

Städtebaulicher Vertrag

zum Bauvorhaben der Ludwigshafener Wohnwerte GmbH "nördliches Entrée",
Rheinufer Süd, auf den Grundstücken der Gemarkung Ludwigshafen mit den
Flurstücksnummern 4627 und 4618. Die Deutsche Wohnwerte GmbH & Co.
KG ist alleinige Gesellschafterin der Ludwigshafener Wohnwerte GmbH.

Die Stadt Ludwigshafen,
vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Dr. Eva Lohse,
Rathausplatz 20,
67012 Ludwigshafen
(nachfolgend Stadt genannt)

und

der Ludwigshafener Wohnwerte GmbH mit dem Sitz in Heidelberg,
vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer
Herrn Thomas Dorant
Heinrich-Fuchs-Straße 94,
69126 Heidelberg
(nachfolgend Bauherr genannt),

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Ausgangspunkt dieses Vertrages ist die Absicht der Stadt Ludwigshafen das
Entwicklungsgebiet Rheinufer Süd einer qualitätsvollen und attraktiven Be-
bauung zuzuführen. In diesem Kontext ist das Projekt des Bauherrn am nörd-
lichen Entrée zu bewerten, in welchem er von der WGS Wohnungs-, Gewer-
be- und Städtebau Baubetreuungsgesellschaft mbH das Grundstück mit der
Flurstücknummer 4618 sowie das Grundstück mit der Flurstücknummer 4627
(einschließlich einer zusätzlichen Erwerbsfläche) von der Stadt Ludwigshafen
erwerben will. Wegen der funktionalen, städtebaulichen und architektonischen
Vorbildfunktion für den Gesamtbereich Rheinufer Süd ist der hohe Qualitäts-
anspruch im Interesse der Bauherrn und deren Vermarktungsziele für alle In-
vestoren verbindlich. Zur Sicherung der Durchführung der Vorhaben mit den
entsprechenden Qualitäten wird dieser Vertrag geschlossen.

Grundlage des Vertrages sind der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 503c
"Rheinallee" vom 16.03.2016 sowie der Rahmenplan Rheinufer Süd (Stand
April 2016).

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung des Gesamtvorhabens nebst der erforderlichen inneren Erschließung, Außenanlagen und Gemeinschaftsanlagen auf den Kaufgrundstücken, auf der Grundlage der in der Präambel genannten Planungen und Kriterien durch den Bauherrn. Die Planungen des Vorhabens werden vom Bauherrn einvernehmlich mit der Stadt Ludwigshafen (Bereich Stadtplanung) abgestimmt und werden nach Unterzeichnung durch den Bauherrn und die Stadt Ludwigshafen zum Bestandteil dieses Städtebaulichen Vertrages.
- (2) Das Vorhaben des Bauherrn umfasst
- a) auf dem Flst. 4618 die Erstellung von zwei Gebäuden, mit maximal 91 Wohneinheiten nebst der erforderlichen Tiefgaragenanlagen und der Außenanlagen.
 - b) auf dem Flst 4627 die Erstellung von einem Gebäude, mit maximal 40 Wohneinheiten und Gewerbeflächen im Erdgeschoß, nebst der erforderlichen Tiefgaragenanlagen (unter Einbeziehung der zusätzlichen Erwerbsfläche) und der Außenanlagen.

Der Bauherr kann zum Nachweis von baurechtlich erforderlichen Anlagen (z.B. Kinderspielflächen, Pkw- und Fahrradstellplätze) eine Vereinigungsbaulast für die vorstehend genannten Flurstücke bestellen lassen.

- (3) Im Zuge der Herstellung des Vorhabens wird die Max-Bill-Straße nebst Gehwegen und Straßenzwischenraum nach den Regelungen dieses Vertrages fertiggestellt. Die Rheinpromenade selbst sowie die angrenzenden öffentlichen Grün- und Platzflächen werden ebenfalls nach den Regelungen dieses Vertrages hergestellt.
- (4) Die vertraglichen Regelungen umfassen die in Anlage 1 dargestellten Flächen
- a. rot hinterlegte Fläche A: Kaufgrundstück Flurstück 4627
 - b. rot hinterlegte Fläche B: Kaufgrundstück Flurstück 4618
 - c. blau schraffierte Fläche C: Zusätzliche Erwerbsfläche in Zusammenhang mit Flurstück 4627
 - d. grün hinterlegte Fläche D: (wird in einem gesonderten Gestattungsvertrag mit der Stadt Ludwigshafen in Zusammenhang mit Flurstück 4627 geregelt)
 - e. grün hinterlegte Fläche E: (wird in einem gesonderten Gestattungsvertrag mit der Stadt Ludwigshafen in Zusammenhang mit Flurstück 4618 geregelt)
 - f. orange hinterlegte Fläche F: Straßenraum Max-Bill-Straße
 - g. gelb hinterlegte Fläche G: Rheinpromenade nebst angrenzenden Grünflächen

