

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"
(Bauvorhaben der Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG)

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

und

die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Günther Tetzner
Nobelstr. 20
76275 Ettlingen
(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt)

– Stadt und Vorhabenträgerin nachfolgend zusammen "Parteien" genannt –

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf dem Standort der ehemaligen "Tortenschachtel" am Berliner Platz ein Geschäftshaus mit einem 19-geschossigen Hauptbaukörper sowie einem 7-geschossigen Nebenbaukörper mit Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltung, Büros, Praxen und Hotelnutzung nebst einer Tiefgarage für die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen auf dem Grundstück des benachbarten Platanenhains zu errichten. Hierfür ist es erforderlich, Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Die Vorhabengrundstücke beinhalten die Grundstücke der Gemarkung Ludwigshafen mit den Flurstücknummern:

Hochbau: Teilflächen aus Flst.632/2, 632/3, 632/4, 632/5, 632/6, 632/7, 632/8, 632/9, 632/10, 632/14

Tiefgarage Platanenhain: Teilflächen aus Flst. 581/15, 581/21, 657, 664/8

Zur Arrondierung des Baugrundstückes für die Errichtung des Geschäftshauses ist ein Grundstückstauschvertrag erforderlich, welcher sowohl arrondierende Teilflächen mehrerer Flurstücke der Stadt Ludwigshafen am Rhein an die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG, als auch Teilflächen des Vorhabenträgergrundstückes 632/4 in den Randbereichen an die Stadt Ludwigshafen am Rhein zum Tauschgegenstand hat.

**Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

Für die Errichtung der Tiefgarage unter dem Platanenhain und die oberirdischen Fahrradabstellplätze ist zwischen der Stadt Ludwigshafen am Rhein - als Erbbaurechtsgeber - und der Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG - als Erbbaurechtsnehmer - ein Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

Der hier vorliegende Vertrag regelt die Modalitäten der Durchführung des von der Vorhabenträgerin vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (vgl. Anlage 3) und ist Voraussetzung für den vom Stadtrat zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz".

§ 1 Gegenstand des Vertrages, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages sind das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" und über die Festsetzungsmöglichkeiten des künftigen Bebauungsplans Nr. 648 hinausgehende Regelungen.
- (2) Das Vertragsgebiet ist in Anlage 1 dieses Vertrages dargestellt. Dieses reicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" hinaus. Hierzu zählt der Bereich der Bismarckstraße ab der Einmündung Wredestraße bis zur Einmündung Dammstraße (inklusive der dazugehörigen Straßenrandbereiche), der Bereich Berliner Platz / Straßenbahnhaltestelle westlich der Straßenbahngleise sowie der Wegebereich zwischen Ankerhof und Vorhabengrundstück zwischen Bismarckstraße und Straßenbahnhaltestelle, soweit in diesem Vertrag Regelungen zu diesen Flächen getroffen werden.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1: Lageplan mit Darstellung des Vertragsgebiets (M 1:1.000, Stand: 14.02.2019)
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" (Maßstab 1:500, Stand: 22.11.2019)
- Anlage 3a-3c: Vorhaben- und Erschließungsplan (maßstabneutral, Stand 22.11.2019)
- Anlage 4a-4k: Ansichten, Grundrisse und Schnitte des geplanten Vorhabens (Maßstab 1:200, 29.11.2019)
- Anlage 5a-5f: Freiflächenplan mit Darstellung der Verkehrs-, Grün- und Freiflächen sowie Erdgeschoss-Grundrisse (Maßstab 1:250, Stand 15.11.2019; Pflanzkonzept Gehölze (Maßstab 1:1.000, Stand 15.11.2019); Schnitte Berliner Platz (Maßstab 1:250/1:1.500, Stand 15.11.2019); Schnitte Platanenhain (Maßstab 1:100/1:500, 21.02.2020); Systemaufbauten (Maßstab 1:20, Stand 15.11.2019); Beleuchtungskonzept (Maßstab 1:1.000, Stand 22.01.20)
- Anlage 6a-6c: Baubeschreibung des geplanten Vorhabens sowie der Frei- / Verkehrsflächengestaltung im Vertragsgebiet (Anlage 6a+b: Stand 29.11.2019; Anlage 6c: Stand 22.01.20)
- Anlage 7: Nachweis über die Zustimmung zur Baulasteintragung der notwendigen Stellplätze welche nicht in der eigenen Tiefgarage nachgewiesen werden können.
- Anlage 8: Bestätigung der Vorhabenträgerin vom 18.03.20, dass die für den Stadtratsbeschluss vom 10.12.18 zur Fortführung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" als Beschlussgrundlage dienenden und von ihr vorgelegten Unterlagen weiterhin in vollem Umfang und unverändert gültig sind. Hierzu zählen insbesondere:

