Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 "Ehemaliges Pfalzwerkegelände Kurfürstenstraße"

Die Stadt Ludwigshafen,
vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Jutta Steinruck,
Rathausplatz 20,
67012 Ludwigshafen
(nachfolgend **Stadt** genannt)

und

die Pro Concept Projektbau Arnulfstraße GmbH (Baufeld 1),
die Pro Concept Projektbau Kurfürstenstraße GmbH (Baufeld 2)
die Pro Concept Projektbau Bayernstraße Gmbh (Baufeld 3)
- jeweils vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Cevdet Celebi -
Friedrichsplatz 1
68165 Mannheim
(nachfolgend **Vorhabenträgerin** genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Das Unternehmen Pfalzwerke AG mit seinem Hauptsitz in Ludwigshafen plant seinen derzeitigen Standort, welcher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ liegt, zu verlagern. Durch diese Standortverlagerung wird eine innerstädtische Fläche für eine andere Nutzung freigegeben und Potenziale für eine Umnutzung eröffnet. Nach Auszug der Pfalzwerke AG aus seinen derzeitigen Verwaltungsräumen, sollen die Gebäude – bis auf den denkmalgeschützten Gebäudeteil - abgebrochen werden. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ Wohnbebauung zu realisieren. Der Standort bietet hierfür gute Voraussetzungen, da die Umgebung bereits durch Wohnbebauung geprägt ist.
Zur bauplanungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ aufgestellt.

Nach Wirksamwerden des Durchführungsvertrages, Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren sowie der vorbereitenden Maßnahmen wird mit der Realisierung der vorgesehenen Baumaßnahme begonnen. Grundlage hierfür sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ und die Bestimmungen dieses Vertrages.

§ 1 Gegenstand des Vertrages, Vertragsgebiet

(1) Gegenstand des Vertrages sind die Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 668 "Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße" auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans der Vorhabenträgerin.

(2) Das Vertragsgebiet entspricht dem in Anlage 1 dieses Vertrages dargestellten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ und umfasst die privaten Flurstücke in der Gemarkung Mundenheim mit den Flurstücksnummern 3314/50, 3314/96, 3314,99, 3308/20 und 3217/12 sowie alle unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen: 3308/19, 3314/112 (teilweise), 3314/35, 3308/18 (teilweise), 3217/2, 3219, 3314/67 (teilweise), 3217/14 (teilweise) und 3214/18 (teilweise).

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

Anlage 1:	Lageplan mit Darstellung des Vertragsgebiets (o.M., Stand: Aufstellungsbeschluss – 11.02.2019)
Anlage 2:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 668 "Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße" (Maßstab 1:500, Stand 22.05.2020)
Anlage 3:	Vorhaben- und Erschließungsplan, Baufeld 1 (Maßstab 1:200, Stand 22.05.2020)
Anlage 4a:	Vorhaben- und Erschließungsplan, Baufeld 2 - Prinzipgrundrisse (Maßstab 1:200, Stand 22.05.2020)
Anlage 4b:	Vorhaben- und Erschließungsplan, Baufeld 2 - Prinzipgrundrisse (Maßstab 1:200, Stand 22.05.2020)
Anlage 4c:	Vorhaben- und Erschließungsplan, Baufeld 2 - Dachaufsicht / Schnitte / Ansichten (Maßstab 1:200, Stand 22.05.2020)
Anlage 5a:	Vorhaben- und Erschließungsplan, Baufeld 3 - Prinzipgrundrisse (Maßstab 1:200, Stand 22.05.2020)
Anlage 5b:	Vorhaben- und Erschließungsplan, Baufeld 3 – Dachaufsicht / Schnitt / Ansichten (Maßstab 1:200, Stand 22.05.2020)
Anlage 6:	Baubeschreibungen des geplanten Vorhabens
Anlage 7:	Bericht zu den speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum Vorhaben „Pfalzwerke“ in Ludwigshafen (BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Stand 21.07.2020)

Die vorgenannten Pläne und Unterlagen (Anlagen 1 bis 7) werden inhaltlich vollumfänglich zum Gegenstand dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit Unterschrift des Vertrages, dass ihnen die Anlagen 1 bis 7 vollständig und lesbar vorliegen.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebäude zu errichten. Das Vorhaben ist in drei unterschiedliche Baufelder gegliedert, welche durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen voneinander abgegrenzt werden können.

(1) Baufeld 1

Geplant ist der vollständige Abriss der Bestandsgebäude auf dem Flurstück Nr. 3314/50.