§ 2 Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile des Vertrages werden mit Unterzeichnung durch den Bauherrn und die Stadt Ludwigshafen die mit der Stadt (Stadtplanung) abgestimmten Unterlagen:
 - a) Lageplan mit Flurstücksgrenzen (Anlage 1)
 - b) Planzeichnungen Grundrisse, Schnitte, Ansichten des Vorhabens i.M. 1:100 vom 19.05.17 und 24.05.17 *bzw. 12.05.17 (redaktioneller Hinweis: die Grundriss-Pläne/Schnitte des Gebäudes auf dem Flurstück 4627 werden noch in Details überarbeitet und vor Unterzeichnung des Vertrages ausgetauscht).*
 - c) Die Baubeschreibungen des Vorhabens vom 19.05.17 (Anlage 3).
 - d) Eine fotorealistische, perspektivische Ansicht des Gebäudeensembles (Anlage 4).
 - e) Die qualifizierte Freiflächengestaltungsplanung i.M 1:500 (Anlage 5).
 - f) Luftbildaufnahme (Anlage 6)
 - g) Mobilitätskonzept vom 15.05.16 (Anlage 7)

§ 3 Leistungen des Bauherrn

- (1) Der Bauherr verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages, nachdem ihm die erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden und diese bestandskräftig geworden sind.
- (2) Der Bauherr verpflichtet sich spätestens drei Monate nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrages für beide Bauvorhaben der Kaufgrundstücke gleichzeitig einen vollständigen genehmigungsfähigen Antrag auf Erteilung Baugenehmigung bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen, Bereich Bauaufsicht, einzureichen. Die Antragsunterlagen sind vor Einreichen des Antrages von der Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtplanung, freizeichnen zu lassen.
- (3) Der Bauherr wird innerhalb von sechs Monaten nach dem Vorliegen beider bestandskräftiger Baugenehmigungen mit der Realisierung des Bauvorhabens beginnen und die Bauvorhaben innerhalb von 30 Monaten ab Baubeginn bezugsfertig herstellen. Die Außenanlagen (Grün- und Platzflächen) werden in der darauf folgenden Vegetationsperiode fertiggestellt, spätestens jedoch sechs Monate nach Bezugsfertigstellung der Gebäude.
- (4) Der Bauherr ist verpflichtet, die Bebauung entsprechend der mit der Stadt abgestimmten Planung zu errichten.

Die Bebauung hat auf eigenen Namen und auf eigene Rechnung des Bauherrn zu erfolgen. Eine Genehmigungsfähigkeit für das Bauvorhaben in bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen bzw. nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen ist mit diesem Städtebaulichen

Vertrag nicht verbunden. Die Einholung und Beschaffung der vorhabenspezifischen Genehmigungen und die Schaffung der Voraussetzungen hierfür ist Angelegenheit des Bauherrn.

- (5) Der Bauherr verpflichtet sich zur Erstellung und Umsetzung einer mit der Stadt einvernehmlich abzustimmenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplanung, welche den hohen Qualitätsstandards des Baugebietes Rheinufer-Süd sowohl in funktionaler, städtebaulicher und architektonischer/landschaftsarchitektonischer Weise entsprechen muss.
- (6) Die Herstellung der öffentlichen Grün- und Platzflächen für die in Anlage 1 grün hinterlegten Flächen D und E (§ 1 Absatz 4 lit. d) und lit. e)) erfolgt gemäß. den separat abzuschließenden Gestattungsverträgen bis zum in Absatz 3 definierten Zeitpunkt.
- (7) Sollte aus vom Bauherrn nicht zu vertretenden Umständen die fristgerechte Realisierung des Vorhabens nicht möglich sein, werden Bauherr und Stadt über eine angemessene Verlängerung der Durchführungsfristen für das Vorhaben verhandeln.
- (8) Der Bauherr verpflichtet sich, bauliche und sonstige (auch nicht bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige) Maßnahmen, die die äußere Gestaltung des Bauvorhabens tangieren (z.B. Veränderungen an Balkonbrüstungen, Gebäudefarbe, Einfriedungen), mit der Stadt abzustimmen. Ggf. verpflichtet sich der Bauherr, in der Teilungserklärung die Eigentümergemeinschaft hinzuweisen, dass o.g. Maßnahmen, die die äußere Gestaltung des Bauvorhabens tangieren, mit der Stadt abzustimmen sind. Maßgeblich sind die abgestimmten Unterlagen gem. § 2 dieses Vertrages.

