Verkehrsflächen gemeinsam durch die Investorin und die Stadt vorzunehmen und zu dokumentieren. Die Kosten hierfür trägt die Investorin.

- (2) Die Investorin verpflichtet sich, die im Zuge der Bautätigkeiten und des Anschlusses des Vertragsgebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen durch die von der Investorin beschädigten und in Anspruch genommenen öffentlichen Flächen (inklusive öffentlichem Mobiliar und Bäume) auf ihre Kosten in den ursprünglichen Zustand sowie unter Einhaltung der Freiflächenpläne gemäß § 6 Absatz 2 dieses Vertrages verkehrssicher wiederherzustellen.
- (3) Kommt die Investorin trotz einer schriftlichen Aufforderung durch die Stadt ihren Verpflichtungen nach Abs. 2 in einer von der Stadt eingeräumten, angemessenen Frist nicht nach, ist die Stadt berechtigt, die Wiederherstellungsarbeiten und Veränderungen mit eigenen Jahresvertragsfirmen zu Lasten der Investorin auszuführen.
- (4) Nach Herstellung der Anschlüsse des Vertragsgebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen werden alle durch das Vorhaben ausgelösten erforderlichen Straßenmarkierungsarbeiten im öffentlichen Straßenraum, einschließlich der Bestellung und Installation der erforderlichen Verkehrsschilder, auf Kosten der Investorin von ihr ausgeführt, soweit diese in der Ausführungsplanung dargestellt sind oder für den Anschluss an die unmittelbar angrenzende Straßenmarkierung notwendig sind.

## § 27

### Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Sofern und soweit die Investorin zur Realisierung ihres Vorhabens öffentliche Flächen in Anspruch nimmt, übernimmt sie vom Tage des Baubeginns an die Verkehrssicherungspflicht für die beanspruchten Teile der öffentlichen Flächen. Die Verkehrssicherungspflicht endet mit der Endabnahme der wiederhergestellten Flächen.

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 Flächen für jeden von ihr zu verantwortenden Schaden, der Dritten durch die Verletzung der ihr bis dahin oblie-

genden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie schuldhaft von ihr verursacht werden. Die Investorin stellt die Stadt insoweit von allen berechtigten Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden vorzulegen.

## § 28 Abnahme

- (1) Die Investorin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der öffentlichen Anlagen (Erschließungsanlagen inkl. der Straßenbeleuchtung sowie Freianlagen) schriftlich an.
- (2) Zudem hat die Investorin zur Abnahme der einzelnen öffentlichen verkehrstechnischen Erschließungsanlagen jeweils geeignete Nachweise der Stadt gegenüber zu erbringen, dass die Materialbeschaffenheit der in der Ausschreibung geforderten Qualität gemäß **Anlage 29** entspricht.

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

- (3) Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige im Einvernehmen mit der Investorin fest.

Die Bauleistungen sind von der Stadt und der Investorin gemeinsam mit den ausführenden Nachunternehmern abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll legt den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest.

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

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

- (4) Gerät die Investorin mit der Beseitigung der Mängel nach Absatz 3 in Verzug, gilt § 25 Absatz 4 dieses Vertrages entsprechend.

## § 29

### Mängelansprüche

- (1) Die Investorin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst zur Zeit der Ausschreibung entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mehr als nur unerheblich mindern.
- (2) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB/B. Abweichend von der VOB/B wird die Frist für die Mängelansprüche auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der jeweiligen Abnahme der einzelnen Erschließungsanlage oder Freianlage durch die Stadt. Soweit die Stadt die Pflege der Grünanlagen gegen Ablösung des Aufwandes übernommen hat, endet die Gewährleistung für die jeweilige Grünanlage mit Zahlung der Ablösesumme (§ 15 Absatz 2 dieses Vertrages).
- (3) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche der Investorin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung, soweit diese Ansprüche nicht von der Investorin als Regressansprüche bereits geltend gemacht werden, auf die Stadt über. Die Investorin wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

## Teil VI

### Sicherung der Vertragspflichten

## § 30

### Sicherheitsleistungen/Bürgschaften

- (1) Zur Sicherung folgender sich aus diesem Vertrag für die Investorin ergebenden Verpflichtungen erbringt die Investorin Vertragserfüllungsbürgschaften:
  - a) Für die Planung und Herstellung der in § 17 genannten öffentlichen Verkehrsflächen inklusive der Beleuchtung, der Markierung und der Anpassung/Neuinstallation von Lichtsignalanlagen leistet die Investorin Sicherheit in Höhe von insgesamt €2.180.860 (Planung: € 165.000, Herstellung: € 2.015.860) durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank bzw. eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers. Die Bürgschaft ist der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb) vier Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten vorzulegen.
  - b) Für die Planung und Herstellung der Freiflächen im Sinne der Freiflächenplanung gemäß § 6 dieses Vertrages leistet die Investorin Sicherheit in Höhe von insgesamt € 2.171.526 (Planung: 283.626, Herstellung: € 1.887.900) 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) vier Wochen vor Beginn der Maßnahme vorzulegen.