Auf dem Grundstück soll ein Gebäude mit 82 Wohnungen und einer 4-gruppigen Kindertagesstätte entstehen.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung ist eine Blockrandbebauung vorgesehen. Im Norden wird ein vier geschossiges Gebäude mit zwei Dachgeschossen an das bestehende Finanzamt angebaut. Der Gebäudeteil entlang der Arnulfstraße sowie im Süden entlang der Kurfürstenstraße wird fünf geschossig mit zwei Dachgeschossen. Für den Gebäuderiegel entlang der Kurfürstenstraße ist der gesetzliche Grenzabstand zum Grundstück des Finanzamtes (Osten) erforderlich.

Das Dach wird als „Berliner Dach“, eine besondere Form des Pultdaches, ausgebildet, das von der Straße und vom Innenhof als Satteldach wahrgenommen wird, dazwischen aber als Flachdach ausgebildet ist. Das Flachdach erhält eine Dachbegrünung.

Die 4-gruppige Kindertagesstätte mit je 20 Kindern pro Gruppe ist an der Ecke Silcher-/Arnulfstraße angeordnet und erstreckt sich in diesem Bereich im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss. Im 1. Obergeschoss verfügt sie über eine große Terrasse zum Innenhof. Nahezu der gesamte Innenhof, welcher durch die Baustruktur geschützt ist, wird als Freibereich / Spielfläche für die Kindertagesstätte bereitgestellt. Ein Teilbereich der Freifläche soll allerdings eine Doppelnutzung erfahren, um ebenfalls auf dem Grundstück die erforderliche Spielfläche für die Wohnungen nachweisen zu können.

In den restlichen Geschossen sowie Gebäudeteilen sind herkömmliche Wohnungen unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Barrierefreiheit geplant. Es werden insgesamt 82 Wohnungen entstehen, die sich in 2 bis 4,5 Zimmer gliedern und Wohnungsgrößen von 40 m² bis 123 m² aufweisen.

Zum Nachweis der Stellplätze ist das gesamte Grundstück mit einer Tiefgarage unterbaut. 2 Stellplätze werden oberirdisch, sowie 1 Stellplatz in Baufeld 2 nachgewiesen. Die Stellplätze werden in Parklift-Systemen untergebracht. Die Zufahrt erfolgt von der nördlich liegenden Silcherstraße. Im Kellergeschoss sind zudem die Kellerräume der Wohnungen sowie Fahrradabstellräume zu finden.

(2) Baufeld 2

Baufeld 2 umfasst das Flurstück 3314/99 und somit das derzeitige Hauptverwaltungsgebäude der Pfalzwerke AG zwischen Kurfürsten- und Lachnerstraße sowie Bayern- und Koschatplatz.

Das Konzept sieht den vollständigen Erhalt des denkmalgeschützten historischen Verwaltungsbaus im Osten und dessen Umnutzung in Wohnungen

vor, sowie den Abriss der restlichen Gebäudestrukturen mit Neubau inklusive Querriegel im Innenhof zum Zwecke der Wohnnutzung.

Für den denkmalgeschützten Gebäudeteil wurde das Konzept mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt, da hierfür eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Zur Steigerung der Wohnqualitäten innerhalb des denkmalgeschützten historischen Verwaltungsbaus werden u. a. Balkone in Richtung Innenhof baulich ergänzt werden.

An das denkmalgeschützte Gebäude wird ein Neubau in Blockrandbebauung angeschlossen, wodurch eine geschlossene Bauweise entsteht. Der dadurch entstehende geschützte Innenhof wird durch einen viergeschossigen Querriegel gegliedert. Die Freibereiche werden als Grün- und Freifläche sowie als Spielfläche ausgebildet und hauptsächlich den Bewohnern zur Verfügung stehen.

Die Gliederung der Fassade erfolgt durch die Herausarbeitung und Gliederung der Hauseingänge, durch Rücksprünge der Treppenhäuser und vertikale Fugen sowie durch Dacheinschnitte im 2. Dachgeschoss entlang der Kurfürsten- und der Lachnerstraße. Zum Koschatplatz wird der Eingangsbereich durch den Vorsprung der Fassade herausgebildet.

Das Dach wird ebenfalls als besonderes Pultdach (Berliner Dach) ausgebildet.

In Baufeld 2 sind insgesamt 210 Wohnungen geplant, die in 1,5- bis 4,5-Zimmer Wohnungen unterteilt sind und Wohnungsgrößen zwischen 41 m² bis 132 m² aufweisen.

