

---

**Vertragliche  
Vereinbarung  
zum Bauvorhaben  
Horststraße 19**

---

Stadt Landau in der Pfalz

und

Projektgesellschaft Landau 24mbH

## Vereinbarung zum Bauvorhaben Horststraße 19

### zwischen:

- (1) **Stadt Landau in der Pfalz**, Marktstraße 50, 76829 Landau in der Pfalz, vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Dr. Dominik Geißler  
- im Folgenden „Stadt“ genannt -
- (2) **Projektgesellschaft Landau 24mbH**, Paul-von-Denis-Straße 7, 76829 Landau in der Pfalz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Landau unter 33502, vertreten durch den Geschäftsführer Christian Bösherz  
- im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt -

Der Vorhabenträger und die Stadt werden gemeinsam auch als Parteien bezeichnet.

### § 1 VORBEMERKUNG

- 1.1 Das Vertragsgebiet umfasst das Grundstück Gemarkung Landau, Flurstück 3495/2, Horststraße 19. Der Vorhabenträger ist Eigentümer dieses Grundstücks. Das Grundstück ist mit einer Gewerbehalle bebaut, die derzeit als Möbelhaus genutzt wird. Der südliche Bereich des Flurstücks wird als Stellplatzfläche genutzt. Aufgrund der Nutzungsaufgabe des Möbelhauses soll das Gebäude abgebrochen und das Grundstück neu bebaut werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8.300 m<sup>2</sup> und befindet sich nördlich der Landauer Innenstadt. Es ist von heterogenen Bebauungsstrukturen umgeben und liegt innerhalb des Fördergebietes „Sozialer Zusammenhalt Landau Nord“. Östlich grenzen ein eingeschossiger Lebensmittelmarkt sowie eine dreieinhalb geschossige Mehrfamilienhausbebauung an. Westlich grenzt eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung an. Südlich und nördlich des Marktes entlang der Horst-, bzw. der Hermann-Sauter-Straße befinden sich kleinteiligere Strukturen in Form von zweieinhalbgeschossigen Doppel-, und. Reihenhäusern. Die heterogene umgebende Bebauung wurde bei der Überplanung des Gebiets berücksichtigt und in ein adäquates Maß an Dichte und Höhe für die Bebauung übersetzt. Die zukünftige Bebauung soll bzgl. der Höhenentwicklung zwischen der umgebenden Nachbarbebauung vermitteln und zur städtebaulichen Ordnung des Gebiets beitragen. Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung wird eine Nord-Süd Durchwegung des Plangebiets vorgesehen.

Hinsichtlich der Nutzungen wird angestrebt, eine Mischnutzung aus gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen sowie Wohnnutzungen und Sonderformen wie inklusives Wohnen oder junge Pflege zu realisieren. Gemäß städtebaulichem

Konzept sollen rund 105 Wohnungen unterschiedlicher Größe und für unterschiedliche Bedarfe auf insgesamt ca. 8.250 qm Wohnfläche umgesetzt werden. Mind. 33,3 % der neu geschaffenen Wohnfläche wird gemäß der Quotierungsrichtlinie im geförderten Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) realisiert und gesichert, die Hälfte davon über den ersten Förderweg. Die Bereitstellung von gewerblichen Flächen ist ein weiterer wichtiger Bestandteil der Konzeption. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum ist seit längerem ein Rückgang von gewerblichen Flächen, insbesondere auch in innenstadtnahen Bereichen, zu verzeichnen. Um eine weitere Ausdünnung des Gewerbeanteils zu verhindern, sollen rund 310m<sup>2</sup> Gewerbefläche vorgesehen werden.

