

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 564 a "Emy-Röder-Anlage Nordost",
Stadtteil Rheingönheim

KSD 20124180

ANTRAG

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 27.08.2012:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Der Durchführungsvertrag nach § 12, Abs. I BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 564a „Emy-Roeder-Anlage Nordost“ zwischen Stadt Ludwigshafen am Rhein und der Vorhabenträgerin Fa. HAUN Bauträger GmbH wird abgeschlossen.

Durchführungsvertrag

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 564a „Emy-Roeder-Anlage Nordost“**

Zwischen

**der Stadt Ludwigshafen am Rhein,
vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Dr. Eva Lohse,
Rathausplatz 20, 67059 Ludwigshafen**
- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

**der Fa. Haun Bauträger GmbH,
vertreten durch Herrn Frank Haun, Maudacher Str. 442, 67065 Ludwigshafen**
- nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt -

wird folgender Durchführungsvertrag geschlossen:

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt nach dem Erwerb der Flurstücke 5087, 5088 und 5089 in der Gemarkung Rheingönheim/Neubrunn, nach dem der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 564a „Emy-Roeder-Anlage Nordost“ als Satzung beschlossen wurde, die Realisierung von dreizehn Wohneinheiten in insgesamt acht Ein- und Zweifamilienhäusern nebst den dazu nötigen Infrastrukturanlagen auf den Grundstücken.

Der hier vorliegende Vertrag regelt den Umfang der zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen und verpflichtet die Vorhabenträgerin gemäß §12 (1) BauGB zur fristgemäßen Durchführung.

Er ist Voraussetzung für den vom Stadtrat zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 564a „Emy-Roeder-Anlage Nordost“.

§ 1 Gegenstand des Vertrages, Vertragsgebiet

(1) Gegenstand des Vertrages sind die Herstellung der in der Präambel genannten Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 564a „Emy-Roeder-Anlage Nordost“, der dazugehörenden 37 privaten Stellplätze und über die Festsetzungsmöglichkeiten des künftigen Bebauungsplans Nr. 564a „Emy-Roeder-Anlage Nordost“ hinausgehende Regelungen.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst die insgesamt 4.766 m² der Flurstücke 5087, 5088 und 5089 in der Gemarkung Rheingönheim und entspricht dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 564a „Emy-Roeder-Anlage Nordost“. Darüber hinaus wird festgelegt, welche Grundstücksinformationen seitens der Vorhabenträgerin mindestens an künftige Haus- bzw. Wohnungskäufer weitergegeben werden müssen.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen 6 Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteile des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vorliegen.

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.564a „Emy-Roeder-Anlage Nordost“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Maßstab 1:500, Stand vom 21.05.2012
- Anlage 2: Darstellung des Vorhabens / Lageplan Maßstab 1:500, Stand vom 18.06.2012
- Anlage 3: Darstellung des Vorhabens / Erdgeschossgrundriss, Maßstab 1:100, Stand vom 18.06.2012
- Anlage 4: Darstellung des Vorhabens / Ansichten Maßstab 1:100, Stand vom 18.06.2012
- Anlage 5: Entwässerungs- und Erschließungsplan Maßstab 1: 100, Stand vom 18.06.2012
- Anlage 6: Freiflächenplan im Maßstab 1: 100

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, gemäß Anlagen 2 bis 6 eine Wohnanlage mit drei freistehenden Einfamilienhäusern, einem freistehenden Zweifamilienhaus und vier Zweifamiliendoppelhaushälften mit insgesamt dreizehn Wohneinheiten incl. der erforderlichen Erschließungsanlagen gem. den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 564a und den Bestimmungen dieses Vertrages zu errichten und danach zu veräußern. Die Erschließungsanlagen sind im Einzelnen neben der verkehrlichen Erschließung und Beleuchtung, die Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Entwässerungs- und Versickerungsanlagen. Die Gebäude werden maximal zweigeschossig, besitzen ein geneigtes Hauptdach (Satteldach 27° bzw. 35°) mit einer Traufhöhe von bis zu 7,0 m und einer Firsthöhe von max. 12,50 m.

Die insgesamt 35 Stellplätze und Garagen mit begrünten Flachdächern werden in unmittelbarer Nähe zu den Gebäuden auf den Grundstücken sowie im Osten des Plangebietes als durchgängige Garagenzeile errichtet.

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt über die bestehende städtische Straße „Emy-Roeder-Anlage“.

Die für die Umsetzung des Vorhabens notwendig werdenden inneren Erschließungsanlagen werden durch die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten hergestellt. Sie sind privat und werden nicht öffentlich gewidmet. Für Unterhalt und Verkehrssicherheit sind die Vorhabenträgerin bzw. die künftigen Eigentümer/die Rechtsnachfolger verantwortlich. Der Stadt entstehen hierdurch keine Kosten.