Zum Nachweis der Stellplätze ist das gesamte Grundstück mit einer zweigeschossigen Tiefgarage mit insgesamt 258 Stellplätzen sowie Kellerräumen unterbaut. Die Stellplätze werden teilweise in Parklift-Systemen untergebracht. Die Zufahrt erfolgt von der nördlich liegenden Kurfürstenstraße.

(3) Baufeld 3

Auf dem derzeit brachliegenden Flurstück 3217/12 sollen vier Stadthäuser mit insgesamt 36 Wohnungen entstehen. Die Wohnungen sind in 2- bis 4-Zimmer Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 94 m² bis 143 m² unterteilt. In den Dachgeschossen sind die Wohnungen als zweigeschossige Maisonette-Wohnungen geplant.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden die Stadtvillen in unterschiedlicher Höhenentwicklung entstehen. Das Gebäude in der Lachnerstraße sowie das südlichste Gebäude in der Lisztstraße sind dreigeschossige Gebäude mit zwei Dachgeschossen. Die von der Bayernstraße erschlossenen Gebäude sind viergeschossig mit 2 Dachgeschossen.

Die gemeinsame Tiefgarage unterhalb des Grundstückes verfügt über 54 Stellplätze. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt von der Lachnerstraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Die Dachlandschaft wird als Walmdächer geplant. Die Dachneigungen werden im oberen Bereich durch ein begrüntes Flachdach, analog der Baufelder 1 und 2, verbunden.

Zu dem begrünten Innenhof öffnen sich die Gebäudekubaturen durch integrierte Loggien und Dachgauben.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet wie in den Anlagen 3 bis 5b dargestellt und unter den §§ 2 und 3 dieses Vertrages beschrieben sowie nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ und den Regelungen dieses Vertrages innerhalb der nachfolgenden Fristen.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 668 "Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße" einen vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag auf Baugenehmigung beim Bereich Bauaufsicht der Stadtverwaltung Ludwigshafen einzureichen. Sie verpflichtet sich mit den Baumaßnahmen der Baufelder 1 und 3 spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung zu beginnen, das Vorhaben vollständig in einem Zuge durchzuführen und dieses spätestens 2 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich spätestens 12 Monate nach Auszug der Verwaltung der Pfalzwerke AG mit den Abbrucharbeiten des Baufeldes 2 zu beginnen, das Vorhaben vollständig in einem Zuge durchzuführen und spätestens 3 Jahre nach Auszug der Pfalzwerke AG fertig zu stellen.

(4) Sollte aus von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretenden Umständen die fristgerechte Realisierung des Gesamtvorhabens oder von Teilbauvorhaben nicht möglich sein, werden die Vorhabenträgerin und Stadt über eine angemessene Verlängerung der Durchführungsfristen für das Gesamtvorhaben oder von Teilbauvorhaben verhandeln.

(5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich vor Baubeginn die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume durch Schutzmaßnahmen nach den Vorgaben der DIN 18920 und Ras LP 4 sowie dem § 4 Abs. 6 - 8 dieses Vertrages sowie nach Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen – Bereich Grünflächen und Friedhöfe – zu sichern.
Für Schäden an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen, welche durch das Bauvorhaben verursacht werden, haftet die Vorhabenträgerin.

(6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich an den im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäumen keinerlei Arbeiten selbst durchzuführen.
Sollten zur Stellung von Gerüsten oder Anderem, Arbeiten an den zuvor genannten Bäumen notwendig sein, sind diese durch die Vorhabenträgerin zu beauftragen und zwingend durch die Stadt Ludwigshafen – Bereich Grünflächen und Friedhöfe – durchzuführen.

(7) Die Wurzelsperre auf dem Gelände der Vorhabenträgerin ist zu Lasten der Vorhabenträgerin durch eine Fachfirma, in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen – Bereich Grünflächen und Friedhöfe – durchzuführen.
Die Arbeiten im Wurzelraum sind drei Tage vor Baubeginn anzukündigen und mit der Stadt Ludwigshafen – Bereich Grünflächen und Friedhöfe – abzustimmen.

(8) Für die durch erforderliche Rückschnittmaßnahmen dauerhaften Einkürzungen der o. g. Bäume ist der Wertverlust und die Pflege für 20 Folgejahre ab erfolgtem Rückschnitt durch die Vorhabenträgerin zu bezahlen.

Hierfür wird die Stadt Ludwigshafen - Bereich Grünflächen und Friedhöfe – nach dem „Verfahren Koch“ vor Beginn der Baumaßnahme den Wert der Bäume feststellen und die Veränderungen schriftlich festhalten.