- 1.2 Die nachzuweisenden Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die sich über die gesamte Länge des Grundstücks erstreckt. Die Ein- Und Ausfahrt zur Tiefgarage ist von der Horststraße aus vorgesehen.
- 1.3 Aufgrund der Größe und Lage des Grundstücks sind sich beide Parteien einig, dass bei der Neuplanung des Gebiets städtebauliche Ziele umzusetzen sind. Neben der oben beschriebenen Nutzungsmischung sowie der Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage gehören dazu die Beschränkung der baulichen Dichte und die Realisierung einer öffentlich zugänglichen Durchwegung des Gebiets. Durch die Begrünung der Dachflächen und die Errichtung von Photovoltaik- oder solarthermische Anlagen werden klimatische Aspekte berücksichtigt. Die Fassaden sollen durch die Verwendung unterschiedlicher Farben und Materialien gegliedert werden. Als Grundlage zur Umsetzung der zuvor beschriebenen Ziele wird diese Vereinbarung geschlossen. Durch die Berücksichtigung der vereinbarten Regelungen wird ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

## § 2

### BESTANDTEILE DER VEREINBARUNG

Die nachfolgend genannten Anlagen werden vollumfänglich Bestandteil dieser Vereinbarung. Im Falle von Widersprüchen geht der Vereinbarungstext vor.

Anlage	1	Lageplan (Stand: 12.12.2022)
--------	---	------------------------------

### § 3

#### VORHABENBESCHREIBUNG & MASSGABEN ZUR UMSETZUNG

3.1 Grundsätzlich sind sich beide Parteien einig, das Vorhaben gemäß Lageplan vom 12.12.2022 umzusetzen. Darüber hinaus haben sich die Parteien für die Neuplanung des Gebiets auf die Umsetzung folgender Ziele geeinigt:

#### 3.2 Ziele der Planung

- Es wird eine öffentlich fußläufig zugängliche Nord-Süd Durchwegung des Plangebiets zwischen der Herrmann-Sauter-Straße im Norden und der Horststraße im Süden hergestellt. Für die Durchwegung wird eine Mindestbreite von 3,0 m bzw. von 4,0 m inkl. Begrünungsstreifen vorgesehen.
- Die bauliche Dichte wird auf ein verträgliches Maß mit einer GRZ von maximal 0,4 und einer GFZ von maximal 1,2 beschränkt.
- Die Dachflächen werden unter Berücksichtigung der zu errichtenden Solaranlagen mindestens extensiv begrünt.
- Die Vorgaben der Richtlinie zur verpflichtenden Errichtung von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen auf Neubauten werden eingehalten.
- Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Horststraße aus. Hinzu kommen max. 8 oberirdische Stellplätze an der Hermann-Sauter-Straße für Carsharing/Kunden/Besucher.
- Der Vorhabenträger strebt an, im Erdgeschoss entlang der Horststraße Flächen für gewerbliche Nutzungen vorzusehen.
- Der Vorhabenträger beabsichtigt, im zentralen Punktgebäude Sonderwohnformen für soziale Nutzungen zu verwirklichen.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich sein Bauvorhaben vor Bauantragsstellung mit Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung des Stadtbauamtes Landau in der Pfalz unter Vorlage von Lageplan, Ansichten, Material-, Farb- und Detailbeschreibung, sowie Freiraumgestaltung abzustimmen.
- Die Fassaden werden untergliedert, um die großflächigen Blockstrukturen gestalterisch aufzubrechen. Hierfür werden die unterschiedlich hohen Gebäude-

teile auch hinsichtlich ihrer Farb-, und / oder Materialwahl gestalterisch unterschieden. Die Balkonanlagen an den Gebäudefassaden auf der Innenhofseite werden „berankt“ (Fassadenbegrünung).

