
**Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan
„B 2- Neuaufstellung, 1. Teiländerung“
für den Bereich
Ostbahnstraße/Maximilianstraße/Linienstraße**

Stadt Landau in der Pfalz

und

Stadttor Landau Entwicklungs GmbH

und

Herr Dr. Michael Jäger



Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „B 2- Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/Maximilianstraße/Linienstraße

zwischen:

- (1) **Stadt Landau in der Pfalz**, Marktstraße 50, 76829 Landau in der Pfalz, vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Thomas Hirsch
- im Folgenden „Stadt“ genannt -
- (2) **Stadtter Landau Entwicklungs GmbH**, Gautinger Straße 1d, 82319 Starnberg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 165224, vertreten durch die Geschäftsführer Michael Ehret und Stefan Klein
- im Folgenden „Vorhabenträger 1“ genannt -
- (3) **Herr Dr. Michael Jäger, Alfred Nobel Platz 1, 76829 Landau in der Pfalz**
- im Folgenden „Vorhabenträger 2“ genannt –

Der Vorhabenträger 1 und der Vorhabenträger 2 werden gemeinsam auch als Vorhabenträger bezeichnet. Die Vorhabenträger und die Stadt werden gemeinsam auch als Parteien bezeichnet.

§ 1 VORBEMERKUNG

- 1.1 Der Vorhabenträger 1 ist Eigentümer des Grundstückes Ostbahnstraße 36, Landau, Flurstück 5137/2. Das Flurstück 5137/2 ist derzeit mit einem Geschäftshaus und Stellplätzen bebaut. Die Flächen werden überwiegend durch die Fa. Galeria Kaufhof genutzt. Der Mietvertrag läuft Anfang 2021 aus. Das Flurstück 5137/2 soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- 1.2 Der Zuschnitt des Flurstücks 5137/2 soll sich durch einen Flächentausch mit der Stadt noch verändern. Teile des geplanten Umgriffs des Bebauungsplanes an der Ecke Ostbahn- und Maximilianstraße befinden sich derzeit noch im Eigentum der Stadt und sind öffentlich gewidmet. Die betroffenen Flächen sollen noch an den Vorhabenträger 1 übereignet werden. Im Gegenzug soll der Vorhabenträger 1 an die Stadt einen Grundstücksstreifen etwa gleicher Größe aus dem Flurstück 5137/2 entlang der Maximilianstraße übereignen. Dieser Grundstücksstreifen soll Bestandteil der Maximilianstraße werden. Sofern ein Grundstückstausch nicht zustande kommen sollte, werden der Vorhabenträger 1 und die Stadt durch wechselseitige Zustimmungen die jeweilige Bebauung ermöglichen. Das künftige Baugrundstück ist in der **Anlage 1** rotumrandet und wird nachfolgend als „Baugrundstück 1“ bezeichnet. Die Bezeichnung gilt auch dann, wenn ein Flächentausch nicht zustande kommt.

- 1.3 Der Vorhabenträger 2 ist Eigentümer des Grundstücks, Linienstraße 11, Landau, Fl.Nr. 5141 (im Folgenden „Baugrundstück 2“). Das Grundstück ist derzeit mit einer Gewerbehalle bebaut.
- 1.4 Das Baugrundstück 1 und das Baugrundstück 2 (im Folgenden „Vertragsgebiet“) sollen gemeinsam entwickelt werden, wobei die Umsetzung der Planung auf dem Baugrundstück 2 ggf. zeitlich nach der Realisierung auf dem Baugrundstück 1 erfolgen soll. Ziel der Parteien ist es, auf den für die Stadt zentralen Grundstücken des Vertragsgebiets eine urbane Nutzungsmischung, die das Bahnhofumfeld und die Ostbahnstraße belebt und aufwertet, zu entwickeln. Es soll ein städtebaulich qualitätsvolles Gebäudekonzept für einen Nutzungsmix aus Wohnen, Handel und Büro in anspruchsvoller Architektursprache umgesetzt werden. Zu diesem Zweck wurde ein privater städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf sieht im Wesentlichen die Errichtung einer gemischt genutzten, mehrgeschossigen Blockrandbebauung mit einem ca. 38 m hohen Turm an der Ecke Ostbahn- und Maximilianstraße sowie einer einheitlichen Tiefgarage (im Folgenden „das Bauvorhaben“) vor. Der Siegerentwurf soll von den Vorhabenträgern umgesetzt werden. Änderungen der Erschließungsanlagen sind für die geplanten Nutzungen nicht erforderlich.
- 1.5 Für die Umsetzung des Bauvorhabens ist die Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen durch die Stadt erforderlich. Die Stadt hat dazu am 21.05.2019 einen Aufstellungsbeschluss über die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „B 2- Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/Maximilianstraße/Linienstraße (im Folgenden als „Bebauungsplan“ bezeichnet) gefasst. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Stand 01/2020 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 20.01.2020 bis 31.01.2020 öffentlich ausgelegt.
- 1.6 Aufgrund der Konstellation mit zwei Vorhabenträgern haben sich die Parteien dafür ausgesprochen, das erforderliche Baurecht im Wege einer Angebotsplanung zu schaffen. Die Stadt wird daher das weitere Verfahren als Angebotsbebauungsplan betreiben. Der entsprechend angepasste Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Stand von 05.2020 ist als **Anlage 2** beigelegt.
- 1.7 Zur Sicherung der zeitnahen Umsetzung der Planung und der weiteren Zielvorstellungen der Stadt, insbesondere der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, wird dieser städtebauliche Vertrag geschlossen.