(9) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die durch Nrn. (5) – (8) entstehenden Arbeitskosten, die Gutachterkosten und die resultierenden Pflegekosten vollständig und auf eigene Kosten zu tragen.

(10) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Berücksichtigung und Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der CEF-Maßnahmen sowie der sonstigen Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Berichtes zu den speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen (vgl. Anlage 7, Maßnahmen S. 30 ff).
Vor dem Abriss der Gebäude und vor Fällung von Gehölzen müssen die CEF-Maßnahmen gemäß den Festsetzungen Nr. 5.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Berichtes zu den speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen (vgl. Anlage 7, Maßnahmen S. 30 ff.) durchgeführt sein, d. h. Ersatzquartiere müssen vorher geschaffen sein.
Die Durchführung und Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist zu dokumentieren. Ein Bericht darüber ist der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde zeitnah vorzulegen. Nach Durchführung der CEF-Maßnahmen ist ein dreijähriges Monitoring durch eine Fachkraft durchzuführen. Die Belegung der Nisthilfen bzw. Ersatzquartiere ist zu dokumentieren und ein Bericht darüber ist der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde jährlich zum 15. Oktober vorzulegen. Abhängig von den Feststellungen dieses Monitorings können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die in Abstimmung mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde zu ergreifen sind. Das Monitoring verlängert sich in diesem Fall entsprechend.

(11) Des Weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan formulierten Maßnahmen zu ergreifen, sollte im Rahmen der derzeit noch durchzuführenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen Mauereidechsen festgestellt werden.

(12) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sofern im Rahmen der derzeit noch durchzuführenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen weitere Arten festgestellt werden, die vom Gutachter formulierten Ausgleichsmaßnahmen in vollem Umfang durchzuführen.

(13) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Berücksichtigung und Durchführung der Festsetzungen zum Bodenschutz Nr. 8 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zudem für die genaueren Untersuchungen von festgestellten Bodenbelastungen vor Baubeginn ein Untersuchungskonzept durch einen Gutachter zu erstellen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

(14) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in Baufeld 3 an geeigneten Gebäudeteilen mit geringen Fensterflächen eine Fassadenbegrünung durch Kletterpflanzen vorzunehmen.

(15) Die Durchführungsverpflichtung umfasst zudem die Beseitigung sämtlicher aus den vertragsgegenständlichen Baumaßnahmen resultierenden Schäden und Durchführung sonstiger Maßnahmen, welche durch Rückbau der Bestandsgebäude sowie den Neubau der Wohnbebauung inklusive der Tiefgarage auch außerhalb des Vertragsgebietes verursacht/begründet werden. Dies umfasst:

- z. B. die Beseitigung aller aus der vertragsgegenständlichen Baumaßnahme resultierenden Schäden an öffentlichen Verkehrsflächen. Dies beinhaltet zudem alle Ersatz- und Folgemaßnahmen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden,
- z. B. die Beseitigung aller aus der vertragsgegenständlichen Baumaßnahme resultierenden Schäden an öffentlichen Verkehrseinrichtungen wie Beleuchtung, Beschilderung, Sicherungseinrichtungen und Straßenmarkierungen (Aufzählung nicht abschließend). Dies beinhaltet zudem alle Ersatz- und Folgemaßnahmen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden,
- z. B. die Beseitigung aller aus der vertragsgegenständlichen Baumaßnahme resultierenden Schäden an Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wie Wasser- und Strom-, Fernwärme- und Fernmeldeleitungen sowie der Abwasserleitungen. Dies beinhaltet zudem alle Ersatz- und Folgemaßnahmen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden,
- z. B. die Beseitigung aller aus der vertragsgegenständlichen Baumaßnahme resultierenden Schäden an öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie die Kompensationspflanzungen für den Entfall von Bäumen, welche nicht in gleicher Qualität/Größe unmittelbar ersetzt werden können. Dies beinhaltet zudem alle Ersatz- und Folgemaßnahmen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden.
- z. B. die Wiederherstellung der nicht bebauten privaten Grundstücksfläche im Westen des Baufeldes 2 als Gehweg für die Öffentlichkeit und deren dauerhafte Unterhaltung.

