Durchführungsvertrag

zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- „C22 ‚Ile de France‘- 1. Teiländerung“ -

zwischen
der Stadt Landau in der Pfalz
vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Thomas Hirsch

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

und

der Quartier Ile de France GmbH
Industriestraße 6
76833 Billigheim-Ingenheim
vertreten durch Herrn Denis Baumann

- im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt -

Inhaltsübersicht

Präambel	3
Teil A 4	
Allgemeiner Teil	4
§ 1 Vertragszweck.....	4
§ 2 Vertragsbestandteile.....	4
§ 3 Vertragsgebiet.....	4
Teil B 5	
Vorhabenbeschreibung/ Durchführungsverpflichtung	5
§ 4 Allgemeine/ Städtebauliche Beschreibung.....	5
§ 5 Architekturstil/ Fassadengestaltung	5
§ 6 Geförderter Wohnungsbau	5
§ 7 Freiraumplanung.....	6
§ 8 Erschließung	7
§ 9 Ausgleich des Eingriffs/ Artenschutz	8
§ 10 Durchführungsverpflichtung	8
§ 11 Kostentragung/ Datenaustausch	9
Teil C 10	
Schlussbestimmungen	10
§ 12 Übertragung auf Rechtsnachfolger.....	10
§ 13 Nichterfüllung; Vertragsstrafen.....	10
§ 14 Haftungsausschluss	11
§ 15 Datenschutz.....	11
§ 16 Vertragsverhältnis zu Festsetzungen des Bebauungsplans	12
§ 17 Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin	12
§ 18 Nebenabreden, Vertragsänderung, Unwirksamkeit.....	12
§ 19 Wirksamwerden	13

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Bebauung einer brachliegenden Fläche an der Zweibrücker Straße. Auf dem brachliegenden Grundstück in der Gemarkung Landau, mit der Flurstücksnummer 2458/019 soll ein Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss entstehen.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „C22 'Ile de France'“, der 2005 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan hatte zum Ziel, die städtebauliche Qualität der aus den 50er Jahre stammenden und den Angehörigen der französischen Streitkräfte „Cité Ile de France“ dienenden Wohnbebauung zu sichern. Die vorhandene Bebauung wird charakterisiert durch dreigeschossige Wohnblocks mit steilen Walmdächern. Für das betreffende Grundstück an der Zweibrückerstraße ist im Bebauungsplan eine Garagenzeile, ein straßenseitiger 4 m breiter Pflanzstreifen und im rückwärtigen Bereich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Erholung / Kinderspielplatz festgesetzt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wäre auf dem Flurstück nur eine Garagenzeile entlang der Zweibrücker Straße, aber keine wohnbauliche Nutzung zulässig. Eine Befreiung von den Festsetzungen ist in diesem Fall nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Somit ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig, um das Vorhaben zu ermöglichen.

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnraum (auch im geförderten Bereich) erscheint es sinnvoll, das brachliegende Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen, die städtebaulich verträglich ist. Die Nutzung der aktuellen Baulücke wertet die städtebauliche Gesamtsituation im Bereich Zweibrücker Straße / Schloßstraße weiter auf.

Zur Sicherung der in Landau geltenden Quotierungsrichtlinie für die Schaffung von gefördertem Mietwohnungsbau und zur zügigen Umsetzung des Vorhabens wurde sich für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschieden.

Teil A

Allgemeiner Teil

§ 1 Vertragszweck

- (1) Mit Schreiben vom 10.08.2018 beantragt der Vorhabenträger – Quartier Ile de France GmbH vertreten durch Herrn Denis Baumann – die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Zudem wird in dem Schreiben dem Wechsel des Vorhabenträgers zugestimmt. Der ehemalige Vorhabenträger hatte bereits mit Schreiben vom 09.01.2015 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Die Stadt Landau hat daraufhin durch Beschluss des Rates vom 23.05.2017 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. – „C22 ‚Ile de France‘- 1. Teiländerung“ – eingeleitet. Über den Wechsel des Vorhabenträgers und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 04.09.2018 im Bauausschuss informiert. Der Satzungsbeschluss wird in der ersten Jahreshälfte 2020 angestrebt.
- (2) Mit diesem Durchführungsvertrag werden die zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffenen Vereinbarungen festgeschrieben. Der Vertrag beinhaltet Allgemeine Regelungen (Teil A), Regelungen zur Ausgestaltung und Durchführung des Vorhabens (Teil B) sowie Schlussbestimmungen (Teil C).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile des Vertrages sind der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) und der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C22 ‚Ile de France‘ 1. Teiländerung“ (Anlage 2), welcher nach dem Satzungsbeschluss durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ersetzt wird.