§ 2 BESTANDTEILE DES VERTRAGES

Die nachfolgend genannten Anlagen werden vollumfänglich Bestandteil dieses Vertrags. Im Falle von Widersprüchen geht der Vertragstext vor.

Anlage	1	Lageplan mit künftigen Baugrundstücken (Stand 04.05.2020)
Anlage	2	Entwurf Bebauungsplan „B 2- Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ (Stand 05.2020)
Anlage	3	Vorhabenbeschreibung (Stand:30.04.2020)
Anlage	4	Dienstbarkeitsflächen (Stand:04.05.2020)
Anlage	5	Tauschflächen (Stand:04.05.2020)
Anlage	6	Fläche Hohlraum
Anlage	7	Plan zu Erschließungsanlagen für Beweissicherung (Stand:04.05.2020)
Anlage	8	Ansicht Maximilianstraße (Stand 20.05.2020)
Anlage	9	Ansicht Linienstraße (Stand:20.05.2020)
Anlage	10	Ansicht Ostbahnstraße (Stand:20.05.2020)
Anlage	11	Nutzungsverteilung nach Geschossen (Stand:20.05.2020)

§ 3 VORHABENSBEREICHUNG

- 3.1 Das Bauvorhaben 1 ist als Wohn- und Geschäftshaus mit einem urbanen Nutzungsmix gemäß der **Anlage 3 und den Anlagen 8-11** nach Maßgabe der folgenden Regelungen zu errichten.
- 3.2 Der Vorhabenträger zu 1 verpflichtet sich, im Erdgeschoss des Bauvorhabens 1 ausschließlich Flächen für Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe oder Gastronomie zu verwirklichen.
- 3.3 Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, in dem obersten Geschoss des Turmes des Bauvorhabens 1 auf einer Fläche von mindestens 150 m² (Nutzfläche) eine Gastronomie (Restaurant, Café, Bistro o.ä.) zu verwirklichen die über einen überdachten, offenen Außenbereich (Terrasse) verfügt. Auf der restlichen Fläche dieses Geschosses ist/sind eine oder mehrere dem Publikumsverkehr zugängliche Nutzung/en (z.B. Gastronomie, Konferenzräume, Ausstellungsräume, Fitnessstudio, Dienstleistungen, Notariat oder Beherbergungsbetriebe) zu verwirklichen. Sollte sich bei Umsetzung des Vor-

habens herausstellen, dass sich kein Betreiber für einen Gastronomiebetrieb zu marktüblichen Konditionen finden sollte, ist der Vorhabenträger 1 berechtigt, auch auf dieser Fläche eine dem Publikumsverkehr zugängliche Nutzung zu verwirklichen. Wohnnutzung ist in diesem Geschoss ausdrücklich ausgeschlossen.

- 3.4 Der Vorhabenträger 2 wird das Bauvorhaben 2 entsprechend der Ziffer 5 der Anlage 3 und den Anlagen 8 bis 11 so errichten, dass es mit dem Bauvorhaben 1 nach seiner äußeren Gestaltung als einheitlicher Baukörper in Erscheinung tritt.
- 3.5 Der Vorhabenträger 2 verpflichtet sich, das Erdgeschoss des Bauvorhabens 2 nicht zu Wohnzwecken zu nutzen.
- 3.6 Die Vorhabenträger verpflichten sich, das äußere Erscheinungsbild langfristig zu erhalten. Insbesondere werden sie sicherstellen, dass die Bauvorhaben 1 und 2 für die Zukunft als ein Gebäude wahrgenommen werden.