§ 4 Leistungen der Stadt

- (1) Die Stadt verpflichtet sich eingereichte Unterlagen unverzüglich zu prüfen und an einer zügigen Genehmigung des Vorhabens zu arbeiten.
- (2) Sofern weitere öffentlich-rechtliche Verfahren zur Realisierung des Vorhabens erforderlich sind (z.B. Bauleitplanung, sonstige Genehmigungen), so verpflichtet sich die Stadtverwaltung den entsprechenden Gremien zu empfehlen, diese erforderlichen Verfahren einzuleiten und durchzuführen.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, den im Bereich der Rheinpromenade vorhandenen Straßenraum, das ist die aufgelassene Rheinuferstraße (Asphaltbelag inklusive Unterbau und Unterflurbauwerke) gemäß Anlage 5, bis spätestens fünf Monate nach bestandskräftiger Baugenehmigung für die beiden Bauvorhaben rückzubauen.
- (4) Die Stadt strebt an, die neue Rheinpromenade nebst Grünanlagen (gelb umrandeter Bereich, vgl. § 1 Absatz 4 lit. g)) sowie den Endausbau der Max-Bill-Straße zeitnah nach Bezugsfertigstellung der Bauvor-

haben herzustellen. Die Bauzeiten sind zwischen den Vertragsparteien abzustimmen und zu koordinieren.

- (5) Die Stadt übernimmt die Pflege und Unterhaltung der Bäume entlang der Rheinpromenade (vgl. Anlage 5) nach deren Übernahme gemäß den Regelungen des Gestattungsvertrages.
- (6) Die Stadt prüft, ob die Max-Bill-Straße als Anliegerstraße ausgewiesen werden kann.
- (7) Für den orange hinterlegten Bereich F der Max-Bill-Straße (§ 1 Absatz 4 lit. f) gilt das gemäß Anlage 5 vorabgestimmte Gestaltungskonzept. Dabei bleiben die Grundzüge der Straßenabwicklung mit zwei getrennten Fahrspuren erhalten. Der Straßenzwischenraum wird im Bereich des dritten Baumes, der entfällt, durch einen Straßenraum als Zu- und Abfahrt der Tiefgaragen und Feuerwehr ersetzt und im Bereich zur Rheinpromenade als Straßeninsel erweitert. Die endgültige Straßenraumgestaltung erfolgt in Abstimmung zwischen Stadt und Bauherr.

§ 5 Pkw-Stellplätze, Mobilitätskonzept

- (1) Grundlage für die Stellplatzberechnung der baurechtlich notwendigen Pkw-Stellplätze für das Vorhaben auf dem Flst. 4618 ist der im Exposé zum Bieterverfahren angegebene Stellplatzschlüssel wie folgt:

Wohneinheiten kleiner gleich 80 qm = 1 Stellplatz, Wohneinheiten größer 80 qm = 1,5 Stellplätze.

Aufgrund der Lage, des Zuschnitts und der Größe des Flurstückes 4627 wird für die Stellplatzberechnung der baurechtlich notwendigen Pkw-Stellplätze abweichend für jede Wohneinheit, unabhängig von deren Größe, 1 Stellplatz angesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohneinheiten sind auf den Vorhabengrundstücken herzustellen.

Für die zu errichtenden Gewerbeflächen im Erdgeschoßbereich des Bauvorhabens auf dem Flurstück 4627 ergibt sich je nach Nutzung ein weiterer Stellplatzbedarf, der mit einem Abminderungsfaktor von bis zu 30 %, wegen guter ÖPNV Anbindung belegt werden darf.