§ 3 Vertragsgebiet

- (1) Als Vertragsgebiet im engeren Sinne werden in diesem Vertrag die im Eigentum bzw. in der Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers stehenden Grundstücke bezeichnet, die nach der Maßgabe dieses Vertrages durch den Vorhabenträger mit dem Vorhaben bebaut werden. Das Vertragsgebiet im engeren Sinne entspricht daher dem „Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans“ im Sinne des § 12 BauGB (vgl. Anlage 1); es wird im Bebauungsplan (vgl. Anlage 2) als Geltungsbereich gekennzeichnet und umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flurstück (-e)	Größe (m²)
Landau	2458/019	2526

- (2) Das Vertragsgebiet im weiteren Sinne umfasst zusätzlich die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Anlage 2) einbezogenen öffentlichen Flächen (§ 12 Abs. 4 BauGB) sowie die Flächen im und außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans, an welchen Anpassung- und Umbaumaßnahmen an bestehenden Erschließungsanlagen erforderlich werden (vgl. Teil B § 8).

Teil B

Vorhabenbeschreibung/ Durchführungsverpflichtung

§ 4 Allgemeine/ Städtebauliche Beschreibung

- (1) Der Vorhabenentwurf sieht die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit maximal 53 Wohneinheiten und maximal vier Geschossen (drei Vollgeschosse und einem ausgebauten Dachgeschoss) vor.
- (2) Das Vorhaben orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung und den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „C 22 ‚Ile de France‘“. Dazu soll eine städtebauliche Kante über die Gebäudestellung entlang der Zweibrücker Straße geschaffen werden. Die in der Umgebung vorherrschende, großzügige Grünstruktur wird in der Beibehaltung des 4 m breiten straßenseitigen Pflanzstreifens, der Durchgrünung im rückwärtigen Bereich sowie der Umsetzung eines Kinderspielplatzes berücksichtigt. Die Gebietstypik (Bebauung mit steilem Walmdach) soll ebenfalls aufgegriffen werden.
- (3) Die Einfahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Virchowstraße.

§ 5 Architekturstil/ Fassadengestaltung

- (1) Im bisherigen Verlauf des Bauleitplanverfahrens haben die Vertragspartner die Umsetzung des in der Anlage 1 dargestellten Architekturstils und der Fassadengestaltung vereinbart. Die entscheidenden Merkmale dieser Gestaltung sind:
- verputzte Fassaden und deckend gestrichenes Sichtmauerwerk in Pastelltönen
 - eine vertikale Fenstergliederung
 - Dachaufbauten sind als Zwerchgiebel oder Zwerchhaus auszuführen

§ 6 Geförderter Wohnungsbau

- (1) Mind. 25 % der Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) werden zeitlich befristet als geförderter Wohnraum zur Verfügung gestellt. Sofern keine anderslautenden Vereinbarungen getroffen und in diesem Vertrag festgehalten wurden, gelten die Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG).

