

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 561k „Annette-Kolb-Straße Süd“

Zwischen

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

und

Fa. Haun Bauträger GmbH,
vertreten durch Herrn Frank Haun, Maudacherstraße 442, 67065 Ludwigshafen am Rhein
- nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt -

wird folgender Durchführungsvertrag geschlossen:

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt nach dem Erwerb der insgesamt ca. 1.486 m² großen Flurstücke Nr. 5285 und 5286 in der Gemarkung Rheingönheim und nachdem der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 561k „Annette-Kolb-Straße Süd“ als Satzung beschlossen und rechtskräftig wurde, die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Wohneinheiten nebst den dazu benötigten Erschließungs- und Garagenanlagen auf den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 561k gekennzeichneten Bereichen.

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

Er ist Voraussetzung für den vom Stadtrat zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 561k „Annette-Kolb-Straße Süd“.

§ 1 Gegenstand des Vertrages, Vertragsgebiet

(1) Gegenstand des Vertrages sind die Herstellung des in der Präambel genannten Bauvorhabens innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 561k „Annette-Kolb-Straße Süd“, der dazugehörigen sechzehn privaten Garagen/Stellplätze und über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans Nr. 561k „Annette-Kolb-Straße Süd“ hinausgehende Regelungen.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst in der Gemarkung Rheingönheim die Flurstücke Nr. 5285 und 5286 sowie zwei bestehende Verkehrsgrünbeete im Platzbereich Marie-Juchacz-Allee (Flurst. 5050).

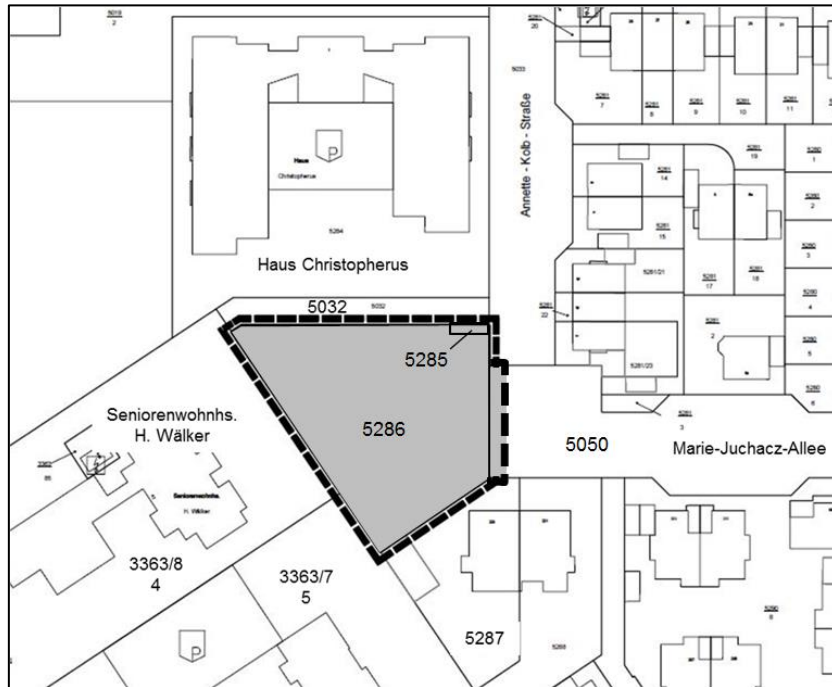


Abb. Vertragsgebiet

(3) Darüber hinaus wird festgelegt, welche bauplanungsrechtlichen Informationen seitens der Vorhabenträgerin an künftige Wohnungsbesitzer mindestens weitergegeben werden müssen.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen nachfolgend aufgeführte Anlagen bei:

- Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 561k „Annette-Kolb-Str. Süd“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan / Endfassung
- Anlagen 2-5: Darstellung des Vorhabens
- Anlage 6: Entwässerungsplan des Vorhabens
- Anlage 7: Freiflächengestaltungsplan des Vorhabens

Die Anlagen sind Bestandteile des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vorliegen.