- Schreiben der anwaltlichen Berater der Vorhabenträgerin vom 12.11.2018 mit der Beantwortung des Fragenkatalogs der Oberbürgermeisterin/des Baudezernenten,
- beglaubigte Ablichtung der notariell beurkundeten „Beteiligungs- und Gesellschaftervereinbarung“ vom 31.10.2018 zwischen Timon, TE und Metropol,
- Beglaubigte Ablichtung der notariell beurkundeten Bezugsurkunde vom 31.10.2018 zur o.g. Gesellschaftervereinbarung,
- Architektenvertrag zwischen Metropol und RKW vom 15.04./28.04.2016
- Projektmanagementvertrag zwischen Metropol und agcpm projektmanagement vom 22.10./23.10./24.10.2018
- Mietvertrag zwischen Metropol und Ninety Nine Hotel Heidelberg GmbH vom 10.09./26.09.2018
- Mietvertrag zwischen Metropol und Backfactory GmbH vom 17.09./27.09.2018
- Organigramm Projekt METROPOL nach Beteiligung te management GmbH vom 16.11.18,
- Finanzierungszusage eines Fonds zur teilweisen Finanzierung der Projektkosten bis zur Erlangung der Baugenehmigung vom 16.11.18.

Anlage 9: Lageplan Verkehrssicherung (Maßstab 1:1.000, vom 12.03.2020)

Anlage 10: Vereinbarung vom 19.05.2015 zwischen der TIMON Bauregie GmbH & Co. KG, Nobelstraße 20, 76135 Karlsruhe und der Stadt Ludwigshafen am Rhein zur Bahnsteigüberdachung der Haltestelle "Berliner Platz".

Die vorgenannten Pläne und Unterlagen (Anlagen 1 bis 10) werden inhaltlich vollumfänglich zum Gegenstand dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit Unterschrift des Vertrages, dass ihnen die Anlagen 1 bis 10 vollständig und lesbar vorliegen.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, ein Geschäftshaus mit unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Arztpraxen, Hotel zu errichten. Geplant ist der Bau eines Hochhauses mit 19 oberirdischen Geschossen plus Technikenebene, eines 7-geschossigen Nebenbaukörpers mit Technikaufbauten als Staffelgeschoss sowie eines gemeinsamen Untergeschosses mit zusammen rund 28.600 m² Bruttogeschossfläche. Zudem ist die Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage für die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen auf dem benachbarten Platanenhain mit insgesamt 127 Stellplätzen vorgesehen. Die verbleibenden bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze (nach derzeitiger Berechnung 183 Stellplätze von insgesamt 310) werden in der Tiefgarage am Pfalzbau (Wredestrasse 26, 67059 Ludwigshafen) nachgewiesen und per Baulast abgesichert.

- (2) Folgende Nutzungen werden realisiert:
- a) Handels-/Dienstleistungsflächen und/oder Flächen für gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss beider Baukörper mit insgesamt rund 1.600 m² BGF,
 - b) im 1. bis 9. Obergeschoss des Hochhauses ein Hotel mit bis zu 200 Zimmern auf insgesamt rund 9.000 m² BGF,
 - c) im 1. bis 6. Obergeschoss des Nebenbaukörpers Büros, Arztpraxen/Nutzungen mit Schwerpunkt aus dem Gesundheitswesen auf insgesamt rund 6.000 m² BGF,
 - d) im 10. bis 18. Obergeschoss des Hochhauses Büronutzung auf insgesamt rund 9.000 m² BGF,
 - e) ein gemeinsames Untergeschoss beider Baukörper mit Lager-, Technik- und Nebenräumen mit insgesamt rund 2.400 m² BGF sowie
 - f) eine zweigeschossige Tiefgarage mit 127 Stellplätzen im Bereich des Platanenhains mit Zufahrt von der Dammstraße.

§ 4 Durchführungspflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich das unter den §§ 2 und 3 beschriebene Vorhaben inklusive der Frei- und Verkehrsflächenumgestaltung im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" und den Regelungen dieses Vertrages innerhalb der nachfolgenden Fristen durchzuführen. Die Maßnahmen der Frei- und Verkehrsflächenumgestaltung müssen zudem den einschlägigen technischen Regelwerken entsprechen und sind mit der Stadt im Vorfeld einvernehmlich abzustimmen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" jeweils einen zuvor mit der Stadt abgestimmten, vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag auf Baugenehmigung sowohl für das Hochhaus als auch für die Tiefgarage beim Bereich Bauaufsicht der Stadtverwaltung Ludwigshafen einzureichen. Sie verpflichtet sich mit den Baumaßnahmen spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung zu beginnen, das Vorhaben vollständig in einem Zuge durchzuführen und dieses zusammen mit der Frei- und Verkehrsflächenumgestaltung spätestens 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen. Sofern Bauablaufstörungen, auf die die Vorhabenträgerin keinen Einfluss hat (z.B. Schlechtwetter, Altlasten, Kampfmittelfunde, Insolvenz des GU, Sanierung/Abriss der Hochstraße oder ähnliches) auftreten, ist die Stadt unverzüglich zu informieren; solche Bauablaufstörungen können zu einer Verlängerung der vorgenannten Fristen führen. Ungeachtet einer solchen Fristverlängerung ist das Bauvorhaben (inkl. Frei-/Verkehrsflächenumgestaltung) allerdings bis spätestens 48 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich sobald als möglich, spätestens jedoch unmittelbar nach Fertigstellung des Bauvorhabens auch die in den Absätzen (4) bis (6) genannten Maßnahmen umzusetzen. Sämtliche Arbeiten sind nach den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Regeln der Technik auszuführen oder durch eine entsprechende

Fachfirma ausführen zu lassen. Der zeitliche und organisatorische Ablauf der Arbeiten ist vorab einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.