- (2) Die geförderten Wohnungen sind an Haushalten mit einem Haushaltseinkommen innerhalb der Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG zur Verfügung zu stellen. Ein Nachweis in Form eines gültigen Wohnberechtigungsscheins muss zum Mietbeginn jeder Vermietung innerhalb des Förderzeitraums der Stadtverwaltung unaufgefordert vorgelegt werden.
- (3) Die Miet- und Belegungsbindung beträgt zwischen 15 und 25 Jahren nach Bezugsfertigstellung. Nach Ablauf der Mietbindungsperiode kann der Vorhabenträger die Wohnungen zu den üblichen Marktbedingungen und unter Beachtung des BGB anbieten. Die übrigen Wohnungen unterliegen dieser Bindung nicht.
- (4) Eine förderrechtliche Abnahme mit der Stadt (Stadtbauamt, Abteilung Bauverwaltung) hat nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen. Sofern Fördergelder der ISB in Anspruch genommen werden, benötigt der Vorhabenträger einen entsprechenden Nachweis der Verwaltung, dass die förderrechtliche Bezugsfertigkeit hergestellt wurde.
- (5) Zur Absicherung dieser Vereinbarung verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten der jeweils betroffenen Grundstücke des Vorhabenträgers im Vertragsgebiet im engeren Sinne und zu Gunsten der Stadt Landau mit folgendem Inhalt:
„Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich, mind. 25 % der Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) als geförderten Wohnraum zu schaffen und für einen Zeitraum von 15 bis 25 Jahren ab Bezugsfertigstellung zu erhalten (Mietbindungsperiode).“
Diese Eintragung hat der Vorhabenträger der Stadt (Stadtbauamt, Abteilung Bauverwaltung) bis zum Bezug unaufgefordert nachzuweisen.

§ 7 Freiraumplanung

- (1) Im bisherigen Verlauf des Bauleitplanverfahrens haben die Vertragspartner die Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Anlage 1) dargestellten Freianlagenplanung vereinbart. Die entscheidenden Merkmale der danach vom Vorhabenträger umzusetzenden und dauerhaft zu erhaltenden Gestaltung sind:
 - Schaffung eines „grünen Randes“ entlang der Zweibrücker Straße durch die Anpflanzung von mindestens acht Bäumen
 - Begrünung durch eine mind. 12 cm dicken Substratschicht von Flachdächern bei Nebengebäuden, Garagen sowie Carports
 - Fassadenbegrünung in Form von rankenden Pflanzen bei Nebenanlagen und Garagen
 - Umsetzung einer Spielplatzfläche für Kinder im rückwärtigen Bereich

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die in Absatz 1 genannten Maßnahmen bis zur nächsten Vegetationsphase nach Fertigstellung des Vorhabens (vgl. Teil B § 10 (2)) zu realisieren.

§ 8 Erschließung

- (1) Die Erschließung ist durch die vorhandene Zweibrücker Straße und Virchowstraße bautechnisch gegeben. Stellplätze für die Wohnungen sind im südlichen Bereich der Fläche vorgesehen. Der Zu- und Abfahrtsbereich erfolgt über die Virchowstraße und die Feuerwehrezufahrt über die Zweibrücker Straße. Der Umfang der Erschließungsverpflichtung des Vorhabenträgers umfasst die endgültige Planung, die Vermessung und die erstmalige Herstellung der Stellplatzanlage im südlichen Teil des Geltungsbereichs sowie die Umbau- und Anpassungsarbeiten an den öffentlichen Erschließungsanlagen der Virchowstraße und der Zweibrücker Straße. Sie wird für das Vertragsgebiet im engeren Sinne konkretisiert durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Anlage 1) und umfasst insbesondere:

- die Stellplatzfläche einschließlich Doppelparker

Für das Vertragsgebiet im weiteren Sinne umfasst die Erschließungspflicht insbesondere:

- die Anpassung/ Wiederherstellung von Fahrbahnen, Gehwegen und Radwegen
 - die Anpassung/ Wiederherstellung von Entwässerungsanlagen einschließlich der Straßenentwässerungseinrichtungen und der Straßenabläufe im Bereich des öffentlichen Straßenraums sowie die Hinführung des Kanals an den außerhalb des Vertragsgebiet im weiteren Sinne liegenden Ableitungskanal
 - die Anpassung/ Wiederherstellung von Straßen- und Wegebeleuchtung
- (2) Die Planung und Herstellung der Maßnahmen nach Absatz 1 hat nach den relevanten technischen Vorschriften und Richtlinien sowie den anerkannten Regeln der Technik mit Stand zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages zu erfolgen. Vor Ausführung ist die Planung mit der Stadt (Stadtbauamt, Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur, sowie Umweltamt, Grünflächenabteilung) abzustimmen.
- (3) Der Vorhabenträger trägt die Verantwortung und die Haftung für Schäden, die sich im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung und der Bauüberwachung sowie Bauoberleitung der in diesem Vertrag erfassten Bau- und Anpassungsarbeiten ergeben. Zudem übernimmt der Vorhabenträger vom Tage des Beginns der Bauausführung an bis zur Übernahme (vgl. Teil B § 8 (4)) im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (4) Nach Fertigstellung und abschließender Reinigung einzelner Abschnitte/ Teileinrichtungen der Erschließungsanlage wird der Vorhabenträger eine Abnahme mit dem jeweiligen Unternehmer durchführen und die Stadt (Stadtbauamt, Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur, bzw. Umweltamt, Grünflächenabteilung) hierzu rechtzeitig einladen. Nach erfolgter Abnahme einschließlich Mängelbeseitigung

