

Städtebaulicher Vertrag

zum Bauvorhaben EPPLEZWEI, Baufeld 6, Rheinufer Süd, auf den Grundstücken mit den Flurstücknummern 4616/17, 4616/18, 4616/19, 4616/21 sowie 4616/16, 4616/20 + 4616/22.

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

und

der EPPLE ZWEI GmbH mit dem Sitz in Stuttgart,
Postanschrift: 69115 Heidelberg, Vangerowstr. 2,
vertreten durch die Geschäftsführer
Herrn Hermann Stegschuster und
Herrn Heico Zirkel
(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 Bauherrn auf dem 6. Baufeld zu bewerten, in welchem er von der GAG Ludwigshafen am Rhein, Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau die Grundstücke mit den Flurstücknummern 4616/17, 4616/18, 4616/19, 4616/21 sowie 4616/16, 4616/20 und 4616/22 in der Gemarkung Ludwigshafen erworben hat. Wegen der funktionalen, städtebaulichen und architektonischen Vorbildfunktion für den Gesamtbereich Rheinufer Süd ist der hohe Qualitätsanspruch im Interesse der Bauherrn und deren Vermarktungsziele für alle Investoren verbindlich. Zur Sicherung der Durchführung der Vorhaben mit den entsprechenden Qualitäten wird dieser Vertrag geschlossen. Für die Hochbauvorhaben auf den Flurstücken 4616/17, 4616/19 und 4616/21 sowie für die gemeinsame Tiefgarage auf dem Flurstück 4616/18, wurde ein gesonderter städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Grundlage des Vertrages sind der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 620 "Lutpoldhafen West" sowie der Rahmenplan Rheinufer Süd (Stand November 2014).

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung des Vorhabens nebst der erforderlichen inneren Erschließung, Außenanlagen und Gemeinschaftsanlagen auf dem Kaufgrundstück, 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 die Erstellung von 3 Gebäuden mit maximal 24 Wohnungen nebst 37 Tiefgaragenstellplätzen. Die Tiefgaragenstellplätze finden sich in einer gemeinsamen Tiefgaragenanlage, die den in diesen Vertrag geregelten 2. Bauabschnitt (Flurstück 4616/16, 4616/20 + 4616/22) mit dem 1. Bauabschnitt (Flurstücke 4616/17, 4616/18, 4616/19 und 4616/21) verbindet.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages werden mit Unterzeichnung durch den Bauherrn und die Stadt Ludwigshafen die mit der Stadt (Stadtplanung) abgestimmten Unterlagen:

- a) Planzeichnungen Grundrisse, Schnitte, Ansichten des Vorhabens i.M. 1:100 vom 16.12.2016 einschließlich Lageplan vom 16.12.2016.
- b) Die Baubeschreibungen des Vorhabens.
- c) Eine fotorealistische, perspektivische Ansicht des Gebäudeensembles.
- d) Die gemeinsame qualifizierte Freiflächengestaltungsplanung gem. § 3 Abs. 5 dieses Vertrages.

§ 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 und diese bestandskräftig geworden sind.
- (2) Der Bauherr verpflichtet sich bis spätestens 31.01.2017 einen vollständigen Antrag auf Baugenehmigung bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen, Bereich Bauaufsicht, einzureichen. Die Antragsunterlagen sind identisch mit den Vertragsunterlagen gemäß § 2 dieses Vertrages.
- (3) Der Bauherr wird spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit der Realisierung des Vorhabens beginnen.

- (4) Der Bauherr wird das Vorhaben in einem Zuge durchführen. Die Hochbauten, die Erschließungs- und Parkieranlagen sowie die Außenanlagen sind spätestens 24 Monate nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung fertig zu stellen. Sollte aus vom Bauherrn nicht zu vertretenden 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 Bauherren des Baufeldes 6, welche den hohen Qualitätsstandards des Baugebietes Rheinufer-Süd sowohl in funktionaler, städtebaulicher und architektonischer/landschaftsarchitektonischer Weise entsprechen muss.
- (6) Der Bauherr verpflichtet sich, 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. Ggf. verpflichtet sich der Bauherr, in der Teilungserklärung die Eigentümergemeinschaft hinzuweisen, dass o.g. Maßnahmen, die die äußere Gestaltung des Bauvorhabens tangieren, mit der Stadt abzustimmen sind. Maßgeblich sind die abgestimmten Unterlagen gem. § 2 dieses Vertrages.

