

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Geschäftsstelle Mainz 05 - VEP (H 96)"**

**Die Landeshauptstadt Mainz**  
Große Bleiche 46/ Löwenhofstraße 1, 55116 Mainz,  
vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Nino Haase,

- im Folgenden "Stadt" genannt -

und

die **Wolfgang-Frank-Campus Projektgesellschaft GmbH & Co. KG**,  
vertreten durch die Wolfgang-Frank-Campus Beteiligungs GmbH,  
Isaac-Fulda-Allee 5, 55124 Mainz,  
diese vertreten durch ihre Geschäftsführer Michael Kammerer,  
Albrecht Graf von Pfeil, Christopher Blümlein und Frank Röhr

- im Folgenden "Vorhabenträger" genannt -

schließen folgenden Vertrag:

## Inhaltsverzeichnis

### Präambel

#### Teil I Allgemeines

- § 1 Vertragsgebiet, Vertragsgrundlage
- § 2 Bestandteile des Vertrages
- § 3 Kostentragung

#### Teil II Vorhaben

- § 4 Beschreibung des Vorhabens
- § 5 Nutzungsbindungen
- § 6 Durchführungsverpflichtung
- § 7 Nachweis der Leistungsfähigkeit
- § 8 Vorbereitungsmaßnahmen

#### Teil III Umweltbelange

- § 9 Ökologische und dendrologische Fachbauleitung
- § 10 Artenschutz
- § 11 Baum- und Vegetationsschutz
- § 12 Ausgleich des Vermögensschadens durch den Verlust städtischer Bäume
- § 13 Grün auf städtischen Grundstücken
- § 14 Regenwasserbewirtschaftung/ Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag
- § 15 Klimaschutz, Energiekonzept

#### Teil IV Sonstige Belange

- § 16 Freiflächenplanung: Baumpflanzungen/ Begrünungsmaßnahmen und Abnahme
- § 17 Entwässerung: Verlegung Regenwasserkanal
- § 18 Einfriedung
- § 19 Beleuchtung

#### Teil V Erschließung und Verkehr

- § 20 Erschließung
- § 21 Städtische Stellplätze/ Unterbauung durch Tiefgarage
- § 22 Gestattung zur Erschließung und Unterhaltung des Vorhabengrundstückes
- § 23 Mobilitätskonzept
- § 24 Anschluss des Vertragsgebietes
- § 25 Verkehrssicherungspflicht
- § 26 Wiederherstellung der städtischen Flächen und der öffentlichen Verkehrsflächen
- § 27 Qualitätssicherung und Abnahme
- § 28 Gewährleistung für Erschließungsanlagen

#### Teil VI Sicherung der Vertragspflichten

- § 29 Sicherungsleistungen/ Bürgschaften
- § 30 Vertragsstrafen

## **Teil VII Schlussbestimmungen**

- § 31 Anzeigepflicht
- § 32 Rechtsnachfolge/ Wechsel des Vorhabenträgers
- § 33 Vollstreckungsunterwerfung
- § 34 Haftungsausschluss
- § 35 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen
- § 36 Wirksamwerden des Vertrages

ENTWURF

## Präambel

Durch den Umzug des Bundesliga-Spielbetriebs in die MEWA-Arena wird das Bruchwegstadion nicht mehr in dem bisher genehmigten Umfang benötigt, da nur noch Spiele der zweiten Mannschaft sowie von Jugendmannschaften des 1. FSV Mainz 05 e. V. mit deutlich geringeren Besucherzahlen stattfinden. Daher werden die beiden Kopftribünen im Norden und Süden nicht mehr benötigt. Die Nordtribüne wurde bereits niedergelegt. Die Südtribüne soll ebenfalls rückgebaut werden und Raum für ein neues Gebäude des 1. FSV Mainz 05 e. V. schaffen.

Der Verein 1. FSV Mainz 05 e. V. plant am Standort Bruchweg, den Trainingsbetrieb langfristig aufrecht zu erhalten und weiter auszubauen. Neben der bereits erfolgten Errichtung zusätzlicher Trainingsplätze soll nun auch die Geschäftsstelle des 1. FSV Mainz 05 e. V. an diesen Standort verlagert werden. In dem geplanten Gebäude an Stelle der bisherigen Südtribüne sollen außerdem ein medizinisches Zentrum sowie Verwaltungseinrichtungen und Büros untergebracht werden.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "H 62", der an dieser Stelle Flächen für Sportanlagen festsetzt, kann die vorgesehene Nutzung nicht verwirklicht werden. Aus diesem Grund ist die Schaffung eines entsprechenden Baurechts erforderlich. Da es sich bei dem zugrundeliegenden Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Investors handelt, soll das erforderliche Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 30.08.2012 bei der Stadt die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Inzwischen setzt sich der Vorhabenträger aus weiteren Partnern zusammen.

In seiner Sitzung am 30.10.2013 hat der Stadtrat gemäß § 12 Absatz 2 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Geschäftsstelle Mainz 05 - VEP (H 96)" (nachfolgend VEP "H 96" genannt) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren im November 2013. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte von Januar bis Februar 2014. Parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 3 Absatz 2 BauGB die Offenlage des o. g. Bauleitplanentwurfes durchgeführt.

Nach einer Bearbeitungspause seitens des Vorhabenträgers wurde das Bebauungsplanverfahren "H 96 VEP" im Jahr 2023 wieder aufgenommen.

Die betroffenen Grundstücke im Vertragsgebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Mainz. Das Vorhabengrundstück (Gemarkung Gonsenheim Flur 13, Nr. 525/40) wurde dem Vorhabenträger im Wege des Erbbaurechtes überlassen. In der Sitzung am 15.05.2024 hat der Stadtrat beschlossen, für den im räumlichen Geltungsbereich des künftigen VEP "H 96" liegenden Grundstücksteil des Vorhabengrundstückes (Flur 13, Nr. 525/40) ein neues Erbbau-

recht zu bestellen und mit dem Vorhabenträger einen neuen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen, der die geplante Bebauung auf dem Erbbaugrundstück erlaubt. Im Rahmen dieser Änderung des Erbbaurechtes wird die Teilfläche des westlich angrenzenden Grundstückes Gemarkung Gonsenheim Flur 13, Flurstücks-Nummer 525/38, welche für die Unterbauung durch die Tiefgarage vorgesehen ist, in das Erbbaurecht mit aufgenommen. Die oberirdische Nutzung, wie im Freiflächenplan dargestellt, obliegt ausschließlich der Stadt Mainz bzw. der Allgemeinheit und wird durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des Entwurfes des VEP "H 96" als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

Gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB muss der Vorhabenträger mit der Stadt einen Vertrag abschließen, in dem er sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen verpflichtet. Die Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung des Vorhabens "Geschäftsstelle Mainz 05" regelt der nachstehende Durchführungsvertrag. Des Weiteren enthält dieser Vertrag gemäß § 12 Absatz 3a BauGB die konkrete Festlegung des zulässigen Vorhabens.

ENTWURF

## TEIL I Allgemeines

### § 1 Vertragsgebiet, Vertragsgrundlage

- (1) Zum Vertragsgebiet gehören alle in der **Anlage 1** dargestellten Flächen.  
Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des VEP "H 96" (**Anlage 2**). Darüber hinaus umfasst das Vertragsgebiet den östlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grünstreifen, welcher sich innerhalb der Gemarkung Mainz Flur 16, Nr. 123/34 befindet sowie eine kleine Teilfläche des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücks der Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Nr. 497/ 103.
- (2) Vertragsgrundlage ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Geschäftsstelle Mainz 05 - VEP (H 96)" sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan nebst Anlagen, Stand: erneute, eingeschränkte Veröffentlichung im Internet und erneute, eingeschränkte Auslegung (**Anlage 2**). Für den Inhalt der vereinbarten Pflichten maßgeblich wird jedoch der vom Stadtrat beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Satzung) sein.
- (3) Innerhalb des o.g. Vertragsgebietes beabsichtigt der Vorhabenträger den Neubau der "Geschäftsstelle Mainz 05" und dessen Erschließung, im Folgenden als "Vorhaben" bezeichnet (**Anlage 2**).