- (4) Die Durchführungsverpflichtung umfasst zudem die Beseitigung sämtlicher aus den vertragsgegenständlichen Baumaßnahmen resultierenden Schäden und Durchführung sonstiger Maßnahmen, welche durch Rückbau der "Tortenschachtel" sowie durch den Neubau des Hochhauskomplexes sowie der Tiefgarage auch außerhalb des Vertragsgebietes verursacht/begründet werden. Dies umfasst insbesondere:
- die Wiederherstellung und Ergänzung der Überdachung und Entwässerungseinrichtungen der Straßenbahnhaltestelle Berliner Platz inklusive der durch den Rückbau der Tortenschachtel entstandenen Fehlstellen; die entsprechenden Verpflichtungen in dem Vertrag zwischen der TIMON GmbH & Co. KG und der Stadt Ludwigshafen von 2015 (Anlage 10) ruhen und leben nur dann wieder auf, wenn der Durchführungsvertrag seitens der Vorhabenträgerin insoweit nicht erfüllt wird,
 - die Beseitigung aller aus der vertragsgegenständlichen Baumaßnahme resultierenden Schäden an öffentlichen Verkehrsflächen sowie am Straßenbegleitgrün, soweit diese Flächen nicht ohnehin durch die Vorhabenträgerin gänzlich neugestaltet werden. Dies betrifft insbesondere die Bismarckstraße ab der Einmündung Wredestraße bis zur Dammstraße, die Ankerhofpassage, die Bahnsteiganlage der Straßenbahn und die angrenzenden Flächen des Berliner Platzes. Dies beinhaltet zudem alle Ersatz- und Folgemaßnahmen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden,
 - die Beseitigung aller aus der vertragsgegenständlichen Baumaßnahme resultierenden Schäden an öffentlichen Verkehrseinrichtungen wie Beleuchtung, Beschilderung, Sicherungseinrichtungen, Lichtsignalanlagen/Verkehrstechnik, Straßenmarkierungen, Gleiskörper und Oberleitungen (Aufzählung nicht abschließend). Dies beinhaltet zudem alle Ersatz- und Folgemaßnahmen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden,
 - 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,
 - 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,
 - im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen zum Hochhaus den Durchgang/Keller unter der Bismarckstraße zwischen der südlichen Gebäudekante des Hochhauskomplexes und der nördlichen Bauflucht des Anwesens Bismarckstraße 25 kraftschlüssig zu verfüllen und an beiden Enden mittels Stahlbeton abzustellen.

Alle für die vorgenannten Maßnahmen anfallenden Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

- (5) Darüber hinaus umfasst die Durchführungsverpflichtung die vollständige Wiederherstellung und Wiederbepflanzung (gleiche Baumanzahl) des Platanenhains mit den ursprünglichen Bäumen oder mit Ersatzbäumen (falls einzelne Bäume die Umpflanzung nachweislich nicht überstanden haben) sowie die Ersatzpflanzungen für nicht im Bestand erhaltbare Bäume in der Bismarck- und Dammstraße. Es ist Ersatz in folgender Größe zu leisten: 5 mal verpflanzt, Tragballen, Stammumfang mind. 50 cm. Diese Bäume müssen den ursprünglichen Bäumen in Schnitt/Erziehung entsprechen. Weiterhin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für die im Vertragsgebiet gerodeten Bäume, sofern sie komplett entfallen und nicht neu von ihr angepflanzt werden, der Stadt Ersatzzahlungen nach dem Sachwertverfahren nach Koch zu leisten (ca. 9.000,- pro Baum). Zudem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die Anwuchspflege der Bäume für mindestens 5 Jahre zu übernehmen. Folgende Punkte sind dabei insbesondere zu beachten:
- Die Umpflanzung soll im Zeitraum November bis März erfolgen. Die Stadt bietet geeignete Flächen im Stadtgebiet als Zwischenstandort an, an dem die Bäume mindestens zwei Jahre lang verbleiben und dort gepflegt werden. Frühestens nach zwei Jahren können sie an den neuen Standort verpflanzt werden, jedoch spätestens nach drei Jahren.
 - Das Substrat muss vor der Befüllung mit Mykorrhiza angereichert und die Bäume müssen mit unterirdischen Baumverankerungen gesichert werden. Am finalen Standort müssen sie dann nochmals über 5 Vegetationsperioden, d.h. 5 Jahre gepflegt werden.
 - Die Vorbereitung sowohl des Zwischenstandortes als auch des finalen Standortes am Berliner Platz muss gem. FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Teil 1 und Teil 2 in der aktuellen Fassung erfolgen.
 - Die gesamte Maßnahme, beginnend mit der Vorbereitung der Verpflanzung, muss durch einen Baumsachverständigen vorgegeben und begleitet werden. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen und der Stadt vorzulegen. Der Bereich Bauverwaltung, Abteilung Grünconsulting ist zwingend einzubinden.
 - Für jede ausgefallene Platane des Platanenhains ist Ersatz in folgender Größe zu leisten: 5 mal verpflanzt, Tragballen, Stammumfang mind. 50 cm als Formgehölz (Dach). Diese Qualität muss auch bei einer vollständigen Ersatzpflanzung eingehalten werden. Die Bäume sind vor Lieferung durch städtische Mitarbeiter der oben genannten Abteilung in der Qualität freizugeben. Der Rastermindestpflanzabstand soll 5,00 m nicht unterschreiten.
 - Der Aufbau auf der Tiefgarage muss wenigstens 1,50 m Substrateinbau in der gem. FLL Richtlinie geforderten Menge von 12 m³ pro Baum gewährleisten. Drainage und Belüftung muss entsprechend der technischen Vorgaben einer Dachbegrünung gemäß FLL-Richtlinie eingebaut werden.
 - Die Tiefgarage wird statisch mit einer Verkehrslast von 7,5 KN/qm bemessen, um die fachgerechte Verpflanzung der Bäume und den fachgerechten Unterhalt des Platanenhains zu gewährleisten. Für die dauerhafte Abdichtung der Tiefgarage gegenüber dem Platanenhain bzw. dem Gehweg mit Baumpflanzungen der Dammstraße ist grundsätzlich die Vorhabenträgerin verantwortlich.