findet die Übernahme in Form von Begehungen und Prüfungen statt. Die Übernahme erfolgt rückwirkend zum Tage der Begehung, sofern eine Mangelfreiheit im vom Vorhabenträger zu erstellendem Begehungsprotokoll festgehalten und durch die Stadt (Stadtbauamt, Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur, bzw. Umweltamt, Grünflächenabteilung) bestätigt wurde.

- (5) Der Vorhabenträger übernimmt für die Zeit von fünf Jahren die Gewährleistung für die einwandfreie Beschaffenheit der von ihm hergestellten Teileinrichtungen sowie der Anpassungen an den Erschließungsanlagen. Hiervon ausgenommen sind grünordnerischen Maßnahmen, für die der Vorhabenträger die dreijährige Gewährleistung innerhalb der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege übernimmt. Die Gewährleistungsfrist beginnt am Tage nach der Übernahme (vgl. Teil B § 8 (4)).
- (6) Nicht Gegenstand dieses Vertrages ist die Versorgung des Baugrundstückes mit Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation und anderen Medien. Es ist Sache des Vorhabenträgers, mit den in Frage kommenden Ver- und Entsorgungsunternehmen Vereinbarungen dahingehend zu treffen, dass diese Anlagen rechtzeitig hergestellt werden.

§ 9 Ausgleich des Eingriffs/ Artenschutz

- (1) Die Realisierung des Vorhabens bedingt den Eingriff in Natur und Landschaft. Zur Kompensation dieses Eingriffs stellt der Investor die Planung, Umsetzung und dauerhafte Unterhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten (vgl. Teil A Ziffer 9 und 11 der textlichen Festsetzungen) Flachdachbegrünung bei Nebengebäuden, Garagen und Carports sowie der Baumpflanzungen entlang der Zweibrücker Straße sicher.
- (2) Die gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz auf Freiflächen und Brachen sowie bei Abriss- und Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden sind durch den Bauherrn zu beachten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG i.V.m. § 24 Abs. 3 LNatSchG). Sofern ein artenschutzrechtlicher Verstoß nicht ausgeschlossen werden kann, ist ein Antrag auf Ausnahme bei der zuständigen Naturschutzbehörde durch den Vorhabenträger zu stellen.
- (3) Die gesetzliche Vogelschutzzeit ist einzuhalten, so dass notwendige Baumfällungen oder Gehölzrodungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar ausgeführt werden dürfen. Die Vorgehensweise und Klärung des Erfordernisses von gesonderten Genehmigungen ist frühzeitig vor geplanten Rodungen, Fällungen oder Baubeginn mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (4) Es wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

§ 10 Durchführungspflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet im engeren Sinne sowie zur Planung und Herstellung der zur

Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet im weiteren Sinne erforderlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Anpassungs- und Umbaumaßnahmen an bestehende Erschließungsanlagen.

Änderungen an der in diesem Vertrag abgestimmten Vorhabensdurchführung bedürfen der Zustimmung der Stadt.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Wirksamwerden dieses Vertrages einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der Genehmigung des Bauantrags mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten nach Bestandskraft der Genehmigung des Bauantrages fertigstellen. Der Ablauf der vorgenannten Fristen wird gehemmt, soweit und solange der Vorhabenträger aus Gründen, die von ihm nicht zu vertreten sind, an der Einreichung des Bauantrags, dem Baubeginn bzw. der Fertigstellung gehindert ist. Als nicht vom Investor zu vertretender Grund gelten insbesondere Rechtsbehelfsverfahren wie z.B. Widerspruchsverfahren gegen die Baugenehmigung, verwaltungsgerichtliche Verfahren gegen die Baugenehmigung und Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan.
- (3) Die vorgenannten Fristen können im Übrigen auf Antrag des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt um maximal 6 Monate verlängert werden, wenn kausale und unvorhersehbare Umstände dies rechtfertigen.
- (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der in Abs. 2 genannten Fristen in diesem Vertrag das Vorhaben beginnt und abschließt. Dem Vorhabenträger stehen in diesem Fall keine Ersatzansprüche – gleich welcher Art – zu.

