

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)"
- nachfolgend "E 68" genannt -

zwischen

der Landeshauptstadt Mainz,
(Postanschrift: Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1, 55116 Mainz)
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Nino Haase
dieser vertreten durch Frau Beigeordnete Marianne Grosse,
Dezernat für Bauen, Denkmalpflege und Kultur
- nachfolgend "Stadt" genannt -

und

der Wohnbau Mainz GmbH,
(Postanschrift: Dr.-Martin-Luther-King-Weg 20, 55122 Mainz)
vertreten durch die Geschäftsführer Roman Becker und Franz Ringhoffer
- nachfolgend "Wohnbau Mainz" genannt -

sowie

dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR
(Postanschrift: Industriestraße 70, 55120 Mainz)
vertreten durch die Vorstandsvorsitzende Jeanette Wetterling
- nachfolgend "Wirtschaftsbetrieb" genannt -

Inhaltsverzeichnis

Präambel

Teil I Allgemeines

- § 1 Vertragsgebiet, Vertragsgrundlage
- § 2 Kostentragung

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

- § 3 Herstellung von Maßnahmen zum Schutz vor Außengebietswasser
- § 4 Baum-, Vegetations- und Artenschutz, ökologische und dendrologische Fachbauleitung
- § 5 Baumpflanzungen
- § 6 Ortsrandeingrünung
- § 7 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden
- § 8 Externe Ausgleichsfläche

Teil III Energie

- § 9 Energiekonzept

Teil IV Soziale Belange

- § 10 Soziale Wohnraumförderung
- § 11 Kinderspielplatz
- § 12 Wohngemeinschaften
- § 13 Barrierefreies Bauen

Teil V Erschließung

- § 14 Anschluss des Plangebietes
- § 15 Herstellung der Wendefläche für Müllfahrzeuge
- § 16 Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsfläche
- § 17 Entwässerung

Teil VI Sicherung der Vertragspflichten

- § 18 Vertragsstrafen

Teil VII Schlussbestimmungen

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

Präambel

Am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mainz-Ebersheim befindet sich das ehemalige Regenrückhaltebecken (RRB), das im Zuge eines Beckenneubaus im Nordosten von Ebersheim [vgl. Bebauungsplan "Park-and-Ride Anlage und Flächen für örtliches Gewerbe "Am Linsenberg (E 52)"] im Jahr 2019 aufgegeben wurde.

Das verbleibende Grundstück steht somit für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Ziel ist es, ein autofreies Wohnquartier zu schaffen, das den bestehenden Siedlungskörper ergänzt und zugleich die bereits vorhandene Ortsrandeingrünung erhält.

Mit dem Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)" und der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf der Fläche des ehemaligen Regenrückhaltebeckens geschaffen werden.

Die weiteren, für die Realisierung der von der Wohnbau Mainz anvisierten Planung wesentlichen Inhalte werden - ergänzend zu den Festsetzungen des "E 68" - in dem nachstehenden Vertrag geregelt.

Gegenstand des Vertrags sind die die Bebauung vorbereitenden Maßnahmen gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, die Förderung und Sicherung der mit dem "E 68" verfolgten Ziele bzw. deren Realisierung gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB inklusive der Einhaltung der Verpflichtungen zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung in Form der sozialen Wohnraumförderung.

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

Den Vertragspartnern ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des Entwurfes des "E 68" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

Teil I Allgemeines

§ 1 Vertragsgebiet / Vertragsgrundlage

- (1) Zum Vertragsgebiet (**Anlage 1**) gehören:
- (a) Alle Flächen und Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des "E 68" (Plangebiet und externe Ausgleichsflächen).
 - (b) Flächen bzw. Teilflächen von Parzellen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des "E 68". Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke:
 - Teilfläche des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 486, Flur 2 für die Maßnahme "M 2" der notwendigen Außengebietsentwässerung
 - Für die Maßnahmen (M 3 bis M 5) der Außengebietsentwässerung Teilflächen der Wirtschaftswege, südlicher gelegener Wirtschaftsweg, Flur 10, Flurstücksnummer 164/2, östlich gelegener Wirtschaftsweg, Flur 10, Flurstücksnummer 298 sowie Teilflächen der Flurstücke, Flur 10, Flurstücksnummern 105/5, 299 und 300.
- Diese Grundstücke stehen im Eigentum der Stadt Mainz bzw. des Wirtschaftsbetriebs. Der Wohnbau Mainz wird die Inanspruchnahme der Grundstücke zur Erfüllung der in diesem Vertrag begründeten Pflichten gestattet.
- (2) Vertragsgrundlage ist der Entwurf des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" 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 Wohnbau Mainz trägt entsprechend den nachstehenden, einzelnen Regelungen dieses Vertrages alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für ihr Vorhaben und mit der Erarbeitung des vorliegenden Vertrages 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 **2.185,90 €** (in Worten: zweitausendeinhunderfünfundachtzig Euro und neunzig Cent) entstanden.

