

Städtebaulicher Vertrag

zum Bauvorhaben der D&S DIRINGER & SCHEIDEL WOHNBAU GmbH, Baufeld 5, Rheinufer Süd, auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 4617.

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

und

der D&S DIRINGER & SCHEIDEL WOHNBAU GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Eberhard Klass
Wilhelm-Wundt-Straße 19
68199 Mannheim,
(nachfolgend Bauherr genannt),

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Ausgangspunkt dieses Vertrages ist die Absicht der Stadt Ludwigshafen das Entwicklungsgebiet Rheinufer Süd einer qualitätsvollen und attraktiven Bebauung zuzuführen. In diesem Kontext ist das Projekt des Bauherren auf dem 5. Baufeld zu bewerten, in welchem er von der GAG Ludwigshafen am Rhein, Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau die Grundstücke mit der Flurstücksnummer 4617 in der Gemarkung Ludwigshafen erwerben will. Wegen der funktionalen, städtebaulichen und architektonischen Vorbildfunktion für den Gesamtbereich Rheinufer Süd ist der hohe Qualitätsanspruch im Interesse der Bauherren und deren Vermarktungsziele für alle Investoren verbindlich. Zur Sicherung der Durchführung der Vorhaben mit den entsprechenden Qualitäten wird dieser Vertrag geschlossen. Grundlage des Vertrages sind der Bebauungsplan Nr. 503c „Rheinallee“ sowie der Rahmenplan Rheinufer Süd.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung des Vorhabens 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 die Erstellung von 8 Zeilenhäusern, 3 Stadthäusern, mit maximal 181 Wohnungen, 2 Büroeinheiten und 1 Gewerbeeinheit, nebst der erforderlichen Tiefgaragenanlage und der Außenanlagen.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages werden mit Unterzeichnung durch den Bauherrn und die Stadt Ludwigshafen die mit der Stadt (Stadtplanung) abgestimmten Unterlagen:

- a) zu den 8 Zeilenhäusern und den 3 Stadthäusern
 - a1) Planzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten des Vorhabens i. M. 1:100 vom 23.10.2017 einschließlich Lageplan Hochbau vom 23.10.2017)
 - a2) Die Baubeschreibungen des Vorhabens
 - zu den 8 Zeilenhäusern mit einer Gewerbefläche und zwei Bürogeschossen vom 23.10.2017 zu den 3 Stadthäusern vom 23.10.2017
 - a3) Eine fotorealistische, perspektivische Teilansicht des Gebäudeensembles in der Rheinallee.

§ 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 bis spätestens Februar 2018 einen oder mehrere Anträge auf 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 spätestens 12 Wochen nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit der Realisierung des Vorhabens beginnen.
- (4) Der Bauherr wird das Vorhaben in einem Zuge durchführen. Die Hochbauten, die Erschließungs- und Parkieranlagen sowie die Außenanlagen sind spätestens 30 Monate nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung fertig zu stellen. 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. Zu den Gründen, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, zählt auch ein nicht ausreichender Vermarktungsstand bei den Wohnungen.

- (5) Der Bauherr verpflichtet sich zur Erstellung und Umsetzung einer mit der Stadt (Ansprechpartner Bereich Stadtplanung) einvernehmlich abzustimmenden gemeinsamen qualifizierten Freiflächengestaltungsplanung, welche den hohen Qualitätsstandards des Baugebietes Rheinufer-Süd sowohl in funktionaler, städtebaulicher und architektonischer / landschaftsarchitektonischer Weise entsprechen muss.
Gleichzeitig verpflichtet sich der Bauherr die Materialität der Fassade im Rahmen einer Bemusterung einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.
- (6) 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 (Ansprechpartner Bereich Stadtplanung) 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 Stadt den entsprechenden Gremien zu empfehlen, diese erforderlichen Verfahren einzuleiten und durchzuführen.

§ 5 Abweichungen

- (1) Abweichungen des Bauherren von den Regelungen dieses Vertrages und/oder der Baugenehmigung, bedürfen der vorherigen Absprache und des Einvernehmens mit der Stadt (Ansprechpartner Bereich Stadtplanung). 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 + 8 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. Hierbei ist Art und Umfang des Verstoßes unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen.

Der Betrag wird nach bekannt werden des jeweiligen Verstoßes und Festsetzung der angemessenen Vertragsstrafenhöhe sofort fällig.

Abgestimmte Abweichungen nach §5 (1) unterliegen keiner Vertragsstrafe.

- (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. Eine Ablehnung des Änderungsverlangens ist nur in begründeten Fällen zulässig. Lehnt die Stadt die Erteilung einer Zustimmung ab 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 (Ansprechpartner Bereich Stadtplanung) 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 Bauherren 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) Nach Fertigstellung wird das Gebäude von der Stadt Ludwigshafen (Ansprechpartner Bereich Stadtplanung) 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.

§ 6 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 Bauherren, der diese im Hinblick auf Bauantrag oder weitere planungsrechtliche Verfahren tätig, 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.

§ 7 Kostentragung

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). Die Kosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren und ihres eigenen Verwaltungshandelns trägt die Stadt selbst.

§ 8 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. Sie gilt auch nicht beim Verkauf z. B. eines Hauses an einen Investor, der erkennbar langfristig Eigentümer bleiben wird. 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 oder z. B. eines Hauses ist der Bauherr frei von weiteren Verpflichtungen gegenüber der Stadt.

§ 9 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.

§ 10 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, sobald der Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt und dem Bauherrn beurkundet ist.

§ 11 Gerichtstand

Gerichtstand ist Ludwigshafen am Rhein.

Ludwigshafen am Rhein, den

Mannheim, den

.....

(für die Stadt)

.....

(für den Bauherrn)