- c) Zur Herstellung der Artenschutz- und Baumschutzmaßnahmen und Einbindung der ökologischen Fachbauleitung gemäß der §§ 10 und 15 leistet die Investorin Sicherheit in Höhe von insgesamt € 167.433 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) vier Wochen vor Beginn der Maßnahme vorzulegen.
- (2) Die Vertragserfüllungsbürgschaften sind ausschließlich auf den Vordrucken der Stadt **(Anlage 30)** auszustellen.
- (3) Bei der Abnahme der jeweils gemäß § 17 herzustellenden verkehrstechnischen Anlagen erbringt die Investorin der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb) eine selbstschuldnerische unbefristete Gewährleistungsbürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank bzw. eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers in Höhe von 3 % der Herstellungskosten der jeweiligen Anlage oder alternativ eine Abtretung der Gewährleistungsbürgschaft der ausführenden Firmen Zug-um-Zug gegen Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft.

### § 31

#### Vertragsstrafen

- (1) Verstößt die Investorin gegen die nachstehend genannten Verpflichtungen aus diesem städtebaulichen Vertrag, so ist die Stadt berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zuwiderhandlung richtet. Die Investorin verpflichtet sich im Falle von Verstößen gegen die Verpflichtungen gemäß der nachfolgenden Punkte a) bis e) zur Zahlung einer angemessenen Vertragsstrafe. Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Stadt nach Maßgabe des § 315 BGB. Die Vertragsstrafe wird in diesem Fall unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Stadt unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber der Investorin festgesetzt. Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller von der Investorin zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von 375.000 Euro nicht überschreiten, wobei eine Vertragsstrafe nach folgenden lit. a) und lit. c) auf diesen Gesamtbetrag nicht angerechnet wird.

Mithin kann die Stadt im Falle eines Verstoßes nach den Punkten a) bis e) eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass

- a) die Verpflichtung gemäß § 4 dieses Vertrages, die Dachterrasse auf dem mittleren Pavillon zur Nutzung durch die Öffentlichkeit, nicht eingehalten wird mit einer Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 2.000 je Tag der Zuwiderhandlung,
- b) die Verpflichtung gemäß § 5 dieses Vertrages, die auf Basis des Wettbewerbsergebnisses weiterentwickelte und mit der Stadt abgestimmte Planung

umzusetzen, die architektonischen Leitdetails und das Material- und Farbkonzept für die Fassaden mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen, nicht eingehalten wird mit einer Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 250.000,

- c) die Investorin gegen das Verbot gemäß § 8 Abs. 4 verstößt, bei der Erstvermietung und / oder bei allen folgenden Vermietungen über einen Zeitraum von acht Jahren ab dem Tag der Eröffnung des Vorhabens (gemäß § 1 Abs. 3 dieses Vertrages) für die Öffentlichkeit Einzelhandelsflächen an eines der in § 8 Abs. 4 genannten Unternehmen zu überlassen. Die Vertragsstrafe beträgt € 800.000 pro Jahr der Überlassung und Unternehmen; die Investorin erhält zuvor die Gelegenheit, den Vertragsverstoß innerhalb von sechs Monaten abzustellen. Die Summe aller von der Investorin nach lit. c) zu entrichtenden Vertragsstrafen darf einen Gesamtbetrag in Höhe von 6,4 Mio. Euro nicht überschreiten.
  - d) die Verpflichtung gemäß § 9 dieses Vertrages, entweder gemäß § 9 Abs. 1 dieses Vertrages den dort genannten City-Hub herzustellen oder zumindest die in § 9 Abs. 2 dieses Vertrages genannte Alternativlösung zu realisieren, nicht eingehalten wird, mit einer Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 25.000,
  - e) die Verpflichtung gemäß § 20 dieses Vertrages, keine Hotelvorfahrt für PKW bzw. Taxi auf der Fuststraße herzustellen, nicht eingehalten wird mit einer Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 100.000.
- (2) Die Vertragsstrafe ist binnen vier Wochen zahlungsfällig, wenn die Investorin die ihr von der Stadt schriftlich gesetzte Nachfrist zur Einhaltung ihrer Verpflichtungen schuldhaft fruchtlos verstreichen lässt.

## **Teil VII Schlussbestimmungen**

### **§ 32 Anzeigepflichten**

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, den Beginn der ersten vertragsgegenständlichen Maßnahme unverzüglich der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung) anzuzeigen. Das Stadtplanungsamt übernimmt die Weiterleitung der Anzeige an die übrigen Fachämter.
- (2) Alle Anzeigen, Mitteilungen usw., die in diesem Vertrag vorgesehen sind, haben schriftlich an die Postanschrift Stadtplanungsamt, Postfach 3820, 55028 Mainz zu erfolgen.