### § 2 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag sind folgende Anlagen beigelegt:

- Anlage 1:** Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
- Anlage 2:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "H 96" mit Textlichen Festsetzungen sowie Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3:** Vordruck Stadt Mainz "Qualitätssicherung"
- Anlage 4:** Vordruck Stadt Mainz "Bürgschaften"
- Anlage 5:** Kostenaufstellung der Stadt Mainz
- Anlage 6:** Freiflächenplan mit Erläuterungsbericht
- Anlage 7:** Artenschutzgutachten
- Anlage 8:** Baumgutachten
- Anlage 9:** Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- Anlage 10:** Energiekonzept
- Anlage 11:** Gehölzwertermittlung
- Anlage 12:** Mobilitätskonzept

- Anlage 13:** Neuplanung im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze  
**Anlage 14:** Vereinbarung zur Unterhaltung und Pflege der städtischen Grünfläche  
**Anlage 15:** Lichtkonzeption

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

Sofern Konzepte und Planungen nach Vertragsschluss fortgeschrieben werden, ist der Vorhabenträger verpflichtet, die Fortschreibungen vor Baubeginn der zuständigen Stelle der Stadtverwaltung der Stadt Mainz vorzulegen und einvernehmlich abzustimmen.

### § 3 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (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 5** aufgeführten Aufwendungen in Höhe von insgesamt 4.818 Euro (in Worten: Viertausendachthundertachtzehn Euro) entstanden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich unabhängig vom Eintritt der Rechtskraft des VEP "H 96", diese Aufwendungen innerhalb eines Monats nach Unterzeichnung des Vertrages bzw. seiner Regelungen insgesamt zu erstatten. Der Betrag ist unter Nennung des Verwendungszweckes "H 96" und unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer 511760015339 auf eines der Konten der Stadt zu überweisen.

## TEIL II Vorhaben

### § 4 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Gemäß § 12 Absatz 3a BauGB sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- (2) Das Vorhaben "Geschäftsstelle Mainz 05" ist in **§ 5 (Nutzungsbindungen)** und im Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**) näher beschrieben. Es beinhaltet den Rückbau der Südtribüne und die Errichtung eines neuen, im Sinne der Landesbauordnung 5-geschossigen Baukörpers, sowie die Herstellung der erforderlichen Tiefgaragen-Stellplätze an Stelle der ehemaligen Südtribüne. Die Zufahrt befindet sich am westlichen Rand des Vorhabengrundstückes und erfolgt über Teile der westlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden städtischen Fläche sowie über den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Parkplatz.

- (3) Das Vorhaben umfasst ebenfalls den Rückbau der bestehenden Fußgänger-Zuwegung, die Herstellung zweier neuer Zuwegungen vom "Alteruhweg" auf das Vorhabengrundstück, den Rückbau der bestehenden Zaunanlage sowie die Neugestaltung der Außenanlagen, die Herstellung der Erschließung und die Begrünungsmaßnahmen.

## **§ 5 Nutzungsbindungen**

- (1) In dem geplanten Gebäude "Geschäftsstelle Mainz 05, Wolfgang-Frank-Campus" am Dr.-Martin-Luther-King Weg 15 sind die Räumlichkeiten für die Abwicklung der administrativen Aufgaben des 1. FSV Mainz 05 e.V. unterzubringen. Daneben sind folgende Nutzungen zulässig:
- Ein Fanshop von maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit der Möglichkeit, Tickets für Spiele zu verkaufen.
  - Räumlichkeiten für den Trainingsbetrieb der Lizenzspielerabteilung (Umkleiden, Sauna-, Ruhe- und Aufenthaltsbereiche, Seminar- und Büroräume).
  - Räumlichkeiten für ein Nachwuchsleistungszentrum des 1. FSV Mainz 05 e.V. (Internatszimmer und Appartements (auch für Nachwuchssportler anderer Sportorganisationen), Wohnungen für Heimeltern zur Betreuung der Nachwuchssportler, Besprechungs- und Büroräume).
  - Räumlichkeiten für eine Restauration zur Nutzung durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen (kein öffentlicher Zugang).
  - Räumlichkeiten für medizinische Nutzungen, die das Sportzentrum unterstützen (insbesondere Sportmedizin, Orthopäde, Physiologe, Kardiologie, Radiologie), die Nutzung ist auf eine Fläche von maximal 3.000 m<sup>2</sup> begrenzt.
  - Räumlichkeiten für Bürotätigkeiten, Konferenz- und Besprechungsmöglichkeiten sowie Co-Workingaktivitäten für Freiberufler etc. und universitäre Einrichtungen.

In dem Gebäude sind mindestens 51 % der Fläche mit sportlichen Nutzungen zu belegen.

- (2) Die Verkaufsflächen des Fanshops im Sinne des Vertrages sind alle Flächen und Bereiche von Einzelhandelsgeschäften, die für den Verkauf von Waren bestimmt sind, also alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen.

Das zulässige Sortiment ist nur auf Fan-Artikel beschränkt.

## § 6 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das im Vorhaben- und Erschließungsplan und in **§ 5 (Nutzungsbindungen)** näher beschriebene Vorhaben und die in diesem Vertrag vereinbarten Erschließungs-, Entwässerungs-, Beleuchtungs-, Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sowie eventuell anfallende Markierungen und Beschilderungen innerhalb der Verkehrsflächen nach den Regelungen dieses Vertrages, gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP "H 96" einschließlich den Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (**Anlage 2**) und des Freiflächenplanes (**Anlage 6**) durchzuführen.
- (2) Die Durchführungsverpflichtung bezieht sich nur auf das vorstehend genannte Vorhaben. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass weitere Nutzungen, die aufgrund der planerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig wären, nur in dem Umfang und erst dann zulässig sind, wenn der vorliegende Durchführungsvertrag geändert und die Durchführungsverpflichtung auf die geänderten Nutzungsarten erstreckt wird.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens **12 Monate** nach dem Inkrafttreten des VEP "H 96" entweder die erforderlichen Bauunterlagen für das Freistellungsverfahren nach § 67 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) oder einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen.

Ein jeweils geeigneter Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen gemäß der in Absatz 1 genannten Unterlagen ist den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung der Stadt Mainz vorzulegen oder den einzureichenden Bauunterlagen beizufügen.

Der Vorhabenträger wird spätestens **24 Monate**, nachdem entweder der Baubeginn auf der Grundlage des Freistellungsverfahrens gemäß § 67 Absatz 2 LBauO möglich ist oder die jeweilige Baugenehmigung für ihn bestandskräftig geworden ist, mit dem Vorhaben beginnen. Der Vorhabenträger wird sein Vorhaben innerhalb von **48 Monaten** nach Bestandskraft der Baugenehmigung fertigstellen.

Die Frist für die Fertigstellung des Vorhabens verlängert sich um die Zeitspanne eines behördlichen oder verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, durch die der Vorhabenträger an der Verwirklichung bzw. Fertigstellung der Baumaßnahme gehindert ist. Eine Hinderung im vorgenannten Sinn liegt auch dann vor, wenn ein Dritter die dem Vorhabenträger gegenüber bestandskräftige Baugenehmigung durch Widerspruch oder Klage anfechtet.

Das Baudezernat (derzeit Dezernat VI - Bauen, Denkmalpflege und Kultur) kann auf Antrag des Vorhabenträgers die o.g. Fristen um einen angemessenen Zeitraum verlängern. Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht gehalten werden können, hat er unverzüglich die Stadt unter Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten.

## **§ 7 Nachweis der Leistungsfähigkeit**

- (1) Die Stadt hat gemäß § 12 Absatz 1 BauGB zu prüfen, ob der Vorhabenträger finanziell in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren und ob der Vorhabenträger Zugriff auf die Grundstücke hat, auf denen das Vorhaben errichtet werden soll. Der Vorhabenträger hat daher vor Abschluss dieses Vertrages den Nachweis über die Verfügbarkeit der Grundstücke und darüber zu erbringen, dass das Vorhaben wirtschaftlich durchgeführt werden kann und ihm die Realisierung des Vorhabens finanziell möglich ist.
- (2) Zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und seiner finanziellen Leistungsfähigkeit hat der Vorhabenträger folgende Unterlagen/Bankbestätigungen vorgelegt:
  - Schreiben der Volksbank Darmstadt Mainz zur Finanzierungsabsicht,
  - Schätzung der Kosten für das Gesamtprojekt einschließlich der Erschließung, Bau- und Baunebenkosten,
  - Referenzprojekte vergleichbaren Umfangs des Gesellschafters J. Molitor Immobilien GmbH bzw. verbundener Gesellschaften im Stadtgebiet Mainz.
- (3) Unabhängig davon ist der Vorhabenträger verpflichtet, vor Baubeginn die konkrete Finanzierungszusage durch die finanzierende Bank mit prüffähigen Unterlagen (nachvollziehbare Kostenkalkulation, Finanzierungsvolumen, Finanzierungsplan) vorzulegen bzw. nachzuweisen. Die Stadt ist berechtigt, diese Unterlagen zu prüfen oder durch einen in beiderseitigem Einvernehmen benannten Wirtschaftsprüfer auf Kosten des Vorhabenträgers prüfen zu lassen.
- (4) Der Vorhabenträger darf mit der Ausführung des Vorhabens erst beginnen, wenn eine Baufreigabe durch die Stadt erklärt wurde. Als Ausführungsbeginn im Sinne des Finanzierungsnachweises wird der Beginn des Abrisses der Südtribüne festgelegt. Die Baufreigabe erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vorhabenträger unverzüglich nach Eingang und positiver Prüfung der Unterlagen gemäß den vorstehenden Absätzen.
- (5) Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass der Stadt aus vorstehender Regelung ein vertraglicher Unterlassungsanspruch gegen Bauarbeiten auf dem Vorhabengrundstück zusteht.