Alle für die vorgenannten Maßnahmen anfallenden Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

- Vor Beginn der Bauausführung der Hochbaumaßnahmen ist ein Ortstermin mit dem Bereich Tiefbau durchzuführen um den vorhandenen Zustand der öffentlichen Verkehrsfläche festzustellen und zu dokumentieren (Beweissicherungsverfahren).
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die zuvor genannten Maßnahmen (§ 4 Abs. 16) rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Stadt (Bereich Tiefbau und ggf. Bereich Bauverwaltung, Abteilung Grünconsulting) und den Ent- /Versorgungsträgern (TWL, Telekom Vodafon WBL Stadtentwässerung usw.) abzusprechen und genehmigen zu lassen
- Die Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist abhängig von deren Nutzung festzulegen. Für die Herstellung gelten die entsprechend anzuwendenden Richtlinien und Regelwerke sowie die aktuellen Regeln der Technik in ihrer jeweils neusten Fassung. Die Gewährleistung der Mängelbeseitigung für die neu hergestellten Anlagen obliegt dem Erschließungsträger/Bauherrn und wird entsprechenden den Regelungen der VOB vereinbart. Der Erschließungsträger/Bauherrn stellt die Stadt für die Mängelbeseitigung kostenfrei. Er verpflichtet sich

die Mängelbeseitigung direkt nach deren Feststellung oder Aufforderung, in Einvernehmen mit der Stadt, durchzuführen.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für die Arbeiten an der Straßenbeleuchtungsanlage die Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) zu beauftragen.

(16) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die nicht durch Gebäude, Zufahrten oder Zuwegungen überbauten Bereiche der Tiefgarage mit einer mindestens 0,5 m starken Erdüberdeckung bzw. im Bereich von Strauchstandorten mit einer mindestens 0,8 m starken Erdüberdeckung und bei Baumstandorten mit einer mindestens 1,2 m starken Erdüberdeckung auszubilden und die Vorgartenbereiche im Baufeld 3 dauerhaft flächendeckend zu begrünen.

(17) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Baustelleneinrichtung und -logistik frühzeitig mit der Stadt abzustimmen.

(18) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die erforderlichen 407 Stellplätze nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. Teil B, Nr. 3 Zahl der notwendigen Stellplätze) in den dafür vorgesehenen Tiefgaragen nachzuweisen.
Hierbei verpflichtet sich die Vorhabenträgerin jeden 3. Stellplatz als Elektromobilitäts-Ladestellplatz auszustatten.

(19) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Gebäude des Baufeldes 1 (EG/OG) zusammenhängende Flächen gemäß Raumbuch der Stadt Ludwigshafen zur Nutzung für eine viergruppige Kindertagesstätte für Kinder im Alter von zwei bis sechs Jahren vorzuhalten und zu vermieten. Die Flächen werden von der Vorhabenträgerin zum Ausbau vorgerichtet, wobei an den Schnittstellen der Mietfläche zum rechtlichen Gebäude die baufachlichen Standards der Stadt Ludwigshafen beachtet werden müssen.

(20) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für die Kindertagesstätte im Baufeld 1 insgesamt mindestens 800 m² Außenspielfläche zur Verfügung zu stellen. Hiervon müssen 376 m² der alleinigen Nutzung für die Kindertagesstätte zur Verfügung stehen. Die verbleibenden 424 m² der Außenfläche sind so zu gestalten und angemessen abzugrenzen, dass Sie als Doppelnutzung für die Kindertagesstätte, sowie als Nachweis der erforderlichen Spielfläche für die Wohnbebauung dienen kann.

(21) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei den final zu treffenden Entscheidungen/Bemusterungen für die Materialität und Farbgebung der Fassaden der Hochbauten die Stadt, Bereich Stadtplanung, mit einzubeziehen.

(22) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich vor Einreichung eines Bauantrages die Freiflächengestaltung, unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes, mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen und diesen abgestimmten Freiflächen- und Pflanzplan mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

(23) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Weitergabe aller eingegangenen Verpflichtungen an ihre Mieter, soweit dies zur Einhaltung der übernommenen Verpflichtungen erforderlich ist.

(24) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt Ludwigshafen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 (6) Satz 1 Baugesetzbuch aufheben soll, wenn die Vorhabenträgerin nicht innerhalb der in § 4 Absatz 2 und 3 dieses Vertrages genannten Fristen das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt. Hierbei wird auf den Haftungsausschluss des § 8 dieses Vertrages verwiesen.

§ 5 Leistungen der Stadt

(1) Die Stadt verpflichtet sich, die von der Vorhabenträgerin vollständig und genehmigungsfähig eingereichten Unterlagen schnellst möglich zu prüfen, das Vorhaben zu unterstützen und an einer zügigen Bearbeitung mit dem Ziel der Genehmigung des Vorhabens mitzuwirken.