Die Wohnbau Mainz verpflichtet sich, der Stadt diese Aufwendungen innerhalb **1 Monats nach Rechnungsstellung** zu erstatten. Dieser Betrag ist unter Nennung des

Verwendungszweckes "E 68" und unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer 511800040153 auf eines der Konten der Stadt zu überweisen.

Teil II

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

§ 3

Herstellung von Maßnahmen zum Schutz vor Außengebietswasser

- (1) Das Plangebiet ist bei Starkregenereignissen durch den Oberflächenwasserabfluss aus den südlich angrenzenden Hangflächen potenziell überflutungsgefährdet und muss daher entsprechend geschützt werden. Die im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag (Ingenieurbüro Kläs mit Stand vom 05.01.2023 mit redaktioneller Ergänzung vom 09.10.2023) beschriebenen Vorsorgemaßnahmen "M 2" bis "M 5" zum Schutz des Gebietes bei Starkregenereignissen werden von der Wohnbau Mainz auf ihre Kosten umgesetzt.
- (2) Die geplanten Maßnahmen sind vor der Erschließung, jedoch spätestens parallel mit der Erschließung des Baugebietes umzusetzen.
- (3) Bei der Planung und Umsetzung der baulichen Maßnahmen für die Umsetzung der Vorsorgemaßnahmen ist der Wirtschaftsbetrieb frühzeitig einzubinden, der sich seinerseits mit dem 67- Grün- und Umweltamt abstimmt.
- (4) Die regelmäßige Kontrolle und Wartung der Anlagen wird vom Wirtschaftsbetrieb in Abstimmung mit der Stadt Mainz übernommen.

§ 4

Baum-, Vegetations- und Artenschutz, ökologische und dendrologische Fachbauleitung

- (1) Die Wohnbau Mainz verpflichtet sich, eine unabhängige ökologische und eine dendrologische Fachbauleitung zu beauftragen, die die Einhaltung der Vorgaben des Umweltberichtes in Verbindung mit der Baumkartierung und dem Artenschutzgutachten, der textlichen Festsetzungen Nrn. 1.7, 1.8, 1.10 und 1.11 zum "E 68" sowie der Verpflichtungen aus den §§ 4 bis 7 dieses Vertrages sicherstellt. Beide Funktionen dürfen auch durch dasselbe Fachbüro wahrgenommen werden.