## § 8 Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Um sein Vorhaben realisieren zu können, muss der Vorhabenträger zunächst das Vorhabengrundstück räumen und frei legen. Die hierfür erforderlichen Genehmigungen wird der Vorhabenträger auf seine Kosten beantragen.

Der Vorhabenträger wird alle für die Räumung, Erschließung und Bebauung im Vertragsgebiet erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf seine Kosten durchführen, einschließlich der hierfür eventuell erforderlichen Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren.

- (2) Vor Beginn der Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen im Vertragsgebiet ist eine einmalige Beweissicherung der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gemeinsam durch den Vorhabenträger und die Stadt vorzunehmen und zu dokumentieren. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger. Im Falle von Betroffenheit von städtischen Grünflächen ist das Grün- und Umweltamt, Abt. 67.05 Grünunterhaltung und Baumpflege hinzuzuziehen.
- (3) Vor Inanspruchnahme der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Grabungsantrag bei der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. 61.3 Straßenbetrieb) zu stellen.

## TEIL III Umweltbelange

### § 9 Ökologische und dendrologische Fachbauleitung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Einhaltung der Verpflichtungen aus **§ 10 (Artenschutz)**, **§ 11 (Baum- und Vegetationsschutz)** und **§ 13 (Grün auf städtischen Grundstücken)** dieses Vertrages und der textlichen Festsetzungen Nr. 1.5, 1.6, 1.7, 1.8 und 1.9 zum VEP "H 96" durch die Beauftragung einer gegenüber den ausführenden Firmen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger weisungsbefugten und unabhängigen ökologischen Fachbauleitung sicherzustellen. Für den Fachbereich Bäume ist eine dendrologische Fachbauleitung entsprechend zu beauftragen.
- (2) Die beauftragten Fachbüros sind der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) zu benennen. Sie müssen über Qualifikationen im Bereich Natur- und Artenschutz bzw. Baumschutz und -pflege verfügen. Der Nachweis der Qualifikation ist der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) vorzulegen. Die Fachbauleitungen sind bereits vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu beauftragen und in die Bauablaufplanung einzubinden.
- (3) Die Einhaltung und Umsetzung der artenschutzfachlichen sowie der Baumschutzmaßnahmen sind durch die ökologische und dendrologische Fachbauleitung fortlaufend zu

dokumentieren und der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) vorzulegen. Ein gemeinsamer Termin zwischen ökologischer und dendrologischer Fachbauleitung, dem Vorhabenträger und der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) erfolgt vor Baubeginn. Dies ist durch den Vorhabenträger mit dem Grün- und Umweltamt zu vereinbaren.

- (4) Nach Abschluss aller vom Vorhabenträger nach diesem Vertrag zu erbringenden artenschutzfachlichen und Baumschutzmaßnahmen erfolgt eine Abnahme der zu erbringenden Leistungen durch den Vorhabenträger gemeinsam mit der ökologischen und dendrologischen Fachbauleitung und der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung). Der Vorhabenträger hat den Abschluss der Arbeiten der Stadt anzuzeigen.
- (5) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nach Absatz 1 bis 4 nicht oder fehlerhaft oder nicht in der vereinbarten Frist, so wird die Stadt ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Erfüllung der Verpflichtungen setzen.

Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nach Absatz 1 und 2 nicht, so ist die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) berechtigt, eine ökologische und/oder dendrologische Fachbauleitung im Namen und auf Kosten des Vorhabenträgers mit der Erbringung der ihr nach diesem Vertrag zu übertragenden Aufgaben zu beauftragen (Ersatzvornahme). Das gleiche Recht hat die Stadt auch, wenn die vom Vorhabenträger beauftragte Fachbauleitung nicht die ihr nach Absatz 1 zu übertragenden und nach Absatz 3 und 4 obliegenden Pflichten erfüllt.

Für diesen Fall verpflichtet sich die Stadt, die Beauftragung der zu ersetzenden Fachbauleitung schnellstmöglich vorzunehmen, um den Bauablauf so wenig wie möglich zu behindern. Die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) und die von ihr beauftragte ökologische und dendrologische Fachbauleitung sind berechtigt, für die Ausführung der Maßnahmen nach **§§ 10 (Artenschutz) bis 13 (Grün auf städtischen Grundstücken)** die Flächen des Vorhabenträgers zu betreten.

## § 10 Artenschutz

- (1) Nisthilfen
  - (a) Der Vorhabenträger verpflichtet sich entsprechend der Festsetzung Nr. 1.6.2 zum VEP "H 96" und den Vorgaben und den Empfehlungen des Artenschutzgutachtens (**Anlage 7**) insgesamt 14 Nisthilfen (6 Fledermauskästen, 3 Nisthilfen für Höhlenbrüter, 1 Nisthilfe für Halbhöhlenbrüter, 4 Nisthilfen für Mauersegler beziehungsweise als Ersatz dafür 2 Mauerseglerkoloniekästen) am Gebäude fachgerecht zu installieren und/ oder in die Fassaden des Gebäudes zu integrieren. Die Nisthilfen sind an ihrem jeweiligen Standort dauerhaft zu unterhalten. Die Pflege und Unterhaltung der Nisthilfen obliegt dem Vorhabenträger.
  - (b) Die Nisthilfen sind spätestens nach Fertigstellung und der ersten Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu installieren. Standort, Höhe, Ausrichtung, Position und Zeitpunkt

der Installation der Nisthilfen sind mit der ökologischen Fachbauleitung gem. **§ 9 (Ökologische und dendrologische Fachbauleitung)** einvernehmlich abzustimmen.

- (c) Die Installation ist in Text und Karte gegenüber der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) nachzuweisen.

## (2) Vogelschlag an Glas

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorgaben und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas gemäß dem Artenschutzgutachten (**Anlage 7**) einzuhalten, zu konkretisieren und umzusetzen.

## § 11

### Baum- und Vegetationsschutz

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Baumgutachten (**Anlage 8**) genannten Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Gehölz- und Vegetationsbestände einzuhalten, im Zuge des Baufortschrittes standortbezogen zu konkretisieren und zu dokumentieren und die im Baumgutachten sowie durch die dendrologische Baubegleitung festgelegten Maßnahmen umzusetzen.
- (2) Die erforderlichen Schutz- und sonstige Maßnahmen (wie z.B. Schnittmaßnahmen, Wurzelvorhänge, Wurzelsuchgräben, Kroneneinkürzungen, Rodungen etc.) an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen und den Vegetationsbeständen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind vor Durchführung mit der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.05 Grünunterhaltung und Baumpflege) einvernehmlich abzustimmen.
- (3) Werden Maßnahmen an Gehölzen in der öffentlichen Grünfläche, wie zum Beispiel Verkehrssicherungsmaßnahmen, nachweislich in Folge der Baumaßnahme erforderlich, sind die Kosten vom Vorhabenträger zu tragen.
- (4) Sollten durch die Baumaßnahme des Vorhabenträgers im VEP "H 96" als "zu erhalten" festgesetzte Bäume zu Schaden kommen, sind diese Schäden in Abstimmung mit der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) auf Kosten des Vorhabenträgers durch ein zertifiziertes Baumpflegeunternehmen zu beheben bzw. in Abstimmung mit der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) die gemäß VEP "H 96" festgesetzten Nachpflanzungen vorzunehmen.