(2) Sofern weitere öffentlich-rechtliche Verfahren zur Realisierung des Vorhabens erforderlich sein sollten, so verpflichtet sich die Stadtverwaltung, diese Verfahren im Sinne der Vorhabenträgerin unterstützend zu begleiten und den entsprechenden Gremien zu empfehlen, diese erforderlichen Verfahren einzuleiten und durchzuführen. Der Vorhabenträgerin ist in diesem Zusammenhang jedoch bekannt, dass sie gegenüber der Stadt Ludwigshafen keinen durchsetzbaren Rechtsanspruch auf Erteilung der notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen hat.

§ 6 Verkehrssicherung

(1) Die Vorhabenträgerin übernimmt vom Tag des Beginns der Bauarbeiten an, die Verkehrssicherungspflicht im gesamten durch die Baumaßnahmen für die Neubebauung betroffenen Bereich. Als Baubeginn wird der Tag der Einrichtung der Baustelle definiert. Dieser ist schriftlich festzuhalten und von den Parteien des Vertrages zu unterzeichnen. Die Vorhabenträgerin haftet bis zur vollständigen Beendigung aller Baumaßnahmen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr bis dahin obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht. Dies gilt auch dann, wenn die Haftung auf einen Dritten übertragen wurde.

(2) Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen, dass die von der Baustelle ausgehenden Beeinträchtigungen und Verschmutzungen soweit wie möglich bzw. auf das unumgänglich Notwendige beschränkt werden.

(3) Die Vorhabenträgerin hat die Reinigung der Verkehrsflächen im Bereich der Baumaßnahmen und in den unmittelbaren Anschlussbereichen – sofern die Verschmutzungen durch die Baumaßnahmen verursacht sind (z.B. Baustellenverkehr) – durchzuführen.

(4) Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden, der durch Verletzung der ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, der infolge der Baumaßnahmen – insbesondere an bereits verlegten Leitungen oder auf fremden Grundstücken – verursacht wurde. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von sämtlichen Schadensersatzansprüchen – auch gegenüber Dritten – frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 7 Vertragserfüllungsbürgschaft für Maßnahmen zum Erhalt der Straßenbäume im Baufeld 3

(1) Zur Sicherung der Durchführung der in § 4 Nrn. (5) – (9) dieses Vertrages genannten Maßnahmen durch die Vorhabenträgerin leistet Sie Sicherheit in Höhe von insgesamt 52.000 EUR durch Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bankbürgschaft einer deutschen Bank.

(2) Die Bürgschaftsurkunde ist im Original spätestens nach Bestandskraft der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung und vor Beginn der oben genannten Maßnahmen der Stadt (Bereich Stadtplanung) zu übergeben.

§ 8 Abweichungen, Vertragsstrafen

(1) Abweichung der Vorhabenträgerin von den Regelungen dieses Vertrages, einschließlich seiner Vertragsbestandteile im Sinne des § 2, und / oder von der Baugenehmigung bedürfen der vorherigen Absprache und des Einvernehmens mit der Stadt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Parteien unterzeichnet wurde. Dieses schriftliche Dokument ersetzt nicht die ggf. erforderliche Beantragung einer geänderten Baugenehmigung.

Eine Zustimmung der Stadt ist nicht erforderlich, wenn Abweichungen im Innenbereich, z. B. durch Grundrissänderungen im Gebäude oder Änderungen in der Baubeschreibung vorgenommen werden, welche auf das äußere Erscheinungsbild keinen Einfluss haben. Hierzu zählt z. B. wenn die Raumaufteilung innerhalb einzelner Wohneinheiten sowie der Kindertagesstätte geändert werden soll, im Einzelfall Wohneinheiten zusammengelegt oder geteilt werden sollen, ohne dass sich die Gesamtzahl der Wohneinheiten sowie die Zahl der Wohneinheiten > 80 m² verändert, oder die Grundrisse der jeweiligen Untergeschosse geändert werden sollen, ohne dass Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage verändert werden.

(2) Bei schuldhaften Abweichungen der Vorhabenträgerin von den Regelungen des Vertrages und/oder von der Baugenehmigung ohne vorherige Absprache und ohne Einvernehmen mit der Stadt, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt. Die Vertragsstrafe beträgt für eine Abweichung von der abgestimmten Vorhabenplanung gemäß Anlage 2 bis 6 dieses Vertrages oder von den in § 4 dieses Vertrages vereinbarten Fristen eine Höhe von

100.000,- EURO je Verstoß**.**

Über die Angemessenheit und Höhe der Vertragsstrafe entscheidet der Stadtvorstand im Einzelfall nach Anhörung der Vorhabenträgerin.
Der Betrag wird nach bekannt werden des jeweiligen Verstoßes und schriftlicher Anforderung durch die Stadt sofort fällig.