### **§ 33 Rechtsnachfolge/ Wechsel der Investorin**

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, im Falle der Übertragung der Projektentwicklung/Realisierung auf eine neue Investorin/einen neuen Investor sicherzustellen, dass die neue Investorin/der neue Investor die Verpflichtungen aus diesem Vertrag vollständig bzw. alle zum Zeitpunkt der Übertragung noch offenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt.
- (2) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind der neuen Investorin/dem neuen Investor mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend den Regelungen dieses Vertrages weiter zu geben.
- (3) Ein Wechsel der Investorin vor vollständiger Erfüllung aller vertragsgegenständlichen Verpflichtungen, mit Ausnahme der Verpflichtungen gemäß § 4, der Folgevermietung nach § 8 Abs. 4 und den Verpflichtungen nach § 15 Abs. 1 dieses Vertrages, bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn die neue Investorin/der neue Investor alle Verpflichtungen gemäß Absatz 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/von Grundstücksteilen auf einen Dritten, die in diesem Vertrag vereinbarten, auf das Grundstück bezogenen und noch nicht von der Investorin erfüllten bzw. dauerhaften Pflichten der/dem jeweiligen Rechtsnachfolger:in aufzugeben.
- (5) Bis zur vollständigen Erfüllung aller vertragsgegenständlichen Verpflichtungen, mit Ausnahme der Verpflichtungen gemäß § 4, der Folgevermietung gemäß § 8 Abs. 4 und den Verpflichtungen gemäß § 15 Abs. 1 dieses Vertrages haftet die Investorin der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, bis die Stadt sie ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Hierzu wird Schriftform vereinbart; die Investorin stellt bei der Stadt (Stadtplanungsamt) einen schriftlichen Haftungsentlassungsantrag, die Stadt teilt der Investorin ihre Entscheidung darüber schriftlich mit.
- (6) Die Stadt ist verpflichtet, die Investorin aus der Haftung zu entlassen, wenn die/der Rechtsnachfolger:in der Investorin alle Verpflichtungen gemäß Absatz 1 und 2 übernimmt, es sei denn, die Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen gefährdet ist.

### **§ 34**

#### **Haftungsausschluss**

- (1) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung besteht nicht und wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Sofern der Stadtrat der Stadt im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung von einem Satzungsbeschluss über den "A 262" 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 nach Maßgabe der einschlägigen gesetzlichen Regelungen) für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des "A 262" im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Die Stadt wird sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen bemühen, die möglicherweise festgestellten Mängel des "A 262" umgehend zu heilen.

### § 35

#### Anpassung und Kündigung des Vertrages

- (1) Für die Anpassung und Kündigung des Vertrages gilt § 60 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG).
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass eine schriftliche Vertragsänderung erforderlich ist, wenn die Investorin beabsichtigt, das Vorhaben in einer anderen als in diesem Vertrag und allen seinen Anlagen vorgesehenen Art und Weise durchzuführen.
- (3) Ein Anpassungsanspruch ist insbesondere dann gegeben, wenn der in Kraft getretene Bebauungsplan "A 262" von seiner Entwurfsfassung gemäß § 1 Absatz 2 dieses Vertrages zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (**Anlagen 2a und 2b**) wesentlich abweicht.
- (4) Eine Kündigung dieses Vertrages kann grundsätzlich nur schriftlich erfolgen, wenn die Ausführungen dieses Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich sind und sich eine Anpassung aus diesem Grund ausschließt.
- (5) Die Investorin kann den Vertrag insbesondere dann kündigen, wenn innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages weder der "A 262" rechtsverbindlich geworden ist, noch die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 33 BauGB vorliegen oder die Baugenehmigung aus nicht von der Investorin zu vertretenden Umständen nicht erteilt wurde.

### § 36

#### Sofortige Vollstreckung

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

- (a) der Kostenerstattung nach § 2 Abs. 2,  
(b) der Ablösebetrag nach § 15 Abs. 2 und 3,  
(c) der Vorlage der Bürgschaften nach § 30,  
(d) der Vertragsstrafen nach § 31.

### **§ 37**

#### **Weitere Bestimmungen**

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

### **§ 38**

#### **Wirksamwerden des Vertrages**

Die Verpflichtungen der Investorin gegenüber der Stadt gemäß § 2 dieses Vertrages werden mit Vertragsunterzeichnung wirksam. Der Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung des Stadtrates und wird im Übrigen wirksam, sobald der Bebauungsplan "A 262" in Kraft tritt (§ 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB) oder eine erste Baugenehmigung innerhalb des Vertragsgebiets auf Grundlage von § 33 Absatz 1 BauGB erteilt wurde.

### **§ 39**

#### **Schlussbestimmungen**

Der heutigen Urkunde liegt ein von den Vertragsbeteiligten und deren Beratern verhandelter Vertragsentwurf zugrunde. Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht erteilt.

Kosten dieser Urkunde trägt die Investorin. Es wird Ermäßigung bzw. Befreiung von Notar-/Gerichtsgebühren – soweit möglich - beantragt.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