§ 4

DURCHFÜHRUNGSVERPFLICHTUNG

- 4.1 Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens im Vertragsgebiet.
- 4.2 Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Bauvorhaben 1 einzureichen. Der Vorhabenträger 1 wird spätestens zwei Jahre nach Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben 1 beginnen und das Bauvorhaben 1 spätestens sechs Jahre nach Baubeginn fertigzustellen.
- 4.3 Der Vorhabenträger 2 verpflichtet sich, spätestens innerhalb von 18 Monaten nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens 1 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Bauvorhaben 2 einzureichen. Der Vorhabenträger 1 ist verpflichtet, dem Vorhabenträger 2 die Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens 1 anzuzeigen. Der Vorhabenträger 2 wird spätestens zwei Jahre nach Bestandskraft der ihm erteilten Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben 2 beginnen und das Bauvorhaben 2 spätestens fünf Jahre nach Baubeginn fertigzustellen.
- 4.4 Die unter der Ziffer 4.2 und 4.3 bezeichneten Fristen werden gehemmt, wenn die Vorhabenträger aus Gründen, die sie nicht zu vertreten haben, an der Einreichung des Bauantrags, dem Baubeginn oder der Fertigstellung gehindert werden. Als nicht von den Vorhabenträgern zu vertretene Gründe gelten insbesondere Rechtsbehelfe, die von Nachbarn gegen den Bebauungsplan oder gegen das Bauvorhaben eingelegt werden.

§ 5

KOSTENTRAGUNG, UNTERLAGEN

- 5.1 Der Vorhabenträger 1 trägt die Kosten für den privaten städtebaulichen Wettbewerb.
- 5.2 Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren und den Bebauungsplan tragen die Vorhabenträger gemeinsam mit Ausnahme der nicht erstattungsfähigen Kosten. Die Kosten für den Bebauungsplan umfassen dabei auch die Kosten externer Planungsbüros sowie gutachterliche Untersuchungen und Stellungnahmen, Vervielfältigungen und Bekanntmachungen, unabhängig davon, wer diese beauftragt hat. Die Aufteilung der Kosten zwischen den Vorhabenträger erfolgt anteilig entsprechend der nach dem Bebauungsplan gemäß der **Anlage 2** auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässigen Geschossfläche. Der Vorhabenträger 1 hat 84 % zu erstatten, der Vorhabenträger 2 16 %.
- 5.3 Die Kosten sind innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Rechnung beim jeweiligen Vorhabenträger fällig.
- 5.4 Die Vorhabenträger verpflichten sich, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellten gutachterliche Untersuchungen und Entwürfe des Bebauungsplanes der Stadt unverzüglich zur Verfügung zu stellen. Entwürfe des Bebauungsplanes sind der Stadt als XPlanGML-konforme Datei zur Verfügung zu stellen. Mit Übergabe der Unterlagen gehen sämtliche Nutzungs-, Verwertungs- und Urheberrechte daran auf die Stadt über. Die Vorhabenträger stellen die Stadt unwiderruflich und auf erste Anfordern von möglichen Ansprüchen der Verfasser frei.

§ 6

GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

- 6.1 Die Vorhabenträger verpflichten sich, mindestens 25 % der auf dem jeweiligen Baugrundstück (Baugrundstück jeweils zzgl. der Flächen, die von der Stadt zur Verfügung gestellt werden) verwirklichten Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WflVO) zeitlich befristet als gefördertern Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sofern keine anderslautenden Vereinbarungen getroffen und in diesem Vertrag festgehalten wurden, gelten die Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG).
- 6.2 Die Vorhabenträger verpflichten sich, die nach Ziffer 6.1 als geförderten Wohnraum errichteten Wohnungen nur an Personen zu vermieten, die einen gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 17 LWoFG vorlegen können. Ein Nachweis in Form eines gültigen Wohnberechtigungsscheins muss vom Vorhabenträger zum Mietbeginn jeder Vermietung innerhalb des Förderzeitraums der Stadt unaufgefordert unverzüglich in Kopie vorgelegt werden.

- 6.3 Die Miet- und Belegungsbindung beträgt mindestens 15 Jahre nach Bezugsfertigstellung. Nach Ablauf der Mietbindungsperiode können die Vorhabenträger die Wohnungen zu den üblichen Marktbedingungen und unter Beachtung des BGB anbieten. Die übrigen Wohnungen unterliegen dieser Bindung nicht.
- 6.4 Zur Absicherung der Vereinbarung aus Nr. 6.2 verpflichten sich die Vorhabenträger vor Inkrafttreten des Bebauungsplans auf ihre Kosten zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten des jeweils betroffenen Baugrundstücks und zu Gunsten der Stadt Landau mit folgendem Inhalt:

„Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich, mind. 25 % der Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WflVO) als geförderten Wohnraum zu schaffen und für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren ab Bezugsfertigstellung zu erhalten (Mietbindungsperiode). Die Wohnungen sind Haushalten zur Verfügung zu stellen, die einen gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 17 LWoFG vorlegen können.“

Diese Eintragung hat der jeweilige Vorhabenträger der Stadt (Stadtbauamt, Abteilung Bauverwaltung) bis zum Bezug unaufgefordert nachzuweisen. Sollte die beschränkte persönliche Dienstbarkeit nicht eintragungsfähig sein, verpflichten sich die Vorhabenträger, zugunsten der Stadt Landau eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt einzutragen.

