

## Durchführungsvertrag

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“**

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

und

die **Pro Concept Projektbau Wredestr. GmbH**  
- vertreten durch den Vorstand Jens Hanreich -  
Friedrichsplatz 1  
68165 Mannheim  
(nachfolgend **Vorhabenträgerin** genannt),

schließen folgenden Vertrag:

### Präambel

Das Unternehmen Pfalzwerke AG mit seinem Hauptsitz in Ludwigshafen plant seinen derzeitigen Standort in der Kurfürstenstraße auf das Grundstück der Vorhabenträgerin, Ecke Wrede- /Otto-Stabel-Straße, zu verlagern. Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfes sowie der Anpassung an aktuelle Anforderungen des derzeitigen Unternehmensgebäudes ist die Pfalzwerke AG bereits seit längerem auf der Suche nach einem neuen Standort. Seit dem Auszug des Modehauses C&A am Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz, welche im Eigentum der Vorhabenträgerin ist, wird diese Immobilie durch einen Leerstand gekennzeichnet. Der Standort bietet gute Voraussetzungen für eine Nachnutzung als Büro-/ Verwaltungsgebäude. Hierfür ist geplant die Bestandsimmobilie abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Nach Fertigstellung des Vorhabens wird die Vorhabenträgerin das Gebäude an die Pfalzwerke AG vermieten.

Zur bauplanungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ aufgestellt.

Nach Wirksamwerden des Durchführungsvertrages, Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren sowie der vorbereitenden Maßnahmen wird mit der Realisierung der vorgesehenen Baumaßnahme begonnen. Grundlage hierfür sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ und die Bestimmungen dieses Vertrages.

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

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans der Vorhabenträgerin sowie der Nachweis der extern erforderlichen Stellplätze.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ und umfasst die Flurstücke Nr. 585/1, 585/3 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 602/3 in der Gemarkung Ludwigshafen.
- (3) Die Flurstücke 585/1 und 585/3 befinden sich bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin. Das Flurstück 602/3 befindet sich noch im Eigentum der Stadt Ludwigshafen am Rhein. Diese vom Geltungsbereich betroffene Teilfläche des Flurstückes 602/3 soll in Abhängigkeit vom Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan an die Vorhabenträgerin veräußert werden.

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

- (1) Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches sowie Kennzeichnung der Lage der extern nachzuweisenden Stellplätze.
- Anlage 2: - Lageplan des Vorhabens, M 1:500, Stand: 06.05.2019  
- Querschnitt des Vorhabens, M: 1:250, Stand 09.05.2019  
- Längsschnitt des Vorhabens, M: 1:250, Stand 09.05.2019  
- Ansichten des Vorhabens, M: 1:250, Stand 09.05.2019
- Anlage 3: Baubeschreibung des Vorhabens
- Anlage 4: Auszug aus der Vereinbarung über die Erteilung der Zustimmung zur Bestellung von Stellplatzbaulasten an Grundeigentum sowie über die Beantragung von Stellplatzbaulasten an einem Erbbaurecht zwischen Q-Park Verwaltungs-GmbH und Pro Concept Projektbau Wredestraße GmbH.

## **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Büro- und Verwaltungsgebäude für die Pfalzwerke AG zu errichten. Die Pfalzwerke AG ist ein deutsches Energieversorgungsunternehmen mit Sitz in Ludwigshafen am Rhein. Um auch zukünftig ihren Sitz in der Stadt aufrecht zu erhalten soll die Verwaltungszentrale in einen Büroneubau Wredestraße 35 verlegt werden. Geplant ist ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> mit einer eingeschossigen Tiefgarage mit insgesamt ca. 90 Stellplätzen sowie 7 oberirdischen Geschossen und einer Bruttogeschossfläche von ca. 18.800 m<sup>2</sup> zuzüglich untergeordnetem Technikgeschoss mit einer Fläche von maximal 320 m<sup>2</sup>. An diesem Standort sind ca. 575 Büroarbeitsplätze bei ca. 600 Beschäftigten geplant, welche alle zentralen Aufgaben erledigen und

auch alle Assets der Pfalzwerke AG betreuen und verwalten. Kundenverkehr ist am neuen Standort nicht geplant.

Der Bürobetrieb erfolgt im Einschicht-Betrieb zu den üblichen Bürozeiten in einem Zeitfenster von 6:00 Uhr bis 21:00 Uhr, wobei die meisten Tätigkeiten im Zeitfenster von ca. 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr vollzogen werden. Die Steuerung und Überwachung von Betriebsanlagen von der Leitwarte aus erfolgt rund um die Uhr (24/7). Die Tiefgarage mit ca. 90 Stellplätzen, welche für Poolfahrzeuge, Dienstfahrzeuge und für ca. 5 – 8 Besucher zur Verfügung steht, wird überwiegend tagsüber in der Kernarbeitszeit von 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr genutzt. Nachts und am Wochenende befahren nur bei Störungseinsätzen maximal 3 Fahrzeuge die Tiefgarage. Für die Mitarbeiter gibt es zudem die Möglichkeit ein Job-Ticket zu nutzen.

Des Weiteren ist am neuen Standort eine Kantine mit ca. 220 Sitzplätzen und einer Vollküche geplant, in welcher aller Speisen frisch zubereitet werden. Die Anlieferung und Abfallentsorgung des Küchenbetriebs erfolgt östlich des Gebäudes von der Wredestraße aus.