§ 3 Beschreibung der Vorhaben

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt acht Wohneinheiten und den erforderlichen Erschließungsanlagen gem. den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 561k und den Bestimmungen dieses Vertrages zu errichten und danach zu veräußern (Anlage 2 bis 5).
- (2) Die notwendige innere Verkehrserschließung stellt die Vorhabenträgerin selbst her. Sie erfolgt von der Annette-Kolb-Straße und Marie-Juchacz-Allee aus.
- (3) Für den ruhenden Verkehr werden von der Vorhabenträgerin insgesamt acht Garagen und acht Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt, d.h. zwei pro Wohneinheit. Im Vorgartenbereich werden zudem zwei Nebengebäude für Fahrräder errichtet.
- (4) Damit die im Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 561k festgesetzte Grundstückszufahrt von der Marie-Juchacz-Allee aus realisieren werden kann, ist der Umbau der beiden bestehenden Verkehrsgrünbeete im Straßenbereich der Allee nötig. Dies kann jedoch nur auf Grundlage einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung zwischen Vorhabenträgerin und der Fachdienststelle Bereich Tiefbau der Stadt geschehen. Alle weiteren Einzelheiten werden in diesem Vertrag geregelt. Die mit diesem Umbau einhergehenden Kosten für Planung und Baumaßnahmen werden sämtlich von der Vorhabenträgerin übernommen.
- (5) Die Versorgungsanlagen werden von der Vorhabenträgerin auf dem Grundstück hergestellt. Das gleiche gilt für die Entsorgungsanlagen. Diese sind im Entwässerungsplan (Anlage 6) dargestellt, der Bestandteil dieses Durchführungsvertrages ist. Er ist mit dem städtischen Fachbereich Stadtentwässerung und der Regionalstelle Wasserwirtschaft der SGD Süd abgestimmt. Alle Ver- und Entsorgungsanlagen verlaufen unterirdisch in der Hoffläche vor dem Gebäude (unter den privaten Verkehrsflächen und Grünflächen).

Für die Müllentsorgung wird im Vorgartenbereich eigens eine entsprechende Fläche geschaffen.

- (6) Alle für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Erschließungsanlagen für Verkehr und Ver- und Entsorgung werden durch die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten realisiert. Sie sind privat und werden nicht öffentlich gewidmet. 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 herzustellen. Der Stadt entstehen hierdurch keine Kosten.

- (7) Die im Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Begrünungsmaßnahmen werden von der Vorhabenträgerin ebenfalls auf eigene Kosten gem. der Vorgaben des Bebauungsplanes 561k und des Freiflächenplans hergestellt. Der Freiflächenplan ist als Anlage 7 Bestandteil des Durchführungsvertrages und wurde mit der Fachdienststelle Bereich Umwelt, Abt. Landschaftsplanung der Stadt abgestimmt.

- Die anzupflanzenden Bäume und sonstigen Pflanzen auf den gemeinschaftlichen Freiflächen und den Gartenflächen sind dauerhaft zu pflegen. Pflanzenausfälle sind in gleicher Art wieder herzustellen. Die Verpflichtungen gehen auf die künftigen Eigentümer über.
- Flachdächer von Garagen und sonstige Flachdächer von Nebengebäuden sind extensiv

zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Verlust zu ersetzen. Auch diese Verpflichtung geht auf die künftigen Eigentümer über.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die oben beschriebenen Vorhaben im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 561k „Annette-Kolb-Straße Süd“ 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. 561k einen genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen.
- (3) Die Vorhabenträgerin wird das Vorhaben vollständig in einem Zug durchführen, die Realisierung erfolgt nicht in Bauabschnitten. Die Hoch- und Tiefbauten, die Infrastruktur-, Erschließungs- und Stellplatzanlagen sowie die Arbeiten bzgl. Anpflanzungen für die Freiflächen gem. Freiflächengestaltungsplan sind spätestens vier Jahre nach Baugenehmigung fertig zu stellen.
- (4) Die Vorhabenträgerin zeigt die vertrags- und fristgemäße Fertigstellung der Stadt schriftlich an. Die Stadt überprüft binnen vier Wochen nach dem jeweiligen Eingang der Anzeige die vertragsgerechte Ausführung der Maßnahme und bestätigt der Vorhabenträgerin gegenüber schriftlich die Vertragserfüllung. Es wird ein gemeinsamer Abnahmetermin zwischen den Vertragsparteien vereinbart und ein Protokoll über das Ergebnis der Abnahme erstellt, das von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist.
- (5) 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.
- (6) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt Ludwigshafen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 561k gem. § 12 Abs. 6 Satz 1 Baugesetzbuch aufheben muss, wenn die Vorhabenträgerin nicht innerhalb der in § 4 Abs. 2 und 3 dieses Vertrages genannten Fristen das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt. Hierbei wird auf den Haftungsausschluss des § 12 dieses Vertrages verwiesen.