§ 4 Durchführungspflichtung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die unter § 3 beschriebene Vorhaben im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 564a „Emy-Roeder-Anlage Nordost“ und den Regelungen dieses Vertrages durchzuführen, nachdem ihr die erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 18 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 564a einen genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen.

(3) Die Vorhabenträgerin wird das Vorhaben vollständig in einem Zuge durchführen, die Realisierung erfolgt nicht in Bauabschnitten. Die Hoch- und Tiefbauten, die Infrastruktur-, Erschließungs- und Stellplatzanlagen sowie die Arbeiten/Anpflanzungen für die Freiflächen gem. Freiflächengestaltungsplan sind spätestens 4 Jahren nach Baugenehmigung fertig zu stellen.

Die Vorhabenträgerin zeigt die vertrags- und fristgemäße Fertigstellung der Stadt schriftlich an. Die Stadt überprüft innerhalb von 6 Wochen nach dem jeweiligen Eingang der Anzeige die vertragsgerechte Ausführung der Maßnahme und bestätigt dem Vorhabenträger gegenüber schriftlich die Vertragserfüllung. Bei Bedarf oder auf Verlangen des Vorhabenträgers wird ein gemeinsamer Abnahmetermin zwischen den Vertragsparteien vereinbart und ein Protokoll über das Ergebnis der Abnahme erstellt, das von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

(4) Sollte aus von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretenden Umständen die fristgerechte Realisierung des Vorhabens nicht möglich sein, werden Vorhabenträgerin und Stadt über eine angemessene Verlängerung der Durchführungsfristen für das Vorhaben verhandeln.

(5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den im Freiflächengestaltungsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan 564a bezeichneten Standorten 5 großkronige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind in gleicher Art oder in Absprache mit der Stadt zu ersetzen. Die Verpflichtung geht auf die Rechtsnachfolger über.

(6) Sonstige Bäume und Pflanzen auf den gemeinschaftlichen Freiflächen an der östlichen Erschließungsstraße sind gem. Freiflächengestaltungsplan zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pflanzenausfälle sind in gleicher Art oder in Absprache mit der Stadt wieder herzustellen. Die Verpflichtung geht auf die Rechtsnachfolger über.

(7) Flachdachgaragen und geneigte Dächer < 5° von Garagen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Unterhaltspflicht geht auf die Rechtsnachfolger über.

(8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten die entsprechenden Stellen des Bereichs Umwelt, Team Altlasten als Untere Bodenschutzbehörde sowie die SGD Süd, Abt. Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt/Wstr. als Obere Bodenschutzbehörde davon in Kenntnis zu setzen.

(9) Die notwendige innere Erschließung ist durch die Vorhabenträgerin herzustellen. Dies soll durch drei kurze Stichstraßen – festgesetzt als private Verkehrsfläche – sichergestellt werden. Sie ist privat und soll nicht öffentlich gewidmet werden.

Für Unterhalt und Verkehrssicherheit sind die Vorhabenträgerin bzw. die künftigen Eigentümer/die Rechtsnachfolger verantwortlich. Die Erschließung ist in ihrer Qualität und Ausstattung entsprechend den anerkannten Regelwerken und Richtlinien, den DIN-Normen unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse und in Abstimmung mit den relevanten Fachdienststelle herzustellen.

(10) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Weitergabe aller eingegangenen Verpflichtungen an ihre Käufer/Rechtsnachfolger.

(11) 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 (2) und (3) dieses Vertrages genannten Fristen das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt. Hierbei wird auf den Haftungsausschluss des § 10 (2) dieses Vertrages verwiesen.

§ 5 Weitergabe von Informationen

(1) Die Vorhabenträgerin übergibt mit dem jeweiligen Kaufvertrag den Bebauungsplan Nr. 564a „Emy-Roeder-Anlage Nordost“ und die genehmigten Planzeichnungen (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sowie eine Kopie des Durchführungsvertrages an die Käufer.

(2) Die Vorhabenträgerin informiert die Käufer nachweislich über die Rechte und Pflichten, die sich aus den Regelungen der §§ 3 – 4 ergeben. Dies beinhaltet auch:

- Unterhalt und Verkehrssicherung der privaten Erschließungsflächen
- Instandhaltung, Reinigung und Überwachung der privaten Kanäle
- Pflege und Erhalt aller privaten und WEG-Grünflächen samt Bepflanzung
- Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans – insbesondere hinsichtlich der zulässigen Grundstücksversiegelung

(3) Die Feuerwehrezufahrten sind dauerhaft freizuhalten. Entsprechend darf ausschließlich auf den dafür vorgesehenen markierten Flächen geparkt werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Käufer nachweislich darauf hinzuweisen, dass diese die Verantwortung hierfür für den jeweils an ihr Grundstück angrenzenden Bereich der privaten Verkehrsflächen mit Bezugfertigkeit übernehmen.