## § 12

### Ausgleich des Vermögensschadens durch den Verlust städtischer Bäume

- (1) Im Zuge der Herstellung der Erschließung zum Vorhabengrundstück muss ein städtischer Baum gefällt werden. Neben dem ökologischen Schaden entsteht auch ein Wertverlust für das Anlagevermögen der Stadt.  
Der durch die Entfernung des Baumes entstehende Schaden wurde fachgutachterlich gemäß **Anlage 11** ermittelt. Nach dem vorliegenden Gutachten beträgt die Schadenssumme 2.474,- Euro (in Worten: zweitausendvierhundertvierundsiebzig Euro). Der entstandene

Schaden ist durch den Vorhabenträger zu ersetzen. Der Betrag ist zweckgebunden unter der Angabe der Vertragsgegenstandsnummer 5.1193.001785.4 und dem Stichwort "VEP H 96 Vermögensschaden" auf das Konto der Stadt Mainz: IBAN: DE48 5535 0010 1800 0003 31 (BIC: MALADE51WOR) innerhalb von 1 Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes VEP "Geschäftsstelle Mainz 05 (H 96)" zu überweisen.

- (2) Vom Vorhabenträger ist rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor Beginn der Tiefbauarbeiten bei der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) eine Fällgenehmigung zu beantragen. Natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben und Fristen sind bei der Antragsstellung zu berücksichtigen.

Der Baum darf erst nach Erteilung der Fällgenehmigung und Eingang des o. g. Betrages auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigt werden. Die ausführende Firma sowie das Fälldatum sind mit der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.05 Grünunterhaltung und Baumpflege) einvernehmlich abzustimmen. Die Nummern-Plakette ist zu entfernen und der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.05 Grünunterhaltung und Baumpflege) zuzusenden.

### § 13

#### Grün auf städtischen Grundstücken

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die städtische Grünfläche (Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flurst. 525/38) zwischen dem Vorhabengrundstück (Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flurst. 525/40) und dem südlich angrenzenden "Alteruhweg" (Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flurst. 533/18) auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (**Anlage 2**) und des Freiflächenplanes (**Anlage 6**) sowie der textlichen Festsetzungen des VEP "H 96" neu zu gestalten. Für die Art, den Umfang und die Ausführung ist die vom Vorhabenträger noch zu erstellende und mit der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) einvernehmlich abzustimmende Entwurfs- und Ausführungsplanung maßgebend. Der vorhandene Gehölzbestand ist bei der Gestaltung zu berücksichtigen.

Die gesamten Kosten der Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen und Begrünung zwischen den herzustellenden städtischen Stellplätzen westlich angrenzend an das Vorhabengrundstück auf dem Vorplatz der Eissporthalle (Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flurst. 525/38) gemäß den Festsetzungen des VEP "H 96", des Vorhaben- und Erschließungsplanes (**Anlage 2**) sowie auf Grundlage des Freiflächenplanes (**Anlage 6**) zu planen und herzustellen. Für die Art, den Umfang und die Ausführung ist die vom Vorhabenträger noch zu erstellende und mit der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) einvernehmlich abzustimmende Entwurfs- und Ausführungsplanung maßgebend.

Die Begrünung einschließlich Baum- und Strauchpflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der städtischen Stellplätze herzustellen bzw. spätestens in der nach Ablauf der Jahresfrist folgenden Pflanzperiode.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahmen nach Absatz 1 und 2 in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus der Entwurfs-/Ausführungsplanung ergibt. Die Entwurfs-/ Ausführungsplanung ist der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) vorzulegen, einvernehmlich abzustimmen und von der Stadt vor Ausführung zu genehmigen und freizugeben.
- (4) Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Maßnahmen nach Absatz 1 und 2 beauftragt der Vorhabenträger – soweit die Leistungen nicht von ihm selbst durch Mitarbeiter mit entsprechender vergleichbarer Qualifikation erbracht werden – ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahmen bietet.
- (5) Die Maßnahmen gemäß Absatz 1 und 2 bedürfen der gesonderten Abnahme durch die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung). Die Begrünungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger und von der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll legt den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest. 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 den Vorhabenträger zu beseitigen.

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen erfolgt die o. a. Abnahme in 3 Schritten: Erstens zum Zeitpunkt der erfolgten ordnungsgemäßen Herrichtung der Pflanzflächen, zweitens zum Zeitpunkt der erfolgten ordnungsgemäßen Anpflanzung der Bäume und Sträucher, drittens mit Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach Ablauf von 3 Jahren.

Der Vorhabenträger lädt die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) zur Abnahme jedes Schrittes in Textform ein.

- (6) Dem Vorhabenträger ist daran gelegen, die städtische Grünfläche (Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flurst. 525/38) zwischen dem Vorhabengrundstück (Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flurst. 525/40) und dem südlich angrenzenden "Alteruhweg" (Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flurst. 533/18) selbst zu pflegen und zu unterhalten. Damit ist die Stadt unter der Voraussetzung einverstanden, dass sich der Vorhabenträger bei Pflege und Unterhaltung der Grünfläche an die Vorgaben der Stadt hält und mit ihr eine Vereinbarung nach dem als **Anlage 14** beigefügten Muster abschließt. Die Stadt gestattet ihm zu diesem Zweck, das Grundstück zu betreten und zu nutzen. Veränderungen an der mit der Stadt abgestimmten und in der freigegebenen Ausführungsplanung gemäß Absatz 1 und 3 niedergelegten Gestaltung dürfen nur mit Zustimmung der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) erfolgen. Die gesamten Kosten der Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.  
Die Pflege und Unterhaltung der Bäume erfolgt nach Abnahme auch im Falle des Abschlusses der Vereinbarung zur Unterhaltung und Pflege der städtischen Grünfläche durch die Stadt selbst auf deren Kosten.

- (7) Vom Tage des Baubeginns an der städtischen Grünfläche gemäß Absatz 1 an übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht für diese Fläche. Nach Fertigstellung und Abnahme der Grünfläche geht die Verkehrssicherungspflicht wieder auf die Stadt über. Sofern der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger die in Absatz 6 genannte Vereinbarung zur Unterhaltung und Pflege der städtischen Grünfläche abschließt, wird die Verkehrssicherungspflicht folgendermaßen aufgeteilt: Die Stadt trägt die Verantwortung für die Verkehrssicherheit der Bäume; die Verkehrssicherungspflicht für die Sträucher und den Rest der Grünfläche einschließlich der darüber führenden Fußwege trägt der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger. Er wird diesbezüglich die Haftung für eigene und fremde Personen- und Sachschäden übernehmen und stellt die Stadt insoweit von allen Ersatzansprüchen frei.

## § 14

### Regenwasserbewirtschaftung/ Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Planung und Ausführung des Vorhabens die Vorgaben des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes (**Anlage 9**) einzuhalten.
- (2) Er wird die Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes mit dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz einvernehmlich abstimmen und ggfs. erforderliche und zum derzeitigen Zeitpunkt nicht absehbare technische Anpassungen umsetzen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die erforderlichen Pflege-, Unterhaltungs-, Reinigungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Gewährleistung der kontinuierlichen Funktionstüchtigkeit der Versickerungsanlagen, einschließlich zugehöriger Anlagen (z.B. Filterschacht), dauerhaft ordnungsgemäß durchzuführen bzw. durch ein qualifiziertes Unternehmen durchführen zu lassen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Sicherstellung der Erschließung die erteilte wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers (im Sinne des § 54 Absatz 1 Nummer 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) vor Beginn der Baumaßnahme der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.04 Umweltordnung) vorzulegen.
- (5) Der Antrag zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist bei der zuständigen Oberen Wasserbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) einzureichen.

Die Unterlagen des Erlaubnisanspruchs sind zeitgleich mit der Antragsstellung bei der SGD Süd auch der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.04 Umweltordnung) zur Prüfung im Hinblick auf die Wahrung des Absatzes 1 vorzulegen. Dies schließt ggf. spätere erforderlich werdende Ergänzungen oder Änderungen der Antragsunterlagen oder Änderungsanträge der wasserrechtlichen Erlaubnis mit ein.

Das Datum der Einreichung der Antragsunterlagen bei der SGD Süd ist der Stadt Mainz (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.04 Umweltordnung) unverzüglich mitzuteilen. Dies betrifft ebenfalls die Mitteilung des Datums von ggf. später erforderlich werdenden Ergänzungen oder Änderungen oder Änderungsanträge der wasserrechtlichen Erlaubnis.