- (2) Die beauftragten Fachbüros sind der Stadt (67- Grün- und Umweltamt) zu benennen. Sie müssen über Qualifikationen im Bereich Natur- und Artenschutz sowie Baumschutz- und -pflege verfügen. Der Nachweis der Qualifikation ist der Stadt (67- Grün- und Umweltamt) vorzulegen.
- (3) Die Fachbauleitungen sind bereits vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu beauftragen und in die Bauablaufplanung einzubinden.
- (4) Den Fachbauleitungen sind die zur Durchsetzung ihrer Aufgaben notwendigen Weisungsbefugnisse gegenüber den ausführenden Firmen einzuräumen. Sie benennen und weisen zu Lasten der Wohnbau Mainz die zum Schutz der als zu erhaltend festgesetzten Ortsrandeingrünung erforderlichen Baumschutzmaßnahmen sowie die artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Kapitel 6 des Artenschutzgutachtens an.
- (5) Die ökologische Fachbauleitung sorgt durch die Anordnung ggf. erforderlicher Schutzmaßnahmen, wie z. B. das Stellen von Bauzäunen, zu Lasten der Wohnbau Mainz ebenfalls dafür, dass die im Norden, Osten und Westen angrenzenden Grünbereiche (Spielplatz, Regenrückhaltebecken und an die Ortsrandeingrünung angrenzender Grünbestand) nicht beeinträchtigt werden. Vor Baubeginn erfolgt eine Feststellung und Dokumentation des Status quo. Ggf. entstehende Schäden sind zu Lasten der Wohnbau Mainz und in Abstimmung mit der Stadt (67- Grün- und Umweltamt) zu beheben. Die Regelungen für Neupflanzungen in diesem Vertrag gelten entsprechend.
- (6) Die Einhaltung und Umsetzung der artenschutzfachlichen sowie der Baumschutzmaßnahmen sind durch die ökologische Fachbauleitung regelmäßig tabellarisch zu dokumentieren und der Stadt (67- Grün- und Umweltamt) vorzulegen. Ein gemeinsamer Termin zwischen ökologischer Fachbauleitung, dem Auftraggeber (Wohnbau Mainz) und der Stadt (67- Grün- und Umweltamt) erfolgt vor Baubeginn.
- (7) Der Nachweis über die Einhaltung der Verpflichtungen aus den in Abs. 1 genannten Fachgutachten erfolgt anhand eines mit dem 67- Grün- und Umweltamt, Abt. Umweltplanung der Stadt Mainz abzustimmenden auf das gesamte Quartier bezogenen Freiflächenplanes sowie einer im Hinblick auf die Ortsrandeingrünung abgestimmten Ausführungsplanung.
- (8) Alle Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die Nachweise sind auch im Freistellungs- bzw. Anzeigeverfahren erforderlich. In diesem Fall sind die Unterlagen unaufgefordert sechs Wochen vor Baubeginn der Stadt (67- Grün- und Umweltamt) vorzulegen.
- (9) Nach Abschluss aller Arbeiten erfolgt eine Abnahme durch die Bauherrschaft gemeinsam mit der ökologischen/dendrologischen Fachbauleitung und der Stadt Mainz (67- Grün- und Umweltamt). Die Wohnbau Mainz hat den Abschluss der Arbeiten der Stadt anzuzeigen.

- (10) Erfüllt die Wohnbau Mainz ihre Verpflichtung zur Beauftragung der ökologischen und / oder dendrologischen Fachbauleitung nicht oder fehlerhaft oder nicht in der vereinbarten Frist, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Erfüllung dieser Verpflichtungen zu setzen. Erfüllt die Wohnbau Mainz bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt (67- Grün- und Umweltamt) berechtigt, die Beauftragung einer ökologischen und / oder dendrologischen Fachbauleitung auf Kosten der Wohnbau Mainz vorzunehmen (Ersatzvornahme). In diesem Fall ist die Stadt (67- Grün- und Umweltamt) und die von ihr beauftragte ökologische und dendrologische Fachbauleitung berechtigt, für die Ausführung der Maßnahmen die Flächen der Wohnbau Mainz zu betreten.

§ 5 Baumpflanzungen

Die Neupflanzungen von Bäumen erfolgen durch die Wohnbau Mainz nach Maßgabe der Festsetzungen zum "E 68". Die Kosten für die Pflanzungen, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege trägt die Wohnbau Mainz.

§ 6 Ortsrandeingrünung

- (1) Die Wohnbau Mainz ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans verpflichtet, die Ortsrandeingrünung (OE) zu erhalten und bei Abgang von Bäumen und Sträuchern diese entsprechend den textlichen Festsetzungen und nach Vorgaben der Baumkartierung sowie des Umweltberichtes zum "E 68" zu ersetzen.
- (2) Sollte durch die Baumaßnahme der Wohnbau Mainz im "E 68" die als zu erhaltend festgesetzte OE in Anspruch genommen werden müssen (z. B. durch die Herstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen), sind entstandene Schäden in Abstimmung mit der Stadt (67- Grün- und Umweltamt) und der ökologischen Fachbauleitung und auf Kosten der Wohnbau Mainz durch ein zertifiziertes Baumpflegeunternehmen zu beheben bzw. sind in Abstimmung mit der Stadt (67- Grün- und Umweltamt)) und der ökologischen Fachbauleitung die gemäß "E 68" unter Nr. 1.11.4 festgesetzten Nachpflanzungen vorzunehmen.
- (3) Sollte die Wohnbau Mainz das vertragsgegenständliche Grundstück oder Teile davon veräußern, ist die Wohnbau Mainz verpflichtet, das Eigentum an der Ortsrandeingrünung (OE) allen Eigentümer:innen der künftigen Grundstücke im Plangebiet bzw. den Eigentümer:innen der unmittelbar an die Grünflächen angrenzenden Grundstücke unter Weitergabe der gemäß Festsetzungen des "E 68" und den Regelungen dieses Vertrages auf den Grundstücken liegenden Pflichten zum Miteigentum zuzuweisen.