(4) Die Vorhabenträgerin weist die Käufer nachweislich auf die nahegelegenen Grünflächen und Spielanlagen und die damit verbundenen möglichen Schallemissionen hin.

§ 6 Verkehrssicherung und Haftung

(1) Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden, der infolge ihrer Rolle als Erschließungs- und Vorhabenträgerin oder Eigentümerin durch Verletzung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder auf fremden Grundstücken

verursacht werden. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt von allen Schadensersatzansprüchen frei.

(2) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegenüber der Stadt nachzuweisen. Die Deckungssumme muss mindestens 1 Mio EUR für Personenschäden und 500.000 EUR für Sachschäden betragen.

§ 7 Kostentragung

Die Kosten für alle in §3 bis §5 genannten Maßnahmen gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

§ 8 Sicherheitsleistung / Bürgschaft

Zur Sicherung der sich aus §§ 3 und 4 ergebenden Erschließungs- und Durchführungspflichten leistet die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt eine Sicherheit in Höhe von

EUR 150.000,--

(Kosten für Erschließung inklusive der erforderlichen Planungsleistungen)

durch Übergabe einer Bankbürgschaft. Die Sicherheit ist spätestens vor Vertragsabschluss mit der Stadt bei der Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtplanung zu hinterlegen. Die Bürgschaft wird sofort nach Fertigstellung der Baumaßnahmen freigegeben.

Auf entsprechenden Nachweis hin kann die Bürgschaft in folgenden Teilbeträgen freigegeben werden:

- 20.000 EUR nach Vermessung,
- 100.000 EUR nach Erdaushub, Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen und Wiederverfüllung,
- 30.000 EUR nach vollkommener Fertigstellung der Erschließung gem. §4 Abs. 9 dieses Vertrages.

§ 9 Grundstücksneuordnung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Neuordnung ihrer Grundstücke entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

§ 10 Abweichungen, Vertragsstrafen

(1) Abweichungen der Vorhabenträgerin von Regelungen dieses Vertrages und von der Baugenehmigung bedürfen einer vorherigen Absprache und Einvernehmen mit der Stadt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde.

(2) 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 von der Vorhabenträgerin und/oder von der Fachbehörde unterzeichnet wird. Dieses schriftliche Dokument ersetzt das Dokument gem. Absatz 1.

(3) Bei schuldhaften Abweichungen der Vorhabenträgerin von Regelungen dieses Vertrages, ohne vorherige Absprachen und ohne Einvernehmen mit der Stadt (s. § 9(1)), verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Zahlung von

- bis zu 10.000 Euro je Verstoß gegen § 4 (1) dieses Vertrages (nicht bebauungsplankonforme Realisierung)
- bis zu 20.000 Euro je Verstoß gegen § 4 (2) und (3) dieses Vertrages (nicht Einhalten der Fristen)
- bis zu 1.000 Euro je Verstoß gegen § 4 (4) dieses Vertrages (fehlender anzupflanzender Baum)
- bis zu 1.000 Euro je Verstoß gegen § 4 (4) i.V.m.§ 6 (2) dieses Vertrages (fehlende Übergabe der Verpflichtung der Erhaltung, Pflege und des gleichwertigen Ersatzes eines anzupflanzenden Baumes an einen bestimmten Eigentümer)
- bis zu 10.000 Euro je Verstoß gegen § 4 (10) dieses Vertrages (Weitergabeverpflichtung)
- bis zu 500 Euro je Verstoß gegen § 6 dieses Vertrages (Weitergabe von Informationen)

Der Betrag wird fällig, wenn er von der Stadt berechtigt verlangt wird.

§ 11 Veräußerung des Grundstücks, Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 12 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 564a „Emy-Roeder-Anlage Nordost“. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.564a „Emy-Roeder-Anlage Nordost“ können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 564a im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

(3) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

§ 13 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt, oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 Baugesetzbuch erteilt wird.

§ 14 Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Ludwigshafen und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen 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 ist Ludwigshafen am Rhein.

Ludwigshafen, den
Für die Stadt Ludwigshafen

Ludwigshafen, den
Für die Fa. Haun Bauträger GmbH

Dr. Eva Lohse
Oberbürgermeisterin

Frank Haun
Geschäftsführer