§ 5 Weitergabe von Informationen

- (1) Die Vorhabenträgerin übergibt mit dem jeweiligen Kaufvertrag den Bebauungsplan Nr. 561k „Annette-Kolb-Straße Süd“ und die genehmigten Planzeichnungen (Lageplan, Grundrisse und Schnitte, Ansichten) sowie eine Kopie des Durchführungsvertrages an die Käufer.
- (2) Die Vorhabenträgerin informiert die Käufer nachweislich über die Pflichten, die sich aus den Regelungen der o.g. §§ 3 bis 4 ergeben. Dies beinhaltet auch:
 - Unterhalt und Verkehrssicherung der privaten Erschließungsflächen,
 - Instandhaltung, Reinigung und Überwachung der privaten Kanäle,
 - Pflege und Erhalt und ggf. Ersatz aller Gemeinschaftsgrünflächen und privater Grünflächen samt Bepflanzung sowie der Dachbegrünungen,
 - Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans – insbesondere hinsichtlich der zulässigen Grundstücksversiegelung.

§ 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 Bau- und Erschließungsmaßnahmen an städtischen und fremden Grundstücken oder baulichen Anlagen oder bereits verlegten Leitungen o.ä. 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 5 Mio. EUR für Personenschäden und 2 Mio. EUR für Sachschäden betragen.

§ 7 Kostentragung

Die Kosten für alle in §§ 3 bis 6 genannten Maßnahmen gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

§ 8 Sicherheitsleistung

Zur Sicherung der sich aus §§ 3 bis 6 ergebenden Erschließungs- und Durchführungspflichten ist von der Vorhabenträgerin eine unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von

EUR 60.000,--

(Kosten für Erschließung inklusive der erforderlichen Planungsleistungen)

bis spätestens Vertragsabschluss mit der Stadt, bei und zugunsten der Stadt Ludwigshafen im Bereich Stadtplanung zu hinterlegen. Diese Sicherheitsleistung kann in Form einer Überweisung an die Stadtkasse oder als Bankbürgschaft hinterlegt werden.

Die Bürgschaft ist unverzüglich zurückzugeben, sobald alle Forderungen aus diesem Vertrag erfüllt sind und die Erfüllung von den Vertragsparteien angezeigt und bestätigt worden ist. Auf entsprechenden Nachweis hin kann die Bürgschaft in folgenden Teilbeträgen freigegeben werden:

- 5.000 EUR nach Vermessung,
- 35.000 EUR nach Erdaushub, Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen und Wiederverfüllung,
- 20.000 EUR nach vollkommener Fertigstellung der Erschließung gem. § 3 Abs. 3 bis 5 dieses Vertrages.

§ 9 Grundstücksneuordnung

Ggf. erforderlich werdende Grundstücksneuordnungen erfolgt durch die Vorhabenträgerin und auf ihre Kosten.

§ 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 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 § 3 (7) dieses Vertrages (fehlender anzupflanzender Baum)
- bis zu 1.500 Euro je Verstoß gegen § 3 (7) i.V.m.§ 11 dieses Vertrages (fehlende Übergabe der „Verpflichtung der Erhaltung, Pflege und des gleichwertigen Ersatzes eines anzupflanzenden Baumes“ an die Rechtsnachfolger)
- bis zu 500 Euro je Verstoß gegen § 5 dieses Vertrages (nicht stattgefundene Weitergabe von Informationen an die Rechtsnachfolger).

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 ihrem Rechtsnachfolger 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. 561k „Annette-Kolb-Str. Süd“. 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.561k „Annette-Kolb-Straße Süd“ können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 561k im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen würde.