Eine Realteilung dieser Fläche darf nicht erfolgen. Die Pflichten nach Satz 1 wird die Wohnbau Mainz durch entsprechende Regelungen in der Grundlagenurkunde an die zukünftigen Eigentümer:innen weitergeben. Den Kaufverträgen wird der "E 68" und der städtebauliche Vertrag als Anlage beigefügt. Die Wohnbau Mainz wird den Inhalt der Urkunde -soweit sie die Verpflichtungen nach diesem Vertrag betrifft- mit der Stadt Mainz, 67- Grün- und Umweltamt zuvor in Einklang bringen.

§ 7

Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

- (1) Neben der Einhaltung der textlichen Festsetzung des "E 68" Ziffer 1.10.1 wird für die Sicherstellung einer landschafts- und artenschutzgerechte Beleuchtung auf dem privaten Grundstück die Beleuchtungsstärke und die Betriebsdauer (vor allem in den Nachtstunden 23:00 bis 05:00) auf das fachtechnisch gebotene Mindestmaß beschränkt (angestrebt werden 70 % Lichtleistung bei Einhaltung der Anforderungen für die Verkehrssicherheit).
- (2) Sofern bei der Herstellung der Verkehrsfläche "An der Wiese" eine Ergänzung der öffentlichen Beleuchtung erforderlich wird, sind die anfallenden Kosten durch die Wohnbau Mainz zu tragen. Die im Plangebiet für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen eingesetzten Leuchten sind gestalterisch in Übereinstimmung zu bringen mit den im angrenzenden öffentlichen Raum verwendeten Leuchten. Die Wohnbau Mainz wird die Auswahl der Leuchten mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Stabsstelle Städtebau / Stadtbildpflege/ Öffentliche Beleuchtung) abstimmen.

§ 8

Externe Ausgleichsfläche

- (1) Das Grundstück Laubenheim, Flur 19, Nr. 63, ist als landespflegerische Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "E 68" festgesetzt. Hier sind die im Umweltbericht dargestellten Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Mainz.
- (2) Die Stadt, vertreten durch das 67- Grün- und Umweltamt, verpflichtet sich, anstelle der Investorin die o.g. Ausgleichsfläche gemäß Umweltbericht herzurichten und dauerhaft zu unterhalten. Sie stellt die Parzelle Laubenheim, Flur 19, Nr. 63, hierzu dauerhaft für den "E 68" bereit und bleibt Eigentümerin des Grundstückes.
- (3) Die Stadt erhält von der Wohnbau Mainz die erforderlichen finanziellen Mittel für die Grundstücksbereitstellung sowie die geschätzten Kosten für Planung, Herrichtung, Fertigstellungspflege und die dauerhafte Unterhaltung. Die geschätzten Kosten belaufen sich auf insgesamt 192.000 € (in Worten: Einhundertzweiundneunzigtausend Euro).

- (4) Die Wohnbau Mainz verpflichtet sich zur Zahlung des vollständigen Ablösebetrages in Höhe von 192.000 €.
- (5) Der vollständige Ablösebetrag ist innerhalb eines Monats nach Erschließungsbeginn fällig und ist auf das Konto Rheinhessen Sparkasse, IBAN: DE48 5535 0010 1800 0003 31 unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer "5.1023.000154.3 (E 68)" zu zahlen.
- (6) Die Wohnbau Mainz verpflichtet sich, den Beginn der Erschließungsarbeiten der Stadt Mainz (67- Grün- und Umweltamt) anzuzeigen.