„Ich bewillige und beantrage zu Lasten meiner Flurstücke Nr. ... der Gemarkung zu Gunsten der Stadt die Eintragung einer befristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

Es ist zu unterlassen, die Wohnungen die auf den dienenden Grundstücken errichtet werden, für die Dauer von mindestens fünfzehn Jahren ab Bezugsfertigkeit an andere Personen zu überlassen, als solche, die einen gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 17 LWoFG vorlegen können, oder an solche – sollten die Wohnungen länger als 3 Monate nicht vermietet werden – die von der Stadt bestimmt werden. Es ist ferner zu unterlassen, die Wohnungen zu anderen, insbesondere höheren Mietzinsen, als den in vorstehend Nr. 6.1 genannten Mietbedingungen zu überlassen.

- 6.5 Mit der Bezugsfertigkeit sämtlicher der auf dem in der Vorbemerkung genannten Grundbesitz zu errichtenden Wohnungen ist das vorstehende Belegungsrecht auf die konkret betroffenen Wohneinheiten zu beschränken. Die Auswahl der konkret betroffenen Wohneinheiten erfolgt nach Benennung des Vorhabenträgers.
- 6.6 Die beschränkt-persönliche Dienstbarkeit ist in Abteilung II an erster Stelle einzutragen.
- 6.7 Die Vorhabenträger als Grundstückseigentümer verpflichten sich für ihr Grundstück, folgende Baulasterklärung innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsunterzeichnung bei der Bauaufsichtsbehörde in der erforderlichen Form einzureichen:

„Ich verpflichte mich als Eigentümer des Flurstücks Nr. ... der Gemarkung Landau, gegenüber der Baurechtsbehörde, zu Folgendem:

Die Wohnungen, die auf dem Grundstück errichtet werden, dürfen für die Dauer von 15 Jahren nach Bezugsfertigkeit nur entsprechend den Förderbedingungen und entsprechend Nr. 6.1 und Nr. 6.2 des Vertrages vom ... mit einem Anteil von mindestens 25 % der auf dem jeweiligen Baugrundstück (Baugrundstück jeweils zzgl. der Flächen, die von der Stadt zur Verfügung gestellt werden) verwirklichten Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WflVO) zeitlich befristet als geförderter Wohnraum von Wohnungsberechtigten i. S. dieses Vertrages vereinbarten Bedingungen genutzt werden.“

Mit der Bezugsfertigkeit von 2/3 der Wohnfläche auf dem in der Vorbemerkung genannten Grundbesitz kann die vorstehende Baulast auf konkret betroffene Wohneinheiten beschränkt werden. Die Auswahl der konkret betroffenen Wohneinheiten erfolgt nach Benennung des Vorhabenträgers. Er kann innerhalb von 2 Monaten nach Nachweis der Bezugsfertigkeit und schriftlicher Benennung der konkret betroffenen Wohneinheiten die Änderung der Baulast durch Eintragung einer konkretisierten und Löschung der bisherigen Baulast beantragen.

- 6.8 Der jeweilige Vorhabenträger zeigt der Stadt die erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnungen unverzüglich an. Die Stadt verpflichtet sich, die Bezugsfertigkeit zur Berechnung der Frist in öffentlicher Form zu bestätigen und nach Ablauf der Frist bezüglich vorstehend genannter Dienstbarkeit die Löschungsbewilligung abzugeben. Vorab hat die Stadt die Bezugsfertigkeit der Wohnungen vor Ort in Augenschein zu nehmen und die ordnungsgemäße Ausführung auch aus förderrechtlicher Sicht zu bestätigen. Die Stadt verpflichtet sich, Flächen, die von der vorstehend genannten Dienstbarkeit nicht betroffen sind, also außerhalb des o. g. Bauraumes liegen, unverzüglich freizugeben.
- 6.9 Für die Unterschreitung des Anteils des in Nr. 6.1 festgesetzten geförderten Wohnraums zahlt der jeweilige Vorhabenträger an die Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe der Differenz der vereinbarten Miete oder der Vergleichsmiete abzüglich der höchstzulässigen Miete im Sinne des LWoFG. Anstatt der vorgenannten Ausgleichszahlung hat die Stadt nach eigener Wahl auch ein Belegungsrecht.
- 6.10 Nach Ablauf der Bindungsfrist gem. 6.3 verpflichtet sich die Stadt Landau die Baulasten nach 6.7 zu löschen und die Löschungsbewilligung der Dienstbarkeiten gem. 6.4 zu erteilen.