#### **§ 4 GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU**

- 4.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mindestens 33,3 % der auf dem Baugrundstückverwirklichten Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) zeitlich befristet als geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sofern keine anderslautenden Vereinbarungen getroffen und in diesem Vertrag festgehalten wurden, gelten die Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG).
- 4.2 Die nach Ziffer 4.1 als geförderten Wohnraum errichteten Wohnungen sind zu mind. 50 % Haushalten mit geringem Einkommen (bis zu einer Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) und im übrigen Haushalten mit Einkommen zur Verfügung zu stellen, dessen Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht mehr als 60 v.H. übersteigt.
- 4.3 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach Ziffer 4.1 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 un- aufgefördert unverzüglich in Kopie vorgelegt werden. Die Stadt darf die Mieter der Wohnungen über die Verpflichtungen des Vorhabenträgers nach § 4 unterrichten. Ein Mieter kann Verpflichtungen des Vorhabenträgers zum geförderten Wohnungsbau (insbesondere Miethöhe) unmittelbar gegen diesen geltend machen (echter Vertrag zugunsten Dritter).
- 4.4 Die Miet- und Belegungsbindung für Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen (bis zu einer Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) beträgt mindestens 25 Jahre, bei abweichendem Förderprogramm 20 Jahre, für Wohnraum für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht mehr als 60 v.H. übersteigt mindestens 15 Jahre 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.
- 4.5 Zur Absicherung der Vereinbarung aus Nr. 4.2 verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Bauantragstellung auf seine Kosten zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten des betroffenen Baugrundstücks und zu Gunsten der Stadt Landau mit folgendem Inhalt:

„Ich bewillige und beantrage zu Lasten der Fl.St.Nrn.... der Gemarkung.... Zu Gunsten der Stadt Landau die Eintragung einer befristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

Es ist zu unterlassen, mehr als 66,6 % der in den Wohnungen geschaffenen Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WfIVO) für die Dauer von 25 Jahren für Haushalte mit geringem Einkommen (bis zu einer Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) sowie für die Dauer von mindestens 15 Jahren für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht mehr als 60 % übersteigen, ab Bezugsfertigkeit an andere Personen zu überlassen, als solche, die einen entsprechenden gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 17 LWoFG vorlegen können, oder an solche – sollten die Wohnungen länger als drei Monate nicht vermietet werden – , die von der Stadt Landau in der Pfalz bestimmt werden.

Es ist ferner zu unterlassen, mehr als 66,6 % der in den Wohnungen geschaffenen Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WfIVO) zu anderen als nach den Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) zulässigen Mietbedingungen, insbesondere zu einer höheren Miete, zu überlassen.“

Schuldrechtlich vereinbaren die Parteien, dass sich die Frist für die Mietpreis- und Belegungsbindung nach der entsprechenden Vereinbarung mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz richtet. Die Bindung beträgt danach mindestens 20 Jahre, nicht aber notwendigerweise 25 Jahre, so dass sich die Dauer der Dienstbarkeit nach der Dauer der tatsächlichen Mietpreis- und Belegungsbindung zu richten hat.

Sollte die beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt nicht eintragungsfähig sein, verpflichten sich der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt, an einer Änderung des Inhalts der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit unter Berücksichtigung des damit beabsichtigten Zwecks mitzuwirken, damit diese eintragungsfähig ist.

Soweit im Rahmen des Bauvorhabens Wohnungseigentum begründet wird, kann die Verpflichtung zur Eintragung der Dienstbarkeit auch dadurch erfüllt werden, dass in den Wohnungsgrundbüchern von Wohnungen, deren Wohnfläche mindestens 33,3 % der in den Wohnungen nach Wohnflächenverordnung (WfIVO) geschaffenen Wohnfläche ausmacht, die entsprechende Dienstbarkeit eingetragen wird. In diesem Fall gelten für die Eintragung und Löschung der Dienstbarkeit in den Wohnungsgrundbüchern die in diesem städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen für die beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Lasten der zum Bauvorhaben gehö-

renden Baugrundstücke entsprechend. Bei der Bestellung der Dienstbarkeiten an konkreten Wohneinheiten ist in Abweichung zum vorstehend vorgegebenen Inhalt der Dienstbarkeit der Inhalt des Rechts so zu gestalten, dass für die jeweilige Wohneinheit geltende Nutzungsbeschränkung aufgrund der jeweiligen Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß Ziffer 4.2. konkret benannt wird.