Teil III Energie

§ 9 Energiekonzept

Die Energiekonzeption wird durch hauseigene Energieberater der Wohnbau Mainz erarbeitet und bewertet. Ziel ist als Mindestbaustandard KfW 55 zu erreichen, KfW 40 wird dennoch auf Basis einer Kosten-/ Nutzenanalyse geprüft. Das Konzept wird dem 67- Grün- und Umweltamt vorgestellt und mit diesem abgestimmt. Diese Abstimmung hat zum Ziel, möglichst einvernehmlich auszuloten, ob eine Bauweise, die über den Mindeststandard KfW EH 55 hinausgeht, wirtschaftlich und ökologisch ausgewogen realisierbar ist.

Teil IV Soziale Belange

§ 10 Soziale Wohnraumförderung

Bei der Realisierung des Vorhabens verpflichtet sich die Wohnbau Mainz die Versorgung mit mietpreisgünstigem Wohnraum sicherzustellen und dabei Folgendes zu erfüllen:

1. Bei der Errichtung des Wohnungsbaus ist insgesamt ein Anteil von 25 % der im gesamten Plangebiet neu entstehenden Wohnungen durch die Inanspruchnahme von Neubaufördermitteln im jeweils gültigen Mietwohnungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz einer Mietpreis- und Belegungsbindung zuzuführen.

2. Eine Überschreitung der vorgenannten Förderquote wird bis zu einer Förderquote von insgesamt maximal 40 % zugelassen.

Eine Überschreitung der Förderquote bis zu 80 % ist unter Einhaltung der Vorgaben des Stadtratsbeschlusses vom 06.03.2024, befristet für drei Jahre, in Abstimmung mit der Wohnraumförderstelle möglich.

In diesem Fall legt die Stadt die Aufteilung der geförderten Wohnungen auf die Teilprogramme nach Nr. 3 erneut fest.

3. Von den in Nr. 1 genannten Wohnungen sind 40 % im Teilprogramm "geringes Einkommen" und 60 % im Teilprogramm "Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze" den Fördervorgaben entsprechend zu planen und zu fördern. Alle übrigen Wohnungen können bis zur maximalen Förderquote von 40% der Wohnbau Mainz frei auf die vorgenannten Teilprogramme verteilt werden.
4. Ferner ist bei der Planung der Wohnungen von dem zu erfüllenden Gesamtanteil gemäß Nr. 1 das nachfolgende Wohnungsgemenge zu erbringen:

<u>Raumanzahl</u>	<u>Anteil</u>
2-Zimmer-Wohnung	mind. 35%
3-Zimmer-Wohnung	mind. 35%
4-Zimmer-Wohnung	mind. 10 %

5. Die Wohnbau Mainz verpflichtet sich, die Förderanträge der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) fristgerecht vor Baubeginn bei der Wohnraumförderstelle der Stadt zur Weiterleitung einzureichen.
6. Der Wohnraumförderstelle der Stadt ist die Bezugsfertigkeit der Wohnungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
7. Der Eigentümer haftet neben seinen Rechtsnachfolgern für die Erfüllung der durch diesen Vertrag begründeten Pflichten solange und soweit ihn die Stadt Mainz nicht durch schriftliche Erklärung aus dieser Verpflichtung entlässt. Eine derartige Freistellungsbescheinigung ist durch die Stadt Mainz abzugeben, wenn und sobald der Nachweis vollständiger Verpflichtungsübernahme seitens der Rechtsnachfolger von den bisherigen Eigentümern erbracht worden sind.
8. Die Verpflichtung zur Umsetzung von gefördertem Wohnraum nach dieser Bestimmung setzt voraus, dass entsprechende Förderprogramme des Landes zur Mietwohnraumförderung aufgelegt werden und die erforderlichen Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

§ 11 Kinderspielplatz

- (1) Die Wohnbau Mainz verpflichtet sich auf dem privaten Baugrundstück neben den erforderlichen Spielflächen nach LBauO weitere Spielflächen für Kinder bis 6 Jahre auf einer Fläche von mindestens 109 m² in Abstimmung mit dem 51- Amt für Jugend und Familie herzustellen.
- (2) Die älteren Kinder aus dem Plangebiet können den unmittelbar an das Gebiet angrenzenden öffentlichen Kinderspielplatz "In den Teilern/Anemonenweg" nutzen, der aktuell von der Stadt Mainz aufgewertet wird bzw. den daneben noch zu errichtenden öffentlichen Spielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "E 50".