§ 7

ZUGÄNGLICHKEIT DES INNENHOFS

- 7.1 Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, die öffentliche Zugänglichkeit des Innenhofs des Bauvorhabens 1 gemäß der **Anlage 4** tags und nachts herzustellen und aufrechtzuerhalten. Die Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Platzoberfläche (Pflasterbelag einschl. Bettungsschicht) des Innenhofs sowie aller

oberirdischen Entwässerungseinrichtungen (Entwässerungsrinnen, Abläufe o.ä.) obliegt der Stadt. Der Vorhabenträger 1 hat vor Herstellung der Platzoberfläche die erforderliche Tragschicht im gesamten Innenhof in einem ausreichend verdichteten Zustand zu erbringen. Nachweislich auf Grund einer mangelhaften Verdichtung der Tragschicht entstehende Schäden an der Platzoberfläche, gehen zu Lasten des Vorhabenträgers 1. Ferner hat der Vorhabenträger 1 für ausreichende Entwässerungseinrichtungen auf der Platzoberfläche, sowie auf der Tiefgaragendecke für das durch die Platzoberfläche durchsickernde Oberflächenwasser zu sorgen. Die Unterhaltung und Instandhaltung aller mit dem Tiefgaragenbauwerk im Zusammenhang stehenden Bauelemente (hierzu zählt auch die Tiefgaragendecke einschl. deren Abdichtung, die Tragschicht auf der Tiefgaragendecke sowie alle unterirdischen Entwässerungseinrichtungen) obliegt dem Vorhabenträger 1. Sofern Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an dem Tiefgaragenbauwerk und den in Zusammenhang stehenden Bauteilen erforderlich werden und die Platzoberfläche dabei geöffnet werden muss, obliegt die Instandsetzung der Platzoberfläche dem Vorhabenträger 1. Der Vorhabenträger 1 ist berechtigt, in Abstimmung mit der Stadt Unterhaltungs- und Verkehrssicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Er ist weiterhin berechtigt, zur Wahrung der Wohn- bzw. Nachtruhe im Einzelfall, ruhestörende Personen von der Fläche zu verweisen. Die Reinigung der des Innenhofes obliegt dem Vorhabenträger 1.

- 7.2 Zur Sicherung der Verpflichtung in Ziffer 7.1 verpflichtet sich der Vorhabenträger 1, zulasten des Baugrundstücks 1 und zugunsten der Stadt spätestens zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit erstem Rang in grundbuchmäßiger Form unwiderruflich zu bewilligen und zur Eintragung zu bringen.
- 7.3 Die Verpflichtung nach Ziffer 7.1 erlischt, wenn die Stadt nicht mehr an den planungsrechtlichen Grundlagen für das Baugrundstück festhält oder wenn das Bauvorhaben 1 abgebrochen wird. Die Stadt ist in beiden Fällen verpflichtet, die Löschungsbewilligung abzugeben.

§ 8

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Sollte einer der Vorhabenträger die in § 4 vereinbarte Durchführungsverpflichtung nicht erfüllen und die Stadt den Bebauungsplan aufheben, verzichten die Vorhabenträger auf die Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Stadt. Die Vorhabenträger erklären sich mit dem Erlass einer Veränderungssperre einverstanden und werden dagegen keine Rechtsmittel erheben, damit die Stadt die Möglichkeit zur erneuten Bauleitplanung hat.

§ 9

STELLPLATZABLÖSE

Es ist absehbar, dass nicht sämtliche im Sinne von § 47 LBauO erforderlichen Stellplätze in der zu errichtenden zweigeschossigen Tiefgarage hergestellt werden können.

Voraussichtlich können ca. 250 Stellplätze hergestellt werden. Die Vorhabenträger sind berechtigt, die restlichen erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzablösesatzung der Stadt abzulösen. Die Parteien verpflichten sich, hierüber eine gesonderte Stellplatzablösevereinbarung zu schließen, sobald die genauen Stellplatzzahlen feststehen.

§ 10

PLANUNGSHOHEIT UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

- 10.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Stadt mit der heutigen Vereinbarung keinerlei Verpflichtungen eingeht, die sie an der unvoreingenommenen und späterem Vorbringen offenen Abwägung hindern könnte und auch keine Zusage für die Durchführung und den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gibt.
- 10.2 Den Vorhabenträgern ist der Entwurf des Bebauungsplans, Stand: 05.20 bekannt. Sie sind mit den geplanten Festsetzungen einverstanden und erkennen sie an. Wird der Entwurf als Satzung beschlossen, werden sie gegen den Bebauungsplan keine Rechtsmittel erheben.
- 10.3 Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen der Vorhabenträger, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans getätigt haben oder tätigen werden, wird – soweit gesetzlich zulässig – ebenso ausgeschlossen wie Ansprüche der Bauherren, wenn die Bauvorhaben wegen Rechtsmitteln Dritter gegen den Bebauungsplan oder eine oder mehrere Baugenehmigungen nicht errichtet werden. Kommen einer oder beide Vorhabenträger einer Verpflichtung aus diesem Vertrag nicht nach und machen Dritte deswegen Ansprüche gegen die Stadt geltend, stellen die Vorhabenträger die Stadt unwiderruflich und auf erstes Anfordern von derartigen Ansprüchen frei und erstatten der Stadt die damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen.

