
Städtebaulicher Vertrag zum Bauvorhaben Ostermayer auf dem Baufeld 2, Rheinufer Süd

KSD 20101398/1

ANTRAG

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 14.06.2010:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Der städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB zum Bauvorhaben Ostermayer zwischen Stadt und der Ostermayer Wohnbau GmbH wird abgeschlossen.

Begründung

Ausgangspunkt dieses Vertrages ist die Absicht der Stadt Ludwigshafen das Entwicklungsgebiet Rheinufer Süd einer qualitätvollen und attraktiven Bebauung zuzuführen. In diesem Kontext ist das Projekt der Ostermayer Wohnbau GmbH auf dem 2. Baufeld zu bewerten. 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 festzulegen. Zur Sicherung der Durchführung des Vorhabens mit den entsprechenden architektonischen und städtebaulichen Qualitäten soll der nachfolgende städtebauliche Vertrag geschlossen werden, um insbesondere auch Qualitätsmerkmale festzuschreiben, die anderweitig (insbesondere durch den Bebauungsplan) nicht gesichert werden können.

Städtebaulicher Vertrag

Zum Bauvorhaben Ostermayer, Baufeld 2, Rheinufer Süd

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

und

der Ostermayer Wohnbau GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer Herr Peter Ostermayer,
Ludwigsplatz 12,
67122 Altrip
(nachfolgend Bauherr genannt),

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Ausgangspunkt dieses Vertrages ist die Absicht der Stadt Ludwigshafen das Entwicklungsgebiet Rheinufer Süd einer qualitätvollen und attraktiven Bebauung zuzuführen. In diesem Kontext ist das Projekt des Bauherren auf dem 2. Baufeld zu bewerten, in welchem er von der Gesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau Baubetreuungs GmbH (WGS) ein Grundstück 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 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 503c 'Rheinallee', der Rahmenplan Rheinufer Süd (Stand März 2010), sowie der Grundstücksaufteilungsplan der RSE Ludwigshafen vom

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung eines Vorhabens nebst den erforderlichen Erschließungsanlagen, Außenanlagen und Gemeinschaftsanlagen 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 2 Mehrfamilienhäuser mit maximal 5 Wohneinheiten (Stadtvilla) sowie maximal 16 Wohneinheiten (Stadthaus) nebst der erforderlichen Tiefgaragenanlage und der Außenanlagen.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages werden mit Unterzeichnung durch den Bauherrn und die Stadt Ludwigshafen:

- a) Planzeichnungen Grundrisse, Schnitte, Ansichten der Vorhaben i.M. 1:100 einschließlich Lageplan i.M. 1:250 vom 01.06.2010
- b) Die Baubeschreibung des Vorhabens vom 01.06.2010

§ 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.
- (2) Der Bauherr verpflichtet sich spätestens 4 Wochen nach Abschluss dieses Vertrages einen vollständigen Antrag 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 Erteilen der Baugenehmigung mit der Realisierung des Vorhabens beginnen
- (4) Der Bauherr strebt an das Vorhaben vollständig in einem Zuge durchführen. Er ist jedoch bei Vorliegen eines wichtigen Grundes berechtigt, das Vorhaben in 2 Bauabschnitten zu realisieren. Die Hochbauten der Stadtvilla, sowie die Tiefgarage sind spätestens nach 18 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung, alle anderen Hochbauten des Stadthauses, die Erschließungs- und Parkierungsanlage sowie die Außenanlagen spätestens nach 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen. Sollte aus vom Bauherr nicht zu beeinflussenden Umständen die fristgerechte Realisierung des Vorhabens nicht möglich sein, werden Bauherr und Stadt über eine angemessene Verlängerung der Durchführungsfristen für das Vorhaben verhandeln.
- (5) Der Bauherr verpflichtet sich zur Erstellung und Umsetzung einer mit der Stadt einvernehmlich abzustimmenden gemeinsamen qualifizierten Freiflächengestaltungsplanung zusammen mit den restlichen Bauherrn des Baufeldes 2, welcher den hohen Qualitätsstandards des Baugebietes Rheinufer-Süd sowohl in

funktionaler, städtebaulicher und architektonischer/landschaftsarchitektonischer Weise entsprechen muss.

- (6) Der Bauherr verpflichtet sich, in der Teilungserklärung die Eigentümergemeinschaft hinzuweisen, dass 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 sind.
- (7) Der Bauherr verpflichtet sich, auf der Basis der Farbgrundkonzeption, die Bestandteil dieses Vertrages ist, die endgültige Farbgebung, Putzstruktur und das Sockelmaterial des Bauvorhabens bei einem Bemusterungstermin einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.

§ 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 öffentlichrechtliche 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.

§ 5 Vertragsstrafe

- (1) Der Bauherr verpflichtet sich im Falle, dass er schuldhaft gegen elementare Grundsätze der Baugenehmigung bzw. der Regelungen dieses Vertrages verstößt (insbesondere Dachneigung, Art der baulichen Nutzung, Nutzung der Freiflächen, landespflegerische Maßnahmen im noch aufzustellenden Freiflächengestaltungsplan, 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, Fensterflächenanteil, Fensterformate, Fensterteilung, Fassadenmaterial (insbesondere in der EG-Zone), Gliederung der Fassade, Farbkonzeption, Ausführung der Geländerbrüstungen, Rechtsnachfolge), zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt in Höhe von

100.000,- EURO.

Der Betrag wird nach bekannt werden des jeweiligen Verstoßes sofort fällig.

- (2) Die Vertragsstrafe wird nicht fällig, wenn die Abweichung nach vorheriger Absprache und im Einvernehmen mit den Vertragspartnern erfolgt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde. Zu diesen Abweichungen zählen insbesondere auch Abweichungen im Innenbereich, z.B. durch Grundrissänderungen in einzelnen Wohneinheiten, deren Zusammenlegung oder Änderungen in der Baubeschreibung, die auf das äußere Erscheinungsbild keinen Einfluss haben.
- (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/oder 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 vorliegenden Planunterlagen, 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 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.
- (6) Die Vertragsstrafe ist nicht zu zahlen, wenn ein Verstoß gemäß Absatz 1 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.

§ 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 Bauherrn, der diese im Hinblick auf Bauantrag oder weitere planungsrechtliche Verfahren tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) 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 Baugenehmigungen, Bauleitplänen oder anderen Planverfahren im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren herausstellt.

§ 7 Kostentragung

Der Bauherr trägt die Kosten der Durchführung dieses Vertrages (Hochbaumaßnahmen, Erschließungsanlagen, Begrünungsmaßnahmen, dazu notwendige Gutachten und Pläne) soweit diese in unmittelbarem Zusammenhang mit seinen Vorhaben stehen.

§ 8 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

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.
Diese Regelung gilt nicht für Käufer einzelner Wohnungen, nachdem bereits Teileigentum gebildet wurde.

§ 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 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.

§ 10 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, sobald der Grundstückskaufvertrag zwischen der WGS und dem Bauherrn beurkundet und mit einer Auflassungsvormerkung gesichert ist.

Ludwigshafen am Rhein, den

.....
(für die Stadt)

.....
(für den Bauherrn)