Die Wohnbau Mainz verpflichtet sich daher, für die Aufwertung des öffentlichen Kinderspielplatzes "In den Teilern/Anemonenweg" sowie für die Herstellung des geplanten Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "E 50" eine Zahlung zur Aufwertung der Spielplatzfläche in Höhe von 65.000 € zu leisten. Die Zahlung erfolgt bis zur Bezugsfertigkeit der letzten Wohneinheit. Der Betrag ist unter Angabe der Vorgangsnummer 5.1193.001779.0 auf folgendes Konto der Stadt zu überweisen (Sparkasse Mainz, DE58 5505 0120 0000 0003 31).

§ 12 Wohngemeinschaften

Die Wohnbau Mainz erklärt sich bereit, mit einer oder mehreren Gemeinschaften, die im Plangebiet das Ziel des gemeinschaftlichen Wohnens in einer von den Nutzern/Bewohnern selbst gewählten Nachbarschaft in Form einer mietvertraglichen Regelung verfolgen, Gespräche zu einer möglichen Umsetzung des jeweiligen Vorhabens zu führen. Durch die Einbeziehung dieser möglichen künftigen Bewohner des Quartiers und die Festlegung der besonderen Regelungen zur Durchführung ihres Projekts unterstützt und fördert die Wohnbau Mainz die Entstehung von Wohnformen, die das Gemeinschaftsleben stärken.

§ 13 Barrierefreies Bauen

Die Wohnbau Mainz verpflichtet sich, mindestens ein Viertel der Wohnungen barrierefrei zu bauen. Hierbei sind grundsätzlich die Vorgaben der DIN 18040-2 einzuhalten. Abweichungen von der DIN 18040-2 (z.B. Höhe der Lichtschalter) sind zulässig und werden mit der Stelle des Behindertenbeauftragten der Stadt Mainz abgestimmt. Davon unberührt sind die Anforderungen der LBauO Rheinland-Pfalz zu erfüllen.

Teil V Erschließung

§ 14 Anschluss des Plangebietes

- (1) Der Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt nur an der im Bebauungsplan "E 68" dafür festgesetzten Stelle.
- (2) Die Herstellung der im Bebauungsplan "E 68" festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (soweit noch nicht vorhanden) erfolgt durch die Wohnbau Mainz auf ihre Kosten.
- (3) Die Planungen hierzu sind, falls noch nicht abschließend erfolgt, vorab mit der Stadt (Amt 61-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen in Absprache mit der Abt. Straßenbetrieb) und falls erforderlich mit weiteren berechtigten Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen und von ihr bzw. von diesen freizugeben.
- (4) Eine Teilfläche der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich auf dem Flurstück 105/4, welches im Eigentum der Wohnbau Mainz steht. Die Wohnbau Mainz stimmt der Inanspruchnahme dieser Teilfläche für die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche und einer anschließenden Widmung durch die Stadt Mainz zu.

§ 15 Herstellung der Wendefläche für Müllfahrzeuge

- (1) Die Herstellung der Wendefläche/ Wendeanlage für Müllfahrzeuge "WAL" erfolgt nur an der im Bebauungsplan "E 68" dafür festgesetzten Stelle durch die Wohnbau Mainz.
- (2) Die Planungen hierzu sind, falls noch nicht abschließend erfolgt, vorab mit der Stadt (Amt 61-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen in Abstimmung mit der Abt. Straßenbetrieb) und falls erforderlich mit weiteren berechtigten Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen und von ihr bzw. von diesen freizugeben.
- (3) Der Wirtschaftsbetrieb verpflichtet sich, die Herstellung der Wendefläche/ Wendeanlage für Müllfahrzeuge auf dem Flurstück, Flur 10, Flurstücksnummer 300 in der dargestellten Form zu dulden und die festgesetzte Nutzung der Fläche dauerhaft zu ermöglichen und durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Mainz sicherzustellen.