- 4.6 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.
- 4.7 Die beschränkt-persönliche Dienstbarkeit ist in Abteilung II an erster Stelle einzutragen.
- 4.8 Der 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.
- 4.9 Nach Ablauf der Bindungsfrist gem. 4.4 verpflichtet sich die Stadt Landau die Löschungsbewilligung der Dienstbarkeiten gem. 4.5 zu erteilen.
- 4.10 Die Vertragsstrafen richten sich nach den §§ 25 und 26 LWoFG.

## **§ 5**

### **ERRICHTUNG VON PHOTOVOLTAIK- ODER SOLARTHERMISCHEN ANLAGEN**

- 5.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen der zu errichtenden Gebäude Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Wärme/Kälte und/oder Strom) zu errichten und auf Dauer zu nutzen (Solarpflicht). Diese Pflicht kann auch durch Dritte erfüllt werden, denen die Dachflächen vertraglich überlassen werden. Für die Einhaltung der folgenden Bestimmungen ist auch in diesem Fall der Vorhabenträger verantwortlich.
- 5.2 Grundsätzlich sind alle Dächer für Solaranlagen geeignet. Bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 15 Grad ist die gesamte Dachfläche geeignet. Bei Pult-, Walm- und- Satteldächern zählen die nach Ost über Süden bis West ausgerichteten Dachflächen zur geeigneten Dachfläche. Ungünstig im

Sinne der Solarrichtlinie ausgerichtet sind Dachflächen nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster zählen nicht zur geeigneten Dachfläche.

- 5.3 Bei solarthermischen Anlagen ist der Flächennachweis über die Bruttokollektorfläche, bei Photovoltaikanlagen und kombinierten Anlagen über die Gesamtmodulfläche zu erbringen.
- 5.4 Die Solaranlage ist bis spätestens sechs Monate nach Fertigstellung des Baus zu installieren (und in Betrieb zu nehmen).
- 5.5 Bei der Errichtung der Anlagen sind die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu beachten.

## **§ 6**

### **ZUGÄNGLICHKEIT DER DURCHWEGUNG**

- 6.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine öffentliche Zugänglichkeit für den nicht motorisierten Verkehr (Nord – Süd Durchwegung) auf seinem Grundstück herzustellen und tags und nachts dauerhaft zugänglich zu halten. Material und Ausführung sind mit dem Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz einvernehmlich rechtzeitig vor Herstellung abzustimmen. Die Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Verkehrssicherungspflicht sowie aller Entwässerungseinrichtungen obliegen dem Eigentümer. Die Reinigung, sowie die Räum- und Streupflicht der Wege- und Innenhofflächen obliegt gemäß der Straßenreinigungssatzung dem Vorhabenträger.
- 6.2 Zur Sicherung der Bestimmungen in Ziffer 6.1 verpflichtet sich der Vorhabenträger zulasten des Baugrundstücks und zugunsten der Stadt spätestens zur Bauantragstellung eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit erstem Rang in grundbuchmäßiger Form unwiderruflich zu bewilligen und zur Eintragung zu bringen.

## **§ 7**

### **DATENSCHUTZ**

- 7.1 Der Vorhabenträger nimmt mit der Unterzeichnung zustimmend zur Kenntnis, dass diese Vereinbarung in öffentlicher Sitzung des Bauausschusses und Stadtrates beraten und beschlossen wird.
- 7.2 Der Vorhabenträger stimmt der namentlichen Nennung des Unternehmens bzw. des eigenen Namens, der Betreiber und des Architekten in sämtlichen Planunterlagen zu, sodass diese unverändert in öffentlichen Sitzungen/ Veranstaltungen genannt/ gezeigt werden können. Der Vorhabenträger sichert zu,

die entsprechenden Einwilligungen von den jeweiligen Vertragspartnern vor der Unterzeichnung eingeholt zu haben.

- 7.3 Dem Vorhabenträger 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 Vorhabenträgers Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten, weist der Vorhabenträger die Stadt ausdrücklich darauf hin. Die bis zur Unterzeichnung erstellten Unterlagen enthalten derartige Informationen nicht.

