

## Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 604b "Wormser Straße Nr. 80"

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

und

der Fa. A+F Haus GmbH  
mit Sitz in  
Sternstraße 57 b  
67063 Ludwigshafen am Rhein  
- vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Matthias Arenth -  
(nachfolgend **Vorhabenträgerin** genannt)

schließen folgenden Vertrag:

### Präambel

Der Vorhabenträger plant auf dem Grundstück Gemarkung Oggersheim, Flurstück Nr. 484 das vorhandene Gebäude abzurechen, im vorderen Bereich mit einem Mehrfamilienhaus und im rückwärtigen Bereich mit zwei Einfamilienhäusern zu bebauen.

Dies erfordert die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Oggersheim das Flurstück 484 mit insgesamt 1.821 m<sup>2</sup>.

Die anfallenden Planungs- und Planungsfolgekosten – inklusive ggf. einzuholender Gutachten – werden durch den Vorhabenträger übernommen.

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages, Vertragsgebiet**

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 604b "Wormser Straße Nr. 80" 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. 604b „Wormser Straße Nr. 80“ und umfasst das private Flurstück in der Gemarkung Oggersheim mit der Flurstücksnummer 484.

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- |           |  |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Lageplan mit Darstellung des Vertragsgebiets (o.M., Stand: Aufstellungsbeschluss – 09.03.2020)   |
| Anlage 2: | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 604b "Wormser Straße Nr. 80" mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Maßstab 1:500, Stand September 2020) |
| Anlage 3: | Bebauungskonzeption – Lageplan (Maßstab 1:500), Grundrisse, Ansichten (Maßstab 1:100, Stand September 2020)                                |

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

## **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebäude entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu errichten. Im vorderen Bereich an der Wormser Straße ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten geplant.

Im rückwertigen Bereich, welcher über eine private Zufahrt von der Wormser Straße erschlossen ist, ist die Errichtung zwei freistehender Einfamilienhäuser geplant.

## **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet wie in Anlage 2 – 3 dargestellt und unter den §§ 2 und 3 dieses Vertrages beschrieben sowie nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“ und den Regelungen dieses Vertrages innerhalb der nachfolgenden Fristen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 604b "Wormser Straße Nr. 80" einen vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag auf

Baugenehmigung beim Bereich Bauaufsicht der Stadtverwaltung Ludwigshafen einzureichen. Sie verpflichtet sich mit den Baumaßnahmen spätestens 12 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) 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.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sicherzustellen, dass im hinteren Bereich (im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als WA2 festgesetzt) maximal 2 Gebäude mit je 1 Wohneinheit errichtet werden.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich neben Einhaltung der Festsetzung A Nr. 6.1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, den im Lageplan dargestellten Baum im Vorgartenbereich sowie im Bereich der Stellplätze und des Kinderspielplatzes Bäume zur Verschattung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen. Zu pflanzen sind einheimische Laubbäume 2. Ordnung.
- (6) 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 § 9 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 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 Einver-

nehmens 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 geringfügige Änderungen der Ansichten, die aufgrund von Grundrissänderungen notwendig wurden, vorgenommen 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 3 dieses Vertrages oder von den in § 4 dieses Vertrages vereinbarten Fristen eine Höhe von bis zu

**50.000,- 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 6 dieses Paragraphen.

## **§ 9 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder des Bauantrages tätig ist, 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. 604b „Wormser Straße Nr. 80“ im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren herausstellt.

## **§ 10 Kostentragung**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten der Durchführung von Maßnahmen dieses Vertrages sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (insbesondere Hochbaumaßnahmen, Erschließungsanlagen, Begrünungsmaßnahmen; dazu notwendige Gutachten und Pläne soweit diese in unmittelbarem 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 12.001,75,- EUR zuzüglich der bei Leistungserbringung gültigen Mehrwertsteuer.
- (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.

## **§ 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. 604b „Wormser Straße Nr. 80“ in Kraft tritt. Zu diesem Zeitpunkt muss die Unterschrift beider Vertragspartner vorliegen.

Ludwigshafen am Rhein, den .....

Ludwigshafen am Rhein, den .....

.....  
(für die Vorhabenträgerin)

.....  
(für die Stadt)

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. 604b "Wormser Straße Nr. 80"

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

