

**Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"
- im Folgenden "H 98" genannt -**

zwischen

der Landeshauptstadt Mainz
(Postanschrift: Stadthaus Große Bleiche, Große Bleiche 46/ Löwenhofstraße 1,
55116 Mainz)
vertreten durch den Oberbürgermeister,
- im Folgenden "Stadt" genannt -

und

PG Fort Gonsenheim GmbH
(Postanschrift: Rheinstraße 194 b, 55218 Ingelheim am Rhein)
vertreten durch **Herrn F. Albrecht Graf von Pfeil, Frau Yvonne Rosenberger und Herrn Dr.
Wolfram Pika**
- nachfolgend "Investorin" genannt -

Inhaltsverzeichnis

Präambel

Teil I Allgemeines

§ 1 Vertragsgebiet, Vertragsgrundlage

§ 2 Bestandteile des Vertrages

§ 3 Kostentragung

§ 4 Eigentumsübertragung

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

§ 5 Erschließung und Anschluss des Wohnquartiers an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur

§ 6 Beschilderungs- und Markierungsarbeiten

§ 7 Transformatorenstationen und weitere Versorgungsanlagen

TEIL III Umweltbelange

§ 8 Ökologische und dendrologische Fachbauleitung

§ 9 Artenschutz

§ 10 Baum- und Vegetationsschutz

§ 11 Freiflächenplanung: Baumpflanzungen/ Begrünungsmaßnahmen und Abnahme

§ 12 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

§ 13 Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

§ 14 Klimaschutz, Energie

Teil IV Soziale Belange

§ 15 Kinderspielplatz

§ 16 Soziale Wohnraumförderung

§ 17 Barrierefreies Bauen

Teil V Sicherung der Vertragspflichten

§ 18 Sicherheitsleistungen / Bürgschaften

§ 19 Vertragsstrafen

§ 20 Überschreitung von Fristen

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 21 Anzeigepflicht

§ 22 Rechtsnachfolge

§ 23 Haftungsausschluss

§ 24 Anpassung und Kündigung des Vertrages

§ 25 Sofortige Vollstreckung

§ 26 Schlussbestimmungen

§ 27 Wirksamkeit des Vertrages

Präambel

Die "Schützengesellschaft zu Mainz", gegründet 1862 und ansässig in der Straße "Am Fort Gonsenheim" im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld, betrieb dort bis in die 2010er Jahre ein Vereinsheim mit Schießanlagen und Gaststätte. Da das alte Gebäude nicht mehr den rechtlichen Anforderungen entsprach, wurde es rückgebaut und in direkter Nachbarschaft neu errichtet. Teile der Schießanlagen wurden unterirdisch angelegt, sodass die neue Anlage weniger Fläche benötigt und die freigewordenen Grundstücke für städtebauliche Entwicklungen zur Verfügung stehen. Die zentrale Lage im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld, umgeben von Wohnquartieren und der vorhandenen Erschließung, bietet sich für eine Wohnbebauung an. Angesichts der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen in Mainz soll auf dem Grundstück eine Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Die Investorin beabsichtigt, die zu errichtenden Objekte im Rahmen einer Bauträgermaßnahme an Dritte/Enderwerber zu veräußern. Ein diesen Zielen entsprechendes städtebauliches Gesamtkonzept wurde entwickelt.

Zur Schaffung des für die städtebauliche Neuordnung des Areals erforderlichen Baurechts betreibt die Stadt das Bauleitplanverfahren "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)".

Die weiteren, für die Realisierung und Umsetzung der von der Investorin avisierte Planung wesentlichen Inhalte werden ergänzend zu den Festsetzungen des "H 98" im nachstehenden Vertrag geregelt.

Der Vertrag dient gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 1 BauGB der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Investorin auf eigene Kosten und gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 2 BauGB der Förderung und Sicherung der mit dem "H 98" verfolgten Ziele und dem Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sowie gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 3 BauGB der Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Die Investorin ist berechtigt, das Vorhaben in einzelnen Bauabschnitten umzusetzen.

Das Vertragswerk dient darüber hinaus auch der Sicherung des durch den Eingriff erforderlich werdenden vorgezogenen Ausgleichs zum Schutz gefährdeter Arten. Ebenso wird mit diesem Vertrag das Ziel verfolgt, dass die – durch Beschluss des Stadtrats zulässige–erhöhte Quote für den geförderten Wohnungsbau bei Errichtung des Vorhabens gemäß den Anforderungen der Wohnraumförderstelle umgesetzt werden kann.

Der Investorin ist bekannt, dass durch diesen Vertrag ein Anspruch auf Beschluss des Entwurfes des "H 98" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Mainz nicht begründet wird.

Teil I Allgemeines

§ 1

Vertragsgebiet, Vertragsgrundlage

- (1) Das Vertragsgebiet ist in den **Anlagen 1a-c** dargestellt. Das Vertragsgebiet besteht daher aus 5 Teilbereichen.
- (2) Vertragsgrundlage ist der Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" nebst Anlagen, Stand: Offenlage, (**Anlage 2a-c**). Für den Inhalt der vereinbarten Pflichten maßgeblich wird jedoch der vom Stadtrat beschlossene Bebauungsplan (Satzung) sein.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag sind folgende Anlagen beigelegt:

- | | |
|--------------------|--|
| Anlage 1a-c | Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes (inkl. Ausgleichsflächen) (Stand Anlage 1a: 09.04.2025; Stand Anlage 1b und 1c 28.03.2025) |
| Anlage 2a | Entwurf des Bebauungsplanes "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" (Stand: Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) |
| Anlage 2b | Begründung zum Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" (Stand: Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) |
| Anlage 2c | Umweltbericht inkl. Baumgutachten (Stand 12.12.2024) |
| Anlage 3 | Lageplan Eigentumsübertragung (Stand 28.03.2025) |
| Anlage 4 | Kostenaufstellung (Stand 22.04.2025) |
| Anlage 5 | Energiekonzept (Stand 12.09.2024) |
| Anlage 6 | Artenschutzgutachten (Stand 11.2024) |
| Anlage 7 | Freiflächenplanung (Stand 05.04.2025) |
| Anlage 8 | Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag (Stand 27.09.2024) |
| Anlage 9 | Vordruck Stadt Mainz "Bürgschaften" (Stand 2017) |
| Anlage 10 | Straßenplanung öffentlicher Bereich (Stand 05.05.2025) |

Diese Anlagen sind Bestandteil des Vertrages.