§ 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 öffentlich-rechtliche 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 Abweichungen

- (1) Abweichungen des Bauherrn von den Regelungen dieses Vertrages und/oder der Baugenehmigung, bedürfen der vorherigen Absprache und des Einvernehmens mit der Stadt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde. Eine Zustimmung der Stadt ist nicht erforderlich, wenn Abweichungen im Innenbereich, z.B. durch Grundrissänderungen in einzelnen Wohneinheiten oder Änderungen in der Baubeschreibung vorgenommen werden, welche auf das äußere Erscheinungsbild keinen Einfluss haben.

- (2) Der Bauherr verpflichtet sich im Falle, dass er schuldhaft gegen Bestimmungen der bestandskräftigen Baugenehmigung (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, Fassadenmaterial, Gliederung der Fassade, Farbkonzeption, Ausführung der Geländerbrüstungen, soweit Festlegungen getroffen wurden) und/oder gegen die Regelung in den §§ 3 + 8 dieses Vertrages verstößt, zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt je Verstoß in Höhe von bis zu maximal

100.000,- EURO.

Über die Höhe der Vertragsstrafe entscheidet der Stadtvorstand im Einzelfall. Hierbei ist Art und Umfang des Verstoßes zu berücksichtigen.

Der Betrag wird nach bekannt werden des jeweiligen Verstoßes und Festsetzung der angemessenen Vertragsstrafenhöhe 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 ein schriftliches Dokument erstellt, das vom Bauherrn und 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 Planunterlagen gem. § 2 dieses Vertrages, 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 mit der Stadt vor Ausführung abzustimmen 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 2 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.
- (7) Nach Fertigstellung wird das Gebäude von der Stadt Ludwigshafen abgenommen. Über die Abnahme wird ein Protokoll erstellt, welches von beiden Seiten zu unterzeichnen ist. Wird darin festgestellt, dass die vertraglichen Vereinbarungen eingehalten wurden oder entsprechende

Nachbesserungen erfolgten, reduziert sich die Vertragsstrafe, die für die noch nicht abgenommene Freiflächengestaltung verhängt werden kann, auf bis zu maximal 50.000,- EURO. Eine Vertragsstrafe kann nur festgesetzt werden, wenn die Freiflächengestaltung nicht den vertraglichen Vereinbarungen entspricht.

Diese Regelung gilt nicht, wenn der Bauherr nach den Abnahmen vertragswidrige Änderungen an dem Gebäude oder der Freianlagen vornimmt. Es gelten dann weiterhin die Regelungen der Absätze (1) bis (6) dieses Paragraphen.

§ 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 tätig ist, ist ausgeschlossen. Der Stadt ist von solchen Verfahren nichts bekannt.
- (2) Dieser Vertrag verpflichtet die Stadt auch nicht zu einer positiven Entscheidung des Bauantragsverfahrens.
- (3) 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 Bauleitplänen oder anderen Planverfahren im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren herausstellt.

§ 7 Kostentragung

Der Bauherr trägt die Kosten der Durchführung dieses Vertrages, d.h. der Hochbaumaßnahmen, Begrünungsmaßnahmen (Baukosten) auf den Baugrundstücken, insoweit notwendige Gutachten und Pläne, soweit diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen). Die Kosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren und ihres eigenen Verwaltungshandelns trägt die Stadt selbst.

§ 8 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) 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.

- (2) Diese Regelung gilt nicht für den Verkauf einzelner Wohnungen oder Gewerbeeinheiten, nachdem bereits Teileigentum gebildet wurde. Die Haftung des Bauherrn für den Rechtsnachfolger entfällt somit in diesem Falle.

Der Bauherr ist aber verpflichtet, beim Verkauf einzelner Wohnungen durch eine entsprechende vertragliche Regelung sicherzustellen, dass bauliche und sonstige Maßnahmen, die die äußere Gestaltung des Bauvorhabens tangieren, nur mit Zustimmung der Stadt zulässig sind (auch soweit diese Maßnahmen nach allgemeinem Bau- und Verwaltungsrecht nicht genehmigungs- bzw. zustimmungspflichtig sind). Mit der getroffenen vertraglichen Regelung beim Verkauf einzelner Wohnungen ist der Bauherr frei von weiteren Verpflichtungen gegenüber der Stadt.

§ 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 zwei Ausfertigungen.
- (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 Gerichtstand

Gerichtstand ist Ludwigshafen am Rhein.

Ludwigshafen am Rhein, den

Ludwigshafen am Rhein, den

.....
(für die Stadt)

.....
(für den Bauherrn)