- Eine Bewässerungsleitung zum Platanenhain und zur Bismarckstraße muss wiederhergestellt und als Standrohranschluss mit Bajonettanschluss C als Zapfstelle ausgebaut werden.
- Die Bäume in der Bismarck- und Dammstraße, welche nicht erhalten bleiben können, sind durch Bäume entsprechend der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" zu ersetzen.

Alle für die vorgenannten Maßnahmen anfallenden Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

(6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin:

- falls für die Verkehrs-/Freiflächen, welche gemäß Anlage 5 und 6 neu gestaltet werden, ein Pflaster zu Ausführung kommt, welches von den städtischen Standards abweicht, entsprechende Mehrmengen (10 % der Gesamtfläche) Pflasters auf ihre Kosten zu beschaffen und der Stadt zu Verfügung zu stellen, damit diese beim Bauhof für Reparaturarbeiten vorgehalten werden können,
- die Flächen, die nicht gemäß Anlage 5 und 6 neu gestaltet werden, jedoch durch die Baumaßnahmen beschädigt wurden, optisch in derselben Qualität wie den heutigen Belag herzustellen. Details sind mit der Stadt (Bereich Tiefbau sowie ggf. Bereich Bauverwaltung, Abteilung Grünconsulting) vorab abzustimmen. Die Oberfläche hat den einschlägigen Richtlinien zu genügen, sie sind insbesondere für die Befahrbarkeit durch Kfz/Lkw/Busse auszulegen,
- alle Anlagenteile der städtischen Straßenbeleuchtung wie Leuchten, Lichtmasten, Schaltschränke usw., die im Baufeld des geplanten Bauvorhabens liegen oder aufgrund der Baumaßnahme entfernt werden müssen, auf ihre Kosten sorgfältig auszubauen, sorgsam und sicher zu lagern und nach Beendigung ihrer Baumaßnahme wieder am vorhergehenden Standort zu installieren und in Betrieb zu nehmen (dazu zählen auch alle dazugehörigen Tiefbaumaßnahmen). Teile der Straßenbeleuchtung, die beim Ausbau beschädigt werden, sind gegen identische neue Teile auf Kosten der Vorhabenträgerin zu ersetzen. Ist eine Rückmontage der Anlagenteile aufgrund der durchgeführten Baumaßnahme am früheren Standort nicht mehr möglich, so sind auf Kosten der Vorhabenträgerin neue Masten, LED-Leuchten oder Schalt- und Verteilungsanlagen so zu installieren, dass eine DIN-gerechte Ausleuchtung nach den aktuellen Vorschriften der öffentlichen Flächen ermöglicht wird. Die Auswahl der neuen Anlagenteile und der neuen Standorte erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Die Kosten für die Beschaffung, Versorgung, Inbetriebnahme und Installation der neuen Anlagenteile trägt die Vorhabenträgerin,
- Flächen, die während der Baumaßnahme für den Fuß- und KFZ-Verkehr frei gegeben werden, wenn keine ausreichende Beleuchtung wegen abgebauter Beleuchtung vorhanden ist, mit einer Ersatzbeleuchtung auszustatten und DIN-gerecht auszuleuchten. Die Vorhabenträgerin hat die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Ersatzbeleuchtung sicher zu stellen. Die Kosten für die Ersatzbeleuchtung und deren Betrieb trägt die Vorhabenträgerin. Defekte an der Ersatzbeleuchtung sind unverzüglich spätestens innerhalb eines Tages zu reparieren,
- alle neuen Kabeltrassen mit ausreichenden Leerrohren DN 110 und für die Nutzung der Flächen geeigneten und ausreichenden Zugschächten

auszustatten. Alle im Zuge der Gesamtbaumaßnahme neu verlegten Versorgungsleitungen und -kabel der Straßenbeleuchtung sind in Leerrohre zu verlegen. Die Vorgaben für die Tiefbaumaßnahmen werden durch die Abteilung Verkehrstechnik des Bereichs Tiefbau vorgeben.