§ 3 Kostentragung

- (1) Die Investorin trägt – sofern in diesem Vertrag nicht anders geregelt – alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung ihres Vorhabens im Vertragsgebiet, mit der Erarbeitung des vorliegenden Vertrages und mit der Erfüllung der in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen stehen.
- (2) Bis zum Abschluss des Vertrages sind der Stadt im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung und Vorbereitung des Vorhabens sowie mit der Erstellung dieses Vertrages die in **Anlage 4** aufgeführten Aufwendungen in Höhe von insgesamt **5.506,80 € (in Worten: fünftausendfünfhundertsechs Euro und achtzig Cent)** entstanden. Die Investorin verpflichtet sich, unabhängig vom Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" der Stadt diese Aufwendungen innerhalb **1 Monats nach Wirksamwerden des Vertrages** zu erstatten. Dieser Betrag ist unter Nennung des Verwendungszweckes "Bebauungsplan H 98" und unter Angabe der **Vertragsgegenstandsnummer 511800042105** auf eines der Konten der Stadt zu überweisen.

§ 4 Eigentumsübertragung

Durch das Bauvorhaben der Investorin bedingt sind Grundstücksgeschäfte über externe Ausgleichsflächen zwischen den Vertragsparteien zu tätigen.

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, folgende Grundstücke vollständig an die Stadt zu übertragen:
 - (a) Gemarkung Finthen, Flur 7, Flurstücke Nr. 240 mit 1.113 qm, Nr. 241 mit 1.113 qm und Nr. 242 mit 2.025 qm zusammen ca. 4.251 m²;
 - (b) Gemarkung Finthen, Flur 7, Flurstück Nr. 211/2 mit ca. 1.301 m².
- (2) Vor Übereignung und Übergabe der vorgenannten Grundstücke ist eine gemeinsame Besichtigung und Abnahme der Flächen durch die Investorin und die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) erforderlich. Die Besichtigung ist spätestens innerhalb **eines Monats nach Wirksamwerden dieses Vertrages** durchzuführen. Die Investorin lädt die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) unaufgefordert und schriftlich zur Besichtigung ein.
- (3) Die Eigentumsübertragung erfolgt für die Stadt kosten- und lastenfrei sowie frei von Miet- und Pachtverhältnissen. Die Investorin trägt alle mit der Grundstücksübertragung entstehenden Kosten (z.B. Grunderwerbs-, Notar-, Gerichtskosten und die eventuell anfallenden Grunderwerbssteuern).
- (4) Alle von der Eigentumsübertragung tangierten Flächen und Parzellen sind in der Anlage 3 (Lageplan Eigentumsübertragung) dargestellt.

Teil II

Anforderungen an das Vorhaben

Maßnahmen innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen

§ 5

Erschließung und Anschluss des Wohnquartiers an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur

- (1) Gegenstand der Erschließung ist die Anbindung des Vertragsgebietes an die öffentliche Verkehrs- bzw. Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.
- (2) Die Planung zum Anschluss der mit einem Geh- und Fahrrecht im "H 98" festgesetzten Fläche an die übergeordnete öffentliche Straße (Entwurfs- und Ausführungsplanung inkl. Markierungs- und Beschilderungsplanung) ist mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen) einvernehmlich abzustimmen und von ihr freizugeben. Das Vorentwurfskonzept hierzu ist in Anlage 10 diesem Vertrag beigelegt und als Grundlage der weiteren Planungen freigegeben.
- (3) Entwurfs- und Ausführungsplanung für den öffentlichen Gehwegbereich unmittelbar vor und an das Grundstück der Investorin angrenzend sind von ihr auf eigene Kosten zu erstellen und mit der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen) einvernehmlich abzustimmen. Entwurfs- und Ausführungsplanung bedürfen der ausdrücklichen Freigabe durch die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen). Eine Erweiterung der Planung und Ausführung durch die Investorin auf den Bereich vor dem Schützenhaus wird angestrebt und ist abhängig von einer angemessenen Kostenbeteiligung des Schützenvereins.
- (4) Die Investorin stellt die Anschlüsse an die öffentliche Verkehrs- bzw. Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie die Maßnahme am öffentlichen Gehweg auf Grundlage der von der Stadt freigegebenen Planung gemäß Abs. 3 auf ihre Kosten her. Eine Erneuerung der Straßenbeleuchtung sowie die Errichtung der Elektroladesäulen sowie der technischen Ausstattung der Bushaltestelle (Bänke, Überdachung, Informationssäulen, Beschilderung etc.) im öffentlichen Raum sind hiervon ausgenommen. Dies betrifft allerdings nicht Kosten zur Versetzung vorhandener Straßenbeleuchtung. Eine Übernahme von Unterhaltungspflichten nach Fertigstellung durch die Investorin ist damit nicht verbunden.
- (5) Die Durchführung der verkehrstechnischen Erschließungsmaßnahmen auf den vorhandenen öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen, erforderliche Grabungserlaubnis der Stadt und ggf. weitere erforderliche / notwendige bau-, wasser-, naturschutzrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen anderer Behörden / Stellen sind von der Investorin bzw. von den von ihr beauftragten Ver- und Entsorgungsträgern rechtzeitig, d.h. mindestens 4 Wochen vor Beginn der Tiefbauarbeiten bei der Stadt (Stadtplanungsamt; Straßenbetrieb Koordinierungsstelle) beim Wirtschaftsbetrieb oder bei anderen Behörden / Stellen zu beantragen.