## § 15

### Klimaschutz, Energiekonzept

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Neubau des Multifunktionsgebäudes gemäß dem Energiekonzept (**Anlage 10**) ausschließlich mit den Versorgungstechniken Fernwärme, kalte Nahwärme und Photovoltaik sowie Freecooling 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 den Vorhabenträger aufbauend auf der vorliegenden Fassung (**Anlage 10**) inklusive Aussagen zum Gesamt-Primärenergiefaktor im Projektverlauf fortzuschreiben und der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.07 Klimaschutz und Klimaanpassung) vorzulegen. Dabei ist darzulegen wie die Verpflichtungen des Landessolargesetzes (LSolarG) erfüllt werden. Ziel sollte die vollständige Nutzung des verfügbaren Photovoltaik-Potentials mit einer Gesamtleistung von ca. 100 kWp (z.B. an der Stirnseite des Gebäudes (Westen) als Fassaden-Photovoltaik und/ oder auf dem Dach des Gebäudes) sein. Darüber hinaus sind detaillierte Angaben zum Dämmstandard der Gebäudehülle sowie weitere klimafreundliche Versorgungslösungen wie z. B. energieeffiziente Lüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung zu machen. 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. Das fortgeschriebene Energiekonzept ist mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Im Falle eines Freistellungsverfahrens sind die Unterlagen der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.07 Klimaschutz und Klimaanpassung) unaufgefordert zum Zeitpunkt der Antragstellung vorzulegen.
- (2) Nach Fertigstellung des Vorhabens wird der Vorhabenträger der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.07 Klimaschutz und Klimaanpassung) unaufgefordert eine Bestätigung eines Sachverständigen vorlegen, aus dem hervorgeht, dass die Anforderungen aus dem Energiekonzept eingehalten werden.

## TEIL IV

### Sonstige Belange

## § 16

### Freiflächenplanung: Baumpflanzungen/ Begrünungsmaßnahmen und Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach Maßgabe der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des VEP "H 96" (**Anlage 2**) und des Freiflächenplanes (**Anlage 6**) vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen einzuhalten und umzusetzen. Die Einhaltung der o.g. Vorgaben sind nachvollziehbar in den Antragsunterlagen gemäß **§ 6 (Durchführungsverpflichtung)** Absatz 3 darzulegen. Abweichungen bedürfen der vorherigen schriftlichen

Zustimmung der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung und Stadtplanungsamt, Abt. 61.2 Stadtplanung). Der Nachweis der Einhaltung der o.g. Vorgaben ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Im Falle eines Freistellungs- bzw. Anzeigeverfahrens sind die Nachweise unaufgefordert sechs Wochen vor Baubeginn der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) vorzulegen.

- (2) Die Begrünungsmaßnahmen nach Absatz 1 sind einschließlich Strauch- und Baumpflanzungen innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung des Gebäudekomplexes (bauliche Anlage) oder, sofern früher eintretend, in den auf die Aufnahme der ersten Nutzung nachfolgenden 12 Monaten herzustellen bzw. spätestens in der in der nach Ablauf der Jahresfrist folgenden Pflanzperiode.
- (3) Die Begrünungsmaßnahmen einschließlich der Baum- und Strauchpflanzungen bedürfen der gesonderten Abnahme gemeinsam mit der ökologischen Baubegleitung und der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung).

Der Vorhabenträger lädt die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) zur Abnahme in Textform ein.

## § 17

### Entwässerung: Verlegung Regenwasserkanal

- (1) Sofern die Kanalverlegung gemäß **Anlage 9** aufgrund der Lage und Herstellung der Tiefgarage erforderlich wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger, den im Westen des Vertragsgebietes vorhandenen Regenwasserkanal (Teilfläche Flurstück 525/38) innerhalb dieser Teilfläche auf dem Grundstück der Stadt Mainz (Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flurstück 525/38) auf seine Kosten zu verlagern. Der genaue Standort für die Verlagerung, der Zeitpunkt sowie die Durchführung und Ausgestaltung sind mit der Stadt (Amt für Wirtschaft und Liegenschaften, Abt. 80.02 sowie Stadtplanungsamt, Abt. 61.3 Straßenbetrieb) abzustimmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sofern eine Kanalverlegung zur Realisierung des Vorhabens erforderlich wird, ein leistungsfähiges Ingenieurbüro mit der Planung und Herstellung der entwässerungstechnischen Erschließungsanlage auf seine Kosten zu beauftragen.
- (2) Sofern die Kanalverlegung des Absatz 1 zur Herstellung der Tiefgarage erforderlich wird, verpflichtet sich die Stadt Mainz, die Verlagerung des Regenwasserkanals auf dem o.g. Grundstück Flurstück 525/ 38 in der abgestimmten Form zu dulden und die Nutzung der Fläche dauerhaft für den Vorhabenträger kostenfrei zu ermöglichen.
- (3) Nach der Verlagerung des Regenwasserkanals hat eine fachgerechte Abnahme der Oberfläche am neuen Standort durch die Stadt Mainz (Amt für Wirtschaft und Liegenschaften, Abt. 80.02 Liegenschaften unter fachlicher Unterstützung durch das Stadtplanungsamt, Abt. 61.3 Straßenbetrieb) zu erfolgen.
- (4) Nach der Verlagerung des Regenwasserkanals hat eine fachgerechte Abnahme des Kanals am neuen Standort durch die Stadt Mainz (Amt für Wirtschaft und Liegenschaften,

Abt. 80.02 Liegenschaften unter fachlicher Unterstützung durch den Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz) zu erfolgen.

## **§ 18 Einfriedung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die bestehende Zaunanlage unter Beachtung der Vorgaben des Baumgutachtens (**Anlage 8**) und der dendrologischen Baubegleitung auf seine Kosten zurückzubauen. Beim Rückbau sind die Maßnahmen im Baumgutachten zum Schutz der vorhandenen Gehölze zu beachten und umzusetzen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf die Errichtung eines Zaunes oder einer sonstigen baulichen Abgrenzung im Bereich zwischen der öffentlichen Grünfläche, dem bestehenden Geh-/Radweg (Alteruhweg) und der im VEP "H 96" mit "SO" festgesetzten Fläche entlang der Grundstücksgrenze des Alteruhweges vom Dr.-Martin-Luther-King-Weg bis zu der heutigen Einmündung der Zufahrt zu der Eissporthalle zu verzichten, um einen offenen Charakter des Areals zu gewährleisten. Ausgenommen sind die im Plan dargestellten vorhandenen und neuen Mauerelemente an der südöstlichen Ecke des Vorhabengrundstückes.

Sollte der Vorhabenträger entgegen der Verpflichtung nach Satz 1 einen Zaun oder eine sonstige bauliche Abgrenzung an der oben bezeichneten Stelle errichten, so ist die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) jederzeit berechtigt, den Vorhabenträger zur Beseitigung des Zauns oder der baulichen Abgrenzung schriftlich aufzufordern.

Die Stadt wird dem Vorhabenträger zunächst Gelegenheit einräumen, sich innerhalb einer Frist von 2 Wochen zu dem Vorgang zu äußern und ihm sodann eine Frist zur Durchführung der Beseitigung setzen.

Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung der Stadt zur Beseitigung des Zauns oder sonstiger Abgrenzung bis zum Ablauf der gesetzten Frist nicht nach, so ist die Stadt berechtigt, auf Kosten des Vorhabenträgers den Zaun oder die Abgrenzung zu beseitigen oder beseitigen zu lassen und den gesamten in Satz 1 bezeichneten Bereich in den vorherigen Zustand zu versetzen.

Die Verpflichtung nach Satz 1 hat der Vorhabenträger an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben.

## **§ 19 Beleuchtung**

- (1) Der notwendige Eingriff in die öffentliche Beleuchtung im Vorfeld der Eissporthalle sowie im Übergangsbereich von dem Vorhabengrundstück zur östlich angrenzenden Verkehrsfläche des "Dr.-Martin-Luther-King-Weges" muss bereits in der Planungsphase mit der Mainzer Netze GmbH (TFM 31-Straßenbeleuchtung), dem Stadtplanungsamt (Stabsstelle Städtebau/ Stadtbildpflege/ Öffentliche Beleuchtung) und dem Grün- und Umweltamt (Abt. 67.02 Umweltplanung) abgestimmt werden.

Die Beleuchtung im Vertragsgebiet erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers in einer der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer gerechten Form gemäß den Vorgaben der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aktuellen DIN-Normen.