- (2) Um den auf dem Flurstück 4627 geminderten Stellplatzschlüssel für die Wohneinheiten zu kompensieren, verpflichtet sich der Bauherr ein Mobilitätskonzept für beide Bauvorhaben zu entwickeln, welches zum Beispiel Car-Sharing-Stellplätze oder Ladestationen für E-Mobilität vorsieht. Das vorläufige Mobilitätskonzept ist als Anlage 7 diesem Vertrag beigefügt.

Sollten für den gem. Absatz 1 zu berechnenden baurechtlich notwendigen Pkw-Stellplatznachweis für die Gewerbeflächen (auch aufgrund von Nutzungsänderungen) die vom Bauherrn herzustellenden Pkw-Stellplätze auf den Flst. 4618 und 4627 insgesamt nicht ausreichen, ist der Bauherr bzw. sind seine Rechtsnachfolger berechtigt, diese abzulösen, wobei sich die Höhe des Ablösebetrags nach der jeweils gültigen Fassung der Satzung über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen der Stadt Ludwigshafen richtet, derzeit 5.931,00 EUR je Stellplatz (Zone II) und/oder durch Baulast z.B. in dem Parkhaus der Walzmühle nachzuweisen.

§ 6 Abweichungen

- (1) Abweichungen des Bauherrn von den Regelungen dieses Vertrages und/oder 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 Vertragsparteien unterzeichnet wurde. Eine Zustimmung der Stadt ist nicht erforderlich, wenn Abweichungen im Innenbereich, z.B. durch Grundrissänderungen in einzelnen Wohneinheiten oder Änderungen in der Baubeschreibung vorgenommen werden, welche auf das äußere Erscheinungsbild keinen Einfluss haben.
- (2) Der Bauherr verpflichtet sich im Falle, dass er schuldhaft gegen Bestimmungen der bestandskräftigen Baugenehmigung (Erhöhung der Wohnungsanzahl, Reduzierung der Stellplatzanzahl, Verkleinerung der Stellplätze und/oder Fahrgassen, Änderung der TG-Zufahrt, Verkleinerung von Balkonen und Terrassen, Baukörpergrößen und -höhen, Baukörpergliederung, Fassadenmaterial, Gliederung der Fassade, Farbkonzeption, Ausführung der Geländerbrüstungen, soweit Festlegungen getroffen wurden) und/oder gegen die Regelung in den §§ 3 + 9 dieses Vertrages verstößt, zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt je Verstoß in Höhe von bis zu maximal

100.000,- EURO.

Über die Höhe der Vertragsstrafe entscheidet der Stadtvorstand im Einzelfall nach Anhörung des Bauherrn. Hierbei ist Art und Umfang des Verstoßes zu berücksichtigen.

Der Betrag wird nach Bekanntwerden des jeweiligen Verstoßes und schriftlicher Anforderung durch die Stadt sofort fällig. Die Fälligkeit setzt jedoch voraus, dass der schriftlichen Anforderung die Berechnung der Vertragsstrafe und die Ausübung des billigen Ermessens nachprüfbar schriftlich beigelegt wurden.