Der Baubeginn ist mit der Stadt (Stadtplanungsamt; Straßenbetrieb Koordinierungsstelle) frühzeitig abzustimmen und mindestens 3 Wochen vorher schriftlich anzuzei-

gen. Die Investorin zeigt der Stadt (Stadtplanungsamt; Straßenbetrieb Koordinierungsstelle) die vertragsgemäße Herstellung der verkehrstechnischen Anlagen im öffentlichen Bereich schriftlich an. Die Bauleistungen sind von der Stadt und der Investorin gemeinsam abzunehmen.

- (6) Die Investorin hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Fernmeldekabel, Strom- und Wasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen. Die Investorin trifft wegen der Versorgung mit Gas, Strom, Wasser, Fernmeldeanlagen etc. soweit erforderlich Vereinbarung mit dem jeweiligen Versorgungsträger.

Der Stadt sind auf Verlangen Kopien dieser Vereinbarungen zur Verfügung zu stellen.

§ 6

Beschilderungs- und Markierungsarbeiten

Nach Herstellung der Anschlüsse der mit einem Geh- und Fahrrecht im "H 98" festgesetzten Fläche an die öffentlichen Verkehrsflächen werden alle erforderlichen, unmittelbar durch das Plangebiet ausgelöst, Beschilderungs- und Markierungsarbeiten im öffentlichen Straßenraum (einschließlich der Bestellung und Aufstellung der erforderlichen Verkehrsschilder) auf Kosten der Investorin durch die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenverkehrsbehörde) ausgeführt soweit in Anlage 10 und ihrer Fortschreibung dargestellt. § 5 Abs. 3 gilt entsprechend.

§ 7

Transformatorstationen und weitere Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikation und Strom etwaige erforderliche Verteilerschränke und Trafostationen sind auf dem privaten Baugrundstück unterzubringen. Die Investorin wird den Versorgungsträgern notwendige Standorte auf dem Baugrundstück zur Verfügung stellen.

TEIL III Umweltbelange

§ 8 Ökologische und dendrologische Fachbauleitung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die Einhaltung der Verpflichtungen aus § 9 (Artenschutz) und § 10 (Baum- und Vegetationsschutz) dieses Vertrages und der textlichen Festsetzungen Nr. 1.9.2 (Festsetzungen zu Nisthilfen), textlichen Festsetzungen Nr. 1.10.9 (Beleuchtung) und textlichen Festsetzungen Nr. 1.11.1 und 1.11.3 (Erhalt von Bäumen und Gehölzen) zum "H 98" durch die Beauftragung einer gegenüber den ausführenden Firmen in Abstimmung mit der Investorin weisungsbefugten und unabhängigen ökologischen Fachbauleitung sicherzustellen. Für den Fachbereich Bäume ist eine dendrologische Fachbauleitung entsprechend zu beauftragen. Beide Funktionen dürfen auch durch dasselbe Fachbüro wahrgenommen werden.
- (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) unaufgefordert **spätestens zwei Wochen vor Baubeginn** vorzulegen. Die Fachbauleitungen sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu beauftragen und in die Bauablaufplanung einzubinden.
- (3) Ein gemeinsamer Termin zwischen ökologischer und dendrologischer Fachbauleitung, der Investorin und der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) erfolgt vor Baubeginn. Dieser ist durch die Investorin mit dem Grün- und Umweltamt zu vereinbaren.
- (4) Die Einhaltung und Umsetzung der artenschutzfachlichen Maßnahmen sowie der Baumschutzmaßnahmen sind durch die ökologische und dendrologische Fachbauleitung fortlaufend zu dokumentieren und der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) vorzulegen.
- (5) Nach Abschluss aller von der Investorin nach diesem Vertrag zu erbringenden artenschutzfachlichen Maßnahmen und Baumschutzmaßnahmen erfolgt eine Abnahme der durch die Investorin zu erbringenden Leistungen gemeinsam mit der ökologischen und dendrologischen Fachbauleitung und der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung). Die Investorin hat den Abschluss der Arbeiten der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) schriftlich anzuzeigen.
- (6) Erfüllt die Investorin oder die ökologische und dendrologische Fachbauleitung ihre Verpflichtungen nach Absatz 1 bis 5 nicht oder fehlerhaft oder nicht in der vereinbarten Frist, so wird die Stadt ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Erfüllung der Verpflichtungen setzen.

Erfüllt die Investorin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nach Abs. 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 der Investorin mit der Erbringung der ihr nach diesem Vertrag zu übertragenden Aufgaben zu beauftragen (Ersatzvornahme). Das gleiche Recht hat die Stadt auch, wenn die von der Investorin beauftragte Fachbauleitung nicht die ihr nach Abs. 1 zu übertragenen und nach Abs. 3, 4 und 5 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 § 9 (Artenschutz) und § 10 (Baum- und Vegetationsschutz) die Flächen der Investorin zu betreten.

§ 9 Artenschutz

(1) Nisthilfen

(a) Die Investorin verpflichtet sich, gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Nr. 1.9.2 (Nisthilfen) zum "H 98" und den Vorgaben und den Empfehlungen des Artenschutzgutachtens (Anlage 6) insgesamt 12 Nisthilfen (6 Fledermauskästen und 6 Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter) an den neu errichteten Gebäuden fachgerecht zu installieren. Die Nisthilfen sind an ihrem jeweiligen Standort dauerhaft zu unterhalten. Die Pflege und Unterhaltung der Nisthilfen obliegt der Investorin.