§ 16

Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsfläche

- (1) Die Wohnbau Mainz verpflichtet sich, die im Zuge der Bautätigkeiten im Plangebiet des Bebauungsplans "E 68" und des Anschlusses des Plangebietes an die öffentliche Straße "An der Wiese" durch Baufahrzeuge und / oder sonstige Beanspruchung beschädigten Teile der öffentlichen Verkehrsflächen oder falls erforderlich neu zu befestigende Flächen insgesamt nach dem Standard der Stadt (gemäß **Anlage 8**) auf ihre Kosten verkehrssicher wiederherzustellen. Zur Dokumentation des Ausgangszustands der öffentlichen Verkehrsfläche "An der Wiese" wird die Wohnbau Mainz vor Beginn der Bautätigkeiten gemeinsam mit der Stadt eine Beweissicherung vornehmen.
- (2) Vom Tage des Baubeginns an den öffentlichen Verkehrsflächen übernimmt die Wohnbau Mainz die Verkehrssicherungspflicht für die Teile der öffentlichen Flächen, die sie zur Realisierung ihres Bauvorhabens in Anspruch nimmt. Die Verkehrssicherungspflicht der Wohnbau Mainz endet mit Abnahme der wiederhergestellten Flächen durch die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb).
- (3) Nach Herstellung des Anschlusses des Plangebiets an die öffentliche Verkehrsfläche werden alle im Bereich des Anschlusses erforderlichen Markierungsarbeiten im öffentlichen Straßenraum einschließlich der Aufstellung der erforderlichen Verkehrsschilder auf Kosten der Wohnbau Mainz durch die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenverkehrsbehörde) ausgeführt.

§ 17

Entwässerung

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist z. B. durch die Anordnung von begrünten Retentionsdächern, Zisternen mit breitflächigem Überlauf u. a. m. zu minimieren. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung zu führen.

Teil VI

Sicherung der Vertragspflichten

§ 18

Vertragsstrafen

- (1) Die Stadt ist berechtigt, für den Fall von schuldhaften Zuwiderhandlungen der Wohnbau Mainz insbesondere gegen

- (a) die Verpflichtung nach § 10 Nr. 1 zum geförderten Mietwohnraum eine Vertragsstrafe pro nicht geförderter Wohneinheit in Höhe von
 - 40.000 € für 2-Zimmer-Wohnungen
 - 50.000 € für 3-Zimmer-Wohnungen
 - 60.000 € für 4-Zimmer-Wohnungen.
 - (b) die Verpflichtungen nach § 10 Nr. 4 zur Aufteilung des Wohnungsgemenges eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 30.000 €
 - (c) die Verpflichtung nach § 10 Nr. 6 über die Mitteilung der Bezugsfertigkeit eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 1.000 €
 - (d) die Verpflichtungen nach § 19 Absatz 1 zur Weitergabe der Vertragspflichten in Bezug auf die soziale Wohnraumförderung nach § 10 Nr. 1 eine Vertragsstrafe pro Wohneinheit in Höhe von 50.000 €
zu verlangen.
- (2) Im Einzelfall wird die Höhe der Vertragsstrafe nach Abs. 1 unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes gegen die jeweilige Verpflichtung innerhalb des o. a. Betrages durch die Stadt (tantierte/s Fachämter / Fachamt und das 30- Standes-, Rechts- und Ordnungsamt) verbindlich festgesetzt. Die Vertragsstrafe ist verwirkt, sobald festgestellt wird, dass ein Verstoß im Sinne von Absatz 1 vorliegt bzw. dass die Baumaßnahme, ihre Gestaltung und Ausführung den Verpflichtungen dieses Vertrages widerspricht.
- Die Stadt wird der Wohnbau Mainz Gelegenheit einräumen, sich innerhalb einer Frist von 4 Wochen zu dem(n) formell festgestellten Verstoß (Verstößen) zu äußern.
- Die Stadt wird nach Prüfung von Einwänden der Wohnbau Mainz bzw. nach Ablauf der Frist von der Festsetzung der Vertragsstrafe absehen oder die Zahlung der Vertragsstrafe geltend machen.