(3) Erfolgen Abweichungen / Änderungen aufgrund von späteren fachbehördlichen Auflagen, werden diese zuvor mit den zuständigen Stellen bzw. Behörden abgestimmt und über die vereinbarte Regelung wird ein schriftliches Dokument erstellt, das von der Vorhabenträgerin und von der Fachbehörde unterzeichnet wird. In diesen Fällen steht der Stadt kein Vertragsstrafenanspruch zu.

(4) Abweichungen oder Änderungen der vorliegenden Planunterlagen, die aufgrund von technisch erforderlichen Anordnungen von Fachingenieuren, der Statik bzw. Prüfstatik und/oder eines Brandschutzsachverständigen zwingend erforderlich werden und keine wesentlichen Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens haben, stellen keinen Verstoß gegen diesen Vertrag dar und begründen keinen Vertragsstrafenanspruch. Die Abweichung ist der Stadt gegenüber jedoch vor Ausführung bekannt zu machen und das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde.

(5) Im Zuge der zügigen Bauausführung muss die Stadt schnellst möglich über Abweichungs-/Änderungswünsche der Vorhabenträgerin entscheiden (ggf. sind Zustimmungen von politischen Gremien einzuholen, die terminlich nur entsprechend des Sitzungskalenders beraten). Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt die Vorhabenträgerin die Änderung doch durch, wird die Vertragsstrafe nach Aufforderung durch die Stadt fällig.

(6) Die Vertragsstrafe ist nicht zu zahlen, wenn ein Verstoß gemäß Absatz 2 entweder durch die Vorhabenträgerin der Stadt zur Kenntnis gebracht und durch die Stadt eine nachträgliche Zustimmung/Genehmigung der Änderung erteilt wird oder der Verstoß durch die vertragsgerechte bzw. einvernehmlich geänderte Ausführung durch die Vorhabenträgerin geheilt wird. Das hergestellte Einvernehmen auch für die Heilung des Verstoßes ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Parteien unterzeichnet wurde.

(7) Nach Fertigstellung wird das Vorhaben von der Stadt Ludwigshafen abgenommen. Über die Abnahme wird ein Protokoll erstellt. Wenn die Vorhabenträgerin nach den Abnahmen vertragswidrige Änderungen an dem Gebäude vornimmt, gelten weiterhin die Regelungen der Absätze 1 bis 8 dieses Paragraphen.

§ 9 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder des Bauantrages tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 668 können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren herausstellt.

(3) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

§ 10 Kostentragung

(1) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten der Durchführung von Maßnahmen dieses Vertrages sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (insbesondere Hochbaumaßnahmen, Erschließungsanlagen, Begrünungs-, Vermeidungs- und Minimierungs-, CEF-Maßnahmen sowie sonstige Maßnahmen (vgl. Nr. 5 der Textlichen Festsetzungen) und Maßnahmen zur Umsetzung der Festsetzungen zum Bodenschutz (vgl. Nr. 8 der Textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes); dazu notwendige Gutachten und Pläne sowie Baulasteneintragungen soweit diese in unmittelbaren Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.

(2) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Verfahrenskosten der Stadt gemäß Kooperationsvertrag in Höhe von insgesamt 22.887,80,- EUR zuzüglich MwSt.

(3) Weitere Kosten, die im Rahmen der Bauleitplanung durch ggf. erforderliche Gutachten entstehen, trägt ebenso die Vorhabenträgerin.

§ 11 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an ihre Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben und diesen insbesondere eine Kopie des Vertragstextes zur Verfügung zu stellen. Die Vorhabenträgerin führt hierüber einen Nachweis gegenüber der Stadt (Abdruck des notariellen Vertrages in den einschlägigen Passagen).

(2) Die Weitergabe bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann. Ein wichtiger Grund liegt beispielsweise vor, wenn der Rechtsnachfolger nicht nachweisen kann, dass er zur Durchführung der Vorhaben in der Lage ist oder nicht nachweisen kann, dass er den Betrieb des Vorhabens dauerhaft sichern kann.