II

SONSTIGE REGELUNGEN

§ 11

GRUNDSTÜCKSTAUSCH/GEGENSEITIGE ZUSTIMMUNGEN

- 11.1 Die Stadt und der Vorhabenträger 1 wollen einen Grundstückstausch durchführen, damit das Baugrundstück 1 vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers 1 steht. Zu diesem Zweck sollen die in der **Anlage 5** rot umrandete Fläche des Flurstücks 5137/2 und die derzeit im Eigentum der Stadt stehende und in der **Anlage 5** grün umrandete Fläche getauscht werden.

- 11.2 Sollte ein Tauschvertrag nicht zustande kommen, verpflichtet sich der Vorhabenträger 1 der Überbauung der in der **Anlage 5** rot umrandete Fläche des Flurstücks 5137/2 als Straßenfläche und deren Widmung als öffentliche Verkehrsfläche zuzustimmen. Die Stadt verpflichtet sich, die in der **Anlage 5** grün umrandete Fläche zu entwiden und einer Überbauung der Fläche durch den Vorhabenträger 1 gemäß der Ziffer 3.1 zuzustimmen. Eine Überbaurente ist weder von der Stadt noch vom Vorhabenträger 1 geschuldet. Der Verzicht auf die Überbaurente ist im jeweiligen Grundbuch einzutragen.

§ 12

HOHLRAUM UNTER DER MAXIMILIANSTRASSE

- 12.1 Unter der Maximilianstraße befindet sich ein Hohlraum, der vormals als Unterführung der Maximilianstraße zum Hauptbahnhof gedient hat. Der Hohlraum ist nur noch über das Baugrundstück 1 zugänglich. Er hat damit keine Funktion mehr. Die genaue Lage ergibt sich aus der **Anlage 6**. Der statische Zustand des Hohlraums ist zwar derzeit noch stabil; es ist aber damit zu rechnen, dass mittelfristig Sanierungen erforderlich werden. Sollte zunächst das Bauvorhaben 1 fertiggestellt werden, würde die Verfüllung des Hohlraums sehr aufwendig werden.
- 12.2 Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, in Abstimmung mit der Stadt den Hohlraum statisch dauerhaft zu sichern. Hierfür wird der Vorhabenträger 1 den Hohlraum im Rahmen des Rückbaus des Bestandsgebäudes mit Flüssigboden oder Flüssigbeton verfüllen, oder ggfls. auch das Bauwerk zuvor zurückbauen und dann die Verfüllung vornehmen. Die Maßnahme und deren Umsetzung ist vorab mit der Stadt abzustimmen.

§ 13

BAUSTELLENABWICKLUNGSKONZEPT

- 13.1 Die Vorhabenträger sind verpflichtet, vor Beginn der Abrissmaßnahmen ein mit der Stadt abgestimmtes Baustellenabwicklungs- und Rückbaukonzept vorzulegen.
- 13.2 Das Konzept muss mindestens folgende Punkte beinhalten:
- Bestimmung der Anbindung der Baustelle
 - Lage der Zu- und Ausfahrten des Baustellengrundstücks
 - Bestimmung der Straßen, über die die Zu- und Abfahrt des Baustellenmaterials erfolgt
 - Bestimmung der Fußgängerführung bei Beanspruchung der Gehwege für die Baustelle

Zeitplan

§ 14

WIEDERHERSTELLUNG / ANPASSUNG DER ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN

- 14.1 Die Vorhabenträger sind verpflichtet, sämtliche durch den Bau oder den Baustellenverkehr beschädigten Erschließungsanlagen nach Abschluss der Maßnahmen mindestens wieder in den Zustand vor Beginn der Baumaßnahmen zu bringen.
- 14.2 Vor Beginn der Abrissmaßnahmen verpflichten sich die Vorhabenträger, in Abstimmung mit der Stadt eine Bestandsaufnahme und eine Beweissicherung der in **Anlage 7** näher bezeichneten Erschließungsanlagen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Der Gutachter und der Gutachterauftrag sind vorab mit der Stadt abzustimmen. Nach Durchführung der unter Ziffer 15.1 beschriebenen Maßnahmen hat der Gutachter das Ergebnis zu untersuchen und zu bestätigen, dass mindestens der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wurde.
- 14.3 Werden die Baumaßnahmen zeitgleich durchgeführt, gilt im Verhältnis zwischen den Vorhabenträgern für die Kostentragung der Beweissicherung § 4.2 entsprechend. Gleiches gilt für die Kosten der Beseitigung von Schäden, es sei denn, die Schäden lassen sich einem der beiden Bauvorhaben eindeutig zuordnen. Dann trägt der Vorhabenträger die Kosten, dessen Bauvorhaben die Schäden zugerechnet werden können. Können sich die Vorhabenträger gegenüber der Stadt nicht auf eine Quote verständigen, haften sie als Gesamtschuldner.

Sofern die Maßnahmen zeitlich versetzt umgesetzt werden, ist jeder Vorhabenträger verpflichtet, vor Beginn der jeweiligen Maßnahmen die Beweissicherung nach Ziff. 14.2 durchzuführen. Die Pflicht zur Beseitigung der Schäden nach Ziff. 14.1 und Ziff. 14.2 trifft dann den jeweiligen Vorhabenträger.

III

SCHLUSSVORSCHRIFTEN

§ 15

DATENSCHUTZ

- 15.1 Die Vorhabenträger nehmen mit der Vertragsunterzeichnung zustimmend zur Kenntnis, dass dieser städtebauliche Vertrag Bestandteil des Abwägungsmaterials des Bebauungsplans ist. Demnach wird dieser Vertrag zwar nicht i.S.d. § 3 BauGB öffentlich ausgelegt, muss jedoch in öffentlicher Sitzung des Bauausschusses und Stadtrates beraten und beschlossen werden.
- 15.2 Die Vorhabenträger stimmen der namentlichen Nennung des Unternehmens bzw. des eigenen Namens, des Betreibers und des Architekten in sämtlichen Planunterlagen zu, sodass diese unverändert in öffentlichen Sitzungen/ Veranstaltungen genannt/ gezeigt werden können. Die Vorhabenträger sichern zu, die entsprechenden Einwilligungen

von den jeweiligen Vertragspartnern vor der Vertragsunterzeichnung eingeholt zu haben.

- 15.3 Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass die Stadt 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 jeweiligen Vorhabenträgers Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten, weist der jeweilige Vorhabenträger die Stadt ausdrücklich darauf hin. Die bis zur Vertragsunterzeichnung erstellten Unterlagen enthalten derartige Informationen nicht.

§ 16

BEENDIGUNG DES PROJEKTES

- 16.1 Die Vorhabenträger sind berechtigt, die Bauvorhaben nicht mehr errichten zu müssen und dafür notwendige Maßnahmen zu beenden oder davon abzusehen (Beendigung des Projektes) wenn bis zum 31.12.2021 der Bebauungsplan nicht in Kraft tritt oder die Baugenehmigung nicht innerhalb von 6 Monaten nach Einreichung vollständiger und genehmigungsfähiger Unterlagen für das jeweilige Bauvorhaben erteilt worden ist. Das Recht erlischt mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. mit Erteilung einer Baugenehmigung.
- 16.2 Sollte der Bebauungsplan oder die jeweilige Baugenehmigung rechtskräftig aufgehoben werden, werden die Parteien prüfen, welche Möglichkeiten es gibt, die Voraussetzungen für die Errichtung der Bauvorhaben erneut zu schaffen. Sollten die Voraussetzungen nach Ziffer 20.2 für ein Ruhen vorliegen, werden die Vorhabenträger die Stadt unterstützen, behauptete Fehler des Bebauungsplans zu beseitigen und übernehmen die der Stadt dafür entstehenden Kosten (z.B. Gutachten, Beratung usw.).

Die Stadt ist berechtigt, das Projekt auf einem Baugrundstück zu beenden, wenn der jeweilige Vorhabenträger seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung und Erfüllungsaufforderung nicht nachkommt.

- 16.3 Die Beendigung ist schriftlich gegenüber der anderen Partei zu erklären. Das Recht erlischt, wenn die Beendigung nicht innerhalb eines Monats nach Kenntnis des jeweiligen Vorhabenträgers von den das Recht auslösenden Umständen, erklärt wird. Entscheidend für die Fristwahrung ist der Zugang der Erklärung bei dem Vertragspartner.

§ 17

VERTRAGSSTRAFEN

- 17.1 Überschreitet der Vorhabenträger 1 auf seinem Baugrundstück schuldhaft eine in § 4 genannte Frist, so zahlt er an die Stadt für jeden Monat der Überschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von

5.000 € pro Monat für die ersten drei Monate,

10.000 € pro Monat für die drei darauffolgenden Monate und

30.000 € für jeden weiteren Monat.