- (3) Erfolgen Änderungen aufgrund von späteren fachbehördlichen Auflagen, werden diese zuvor mit den zuständigen Stellen bzw. Behörden abgestimmt und über die vereinbarte Regelung ein schriftliches Dokument erstellt, das vom Bauherrn und von der Fachbehörde unterzeichnet wird. In diesen Fällen steht der Stadt kein Vertragsstrafenanspruch zu.
- (4) Im Zuge der zügigen Bauausführung muss die Stadt kurzfristig über Änderungswünsche des Bauherrn entscheiden. Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt der Bauherr die Änderung doch durch, wird die Vertragsstrafe fällig.
- (5) Änderungen der Planunterlagen gem. § 2 dieses Vertrages, die aufgrund von technischen erforderlichen Anordnungen von Fachingenieuren, der Statik bzw. Prüfstatik 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 mit der Stadt vor Ausführung abzustimmen und das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde.
- (6) Die Vertragsstrafe ist nicht zu zahlen, wenn ein Verstoß gemäß Absatz 2 entweder durch den Bauherrn 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 den Bauherrn geheilt wird. Das hergestellte Einvernehmen auch für die Heilung des Verstoßes ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde.
- (7) Sollten Durchführungsfristen entsprechend der Regelung in § 3 (7) diesen Vertrages verlängert worden sein, fällt für die Nichteinhaltung der ursprünglichen Fristen keine Vertragsstrafe an.
- (8) Nach Fertigstellung wird das Gebäude von der Stadt Ludwigshafen abgenommen. Über die Abnahme wird ein Protokoll erstellt, welches von beiden Seiten zu unterzeichnen ist. Wird darin festgestellt, dass die vertraglichen Vereinbarungen eingehalten wurden oder entsprechende Nachbesserungen erfolgten, reduziert sich die Vertragsstrafe, die für die noch nicht abgenommene Freiflächengestaltung verhängt werden kann, auf bis zu maximal 50.000,- EURO. Eine Vertragsstrafe kann nur festgesetzt werden, wenn die Freiflächengestaltung nicht den vertraglichen Vereinbarungen entspricht.
Diese Regelung gilt nicht, wenn der Bauherr nach den Abnahmen vertragswidrige Änderungen an dem Gebäude oder der Freianlagen vornimmt. Es gelten dann weiterhin die Regelungen der Absätze (1) bis (6) dieses Paragraphen.

§ 7 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung von Bauleitplänen oder anderen planungsrechtlichen Verfahren. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Bauherrn, der diese im Hinblick auf Bauantrag oder weitere planungsrechtliche Verfahren tätigt, ist ausgeschlossen. Der Stadt ist von solchen Verfahren nichts bekannt.
- (2) Dieser Vertrag verpflichtet die Stadt auch nicht zu einer positiven Entscheidung des Bauantragsverfahrens.
- (3) Für den Fall der Aufhebung von Bauleitplänen oder sonstigen Planverfahren können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit von Bauleitplänen oder anderen Planverfahren im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren herausstellt.

§ 8 Kostentragung

- (1) Der Bauherr trägt die Kosten der Durchführung dieses Vertrages d.h. der Hochbaumaßnahmen, Erschließungsanlagen, Begrünungsmaßnahmen (Baukosten) auf den Baugrundstücken, insoweit notwendige Gutachten und Pläne, soweit diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen).
- (2) Die Kosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren und ihres eigenen Verwaltungshandelns trägt die Stadt selbst.
- (3) Sollten durch die Baumaßnahme Anlagen von Verkehrseinrichtung (z.B. Straßenbeleuchtung oder Signaltechnik) sowie Verkehrszeichen oder Markierungen betroffen sein, so sind die Kosten für dauerhafte oder temporäre Veränderungen an diesen Anlagen durch den Bauherrn zu tragen. Sind zwischenzeitlich provisorische Zusatzeinrichtung zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit notwendig, so sind die Kosten für diese provisorischen Einrichtungen ebenfalls vom Bauherrn zu tragen.

§ 9 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Bauherr verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. 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. Der Bauherr haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

- (2) Diese Regelung gilt nicht für den Verkauf einzelner Wohnungen oder Gewerbeeinheiten, nachdem bereits Teileigentum gebildet wurde. Die Haftung des Bauherrn für den Rechtsnachfolger entfällt somit in diesem Falle. Der Bauherr ist aber verpflichtet, beim Verkauf einzelner Wohnungen durch eine entsprechende vertragliche Regelung sicherzustellen, dass bauliche und sonstige Maßnahmen, die die äußere Gestaltung des Bauvorhabens tangieren, nur mit Zustimmung der Stadt zulässig sind (auch soweit diese Maßnahmen nach allgemeinem Bau- und Verwaltungsrecht nicht genehmigungs- bzw. zustimmungspflichtig sind). Mit der getroffenen vertraglichen Regelung beim Verkauf einzelner Wohnungen ist der Bauherr frei von weiteren Verpflichtungen gegenüber der Stadt.

§ 10 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Stadt und der Bauherr erhalten je zwei Ausfertigungen.
- (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.

§ 11 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, sobald die Grundstückskaufverträge zwischen der Stadt sowie der WGS und dem Bauherrn beurkundet sind.

§ 12 Gerichtstand

Gerichtstand ist Ludwigshafen am Rhein.

Ludwigshafen am Rhein, den

Ludwigshafen am Rhein, den

.....
(für die Stadt)

.....
(für den Bauherrn)