(3) Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

(4) Die Vorhabenträgerin haftet gegenüber der Stadt für sämtliche Schäden, die aus einer unzureichenden oder unterlassenen Weitergabe bzw. Überleitung dieser vertraglichen Rechte und Pflichten auf ihren Rechtsnachfolger entstehen.

§ 12 Schlussbestimmungen, Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regeln dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(3) Der Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Ludwigshafen am Rhein.

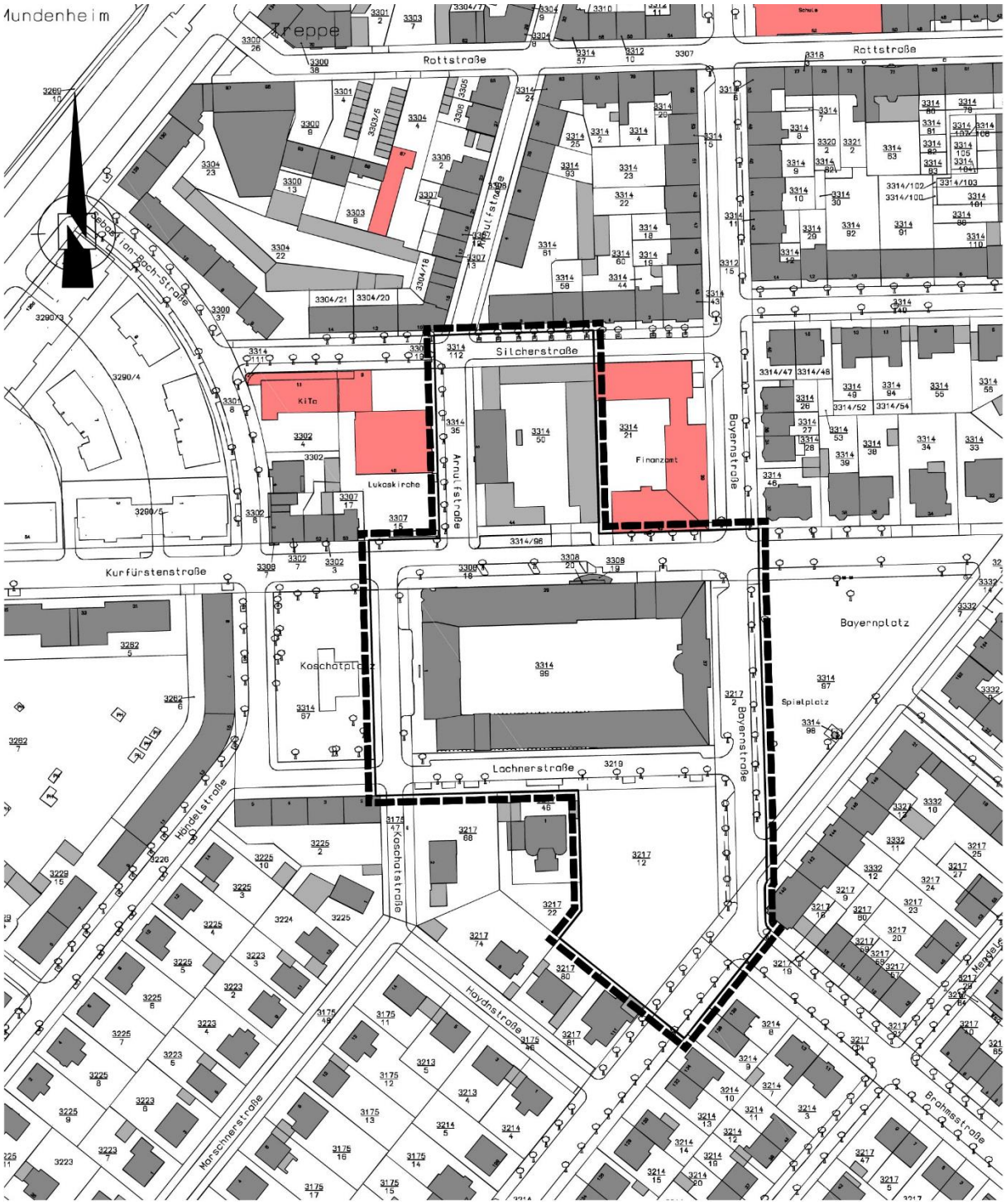
§ 13 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“ in Kraft tritt. Zu diesem Zeitpunkt muss die Unterschrift beider Vertragspartner vorliegen.

Ludwigshafen am Rhein, den .....

.....
(für die Vorhabenträgerin)

Ludwigshafen am Rhein, den .....

.....
(für die Stadt)

Anlage 1: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches (o. M.)