Die Nisthilfen sind spätestens nach Fertigstellung der Gebäude oder sofern früher eintretend nach Aufnahme der ersten Nutzung im jeweiligen Gebäude zu installieren.

(b) Die Investorin verpflichtet sich, die innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flurstücke 521/7 und 521/9) vorhandenen 12 Nisthilfen (6 Fledermauskästen und 6 Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter) in Abstimmung und in Begleitung mit der ökologischen Fachbauleitung gemäß § 8 ab- oder umzuhängen. Das Entfernen der Nisthilfen darf erst nach Installation der Nisthilfen gemäß Abs. 1 (a) und unter Beachtung der Vorgaben des Artenschutzes (u.a. Berücksichtigung der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten, Ausschluss einer Besiedlung durch vorherige Kontrolle) erfolgen. Im Falle eines Umhängens der Nisthilfen sind das Abhängen und die Installation an den Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen.

Die Investorin zeigt der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) die Entfernung/ Umhängung zwei Wochen vor dem geplanten Zeitpunkt sowie die Durchführung schriftlich an.

(c) Die Investorin verpflichtet sich, gemäß den Vorgaben des Artenschutzgutachtens (Anlage 6) insgesamt 16 Nisthilfen (8 Fledermaus-Spaltenkästen und 8 Nisthilfen für Höhlenbrüter) an den zu erhaltenden Bäumen auf dem Flurstück

Nr. 24/12, Flur 13, Gemarkung Gonsenheim fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Die Installation der Nisthilfen hat zwingend vor Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und vor Beginn der Fortpflanzungszeit (Brutzeit) zu erfolgen.

- (d) Standort, Höhe, Ausrichtung, Position und Zeitpunkt der Installation der Nisthilfen nach (a) und (c) sind mit der ökologischen Fachbauleitung gemäß § 8 einvernehmlich abzustimmen.
- (e) Die Installation ist in Text und Karte gegenüber der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) nachzuweisen und zwei Wochen vor der Abnahme gemäß § 8 Abs. 5 vorzulegen.

(2) Quartierhilfe Gartenschläfer

Die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) verpflichtet sich, anstelle und auf Kosten der Investorin zwei Quartierhilfen für Gartenschläfer (Schläferkobel) auf dem Flurstück 46/6 Flur 13 Gemarkung Gonsenheim an zwei geeigneten Bäumen fach- und artgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Die Installation der Quartierhilfen hat zwingend vor Beginn der ersten Fällmaßnahmen auf dem Baugrundstück zu erfolgen.

Für die Beschaffung, Installation, dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Quartierhilfen für den Gartenschläfer als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird die Investorin der Stadt einen Gesamtablösebetrag von 1.300 € zahlen.

Der Betrag ist zweckgebunden unter der Angabe der **Vertragsgegenstandsnummer 5.1023.000162.4** und dem Stichwort "*H 98 Quartierhilfen Gartenschläfer*" auf das Konto der Stadt Mainz IBAN: DE48 5535 0010 1800 0003 31 (BIC: MALADE51WOR) **innerhalb eines Monats nach Wirksamwerden dieses Vertrages** der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) zu überweisen.

(3) Artenschutzgerechte Außenbeleuchtung

Die Investorin verpflichtet sich, die Beleuchtung der Außenbereiche und Freiflächen im Allgemeinen Wohngebiet energiesparend, streulichtarm sowie landschafts- und artenschutzgerecht zu planen und zu installieren. Neben der Einhaltung der Festsetzung Nr. 1.10.9 zum "H 98" 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 6, Maßnahme M3) nachweist.

§ 10

Baum- und Vegetationsschutz

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die im Umweltbericht (Anlage 2c) 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 (Anlage 2c) sowie durch die dendrologische Fachbauleitung festgelegten Maßnahmen umzusetzen.
- (2) Die erforderlichen Schutz- und sonstigen Maßnahmen (wie z.B. Schnittmaßnahmen, Wurzelvorhänge, Wurzelsuchgräben, Kroneneinkürzungen, Rodungen etc.) an städtischen Bäumen sind vor Durchführung mit der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.05 Grünunterhaltung und Baumpflege) einvernehmlich abzustimmen.
- (3) Werden Maßnahmen an städtischen Bäumen, wie zum Beispiel Verkehrssicherungsmaßnahmen, nachweislich in Folge der Baumaßnahme erforderlich, sind die Kosten von der Investorin zu tragen.
- (4) Sollten durch die Baumaßnahme der Investorin im "H 98" als "zu erhalten" festgesetzte Bäume zu Schaden kommen, sind diese Schäden auf Kosten der Investorin in Abstimmung mit der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) entweder durch ein zertifiziertes Baumpflegeunternehmen zu beheben oder die gemäß "H 98" festgesetzten Nachpflanzungen vorzunehmen.
- (5) Schutz der öffentlichen Grünfläche

Vor Baubeginn ist im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen dem Baugrundstück (Flurstück 24/12) und der öffentlichen Grünfläche (Flurstücke 521/9 und 24/8) ein ortsfester, bodenverankerter Bauzaun aufzustellen, während der gesamten Bauzeit vorzuhalten und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb von 4 Wochen zu entfernen. Der Aufstellbereich des Schutzzaunes ist vor Ort mit der ökologischen und dendrologischen Fachbauleitung festzulegen.