(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 und die Vorhabenbeträgerin 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 am Rhein

Ludwigshafen, den

Für die Fa. Haun Bauträger GmbH

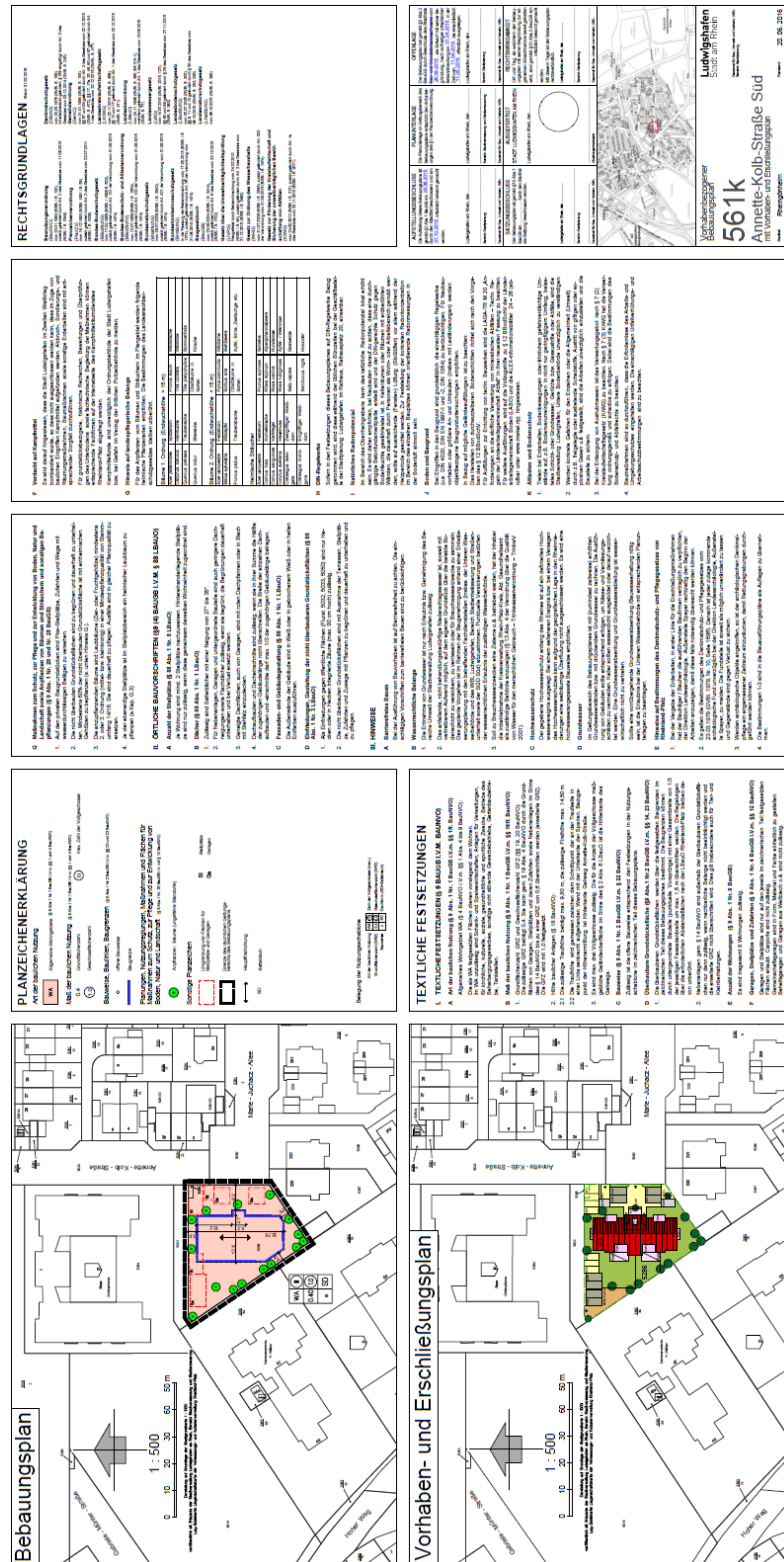