- (2) Vor der Installation wird der Vorhabenträger die Lichtplanung für die Beleuchtung der Verkehrsflächen im Vertragsgebiet einvernehmlich mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Stabsstelle: Städtebau/ Stadtbildpflege/ Öffentliche Beleuchtung und dem Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) und dem zuständigen Versorgungsträger (Stadtwerke Mainz Netze GmbH) abstimmen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Beleuchtung der Außenbereiche und Freiflächen energiesparend, streulichtarm sowie landschafts- und artenschutzgerecht zu planen und zu installieren. Neben der Einhaltung der Festsetzung Nr. 1.7.2 zum VEP "H 96" wird die Beleuchtungsstärke und die Betriebsdauer (vor allem in den Nachtstunden 23:00 bis 5:00 Uhr) auf das fachtechnisch gebotene Mindestmaß beschränkt. Angestrebt werden 50 % Lichtleistung ab 23:00 Uhr und 30 % Lichtleistung ab Mitternacht bei Einhaltung der Anforderungen für die Verkehrssicherheit. Vor Ausführung ist der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) ein Beleuchtungskonzept vorzulegen, das die Einhaltung der textlichen Festsetzung und der Vorgaben des Artenschutzgutachtens (**Anlage 7**) nachweist.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die aufgrund der Realisierung des Vorhabens neu zu errichtende Stadionbeleuchtung entsprechend den Vorschlägen des Lichtkonzepts (**Anlage 15**) streulichtarm zu planen und zu installieren.

- (4) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung im öffentlichen Raum hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt (Stabsstelle Städtebau/ Stadtbildpflege/ Öffentliche Beleuchtung) durch den zuständigen Versorgungsträger (Stadtwerke Mainz Netze GmbH) zu veranlassen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger nur insoweit, als diese durch die Baumaßnahme verursacht sind.

#### **TEIL IV Erschließung und Verkehr**

##### **§ 20 Erschließung**

- (1) Gegenstand der Erschließung ist die verkehrliche Anbindung des Vertragsgebietes an die öffentliche Verkehrs- bzw. Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Zur Anbindung der privaten Stellplätze ist die Überfahrt über Teilbereiche des südlich gelegenen öffentlichen Parkplatzes (Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flst. 497/103) sowie über einen Teilbereich des "Alteruhweges" (Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flst. 533/18) und über eine Teilfläche der angrenzenden städtischen Parzelle (Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flst. 525/38) erforderlich.

Um eine Fußwegeverbindung vom östlich angrenzenden Dr.-Martin-Luther-King-Weg zu schaffen, wird ein Übergang von dem Vorhabengrundstück zur östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen.

Weitere Fußwegeverbindungen werden durch zwei neu zu schaffende Zuwege vom südlich angrenzenden Alteruhweg auf das nördlich daran angrenzende Vorhabengrundstück realisiert. Hierfür müssen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**) Teile der zwischen Vorhabengrundstück und Alteruhweg gelegenen städtischen Grünfläche beansprucht werden.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Fuß-, Rad- und MIV-Erschließung im Vertragsgebiet einschließlich der Baum- und Strauchpflanzungen und der Begrünungsmaßnahmen, der Beleuchtung und der Möblierung inkl. Fahrradabstellanlagen auf eigene Kosten und Gefahr zu planen, herzustellen oder herstellen zu lassen. Für Art, den Umfang und die Ausführung sind die Festsetzungen des VEP "H 96", der Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**) und der Freiflächenplan (**Anlage 6**) sowie die vom Vorhabenträger noch zu erstellende und mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. 61.1 Verkehrswesen i. V. m. Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) einvernehmlich abzustimmende Entwurfs- und Ausführungsplanung maßgebend.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die bestehende Fußgänger-Zuwegung zum Vorhabengrundstück unter Beachtung der Vorgaben des Baumgutachtens (**Anlage 8**) und der in **§ 9** beschriebenen **ökologischen und dendrologischen Baubegleitung** zurückzubauen, zu begrünen und auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (**Anlage 2**) sowie auf Grundlage des Freiflächenplanes (**Anlage 6**) zwei neue Fußgänger-Verbindungen auf das Vorhabengrundstück zu planen und herzustellen. Für den Umfang und die Art der Gestaltung wird eine Ausführungsplanung vom Vorhabenträger erforderlich.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Übergang vom Vorhabengrundstück zum Dr.-Martin-Luther-King-Weg gemäß **Anlage 13** des Vertrages zu planen und herzustellen. Hierfür ist der Rückbau von ca. 40 m Bestandsmauer erforderlich. Für den Umfang und die Art der Gestaltung wird eine Ausführungsplanung vom Vorhabenträger erforderlich.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsmaßnahmen gemäß der Absätze 2, 3 und 4 einschließlich Begleitgrün, die Grünflächen sowie die Baumpflanzungen, in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus der Entwurfs-/Ausführungsplanung ergibt.

Die Entwurfs-/Ausführungsplanung ist mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abteilung 61.1 Verkehrswesen i. V. m. Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) einvernehmlich abzustimmen und von der Stadt vor Ausführung zu genehmigen. Die Ausführungsplanung ist der Stadt sowie den genannten Fachstellen vorzulegen und von ihr bzw. von diesen freizugeben.

- (6) Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsmaßnahmen gemäß Absätze 2, 3 und 4 beauftragt der Vorhabenträger - soweit die Leistungen nicht von ihm

selbst durch Mitarbeiter mit entsprechender vergleichbarer Qualifikation erbracht werden - ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahmen bietet.

- (7) Nach der Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen gemäß der Absätze 2, 3 und 4 erfolgt eine fachgerechte Abnahme durch die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. 61.1 Verkehrswesen und Abt. 61.3 Abt. Straßenbetrieb, Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) gegenüber dem Vorhabenträger. Einzelheiten der Abnahme regelt **§ 27 (Qualitätssicherung und Abnahme)**.
- (8) Sofern für das Vorhaben seitens der Versorgungsträger Schaltschränke erforderlich sind, werden die hierfür erforderlichen Flächen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers zur Verfügung gestellt.

## § 21

### Städtische Stellplätze/ Unterbauung durch Tiefgarage

- (1) Zur Realisierung der Tiefgarage wird gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**) eine Teilfläche der Parzelle Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flst. 525/38 unterbaut. Diese Teilfläche der Tiefgarage wird im Rahmen der Änderung des Erbbaurechtsvertrages in das Erbbaurecht an den Vorhabenträger übertragen. Die oberirdische Nutzung obliegt ausschließlich der Stadt Mainz bzw. der Allgemeinheit und wird durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Erbbaugrundbuch gesichert.
- (2) Sofern in diesem Zusammenhang Kosten entstehen, sind diese vom Vorhabenträger zu übernehmen.
- (3) Die derzeit auf der zu unterbauenden Teilfläche des Flurstücks 525/38 befindlichen privaten Stellplätze der Stadt müssen im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die gleiche Anzahl Stellplätze an gleicher Stelle (oberhalb der Tiefgarage) gemäß **Anlage 6** wiederherzustellen. Gemäß der Neuplanung müssen die beiden südlichsten Stellplätze der bestehenden Stellplatzreihe der vorgesehenen Tiefgaragen-Zufahrt weichen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die beseitigten beiden Stellplätze nördlich der Stellplatzreihe zu verorten und wiederherzustellen. Die Stellplätze sind wiederherzustellen, sobald es der Bauablauf erlaubt, spätestens jedoch mit der ersten Nutzungsaufnahme des Vorhabens. Die Regelungen dieses Vertrages zur Herstellung und Abnahme der öffentlichen Verkehrsflächen (Zufahrten), zur Gewährleistung sowie zur Versicherungspflicht gelten entsprechend für die Herstellung dieser Stellplätze.

Kosten für Reparaturen oder Erneuerungen wegen Schäden an den Stellplätzen, die ursächlich auf die darunterliegende Tiefgarage zurückzuführen sind, hat der Vorhabenträger auch nach Ablauf der Gewährleistungsfrist zu tragen.

## § 22

### Gestattung zur Erschließung und Unterhaltung des Vorhabengrundstückes

- (1) Die Anbindung der privaten Stellplätze des Vorhabens "Geschäftsstelle Mainz 05" erfolgt über die städtische, derzeit nicht gewidmete Parzelle Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flurstück Nr. 525/38 sowie über die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flurstücke Nr.533/18 und 497/103.