§ 11

Freiflächenplanung: Baumpflanzungen/ Begrünungsmaßnahmen und Abnahme

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, den Freiflächenplan (Anlage 7) in Bezug auf die Kinderspielflächen fortzuschreiben und mit der Stadt (Amt für Jugend und Familie, Abt. 51.02 Kinder, Jugend und Familie und Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) einvernehmlich abzustimmen. Die Investorin verpflichtet sich, den abgestimmten Freiflächenplan einzuhalten und umzusetzen.
- (2) Die Begrünungsmaßnahmen nach Abs. 1 sind einschließlich Strauch- und Baumpflanzungen innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Hochbauten 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. Bei Realisierung in Bauabschnitten gilt dies für den jeweiligen Bauabschnitt.
- (3) Die Begrünungsmaßnahmen einschließlich der Baum- und Strauchpflanzungen bedürfen der gesonderten Abnahme gemeinsam mit der ökologischen Fachbauleitung

und der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung). Die Investorin lädt die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) zur Abnahme in Textform mit einer **Frist von mindestens 14 Tagen** ein.

§ 12

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Zum Zwecke der Durchführung des erforderlichen Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Maßnahmen außerhalb des Baugrundstückes des "H 98" erforderlich. Diese Maßnahmen sind nach den Vorgaben des Umweltberichtes (Anlage 2c) sowie entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum "H 98" (Anlage 2a) herzurichten und zu pflegen.
- (2) Die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) verpflichtet sich, anstelle und auf Kosten des Vorhabenträgers die externe Ausgleichsmaßnahme auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Drais, Flur 2, Flurstück Nr. 128/1 anteilig auf 2.610 qm des Flurstückes herzurichten und dauerhaft zu unterhalten.
- (3) Die Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) verpflichtet sich anstelle und auf Kosten des Vorhabenträgers die externen Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken in der Gemarkung Finthen, Flur 7, Flurstück-Nr. 240, 241, 242 und 211/2 herzurichten und dauerhaft zu unterhalten.
- (4) Die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen nach Abs. 2 und 3 erfolgt entsprechend dem Umweltbericht und nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten.
- (5) Für die Herrichtung und dauerhafte Pflege und Unterhaltung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird die Investorin der Stadt einen Gesamtablösebetrag in Höhe von 293.200 € zahlen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:
 - 146.000 € für die Grundstücksbereitstellung, Herrichtung einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und die dauerhafte Unterhaltung der externen Ausgleichsmaßnahmen in Drais gemäß Abs. 2
 - 147.200,- € für die Herrichtung und die dauerhafte Unterhaltung der externen Ausgleichsmaßnahmen in Finthen gemäß Abs. 3.

Dieser Betrag ist zweckgebunden unter Angabe der **Vertragsgegenstandsnummer 5.1023.000161.6** und dem Stichwort "H 98 Ablöse Ausgleichsflächen" auf das Konto der Stadt Mainz IBAN: DE48 5535 0010 1800 0003 31 (BIC: MALADE51WOR) **zwei Wochen vor Baubeginn** der Stadt zur Verfügung zu stellen.

§ 13

Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

Die Investorin verpflichtet sich, bei der Planung und Ausführung des Vorhabens die Vorgaben des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages (Anlage 8) einzuhalten.

§ 14 **Klimaschutz, Energie**

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, das Vorhaben gemäß dem Energiekonzept (Anlage 5) zu errichten. Das Energiekonzept beziffert den maximalen Jahresprimärenergiebedarf Q_p auf einen Wert von $Q_{p,max} 30 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$. Für die gesamt-energetische Betrachtung wird ein Primärenergiefaktor von 0,17 oder besser angegeben.
- (2) Der Energiestandard gem. Anlage 5 wird durch einen entsprechend geplanten und ausgeführten Dämmstandard sowie die Nutzung von lokalen regenerativen Energien erreicht. Wesentliche Bausteine sind hierbei:
 - Kühlung der Gebäude über Erdsonden,
 - Energiegewinnung für die Gebäude ohne fossile Brennstoffe mit einem hohen Anteil an regenerativer, lokaler Energie mit den wesentlichen Bausteinen:
 - (a) Erdsonden zur Erdwärmenutzung,
 - (b) Elektrisch betriebene Wärmepumpen,
 - (c) Photovoltaik auf den Dächern,
 - (d) Lüftungsanlagen mit bedarfsgeführter Steuerung.
- (3) Änderungen im Zuge der Fortschreibung des Energiekonzeptes, die zu einer Verschlechterung des Primärenergiefaktors führen, sind mit der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.07 Klimaschutz und Klimaanpassung) zuvor einvernehmlich abzustimmen.
- (6) Nach Fertigstellung des Vorhabens wird die Investorin der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.07 Klimaschutz und Klimaanpassung) unaufgefordert einen Nachweis vorlegen, aus dem hervorgeht, dass die Anforderungen aus dem Energiekonzept eingehalten werden.

Teil IV Soziale Belange

§ 15 Kinderspielplatz

- (1) Ein erforderlicher Spielplatz für ältere Kinder (über 3 Jahre) kann auf dem Grundstück der Investorin nicht in ausreichender Quantität und Qualität errichtet werden. Die Investorin verpflichtet sich daher, für die Aufwertung der in der Nähe zum Baugebiet befindlichen öffentlichen Kinderspielplätze z.B. "Am Jugendwerk" und "Ludwigsburger Straße" eine Zahlung zur Aufwertung der Spielplatzfläche in Höhe von 152.250 € zu leisten. Die Zahlung erfolgt innerhalb von zwei Wochen vor Baubeginn. Der Betrag ist unter Angabe der **Vertragsgegenstandsnummer 5.1193.001831.1** und dem Stichwort "*H 98 Aufwertung Spielplatz*" auf das Konto der Stadt IBAN: DE48 5535 0010 1800 0003 31 (BIC: MALDE51WOR) zu überweisen. Die Stadt wird der Investorin innerhalb von 4 Jahren nach Zahlung dieses Betrages einen Nachweis der Aufwertung der oben genannten Spielplätze vorlegen.