§ 11 Kostentragung/ Datenaustausch

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dies gilt insbesondere für die Kosten externer Planungsbüros sowie gutachterliche Untersuchungen und Stellungnahmen, Vervielfältigungen und Bekanntmachungen.
- (2) Der Vorhabenträger stellt der Stadt die Anlagen 1 und 2 digital (Format: dwg, docx und pdf) sowie dreifach in Papierform zur Verfügung. Darüber hinaus sind der Stadt die erstellten Gutachten jeweils zweifach zur Verfügung zu stellen. Der Bebauungsplan (Satzungsfassung) ist der Stadt Landau zusätzlich als xPlan-konformer Datensatz zur Verfügung zu stellen. Die Datei ist vorab einer Flächenschlussprüfung zu unterziehen und durch den xPlan-gml-Validator (abrufbar unter: <http://xplan-gml-validator.brandenburg.de/xplan/>) überprüfen zu lassen.
- (3) Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die Planung, Durchführung und Inbetriebnahme des Vorhabens. Dieses umfasst alle erforderlichen Leistungen und

Materialien, die zur Verwirklichung des Vorhabens im engeren und weiteren Vertragsgebiet erforderlich sind.

- (4) Soweit die Stadt bezüglich der Vorhabendurchführung selbst kostenpflichtig wird, stellt der Vorhabenträger die Stadt frei und übernimmt die Kosten. Sie sind auf Anforderung der Stadt innerhalb eines Monats zu entrichten.

Teil C

Schlussbestimmungen

§ 12 Übertragung auf Rechtsnachfolger

- (1) Der Vorhabenträger hat mit Zustimmung der Stadt das Recht, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dabei, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen auf den oder die Dritte zu übertragen, mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 13 Nichterfüllung; Vertragsstrafen

- (1) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder mangelhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so kann die Stadt, statt von diesem Vertrag zurückzutreten bei einem überwiegenden öffentlichen Interesse die Maßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen bzw. ausführen lassen. § 12 Abs. 6 BauGB bleibt unberührt.
- (2) Bei schuldhafter Nichteinhaltung der nachfolgend gesondert aufgeführten vertraglichen Verpflichtungen sind vom Vorhabenträger die jeweils vorgesehenen Vertragsstrafen zu zahlen. Die Vertragsstrafenansprüche stehen neben den Rechten der Stadt aus Absatz 1.

Verpflichtung	Regelung im Vertrag	Betrag/Verstoß
Anpflanzung von insgesamt acht Ersatzbäumen auf dem Vorhabengrundstück	Teil B § 7 Abs. 1	2.000 € / nicht bzw. zu wenig gepflanzter Baum

Nichterreichen der Quote von 25 % preisgünstig vermieteter Wohnfläche durch Überschreitung der Miethöhe	Teil B § 6 Abs. 1	Monatliche Abführung des Differenzbetrages zwischen der preisgünstigen und der tatsächlich vereinbarten Miete + einmalige Geldbuße nach § 25 LWoFG von bis zu 10.000,-- €
Fehlbelegung, d.h. Vermietung der preisgünstigen Wohnungen an nicht berechnete Personen	Teil B § 6 Abs. 2	Abführung von 50 % des erzielten monatlichen Mietzinses + einmalige Geldbuße nach § 25 LWoFG von bis zu 10.000,-- €
Übertragung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger	Teil C § 12 Abs. 1	50.000,-- €

§ 14 Haftungsausschluss

- (1) Die gesetzlichen Kompetenzen der Stadt als Planungsträgerin der Bauleitplanung sowie deren Entscheidungshoheit, insbesondere bei der Entscheidung über das Verfahren und bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan bleiben vollumfänglich erhalten und unangetastet.
- (2) Aus den Regelungen in diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen hinsichtlich der Abwägung und Aufstellung des Bebauungsplanes. Ein Anspruch auf Abschluss des Planverfahrens kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (3) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB).
- (4) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