Die Stadt gestattet dem Vorhabenträger die unentgeltliche Inanspruchnahme dieser Flächen als Zufahrt zu den privaten Stellplätzen, zur Herstellung der geplanten Zuwegungen für den Fuß- und Radverkehr und zur Pflege und Unterhaltung der Grünflächen (gemäß **Anlage 14**) im südlichen Vertragsgebiet.

- (2) Eine weitere Zuwegung für den Fuß- und Radverkehr erfolgt am östlichen Randbereich des Vorhabengrundstückes (**Anlage 13**). Hierfür wird eine Teilfläche des Flurstückes Gemarkung Mainz, Flur 16, Flurstücks-Nr. 123/34 in Anspruch genommen. Der schmale Grünstreifen zwischen dem Vorhabengrundstück und der Verkehrsfläche des östlich angrenzenden Dr.-Martin-Luther-King-Weges wird im Zuge der Herstellung dieser Zuwegung gemäß der Planung (**Anlage 13**) versiegelt.

Die Stadt gestattet dem Vorhabenträger die unentgeltliche Inanspruchnahme dieser Flächen zur Herstellung der geplanten Zuwegungen für den Fuß- und Radverkehr im östlichen Vertragsgebiet.

Als Ersatz für die Inanspruchnahme von städtischen Grünflächen durch den Vorhabenträger (Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Mainz, Flur 16, Flurstücks-Nr. 123/34 und 123/ 31 gemäß **Anlage 13**) verpflichtet sich die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 03 Freiraum- und Objektplanung) anstelle und auf Kosten des Vorhabenträgers innerhalb des Bruchwegareals und angrenzend (Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flurstücks-Nr. 525/ 38, 24/ 8, 521/ 9 und 521/ 7) Grünflächen herzustellen bzw. aufzuwerten. Der zur Durchführung der Maßnahme erforderliche Betrag in Höhe von 1.037 Euro (41,5 m<sup>2</sup> x 25 Euro) (in Worten: tausendsiebenunddreißig Euro) ist zweckgebunden unter der Angabe der Vertragsgegenstandsnummer 5.1193.001802.8 und dem Stichwort "VEP H 96 Ersatz Grünfläche" auf das Konto der Stadt Mainz (IBAN: DE48 5535 0010 1800 0003 31/ BIC: MALADE51WOR) innerhalb von 1 Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes VEP "H 96" zu überweisen.

- (3) Die Erschließung wird, sofern im bauordnungsrechtlichen Verfahren gefordert, durch Zustimmung zu einer Erschließungsbaulast, sichergestellt.
- (4) Sofern in dem Zusammenhang Kosten entstehen, sind diese vom Vorhabenträger zu übernehmen.

## § 23 Mobilitätskonzept

- (1) Für das Vorhaben sind die nach § 47 Absatz 1 LBauO notwendigen Stellplätze neu zu errichten. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz kann auf Antrag des Bauherrn/ der Bauherrin die Pflicht zu Herstellung notwendiger Stellplätze in erheblichem Umfang ausgesetzt werden, solange und soweit nachgewiesen wird, dass sich der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen einer qualifizierten Mobilitätsverbesserung nachhaltig verringert. Vor diesem Hintergrund wurde ein standortspezifisches Mobilitätskonzept (**Anlage 12**) für das Vorhaben erstellt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Mobilitätskonzept (**Anlage 12**) unter Kapitel 5 beschriebenen Maßnahmen zur Mobilitätsverbesserung auf seine Kosten umzusetzen.  
Die Umsetzung der Maßnahmen ist gegenüber der Stadt Mainz (Stadtplanungsamt, Abt. 61.1 Verkehrswesen) vor Einreichung der Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

## § 24 Anschluss des Vertragsgebietes

- (1) Die Herstellung der Zufahrt zum Vorhabengrundstück erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben der Stadt (**Anlage 3**).
- (2) Zur Herstellung der Feuerwehrezufahrt vom Dr.-Martin-Luther-King-Weg ist der Bordstein abzusenken und der Gehweg baulich nach Vorgabe der Stadt (**Anlage 3**) und in Abstimmung mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. 61.3 Straßenbetrieb) zu verstärken. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dies baulich umzusetzen.  
Details sind mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. 61.3 Straßenbetrieb) abzustimmen und von ihr freizugeben.

## § 25 Verkehrssicherungspflicht

- (1) Vom Tage des Baubeginns an den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen der Stadt sowie den Strauch- und Baumpflanzungen westlich des Vorhabengrundstückes an übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht für alle Teile der Flächen, die er zur Realisierung seines Bauvorhabens in Anspruch nimmt. Die Verkehrssicherungspflicht des Vorhabenträgers endet mit Abnahme der her- und wiederhergestellten Flächen durch die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. 61.3 Straßenbetrieb i. V. m. Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung).
- (2) Bei Querung des vorhandenen Geh- und Radweges (Alteruhweg) durch die geplante Zufahrt zum Vorhabengrundstück ist dem Fußgänger- und Fahrradverkehr ein Vorrangrecht gegenüber dem Pkw-Verkehr einzuräumen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dies baulich auszubilden. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sind bezüglich der Kfz-

Querung des Alteruhweges bauliche Maßnahmen inkl. Straßenmarkierungen und Beschilderungen erforderlich und zu Lasten des Vorhabenträgers umzusetzen. Hierbei handelt es sich um Wegeverswenkung, Materialwechsel und Aufpflasterung mit Anrampungen sowie ggf. Entsiegelung. Diese Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu planen und vor Inbetriebnahme des Vorhabens umzusetzen. Die Planung ist der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. 61.1 Verkehrswesen, Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) unaufgefordert vorzulegen, mit ihr einvernehmlich abzustimmen und die Freigabe einzuholen.

- (3) Die Katastervermessungsarbeiten werden vom Vorhabenträger auf seine Kosten beauftragt und durchgeführt.

## **§ 26**

### **Wiederherstellung der städtischen Flächen und der öffentlichen Verkehrsflächen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Zuge der Bautätigkeiten im Vertragsgebiet und die im Zuge des Anschlusses des Vertragsgebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen durch Baufahrzeuge und / oder sonstige Beanspruchung beschädigten städtischen Flächen sowie beschädigten öffentlichen Verkehrsflächen auf seine Kosten nach den Vorgaben der Stadt (**Anlage 3**) verkehrssicher wiederherzustellen.
- (2) Der Straßenbaulastträger - die Stadt - behält sich vor, die Wiederherstellungsarbeiten und Veränderungen mit eigenen Jahresvertragsfirmen zu Lasten des Vorhabenträgers auszuführen, wenn dieser trotz einer schriftlichen Aufforderung durch die Stadt seinen Verpflichtungen in einer von der Stadt eingeräumten angemessenen Frist nicht nachgekommen ist.
- (3) Nach Herstellung der Anschlüsse des Vertragsgebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen werden alle erforderlichen Markierungsarbeiten im öffentlichen Straßenraum sowie auf städtischen Flächen einschließlich der Be- und Aufstellung der erforderlichen Verkehrsschilder auf Kosten des Vorhabenträgers durch die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. 61.4 Straßenverkehrsbehörde) ausgeführt.

## **§ 27**

### **Qualitätssicherung und Abnahme**

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. 61.1 Verkehrswesen und Abt. 61.3 Straßenbetrieb und Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) die vertragsgemäße Herstellung der Pkw-Zufahrt, der Zuwegungen für den Fuß- und Radverkehr sowie die Herstellung der oberirdischen Stellplätze und der städtischen Fläche vor der Eissporthalle (Flur 13, Flurstück 525/38) einschließlich der Begrünung zwischen den Stellplätzen, den Anschluss an den bestehenden Grünstreifen im östlichen Übergangsbereich zum Dr.-Martin-Luther-King-Weg und die Zuwegungen durch die öffentliche Grünfläche schriftlich an.

- (2) Zur Abnahme der Erschließungsanlagen hat der Vorhabenträger die Ausführungsplanung der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. 61.1 Verkehrswesen, Abt. 61.3 Straßenbetrieb und Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) vorzulegen.

Zudem hat der Vorhabenträger zur Abnahme der einzelnen verkehrstechnischen Erschließungsanlagen jeweils geeignete Nachweise der Stadt gegenüber zu erbringen, dass die Materialbeschaffenheit der in der Ausbauplanung und Projektierung geforderten Qualität gemäß **Anlage 3** entspricht.

- (3) Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden 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. 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 den Vorhabenträger zu beseitigen.

Im Falle von Baum- und Strauchpflanzungen gelten die Regelungen zur Abnahme aus **§ 13 (Grün auf städtischen Grundstücken)** Absatz 5 entsprechend.