Dr. Eva Lohse
Oberbürgermeisterin

Frank Haun
Geschäftsführer

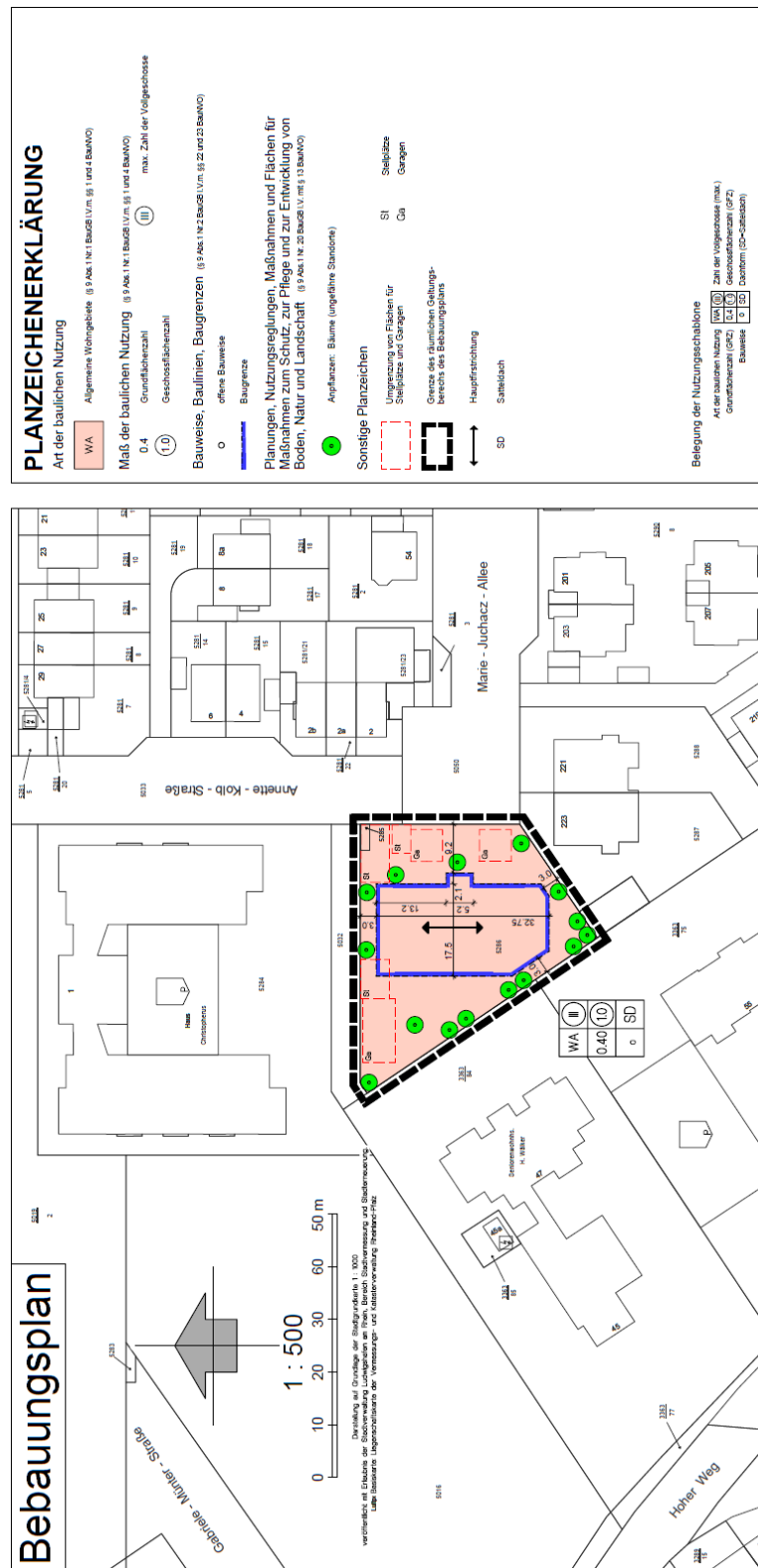
ANMERKUNG:

Anlagen werden bei Vertragsunterzeichnung gegen die Originalanlagen ausgetauscht. .