Überschreitet der Vorhabenträger 2 auf seinem Baugrundstück schuldhaft eine in § 4 genannte Frist, so zahlt er an die Stadt für jeden Monat der Überschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von

1.000 € pro Monat für die ersten drei Monate,

2.000 € pro Monat für die drei darauffolgenden Monate und

6.000 € für jeden weiteren Monat.

- 17.2 Weicht das hergestellte Vorhaben auf dem jeweiligen Baugrundstück von dem Vorhaben im Sinne des § 3. und/ oder von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, ist die Stadt unbeschadet der ihr sonst zustehenden Rechte berechtigt, für jeden einzelnen Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe von jeweils bis zu 25.000 € (in Worten: Fünfundzwanzigtausend) zu verlangen. Die Höhe der Vertragsstrafe wird von der Stadt unter angemessener Berücksichtigung von Art und Ausmaß der Abweichung nach billigem Ermessen festgesetzt.

Die Verwirkung der Vertragsstrafe setzt voraus, dass die Abweichung von dem Vorhaben im Sinne des § 3 und/ oder von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von der Stadt schriftlich angezeigt und eine angemessene Frist zur Beseitigung des unzulässigen Zustandes gesetzt wurde.

Hat die Vorhabenträgerin durch die Abweichung nach gutachterlicher Feststellung Aufwendungen erspart oder einen Mehrgewinn erzielt, so beträgt die Vertragsstrafe mindestens das Doppelte der von der Stadt geschätzten ersparten Aufwendungen und/oder des von der Stadt geschätzten Mehrgewinns.

Die Höhe aller Vertragsstrafen nach Ziffer 17.2 ist insgesamt auf 250.000 € begrenzt.

- 17.3 Kommt ein Vorhabenträger einer Verpflichtung nach Ziffer 5.1 aus diesem Vertrag nicht nach, kann die Stadt eine Vertragsstrafe verlangen, die sich nach den Kriterien des § 26 LWoFG bemisst. Erhebt die Stadt auf Grundlage von § 26 LWoFG durch Verwaltungsakt eine Geldleistung, wird dieser Betrag auf die Vertragsstrafe angerechnet.
- 17.4 Der Anspruch der Stadt auf ordnungsgemäße Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen bleibt von der Festsetzung und Verwirkung einer Vertragsstrafe unberührt. Insbesondere verbleibt bei der Stadt das Recht, neben der Vertragsstrafenzahlung die Herstellung einer entsprechenden Bebauung nach § 3 und den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verlangen und diese einzuklagen.

§ 18

RECHTSNACHFOLGE

- 18.1 Der jeweilige Vorhabenträger hat mit Zustimmung der Stadt das Recht, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Verpflichtungen ganz oder teilweise bezogen auf das jeweilige Baugrundstück auf Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Vorhabenträger verpflichten sich dabei, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.
- 18.2 Der jeweilige Vorhabenträger haftet in Bezug auf das jeweilige Baugrundstück der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 19

NEBENABREDEN, VERTRAGSÄNDERUNG, UNWIRKSAMKEIT

- 19.1 Der Vertrag wird nebst Anlagen dreifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- 19.2 Nebenabreden bestehen nicht. Vertragsveränderungen, -ergänzungen und -aufhebungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- 19.3 Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- 19.4 Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten unbeschadet etwaiger Rechte Dritter.

§ 20

WIRKSAMWERDEN

- 20.1 Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Bebauungsplan „B 2-Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/Maximilianstraße/Linienstraße der Stadt in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB für das jeweilige Bauvorhaben im Geltungsbereich des bezeichneten Bebauungsplans erteilt wird. Dies gilt nicht für die Kostentragungspflicht gemäß § 5.
- 20.2 Die Durchführungsverpflichtungen der Parteien aus diesem Vertrag ruhen, sofern und soweit:

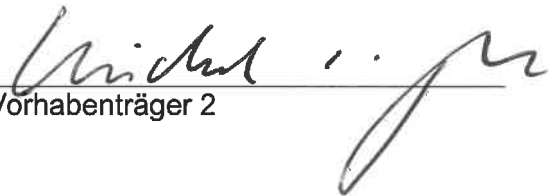
- a) der vorgenannte Bebauungsplan auf den Antrag eines Dritten in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen und die aufschiebende Wirkung des Normenkontrollantrages gemäß § 47 Absatz 6 VwGO angeordnet ist,
- b) der vorgenannte Bebauungsplan Gegenstand 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,

die Stadt den vorgenannten Bebauungsplan anderweitig außer Kraft setzt.

Unterzeichner



Vorhabenträger 1



Vorhabenträger 2

Stadt Landau