Teil VII Schlussbestimmungen

§ 19 Rechtsnachfolge

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

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

- (2) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind der neuen Investorin / dem neuen Investor mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.
- (3) Ein Wechsel bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn der neue Investor / die neue Investorin alle Verpflichtungen gemäß Abs. 1 und 2 übernimmt, es sei denn, Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen gefährdet ist.
- (4) Die Wohnbau Mainz verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des Grundstücks oder eines Teils davon auf einen Dritten (Erwerber eines einzelnen Hausgrundstücks oder von Wohnungseigentum) oder der Übertragung eines Erbbaurechts an dem Grundstück, die in diesem Vertrag vereinbarten, auf das jeweilige Grundstück(steil) bezogenen und zum Zeitpunkt der Haus-/Wohnungsübergabe noch nicht von der Wohnbau Mainz erfüllten Pflichten dem jeweiligen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Wohnbau Mainz weist die Rechtsnachfolger:innen im Kaufvertrag auf die erforderliche Einhaltung der Vorgaben des "E 68" und des städtebaulichen Vertrags hin und fügt den Kaufverträgen den Bebauungsplan "E 68" nebst zugehörigen textlichen Festsetzungen und den städtebaulichen Vertrag als Anlage bei.

§ 20 Haftungsausschluss

- (1) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Sofern der Stadtrat der Stadt im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung von einem Satzungsbeschluss über den "E 68" Abstand nimmt, haftet die Stadt nicht für die Aufwendungen, die die Wohnbau Mainz bis dahin im Vertrauen auf das Zustandekommen der Satzung oder des Vollzuges des Vertrages gemacht hat.
- (2) Ebenfalls ausgeschlossen sind Entschädigungsansprüche gegen die Stadt aus enteignungsgleichem Eingriff oder analog der §§ 39 ff. BauGB (nicht ausgeschlossen sind hingegen Ansprüche wegen schuldhafter Amtspflichtverletzung) für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des "E 68" im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Die Stadt wird sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen bemühen, die möglicherweise festgestellten Mängel des "E 68" umgehend zu heilen.

§ 21 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 Wohnbau Mainz beabsichtigt, das Projekt in einer anderen als in diesem Vertrag und allen seinen Anlagen vorgesehenen Art und Weise durchzuführen.
- (3) Die Wohnbau Mainz kann den Vertrag insbesondere dann kündigen, wenn innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages weder der "E 68" rechtsverbindlich geworden ist, noch die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 33 BauGB vorliegen.
- (4) Ein Anpassungsanspruch ist insbesondere dann gegeben, wenn der in Kraft getretene "E 68" von seiner Entwurfsfassung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (Anlage 2) wesentlich abweicht.

§ 22 Sofortige Vollstreckung

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

- (a) der Kostenerstattung nach § 2 Absatz 2,
- (b) Zahlung der festgesetzten Vertragsstrafe (§ 18).

§ 23 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 3-fach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt entsprechend für den Fall einer Regelungslücke.

- (3) Die Vertragsparteien sind nach sorgfältiger Überprüfung sämtlicher Vertragsinhalte davon überzeugt, dass diese den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, und für den Fall, dass der Vertrag sich dennoch als unwirksam erweisen sollte, vereinbaren sie, dass der private Vertragspartner sich nicht mehr auf die Nichtigkeit des Vertrages berufen kann, nachdem mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Mainz.

§ 24 Wirksamkeit des Vertrages

Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates der Stadt. Davon ausgenommen ist die Regelung zur Kostentragung in § 2 Absatz 2 des Vertrags; diese wird bereits mit Unterzeichnung des Vertrages wirksam.

§ 25 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag sind folgende Anlagen beigelegt:

- Anlage 01 - Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes
- Anlage 02 - Entwurf des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" und seine Begründung (Stand: erneute Offenlage)
- Anlage 03 - Kostenaufstellung
- Anlage 04 - Umweltbericht (Böhm + Frasch GmbH, 03/2024)
- Anlage 05 - Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag (Ingenieurbüro Helmut Kläs, 01/2023)
- Anlage 06 - Artenschutzgutachten (Beratungsgesellschaft Natur dbR, 12/2022)
- Anlage 07 - Baumkartierung (Böhm + Frasch GmbH, 10/2022)
- Anlage 08 - Vordruck Stadt Mainz - "Qualitätssicherung"

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

Mainz,

Für die Stadt

Für den Wirtschaftsbetrieb AöR

.....
Marianne Grosse
Beigeordnete

.....
Jeanette Wetterling
Vorstandsvorsitzende

Für die Wohnbau Mainz GmbH

.....
Roman Becker
Geschäftsführer

.....
Franz Ringhoffer
Geschäftsführer