- Die Vorhabenträgerin gewährleistet, dass an der Fassade entlang der Ankerhofpassage sowie an der Fassade entlang der Straßenbahnhaltestelle Beleuchtung in geeigneter Höhe montiert wird. Dazu muss die Vorhabenträgerin in Absprache mit dem Bereich Tiefbau, Abteilung Verkehrstechnik Befestigungsmöglichkeiten in geeigneter Höhe an der Fassade schaffen und auf ihre Kosten in der Fassade Leerrohre zur Versorgung der Leuchten vorsehen.
- für die Arbeiten an der Straßenbeleuchtungsanlage die Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) zu beauftragen.
- alle Anlagenteile der städtischen Signaltechnik wie Signalgeber, Signalmasten, Schaltschränke, Signal- und Steuerkabel usw., die im Bau- und Feld des geplanten Bauvorhabens liegen oder aufgrund der Baumaßnahme entfernt werden müssen, auf ihre Kosten sorgfältig auszubauen, sorgsam und sicher zu lagern und nach Beendigung ihrer Baumaßnahme wieder am vorhergehenden Standort zu installieren und in Betrieb zu nehmen. Teile der Signaltechnik, die beim Ausbau beschädigt werden, sind gegen identische neue Teile auf Kosten der Vorhabenträgerin zu ersetzen. Ist eine Rückmontage der Anlagenteile aufgrund der durchgeführten Baumaßnahme am früheren Standort nicht mehr möglich, so ist auf Kosten der Vorhabenträgerin die Signaltechnik nach Vorgabe der Verkehrsplanung und des Bereichs Tiefbau der Stadt Ludwigshafen umzuplanen und mit neuen Anlagenteilen zu versehen. Die Kosten für die Planung, Beschaffung, Versorgung, Inbetriebnahme und Installation der neuen Anlagenteile trägt die Vorhabenträgerin,
- alle neuen Kabeltrassen mit ausreichenden Leerrohren DN110 und für die Nutzung der Flächen geeigneten und ausreichenden Zugschächten auszustatten. Alle Signalmasten sind mit Leerrohren DN 50 auszustatten. Alle Versorgungsleitungen und -kabel der Signaltechnik sind in Leerrohre zu verlegen. Die Vorgaben für die Tiefbaumaßnahmen werden durch die Abteilung Verkehrstechnik des Bereichs Tiefbau vorgeben.
- alle Einrichtungen der Verkehrstechnik, wie Schilder, Schilderpfosten, Wegweiser, Bodenhülsen, Parkscheinautomaten, Poller, Absperrgitter usw., die im Bau- und Feld des geplanten Bauvorhabens liegen oder aufgrund der Baumaßnahme entfernt werden müssen, auf ihre Kosten sorgfältig auszubauen, sorgsam und sicher zum Betriebshof der Stadt Ludwigshafen, Kaiserwörthdamm zu transportieren und gegen Nachweis die Teile bei der Abteilung Verkehrstechnik des Wirtschaftsbetriebs der Stadt Ludwigshafen (WBL) abzugeben,
- alle Einrichtungen der Verkehrstechnik, wie z.B. Beschilderung, Wegweiser, Poller usw., die aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde als Folge der Baumaßnahme im öffentlichen Raum notwendig werden, auf ihre Kosten zu beschaffen und nach dem Standard der Stadt Ludwigshafen im Verkehrsraum fachgerecht einzubauen. Schilderpfosten sind grundsätzlich mit Bodenhülsen nach Standard der Stadt Ludwigshafen zu versehen,