### §8

#### NEBENABREDEN, VERTRAGSÄNDERUNG, UNWIRKSAMKEIT

- 8.1 Die Vereinbarung wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- 8.2 Nebenabreden bestehen nicht. Veränderungen, -ergänzungen und -aufhebungen der Vereinbarung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- 8.3 Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen der Vereinbarung berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieser Vereinbarung nicht. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der Vereinbarung rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- 8.4 Die getroffenen Vereinbarungen gelten unbeschadet etwaiger Rechte Dritter.

### §9

#### WIRKSAMWERDEN

- 9.1 Diese Vereinbarung wird mit Unterzeichnung wirksam.

#### Unterzeichner

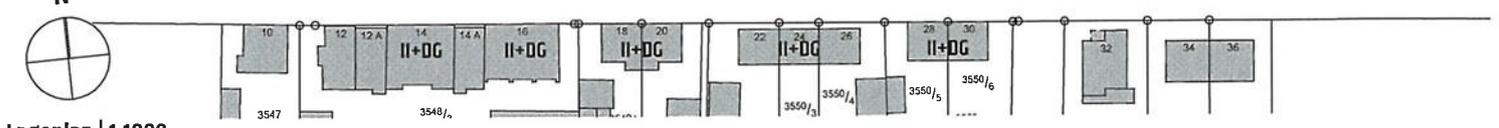
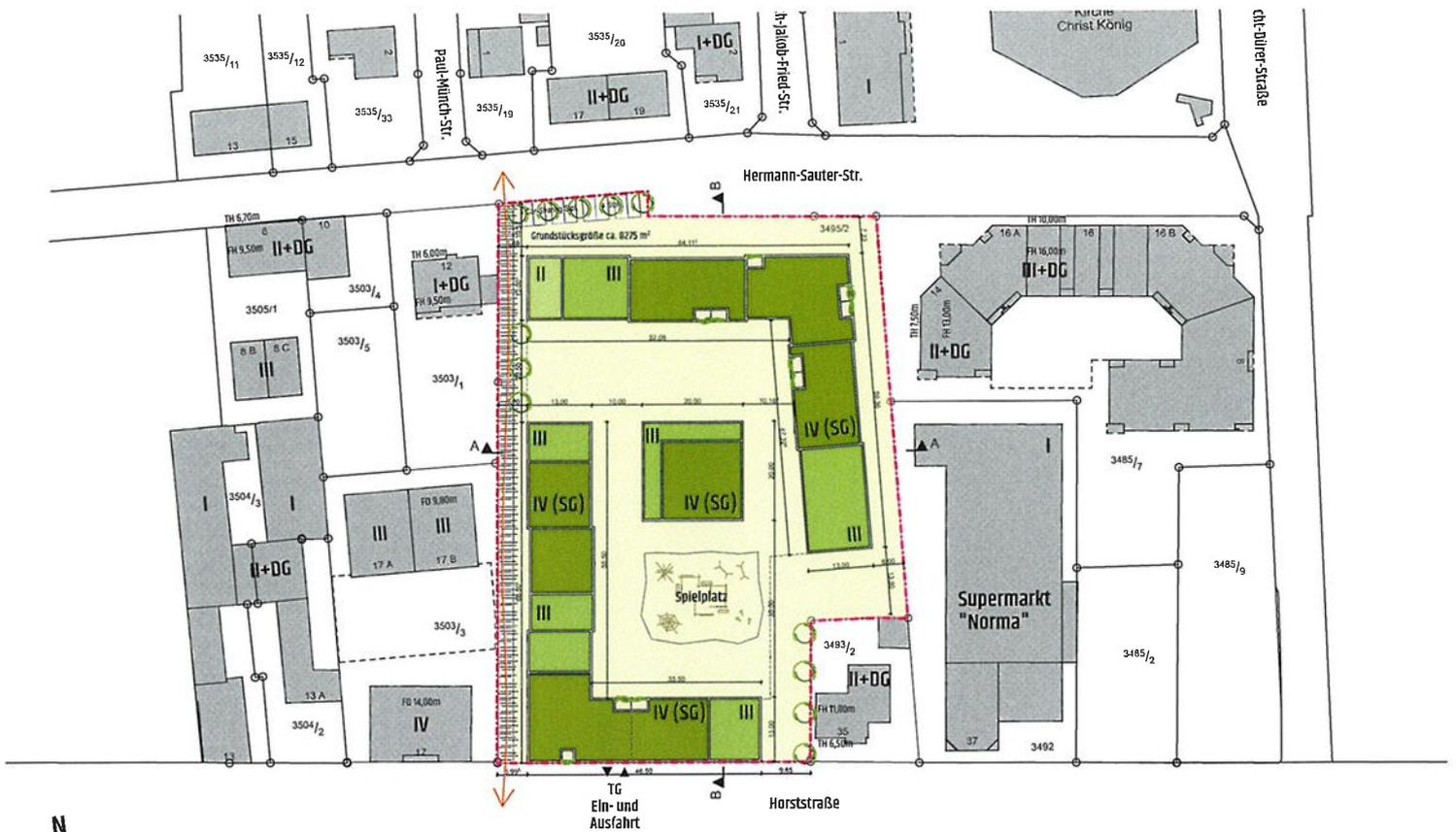
Landau in der Pfalz, den 14.12.2022  
Für den Vorhabenträger