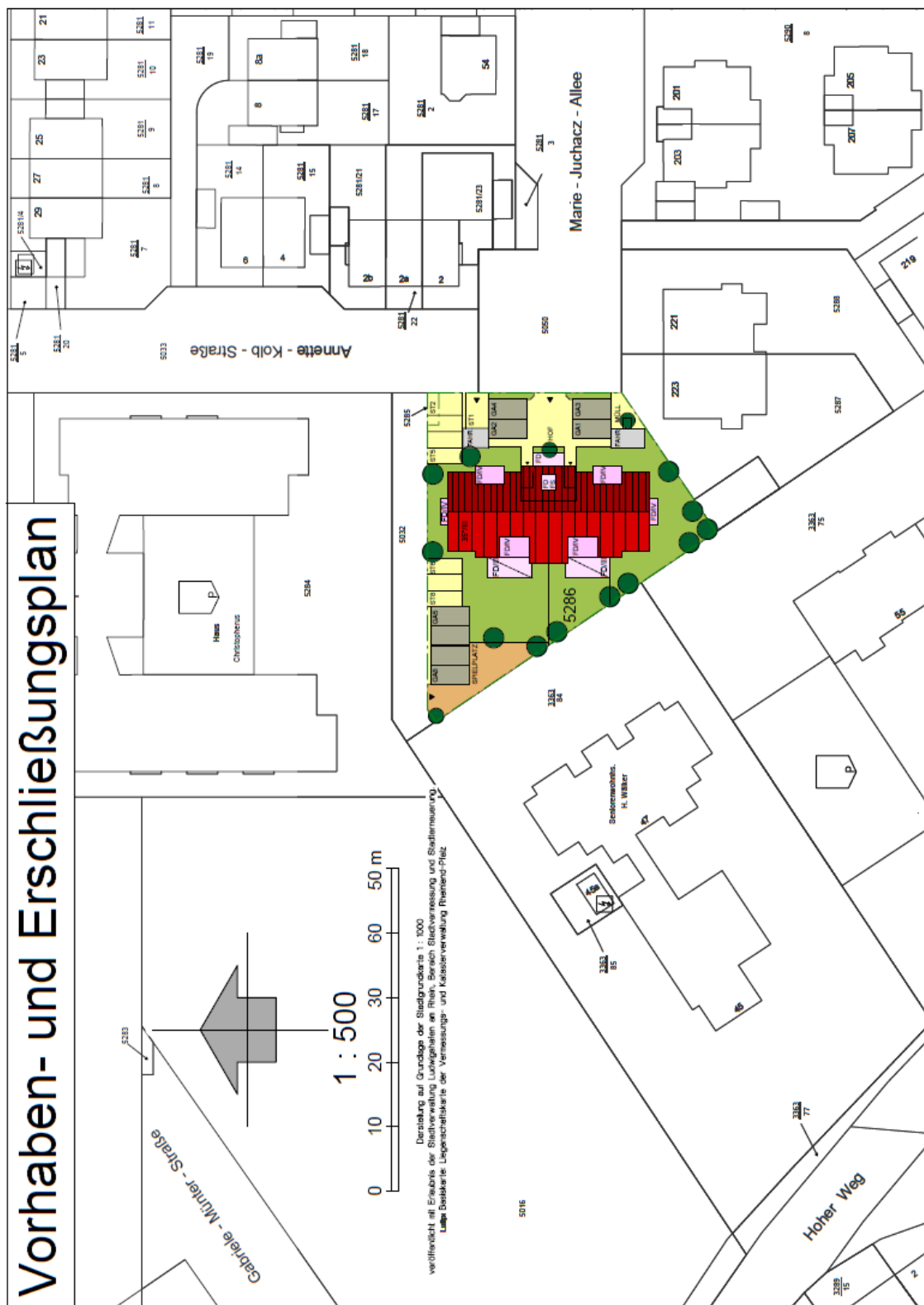
Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 561 k „Annette-Kolb-Straße Süd“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan



Planzeichnung

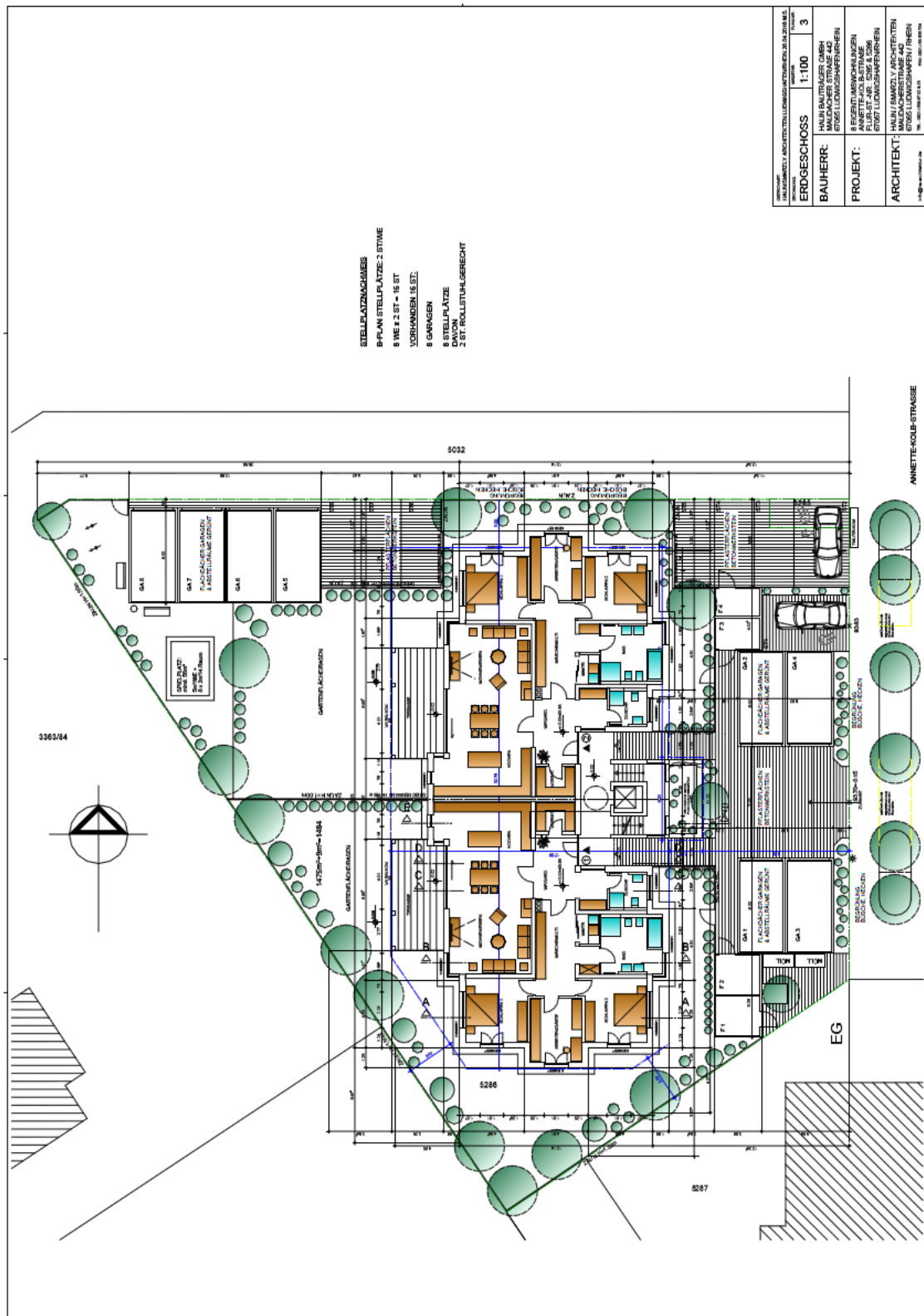


Vorhaben- und Erschließungsplan



Anlage 3: Darstellung des Vorhabens / Erdgeschoss

Stand 26.04.2016



Anlage 4: Darstellung des Vorhabens / Ansichten von Norden / Osten

Stand 26.04.2016



Anlage 5: Darstellung des Vorhabens / Ansichten von Süden / Westen

Stand 26.04.2016