- entfernte Parkscheinautomaten auf ihre Kosten an einem von der Verkehrsbehörde angeordneten Standort fachgerecht mit geeignetem Fundament wieder aufzustellen und in Betrieb zu nehmen,
 - die vorhandene Straßenmarkierung, die aufgrund der geplanten Baumaßnahme beschädigt oder entfernt wird, in gleicher Art und Weise und gleicher Güte (Regel: Heißplastik) durch eine zugelassene Fachfirma vor der Straßenfreigabe aufbringen zu lassen. Wird aufgrund einer geänderten Straßen- und Wegeführung eine neue Straßenmarkierung notwendig, so ist diese nach Vorgabe der Straßenverkehrsbehörde in Heißplastik durch eine zugelassene Fachfirma vor der Straßenfreigabe aufzubringen.
- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich über eine entsprechende Mietvertragsgestaltung die Andienung aller Läden, Praxen, Gastronomiebetriebe und der sonstigen Nutzungen nur im Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zuzulassen.
- (8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Außengastronomie über eine entsprechende Mietvertragsgestaltung nur im Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zuzulassen.
- (9) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die während der Bauphase erforderliche Sperrung der Bismarckstraße zeitlich auf das erforderliche Minimum zu beschränken und schnellst möglich, im Regelfall nicht später als zwei Wochen ab Beginn der Sperrung, wieder für die Allgemeinheit zu öffnen. Sie verpflichtet sich zudem die Bismarckstraße für den Zeitraum des jeweiligen Stadtlaufs im Rahmen des Stadtfestes Ludwigshafen für diese Veranstaltung nutzbar zu halten und nicht zu sperren. Zudem muss bei Arbeiten an der Hochstraße Süd, Baufahrzeugen jederzeit die Durchfahrt ermöglicht werden. Dies gilt auch für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr.
- (10) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Baustelleneinrichtung und -logistik frühzeitig mit der Stadt abzustimmen und insbesondere keine stationären Hochbaukräne im öffentlichen Straßenraum aufzustellen.
- (11) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für die Dauer der Baumaßnahme auf eigene Kosten sicherzustellen, dass alle Betroffenen Nachbarn und sonstigen Betroffenen (wie z.B. Leitungsträger, Verkehrsunternehmen, LUKOM) über die anstehenden Baumaßnahmen frühzeitig informiert werden. Sie verpflichtet sich zudem, bis zur Fertigstellung ihres Vorhabens einen Betrag von 100,- EUR pro Monat für die Anmietung eines von der Stadt oder einer städtischen Tochtergesellschaft betriebene Informationsbüros an die Stadt zu zahlen und bei gelegentlichen Informationsveranstaltungen mitzuwirken.
- (12) Die Vorhabenträgerin trägt im Falle, dass unterirdische Bauteile der Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt saniert werden müssen (z.B. auch aufgrund von Beschädigungen durch das Wurzelwerk von Bäumen auf dem Platanenhain oder in der Dammstraße) alle Kosten am eigenen Bauwerk sowie die Wiederherstellungskosten der öffentlichen Verkehrs- und/oder Platzflächen inklusive der Bepflanzung. Sie verzichtet in diesem Falle bereits zum jetzigen Zeitpunkt ausdrücklich auf Schadensersatzansprüche sowie Entschädigungsforderungen gegenüber der Stadt bzw. auf eine Finanzierungsbeteiligung der Stadt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in

diesem Zusammenhang, die Ergebnisse durchgeführter Bauwerksprüfungen der Tiefgarage der Stadt unaufgefordert vorzulegen.

(13) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,

- 127 der für das Hochhaus bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 581/15 (Teil) und 581/21 (Teil), 657 (Teil), 664/8 (Teil) nachzuweisen und durch Baulasten zu sichern.
- die restlichen für das Hochhaus bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze (nach aktueller Berechnung 183 Stellplätze) in der Tiefgarage am Pfalzbau (Wredestraße 26, 67059 Ludwigshafen) nachzuweisen und durch Baulasten zu sichern.

Die entsprechende Verpflichtung wird zum Gegenstand einer Auflage zur Baugenehmigung und die Erfüllung dieser Auflage zur Voraussetzung für die Baufreigabe gemacht.

(14) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie aufgrund der benachbarten Hochstraße Süd beim Bau des Vorhabens besondere Sorgfalt walten lassen muss. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in diesem Zusammenhang dazu:

- bei der Herstellung der Gründung, des Baugrubenverbaus und der Konstruktion der Tiefgarage Verfahren zu wählen, welche Erschütterungen und Vibrationen auf ein Minimum beschränken,
- im Bereich der Pilzstützen keine Anker z.B. für die Baugrubenumschließung beim Bau der Tiefgarage zu verwenden,
- alle sonstigen Anker, die die zukünftigen Arbeiten bei der Wiedererrichtung der Hochstraße Süd erschweren können, wieder zurückzubauen,
- beim Bau der Tiefgarage keine Grundwasserabsenkung vorzunehmen,
- die vorgesehenen Maßnahmen der Gründung, des Baugrubenverbaus und Ähnlichem, mindestens 2 Monate vor Baubeginn mit dem Bereich Tiefbau abzustimmen.

(15) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass ihr unter/bzw. in der Trasse der Hochstraße Süd bzw. im Bereich für die Baustelleneinrichtung für die Wiedererrichtung der Hochstraße Süd keine Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen zur Verfügung gestellt werden können.

(16) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass insbesondere im Rahmen des Abbruchs und der Wiedererrichtung der Hochstraße Süd, die Zufahrt zur Tiefgarage über die Dammstraße in einem Zeitraum von wenigen Wochen bis zu mehreren Monaten nur eingeschränkt (beispielsweise durch eine geänderte Verkehrsführung) oder ggf. auch gänzlich nicht möglich sein kann. Die Vorhabenträgerin verzichtet in diesen Fällen darauf, Ansprüche aller Art (insbesondere weder monetär noch bezüglich der Bereitstellung von Ersatzstellplatzflächen) gegen die Stadt geltend zu machen.

(17) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, rechtzeitig vor den final zu treffenden Entscheidungen Bemusterungstermine mit der Stadt für die Materialität der Fassaden der Hochbauten sowie der Pflaster-/Bodenbeläge im öffentlichen Raum durchzuführen.

(18) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ein Facilitymanagement dergestalt einzurichten, dass gewährleistet ist, dass insbesondere die privaten Flä-

chen, welche nach außen hin den Eindruck erwecken können, dass sie öffentlich sind (z.B. Flächen zwischen den beiden Hochbauten, Tiefgaragenzugänge und -fahrten) immer in einem sauberen und verkehrssicheren Zustand gehalten werden.