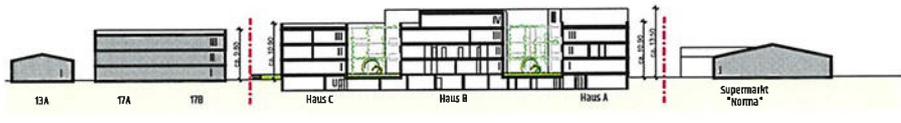
Projektgesellschaft Landau 24mbH vertreten durch Herrn Christian Bösherz

Landau in der Pfalz, den \_\_\_\_\_  
Für die Stadt Landau in der Pfalz

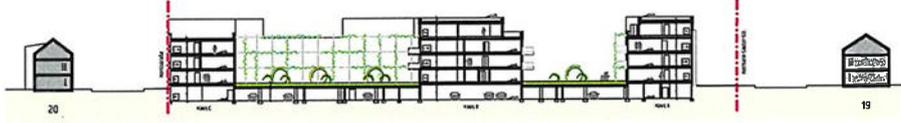
\_\_\_\_\_  
Dr. Dominik Geißler, Oberbürgermeister



Lageplan | 1:1000



Schnitt A | 1:1000



Schnitt B | 1:1000

Grundstücksfläche:	ca. 8.275 m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	ca. 8.250 m <sup>2</sup>
GRZ I:	ca. 0,4	Gewerfläche:	ca. 310 m <sup>2</sup>
GRZ II:	ca. 0,9	<b>GESAMT:</b>	<b>ca. 8.560 m<sup>2</sup></b>
GFZ (ohne SG):	ca. 1,13	Wohnheiten:	ca. 105
		davon geförderter Wohnraum:	mind. 33,3 %
		Gewerbeeinheiten:	ca. 2
		<u>Stellplätze:</u>	
		Tiefgarage:	ca. 135
		EG:	ca. 4
		Car-Sharing:	ca. 4

14.17.2022

BAUHERR	PLANVERFASSER	PROJEKT-NR.	PROJEKT	PLANINHALT / DATUM	PLAN-NR. / MAßSTAB
Projektgesellschaft Landau 24 mbH Paul-von-Denis-Straße 7 76829 Landau	BAU4 Architekten GmbH Alter Schlachthof 47, 76131 Karlsruhe 0721 628889-0, Fax -29	<b>DBL-01</b>	Neuplanung Horststr. 19 Horststr. 19 76829 Landau i.d. Pfalz	Lageplan/Zahlen 12.12.22 / CSC	<b>2.LP.01_</b> 1:1000