- (4) Gerät der Vorhabenträger mit der Beseitigung der Mängel in Verzug, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 150 Euro (in Worten hundertfünfzig Euro) angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

## § 28

### Gewährleistung für Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die Qualitätsstandards gemäß **Anlage 3** aufweist, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mängelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der festgestellten und beanstandeten Mängel verjährt nach fünf Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von fünf Jahren.

- (4) Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung der Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.
- (5) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Der Vorhabenträger tritt die dann bestehenden Ansprüche gegen Planer und ausführende Unternehmen einschließlich der hierfür zu stellenden Sicherheiten bereits jetzt ab. Die Stadt nimmt die Abtretung bereits jetzt an. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

## TEIL VI Sicherung der Vertragspflichten

### § 29 Sicherheitsleistungen/ Bürgschaften

- (1) Zur Sicherung folgender sich aus diesem Vertrag für den Investor ergebenden Verpflichtungen erbringt der Investor Vertragserfüllungsbürgschaften durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank bzw. eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers in folgender Höhe:
  - (a) Für die Planung und Herstellung der Freiflächen im Sinne der Freiflächenplanung gemäß **§ 13** und **§ 20** dieses Vertrages leistet der Investor Sicherheit in Höhe von insgesamt 39.600 Euro (Gestaltung der städtischen Grünfläche parallel zum Alteruhweg einschließlich Zuwegungen: 12.000 Euro, [Planung: 2.000 Euro, Herstellung: 10.000 Euro]; Baum- und Strauchpflanzung westlich des Vorhabengrundstückes zwischen den Stellplätzen: 27.600 Euro [Planung: 4.600 Euro, Herstellung: 23.000 Euro]). Die Bürgschaft ist der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) vorzulegen.
  - (b) Für die Umsetzung der **Artenschutz- und Baumschutzmaßnahmen** und Einbindung der **ökologischen und dendrologischen Fachbauleitung** gemäß der **§§ 9, 10 und 11** leistet der Investor Sicherheit in Höhe von insgesamt 17.750 Euro. Die Bürgschaft ist der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) vorzulegen.
  - (c) Für die Planung und Herstellung der **Erschließung** im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplanes (**Anlage 2**) und gemäß **§ 20** dieses Vertrages leistet der Investor Sicherheit in Höhe von insgesamt 56.000 Euro (Planung: 6.000 Euro, Herstellung: 50.000 Euro). Die Bürgschaft ist der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. 61.3 Straßenbetrieb) vorzulegen.

- (2) Die Vertragserfüllungsbürgschaften sind ausschließlich auf den Vordrucken der Stadt (Anlage 4) auszustellen.
- (3) Die Bürgschaften nach a) und c) sind mit der Anzeige des Baubeginns vorzulegen. Die Bürgschaft nach b) ist vier Wochen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorzulegen.

### § 30 Vertragsstrafen

- (1) Die Stadt ist berechtigt, für den Fall von Zuwiderhandlungen des Vorhabenträgers gegen die Verpflichtung(en) bezüglich
  - (a) der Umsetzung des **Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes** nach **§ 14** eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 50.000 Euro je nach Schwere der Zuwiderhandlung und Grad der Abweichung,
  - (b) des Verzichtes auf Errichtung eines Zauns oder sonstigen baulichen Abgrenzungen nach **§ 18** eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 10.000 Euro,
  - (c) der Veränderung an der **öffentlichen Beleuchtung** nach **§ 19** eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 5.000 Euro,
  - (d) der Umsetzung des fortgeschriebenen und abgestimmten **Energiekonzeptes** nach **§ 15** eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 50.000 Euro,
  - (e) der Vorlage der Entwurfs- und Ausführungsplanung zum Zwecke der Abstimmung mit der Stadt nach **§ 13 Absatz 3 (Grün auf städtischen Grundstücken)** bis zu einem Höchstbetrag von 10.000 Euro,vom Vorhabenträger zu verlangen.
- (2) Für den Fall von schuldhaften Zuwiderhandlungen gegen die Pflichten zur Weitergabe von Verpflichtungen aus diesem Vertrag an Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe des Dreifachen der Strafe, mit der ein Verstoß gegen die zu übertragende Verpflichtung bewehrt ist, zu verlangen.
- (3) Im Einzelfall wird die Höhe der Vertragsstrafen nach Absatz 1 unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes gegen die jeweilige Verpflichtung innerhalb des o. a. Betrages durch die Stadt (tangiertes Fachamt/ Fachämter sowie Rechts- und Ordnungsamt) für den Vorhabenträger verbindlich festgesetzt.

Die einzelne 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 dem Vorhabenträger Gelegenheit einräumen, sich innerhalb einer Frist von 4 Wochen zu dem(n) formell festgestellten Verstoß (Verstößen) zu äußern.

- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vertragsstrafe(n) spätestens zwei Wochen nach Zustellung der entsprechenden schriftlichen Aufforderung durch die Stadt und Ablauf der darin gesetzten Frist an die Stadt zu zahlen.

## **TEIL VII Schlussbestimmungen**

### **§ 31 Anzeigepflicht**

- (1) Der Vorhabenträger hat den Bauantrag bereits am 26.08.2024 bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadtverwaltung Mainz eingereicht.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Baubeginn unverzüglich der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. 61.2 Stadtplanung) anzuzeigen.

### **§ 32 Rechtsnachfolge/ Wechsel des Vorhabenträgers**

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird - vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen - die Zustimmung erteilen, wenn sich der neue Vorhabenträger gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen.

Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.

Sollten zum Zeitpunkt des Wechsels des Vorhabenträgers Gründe vorliegen, die Ergänzungen oder Änderungen des vorliegenden Vertrages erfordern, so ist die Stadt berechtigt, dem Rechtsnachfolger einen entsprechend angepassten Vertrag zum Abschluss vorzulegen und ihre Zustimmung vom Abschluss dieses Vertrages abhängig zu machen.

- (2) Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem neuen Vorhabenträger oder sonstigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Hierzu wird die Schriftform vereinbart; der Vorhabenträger stellt bei der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. 61.2 Stadtplanung) einen schriftlichen Haftungsentlassungsantrag und die Stadt teilt dem Vorhabenträger ihre Entscheidung darüber schriftlich mit.

Die Stadt ist verpflichtet, den Vorhabenträger aus der Haftung zu entlassen, wenn der neue Vorhabenträger oder sonstige Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers alle Verpflichtungen gemäß Absatz 1 bzw. 2 übernimmt, es sei denn, Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen gefährdet ist.

### **§ 33 Vollstreckungsunterwerfung**

Der Vorhabenträger unterwirft sich gemäß § 61 VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz) hinsichtlich der Verpflichtungen aus:

- (a) der Kostenerstattung nach **§ 3 Absatz 2**,
- (b) dem Unterlassungsanspruch nach **§ 7 Absatz 5**,
- (c) dem Ausgleich des Vermögensschadens nach **§ 12**,
- (d) der Beseitigung der Zaunanlage nach **§ 18 Absatz 1** und der Ersatzvornahme nach **Absatz 2**,
- (e) der Zahlung des Ablösebetrages für die Herstellung zusätzlicher Grünfläche nach **§ 22, Absatz 2**,
- (f) der Vorlage der Bürgschaft insgesamt bzw. der einzelnen Bürgschaften nach **§ 29** und
- (g) den Vertragsstrafen nach **§ 30** des Vertrages,

der sofortigen Vollstreckung.

### **§ 34 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen sind Entschädigungsansprüche gegen die Stadt für den Fall, dass sich die Nichtigkeit (Teilnichtigkeit) des VEP "H 96" im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens herausstellen sollte. Eventuelle Ansprüche aus Amtspflichtverletzung bleiben hiervon unberührt.

Die Stadt wird sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen bemühen, die möglicherweise festgestellten Mängel des VEP "H 96" umgehend zu heilen.

- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Absatz 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

### § 35

#### Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

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

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger 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.

### § 36

#### Wirksamwerden des Vertrages

Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates der Stadt.

Die Regelung zur Erstattung der Kosten in **§ 3 (Kostentragung)** Absatz 2 wird mit Unterzeichnung des Durchführungsvertrages durch die Vertragsparteien wirksam.

Die übrigen Regelungen sind aufschiebend bedingt. Sie werden erst mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP "H 96" oder mit Erteilung der ersten Baugenehmigung innerhalb des Vertragsgebietes auf Grundlage von § 33 BauGB wirksam.