- (19) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Unterhalt und die Verkehrssicherungspflicht des Platanenhains, für 3 Jahre seit (Wieder-) Herstellung des Platanenhains, sowie nach dessen Abnahme zu übernehmen; anschließend gehen Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt über. Die in § 4 Abs. 5 Satz 5 auf die Dauer von 5 Jahren vorgesehene Verantwortlichkeit der Vorhabenträgerin für die Anwuchspflege der verpflanzten oder neu angepflanzten Bäume bleibt davon, unberührt.
- (20) Sofern im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" öffentliche Verkehrs-, Grün- oder sonstige durch die Öffentlichkeit nutzbare Flächen festgesetzt werden, die sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden oder die sie von der Stadt erwirbt bzw. ihr überlassen werden, übernimmt die Stadt diese Flächen nicht bzw. nicht mehr in ihr Eigentum. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich hinsichtlich öffentlicher Verkehrsflächen keinen Antrag auf Übertragung des Eigentums an die Stadt nach § 33 Absatz 2 des Landesstraßengesetzes zu stellen.
- (21) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Weitergabe aller eingegangenen Verpflichtungen an ihre Mieter, soweit dies zur Einhaltung der übernommenen Verpflichtungen erforderlich ist.
- (22) 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 dieses Vertrages genannten Fristen das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt, es sei denn, der Vorhabenträgerin ist zuvor auf begründeten Antrag, etwa aus den in Abs. 2 genannten Gründen, eine Fristverlängerung gewährt worden. Hierbei wird auf den Haftungsausschluss des § 10 dieses Vertrages verwiesen.

§ 5 Leistungen der Stadt

- (1) Die Stadt verpflichtet sich, den Abstimmungsprozess mit der Vorhabenträgerin vor Einreichung des Baugenehmigungsantrags nach Kräften zu fördern und den mit ihr abgestimmten, vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag schnellst möglich zu prüfen, das Vorhaben zu unterstützen und an einer zügigen 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.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zeitnah über wichtige Entwicklungen oder Erkenntnisse aus Ihrem Verantwortungsbereich, die das

Projekt betreffen, insbesondere die Wiedererrichtung der Hochstraße Süd, zu informieren.

- (4) Die Stadt verpflichtet sich, der Bestellung der in § 4 (13) genannten Baulasten als Eigentümerin der betroffenen Grundstücke zuzustimmen, insbesondere auch der Bestellung von gegebenenfalls vorübergehend notwendigen Vereinigungsbaulasten. Für Ihre Zustimmung zur Bestellung der Baulasten in der Tiefgarage am Pfalzbau erhält die Stadt von der Vorhabenträgerin pro Stellplatz einen einmaligen Pauschalbetrag i.H.v. 2.500,00 €.

§ 6 Verkehrssicherung

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt vom Tag des Beginns der Bauarbeiten an, die Verkehrssicherungspflicht und die Baulast im gesamten durch die Baumaßnahmen für den Bereich des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens 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. Sie hat insbesondere sicherzustellen, dass bis zum Abschluss der Bauarbeiten die Nutzung des Berliner Platzes durch die Öffentlichkeit nicht über das nach diesem Vertrag festgelegte bzw. vorausgesetzte Maß hinaus gestört wird. Dies gilt insbesondere für die Verkehrsanlagen sowie für die Ver- und Entsorgungsanlagen.
- (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, jedoch mindestens zweimal wöchentlich. Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche von ihr oder von durch von ihr beauftragte Personen mitbenutzten Straßen und Verkehrsflächen nicht durch sie oder die von ihr beauftragten Personen in ihrer sonst bestehenden Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt diesbezüglich von sämtlichen Ansprüchen – auch gegenüber Dritten – frei.
- (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.
- (5) Vor Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegenüber der Stadt nachzuweisen. Die

Deckungssumme muss mindestens EUR 5 Mio. für Personenschäden und EUR 2 Mio. für Sachschäden betragen. Die Vorhabenträgerin hat zu gewährleisten, dass zur Deckung eines Schadens aus dem Vertrag Versicherungsschutz in Höhe der im Vertrag genannten Deckungssummen besteht. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass für das Zusammenfallen mehrerer Schadensfälle gewährleistet ist, dass die Maximierung der Ersatzleistung mindestens das Zweifache der Versicherungssumme beträgt. Bei Arbeitsgemeinschaften muss Versicherungsschutz für jedes Mitglied bestehen.

- (6) Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht, die Reinigung und die Wintersicherung der Erschließungsflächen zwischen den beiden Baukörpern (Hochhaus und 7-geschossiger Nebenkörper), der Fahrradabstellanlage westlich des Platanenhains sowie der Tiefgaragenzugänge und –einfahrten inklusive der begrünten Überdachung der Tiefgaragenzufahrt (vgl. Anlage 9) obliegen dem jeweiligen Eigentümer bzw. Erbbaurechtsnehmer. Die Stadt ist von allen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Pflichten freigestellt.

§ 7 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten der Durchführung von Maßnahmen dieses Vertrages (insbesondere Hochbaumaßnahmen, Erschließungsanlagen, Begrünungsmaßnahmen, Frei-/Verkehrsflächengestaltung im Vertragsgebiet; dazu notwendige Gutachten und Pläne sowie Baulasteneintragungen soweit diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen).