§ 16 Soziale Wohnraumförderung

Bei der Realisierung des Vorhabens verpflichtet sich die Investorin, die Versorgung mit mietpreisgünstigem Wohnraum nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen und mit Unterstützung durch die Stadt sicherzustellen und dabei Folgendes zu erfüllen:

1. Bei der Errichtung des Wohnungsbaus ist insgesamt ein Anteil von mindestens 33 % der im gesamten Plangebiet neu entstehenden Wohnungen durch die Inanspruchnahmen von Neubaufördermitteln im jeweils gültigen Mietwohnungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz einer Mietpreis- und Belegungsbindung zuzuführen.
2. Eine Überschreitung der Förderquote bis zu 80 % ist, befristet bis 06.03.2027, in Abstimmung mit der Wohnraumförderstelle möglich.

Eine weitere Überschreitung der Förderquote bis zu 100 % kann im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Investorin diese vorab schriftlich bei der Stadt (Abt. 50.01 – Allgemeine Hilfen / Wohnraumförderstelle) beantragt, die Notwendigkeit zur Überschreitung hinreichend begründet und die Verwaltung auf der Grundlage dieser Begründung die Zulässigkeit zur Überschreitung gegenüber der Investorin schriftlich bestätigt.

3. 25 % der im gesamten Plangebiet neu entstehenden Wohnungen sind zu ca. 40 % im Teilprogramm "geringes Einkommen" und zu ca. 60 % im Teilprogramm "Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze" den Fördervorgaben entsprechend zu planen und zu fördern.

4. Die darüber hinaus gehenden geförderten Wohnungen sind zu ca. 20 % im Teilprogramm "geringes Einkommen" und zu ca. 80 % im Teilprogramm "Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze" den Fördervorgaben entsprechend zu planen und zu fördern.
5. Ferner ist bei der Planung und Errichtung der geförderten Wohnungen das nachfolgende Wohnungsgemenge zu erbringen:

<u>Raumanzahl</u>	<u>Wohnfläche</u>	<u>ca. Anteil</u>
1-2-Zimmer-Wohnung	bis 60 qm	45 %
3-Zimmer-Wohnung	bis 80 qm	30 %
4-Zimmer-Wohnung	bis 90 qm	25 %

6. Zur Erreichung dieser Zielbestimmungen verpflichtet sich die Investorin, die Förderanträge an die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) fristgerecht nach den Vorgaben des jeweils gültigen Mietwohnraumförderprogrammes bei der Wohnraumförderstelle der Stadt zur Weiterleitung einzureichen.

Sofern die Investorin das Vorhaben als Bauträgermaßnahme durchführt und nach den Vorgaben des Landes nicht berechtigt ist, Wohnraumfördermittel in Anspruch zu nehmen, hat die Investorin durch entsprechende Gestaltung der Verträge mit einem förderberechtigten Ersterwerber sicherzustellen, dass dieser die Förderanträge an die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) fristgerecht nach den Vorgaben des jeweils gültigen Mietwohnraumförderprogrammes bei der Wohnraumförderstelle der Stadt zur Weiterleitung einreicht.

7. Die Investorin haftet neben ihren Rechtsnachfolgern für die Erfüllung der durch den § 16 begründeten Pflichten solange und soweit der Rechtsnachfolger sich nicht durch schriftliche Erklärung zur Übernahme verpflichtet hat und andererseits die Stadt die Investorin nicht durch schriftliche Erklärung aus dieser Verpflichtung entlässt. Eine derartige Freistellungsbescheinigung ist durch die Stadt (Amt für soziale Leistungen, Abt. 50.01 – Allgemeine Hilfen / Wohnraumförderstelle) abzugeben, wenn und sobald der Nachweis von der vollständigen Übernahme der Pflichten aus § 16 seitens der Rechtsnachfolger von der Investorin erbracht worden ist.
8. Die Verpflichtung zur Umsetzung von gefördertem Wohnraum gemäß Nr. 1-7 steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass entsprechende Förderprogramme des Landes zur Mietwohnraumförderung aufgelegt werden, die erforderlichen Haushaltsmittel zur Verfügung stehen und die Investorin bzw. bei einer Bauträgermaßnahme der Ersterwerber eine Förderzusage erhalten.

Die Investorin bzw. der Ersterwerber verpflichten sich, die Förderanträge fristgerecht und vollständig zu stellen, sowie alle ihr/ihm zumutbaren Mitwirkungsleistungen zu erbringen.

Die Investorin verpflichtet sich, von der Baugenehmigung der Häuser 1, 2 und 4 (gemäß Anlage 7) erst dann Gebrauch zu machen, wenn für diese Häuser die jeweilige Förderzusage der ISB vorliegt.

Wird trotz ordnungsgemäßer Antragsstellung und Mitwirkung keine Förderung bewilligt, bleibt die Investorin bzw. der Ersterwerber für die Dauer von drei Jahren ab erstmaliger ordnungsgemäßer Antragstellung verpflichtet, sich erneut um Fördermittel zu bemühen. Dies gilt sowohl für den Fall, dass über den Förderantrag nicht entschieden wird als auch für den Fall, dass das Land aus Gründen, die die Investorin nicht zu vertreten hat, die aber vorübergehender Art sind – wie etwa im laufenden Haushaltsjahr fehlende oder ausgeschöpfte Fördermittel – den Förderantrag abgelehnt hat.

Die Investorin wird die Bauabfolge so gestalten, dass sie für die Häuser 1, 2 und 4 (gemäß Anlage 7) das Vorliegen einer Förderzusage abwarten kann.