§ 15 Datenschutz

- (1) Der Vorhabenträger nimmt mit der Vertragsunterzeichnung zustimmend zur Kenntnis, dass dieser Durchführungsvertrag Bestandteil des Abwägungsmaterials des Bebauungsplans Nr. – C 22 ‚Ile de France‘, 1. Teiländerung – ist. Demnach wird dieser Vertrag zwar nicht i.S.d. § 3 BauGB öffentlich ausgelegt, muss jedoch in öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und Stadtrates beraten und beschlossen werden.
- (2) Der Vorhabenträger stimmt der namentlichen Nennung seines Unternehmens, des Betreibers und des Architekten in sämtlichen Planunterlagen zu, sodass diese unverändert in öffentlichen Sitzungen / Veranstaltungen genannt / gezeigt werden

können. Die Einholung einer entsprechenden Einwilligung von seinen Vertragspartnern obliegt dem Vorhabenträger.

- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Landau dem Landestransparenzgesetz (LTranspG) unterliegt und den in § 2 des LTranspG genannten Personen und Vereinigungen Zugang zu amtlichen Informationen und zu Umweltinformationen gewährleisten muss. Sollten Informationen des Vorhabenträgers Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten, weist der Vorhabenträger ausdrücklich darauf hin.

§ 16 Vertragsverhältnis zu Festsetzungen des Bebauungsplans

- (1) Es wird klarstellend darauf hingewiesen, dass Sachverhalte / Maßnahmen, die textlich oder zeichnerisch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden können, dort festzusetzen sind. Alleine Sachverhalte / Maßnahmen, die bauplanungsrechtlich nicht festgesetzt werden können, dürfen Bestandteil dieses Durchführungsvertrags sein. Festsetzungsersetzende Vereinbarungen können nur ausnahmsweise bei entsprechender Ermächtigungsgrundlage (§ 11 und 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) getroffen werden.
- (2) Sollten festzusetzende Sachverhalte/ Maßnahmen fälschlicherweise in diesem Vertrag vertraglich vereinbart sein, erkennen Vorhabenträger und die Stadt diese als verbindlich an.

§ 17 Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn bis zum 01.12.2021 der Bebauungsplan nicht in Kraft tritt oder die Baugenehmigung nicht innerhalb von 6 Monaten nach Einreichung vollständiger, der Abstimmung entsprechender und genehmigungsfähiger Unterlagen erteilt worden ist. Das Rücktrittsrecht endet mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. mit Erteilung einer Baugenehmigung.
- (2) Sollte der Bebauungsplan oder die Baugenehmigung rechtskräftig aufgehoben werden, ist die Vorhabenträgerin zum Rücktritt berechtigt.

§ 18 Nebenabreden, Vertragsänderung, Unwirksamkeit

- (1) Der Vertrag wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Nebenabreden bestehen nicht. Vertragsveränderungen, -ergänzungen und -aufhebungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen 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.

- (4) Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten unbeschadet etwaiger Rechte Dritter.

§ 19 Wirksamwerden

- (1) Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Bebauungsplan – C22 ‚Ile de France‘, 1. Teiländerung – der Stadt in Kraft tritt.
- (2) Die Verpflichtungen der Parteien aus diesem Vertrag ruhen, sofern und soweit:
- a) der vorgenannte Bebauungsplan auf den Antrag eines Dritten in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen und die aufschiebende Wirkung des Normenkontrollantrages gemäß § 47 Absatz 6 VwGO angeordnet ist,
 - b) der vorgenannte Bebauungsplan Gegenstand einer Inzident-Kontrolle in einem anderen gerichtlichen Verfahren, insbesondere in einem Dritt-Anfechtungsverfahren vor einem Verwaltungsgericht, ist und die aufschiebende Wirkung des geltend gemachten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittels angeordnet ist,
 - c) die Stadt den vorgenannten Bebauungsplan anderweitig außer Kraft setzt.

Landau, den _____

Für die Vorhabenträgerin:

Quartier Ile de France GmbH
vertreten durch Herrn Denis Baumann

Landau in der Pfalz, den _____

Für die Stadt:

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 22, Ile de France“, 1. Teiländerung“