§ 8 Vertragserfüllungsbürgschaft für Maßnahmen im öffentlichen Raum

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen im öffentlichen Raum leistet sie Sicherheit in Höhe von insgesamt 4,75 Mio. EUR (in Worten: viermillionensiebenhundertfünfzigtausend Euro) 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 Baubeginn der Maßnahme der Stadt (Bereich Stadtplanung) zu übergeben.
- (3) Die Höhe der Bürgschaftssumme kann entsprechend dem Baufortschritt an das jeweilige Sicherheitsinteresse der Stadt angepasst und in Teilbeträgen von je mindestens 500.000 Euro freigegeben werden. Bis zur Vorlage einer Mängelanspruchsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1. Zinsen für die Bürgschaften hat die Stadt Ludwigshafen nicht zu entrichten.
- (4) Bis zur Vorlage der Mängelanspruchsbürgschaft gilt die Vertragserfüllungsbürgschaft auch zur Absicherung von Mängelansprüchen.

- (5) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (6) Nach Abnahme der Maßnahme durch die Stadt (Bereich Tiefbau bzw. Bereich Bauverwaltung, Abteilung Grünconsulting) und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Mängelanspruchsfrist eine Mängelanspruchsbürgschaft sowie für die Dauer von 5 Jahren eine Schadensbehebungsbürgschaft in Höhe von jeweils 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach erfolgter Abnahme durch die Stadt und Eingang dieser Bürgschaften wird die Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (7) Für beide Bürgschaften hat die Bürgin auf die Einreden der Aufrechnung, Anfechtung und der Vorausklage gemäß §§ 770, 771, 772 BGB sowie auf die Rechte nach §776 BGB und das Recht zur Befriedigung durch Hinterlegung gegenüber der Stadt zu verzichten. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für unbestrittene rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners. Die Verpflichtungen der Bürgin dürfen erst durch Rückgabe der Bürgschaftsurkunde entfallen.

§ 9 Abweichungen

- (1) Abweichung der Vorhabenträgerin von den Regelungen dieses Vertrages, einschließlich seiner Vertragsbestandteile im Sinne des § 2, 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. Eine Zustimmung der Stadt ist nicht erforderlich, wenn Abweichungen im Innenbereich, z.B. durch Grundrissänderungen in einzelnen Büro-/Hotel-/Geschäftseinheiten, Größenänderungen der einzelnen Nutzungsbereiche im Verhältnis untereinander oder Änderungen in der Baubeschreibung vorgenommen werden, welche auf das äußere Erscheinungsbild keinen Einfluss haben.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle, dass sie schuldhaft gegen Bestimmungen dieses Vertrages und/oder der Baugenehmigung verstößt (insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, Nutzung der Freiflächen, Änderung der Hotelkonzeption, Reduzierung der Stellplatzanzahl, Verkleinerung der Stellplätze und/oder Fahrgassen, Änderung der Tiefgaragenzufahrt, Baukörpergrößen und -höhen, Dachneigung, Baukörpergliederung, Fensterflächenanteil, Fensterformate, Fensterteilung, Fassadenmaterial, Gliederung der Fassaden, Farbkonzeption, Wiederherstellung bzw. Neugestaltung der öffentlichen und privaten Verkehrs-/Grün- und Freiflächen sowie -anlagen, Nichteinhaltung der Fristen nach § 4 Absatz 2 dieses Vertrages, Verkehrssicherungspflicht, Rechtsnachfolge, soweit Festlegungen getroffen wurden), zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt je Verstoß in Höhe von bis zu

500.000,- EURO.

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 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 Anspruch auf eine Vertragsstrafe zu.
- (4) 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 Anspruch auf eine Vertragsstrafe. 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 Parteien unterzeichnet wurde.
- (5) Im Interesse einer zügigen Bauausführung muss die Stadt schnellst möglich über Abweichungsanträge der Vorhabenträgerin, nach deren Übermittlung an die Stadt, 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 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.

§ 10 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz". Baurechtliche und sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften werden durch diesen Vertrag ebenso nicht berührt. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen selbst und auf eigene Kosten einzuholen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.648 können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" oder anderen Planverfahren im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren herausstellt.
- (3) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

- (4) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 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 für sämtliche Schäden, die aus einer unzureichenden oder unterlassenen Weitergabe bzw. Überleitung dieser vertraglichen Rechte und Pflichten auf ihren unmittelbaren Rechtsnachfolger bzw. einer unterlassenen Weitergabe eines Exemplars des Vertragstextes entstehen. Dies gilt insbesondere für Schäden, welche der Stadt entstehen. Weiter stellt die Vorhabenträgerin in diesem Zusammenhang die Stadt von sämtlichen Ansprüchen - auch gegenüber Dritten - frei.

§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit 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 Parteien 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. 648 "Hochhaus Berliner Platz" in Kraft tritt.

Ludwigshafen am Rhein, den

Ludwigshafen am Rhein, den

.....
(für die Stadt)

.....
(für die Vorhabenträgerin)