§ 17 Barrierefreies Bauen

Die Investorin verpflichtet sich, mindestens ein Viertel der Wohnungen barrierefrei zu bauen. Hierbei sind grundsätzlich die Vorgaben der DIN 18040-2 einzuhalten. Abweichungen von einzelnen Regelungen 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 Sicherung der Vertragspflichten

§ 18 Sicherheitsleistungen / Bürgschaften

- (1) Zur Sicherung folgender sich aus diesem Vertrag für die Investorin ergebenden Verpflichtungen erbringt die Investorin Vertragserfüllungsbürgschaften durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Bank bzw. eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers:
 - (a) für die Umsetzung der Artenschutz- und Baumschutzmaßnahmen und Einbindung der ökologischen und dendrologischen Fachbauleitung gemäß den §§ 8, 9 Abs. 1 und 10 in Höhe von **49.400,00 €** brutto, (ökologische und dendrologische Fachbauleitung **30.000 €** brutto und Artenschutz- und Baumschutzmaßnahmen **19.400 €** brutto)
 - (b) für die Verpflichtung zur Planung und Herstellung des öffentlichen Gehwegbereiches nach § 5 in Höhe von 120.460,00 €
- (2) Die Bürgschaften sind ausschließlich auf den Vordrucken der Stadt (Anlage 9) auszustellen.
- (3) Die Bürgschaften nach Abs. 1a und b sind zwei Wochen vor Baubeginn der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02 Umweltplanung) vorzulegen, sofern die Ablösesumme nicht vorher gezahlt wurde. Die Bürgschaft nach Abs. 1a wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt bzw. nach Nachweis der Beauftragung der ökologischen und dendrologischen Fachbauleitung freigegeben.
- (4) Die Bürgschaft gemäß Abs. 1a ist spätestens nach Abnahme der Leistungen nach § 8, 9 Abs. 1 und 10 dieses Vertrages zurückzugewähren. Die Bürgschaft gemäß Abs. 1b ist nach Fertigstellung der Leistungen gemäß § 5 zurückzugewähren.

§ 19 Vertragsstrafen

- (1) Verstößt die Investorin gegen die nachstehend genannten Verpflichtungen aus diesem städtebaulichen Vertrag, so ist die Stadt berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zuwiderhandlung richtet. Die Investorin verpflichtet sich im Falle von Verstößen gegen die Verpflichtungen gemäß den nachfolgenden Punkten (a) bis (d) zur Zahlung einer angemessenen Vertragsstrafe.

Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Stadt nach Maßgabe des § 315 BGB unter Zustimmung und billigem Ermessen des Investors. Die Vertragsstrafe wird in diesem Fall unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Stadt unter Darlegung des Verstoßes nach billigem

Ermessen schriftlich gegenüber der Investorin festgesetzt. Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller von der Investorin zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von 200.000 Euro nicht überschreiten, wobei eine Vertragsstrafe nach lit. (c) und (d) auf diesen Gesamtbetrag nicht angerechnet wird.

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

- (a) die Verpflichtung zur Umsetzung des Energiekonzeptes nach § 14 nicht eingehalten wird. Die Höhe der Vertragsstrafe samt weiteren Bedingungen richtet sich nach der Art der Zuwiderhandlung,
- (b) die Vorgaben des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages gemäß § 13 nicht eingehalten werden. Die Höhe der Vertragsstrafe samt weiteren Bedingungen richtet sich nach der Art der Zuwiderhandlung,
- (c) die Verpflichtungen nach § 16 Nr. 1 dieses Vertrages in Verbindung mit § 16 Nr. 8 dieses Vertrages zur Errichtung von gefördertem Mietwohnraum von der Investorin schuldhaft nicht eingehalten werden.

Hiernach beträgt die Vertragsstrafe pro nicht geförderter Wohneinheit, soweit die Investorin die Förderung nicht beantragt oder nicht in Anspruch genommen hat, bis zu einem Höchstbetrag von

40.000 € für 1-2-Zimmer-Wohnungen,

50.000 € für 3-Zimmer-Wohnungen,

60.000 € für 4-Zimmer-Wohnungen,

- (d) die Verpflichtungen nach § 16 Nr. 5 dieses Vertrages in Verbindung mit § 16 Nr. 8 dieses Vertrages zur Aufteilung des Wohnungsgemenges nicht eingehalten werden, bis zu einem Höchstbetrag von 30.000 €.

- (2) Für den Fall von schuldhaften Zuwiderhandlungen der Investorin gegen die Pflichten nach § 22 zur Weitergabe von Verpflichtungen aus diesem Vertrag an ihre Rechtsnachfolger ist die Stadt berechtigt, eine Vertragsstrafe bis zu einer Höhe des Dreifachen der Strafe, mit der ein Verstoß gegen die zu übertragende Verpflichtung bewehrt ist, zu verlangen. Ist die zu übertragende Verpflichtung nicht gemäß Abs. 1 strafbewehrt, beläuft sich die Vertragsstrafe pro nicht übertragener Verpflichtung auf bis zu 20.000 €, je nach Art der Zuwiderhandlung. Die Vertragsstrafe wird nicht verwirkt, wenn die Vertragspflicht dennoch erfüllt wird.

- (3) Die jeweilige Vertragsstrafe ist verwirkt, sobald festgestellt wird, dass ein Verstoß im Sinne der Absätze 1 und 2 vorliegt und die Stadt die Investorin zur Beseitigung des Verstoßes mit angemessener Frist aufgefordert hat, diese aber erfolglos verstrichen ist.

Die Stadt wird der Investorin Gelegenheit einräumen, sich innerhalb einer Frist von 4 Wochen zu dem formell festgestellten Verstoß zu äußern und ihr eine angemessene Frist zur Nachbesserung einräumen.

§ 20
Überschreitung von Fristen

Das für Bauen zuständige Dezernat kann auf Antrag der Investorin die im Vertrag genannten Fristen um einen angemessenen Zeitraum verlängern. Sobald für die Investorin absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht gehalten werden können, hat sie unverzüglich die Stadt unter Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 21 Anzeigepflicht

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, unverzüglich der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. 61.2) die nachstehenden Punkte anzuzeigen
 - (a) den Baubeginn
 - (b) die Fertigstellung der Hochbauten.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich der Stadt (Grün- und Umweltamt, Abt. 67.02) die Fällung des ersten Baumes 8 Wochen vor Ausführung der Fällung anzuzeigen.
- (3) Die Investorin verpflichtet sich, der Stadt (Abt. 50.01 – Allgemeine Hilfen / Wohnraumförderstelle) die Bezugsfertigkeit aller Wohneinheiten je Gebäude ohne weitere Aufforderung mitzuteilen.

§ 22 Rechtsnachfolge

- (1) Im Falle der Veräußerung und Übertragung des Grundstückes oder Teilen davon stellt die Investorin auf geeignete Weise sicher, dass alle noch offenen Grundstücksbezogenen Verpflichtungen bzw. Dauerverpflichtungen, die sich aus diesem Vertrag ergeben, auf den Rechtsnachfolger übergehen. Die Investorin wird die Art und Weise der Sicherstellung der Rechtsnachfolge (z.B. durch Teilungserklärung nach dem WEG oder eine Regelung im Kaufvertrag) mit der Stadt abstimmen. Die Stadt hat nach Eingang des Regelungsvorschlages durch die Investorin diesen innerhalb von 4 Wochen zu prüfen und innerhalb dieser Frist Bedenken gegen die Art und Weise der Sicherstellung schriftlich oder elektronisch gegenüber der Investorin zu äußern. In begründeten Fällen ist eine Verlängerung der Frist zu gewähren. Nach Sicherstellung der Rechtsnachfolge wird die Investorin den entsprechenden Nachweis (z.B. durch Teilungserklärung nach dem WEG oder eine Regelung im Kaufvertrag) der Stadt übermitteln.

Die in § 9 und § 10 vereinbarten Verpflichtungen zu dauerhaften Pflege- und Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf dem Grundstück der Investorin – sowie die sich daraus ergebenden Pflichten zum gleichwertigen Ersatz bei Abgängigkeit – werden von der Investorin/Rechtsnachfolger auf jeden Fall an den/die Enderwerber übertragen (z.B. durch Aufnahme in die Teilungserklärung oder im Kaufvertrag).

Die Investorin weist der Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. 61.2) die Weitergabe der Pflichten nach Beurkundung der Kaufverträge durch Vorlage eines entsprechenden Auszuges aus dem Vertrag nach.

- (2) Die Investorin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrags neben etwaigen Rechtsnachfolgern, bis die Stadt sie ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Hierzu wird Schriftform vereinbart; die Investorin stellt bei der Stadt

(Stadtplanungsamt) einen schriftlichen Haftungsentlassungsantrag, die Stadt teilt der Investorin ihre Entscheidung darüber innerhalb **eines Monats** schriftlich mit.

Die Stadt ist verpflichtet, die Investorin aus der Haftung zu entlassen, wenn der Rechtsnachfolger der Investorin alle Verpflichtungen gemäß Abs. 2 und 3 übernimmt, es sei denn, die Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen gefährdet ist.

§ 23 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 "H 98" Abstand nimmt, haftet die Stadt nicht für die Aufwendungen, die die Investorin bis dahin im Vertrauen auf das Zustandekommen der Satzung oder des Vollzuges des Vertrages gemacht hat.
- (2) Ebenfalls ausgeschlossen sind Entschädigungsansprüche gegen die Stadt aus enteignungsgleichem Eingriff oder analog der §§ 39 ff. BauGB (nicht ausgeschlossen sind hingegen Ansprüche wegen schuldhafter Amtspflichtverletzung) für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des "H 98" im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Die Stadt wird sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen bemühen, die möglicherweise festgestellten Mängel des "H 98" umgehend zu heilen.

§ 24 Anpassung und Kündigung des Vertrages

- (1) Für die Anpassung und Kündigung des Vertrages gilt § 60 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG).
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass eine schriftliche Vertragsänderung erforderlich ist, wenn die Investorin beabsichtigt, das Projekt in einer anderen als in diesem Vertrag und allen seinen Anlagen vorgesehenen Art und Weise durchzuführen.
- (3) Ein Anpassungsanspruch ist insbesondere dann gegeben, wenn der in Kraft getretene "H 98" von seiner Entwurfsfassung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (**Anlage 2a-c**) wesentlich abweicht.

§ 25 Sofortige Vollstreckung

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

- (a) Kostenerstattung nach § 3 Absatz 2,

- (b) Zahlung zur Ablöse für die Quartierhilfen Gartenschläfer nach § 9 Abs. 2,
- (c) Die Zahlung zur Aufwertung der Kinderspielplätze nach § 15,
- (d) Vorlage der einzelnen Bürgschaften nach § 18.

§ 26 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung des Vertrages.
- (3) 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.
- (4) Die Vertragsparteien sind nach sorgfältiger Überprüfung sämtlicher Vertragsinhalte davon überzeugt, dass diese den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, und vereinbaren für den Fall, dass der Vertrag sich dennoch als unwirksam erweisen sollte, dass der private Vertragspartner sich nicht mehr auf die Nichtigkeit des Vertrages berufen kann, nachdem mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Mainz.

§ 27 Wirksamkeit des Vertrages

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

Die Regelungen sind aufschiebend bedingt. Sie werden erst mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" oder mit Erteilung der ersten Baugenehmigung innerhalb des Vertragsgebietes auf Grundlage von § 33 BauGB wirksam. Das gilt nicht für die Kostenregelungen in § 3 Abs. 2, die bereits mit Unterzeichnung des Vertrages wirksam werden.

Mainz, den