Die Anlieferung und Abfallentsorgung der Pfalzwerke erfolgt von der Otto-Stabel-Straße aus.

#### **§ 4 Durchführungspflichtung / Leistungen des Bauherrn**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet wie in Anlage 2 und 3 dargestellt, unter §§ 2 und 3 beschrieben sowie nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ und den Regelungen dieses Vertrages, nachdem ihr die erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag auf Baugenehmigung bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen, Bereich Bauaufsicht, einzureichen. Sie wird mit den Baumaßnahmen spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung beginnen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben vollständig in einem Zuge durchzuführen und spätestens 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Baubeginn die Umverlegung der Fernwärmeleitung durch die Technischen Werke Ludwigshafen AG zu beauftragen und durchführen zu lassen und die aufkommenden Kosten hierfür zu tragen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn die Versetzung des Steuergerätes und des Netzanschlusskasten schriftlich an die Stadt (Bereich Tiefbau, Abteilung Verkehrstechnik) zu beauftragen und durchführen zu lassen. Hierzu zählen alle notwendigen Tiefbau-, Kabel- und Stromanschlussarbeiten sowie Verkehrssicherungs- und Abspermaßnahmen. Die dadurch entstehenden Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei Einreichung des Bauantrages die notwendigen 84 Stellplätze, welche nicht in der Tiefgarage des Bauvorhabens nachgewiesen werden können, durch Baulasten im angrenzenden Parkhaus (Q-Park Dammstraße) nachzuweisen und zu sichern, andernfalls wird eine Vertragsstrafe gemäß § 7 Abs. 2 dieses Vertrages nach Aufforderung durch die Stadt fällig.
- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Weitergabe aller eingetragenen Verpflichtungen an ihre Mieter, soweit dies zur Einhaltung der übernommenen Verpflichtungen erforderlich ist.
- (8) 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. Die Fristen können in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner verlängert werden.
- (9) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt Ludwigshafen am Rhein 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 beginnt und abschließt. Hierbei wird auf den Haftungsausschuss des § 8 dieses Vertrages verwiesen.

## **§ 5 Leistungen der Stadt**

- (1) Die Stadt verpflichtet sich eingereichte Unterlagen unverzüglich zu prüfen, das Vorhaben zu unterstützen und an einer zügigen 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.

## **§ 6 Verkehrssicherung**

- (1) Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden, der durch Verletzung der ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder auf fremden Grundstücken verursacht werden. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

## **§ 7 Abweichungen, Vertragsstrafen**

- (1) Abweichungen der Vorhabenträgerin von den Regelungen dieses Vertrages und/oder von der Baugenehmigung bedürfen der vorherigen Absprache und des Einvernehmens mit der Stadt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von beiden Ver-

tragsparteien 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 Änderungen in der Baubeschreibung vorgenommen werden, welche auf das äußere Erscheinungsbild keinen Einfluss haben. Hierzu zählen auch Fensterausrichtungen im Innenbereich, welche zu den Atrien geplant sind und demnach von außen nicht einsehbar sind.

- (2) Bei schuldhaften Abweichungen der Vorhabenträgerin von den Regelungen dieses 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 und 3 dieses Vertrages oder von den in § 4 dieses Vertrages vereinbarten Fristen eine Höhe von

**100.000,- EUR** je Verstoß.

Über die Angemessenheit und Höhe der Vertragsstrafe entscheidet der Stadtvorstand im Einzelfall.

Der Betrag wird nach bekannt werden des jeweiligen Verstoßes 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 ein schriftliches Dokument erstellt, das von der Vorhabenträgerin und/oder von der Fachbehörde unterzeichnet wird. Dieses schriftliche Dokument ersetzt das Dokument gem. Absatz 1. In diesen Fällen steht der Stadt kein Vertragsstrafenanspruch zu.
- (4) Abweichungen oder 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 wird.
- (5) Im Zuge der zügigen Bauausführung muss die Stadt kurzfristig über Abweichungs-/ Änderungswünsche der Vorhabenträgerin entscheiden. 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 Abweichung/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 Vertragsparteien unterzeichnet wird.

- (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 7 dieses Paragraphen.

## **§ 8 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder des Bauantrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

## **§ 9 Kostentragung**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten der Durchführung von Baumaßnahmen dieses Vertrages (Hochbaumaßnahmen, Erschließungsanlagen, Begrünungsmaßnahmen; dazu notwendige Gutachten und Pläne sowie Baulasteneintragungen soweit diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen).
- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Verfahrenskosten der Stadt in Höhe von insgesamt 12.451,75 Euro zzgl. MwSt.
- (3) Weitere Kosten, die im Rahmen der Bauleitplanung durch ggf. erforderliche Gutachten entstehen, trägt ebenso die Vorhabenträgerin.
- (4) Des Weiteren trägt die Vorhabenträgerin die Kosten, welche durch die notwendige Verlegung der Fernwärmeleitung von den TWL anfallen.

## **§ 10 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte, Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Vorhabenträgerin führt hierüber einen Nachweis

gegenüber der Stadt (Abdruck des notariellen Vertrages in den einschlägigen Passagen). 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 des Vorhabens in der Lage ist oder nicht nachweisen kann, dass er den Betrieb des Vorhabens dauerhaft sichern kann. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

### **§ 11 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.

### **§ 12 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“ in Kraft tritt. Zu diesem Zeitpunkt muss die Unterschrift beider Vertragspartner vorliegen.

Ludwigshafen am Rhein, den .....

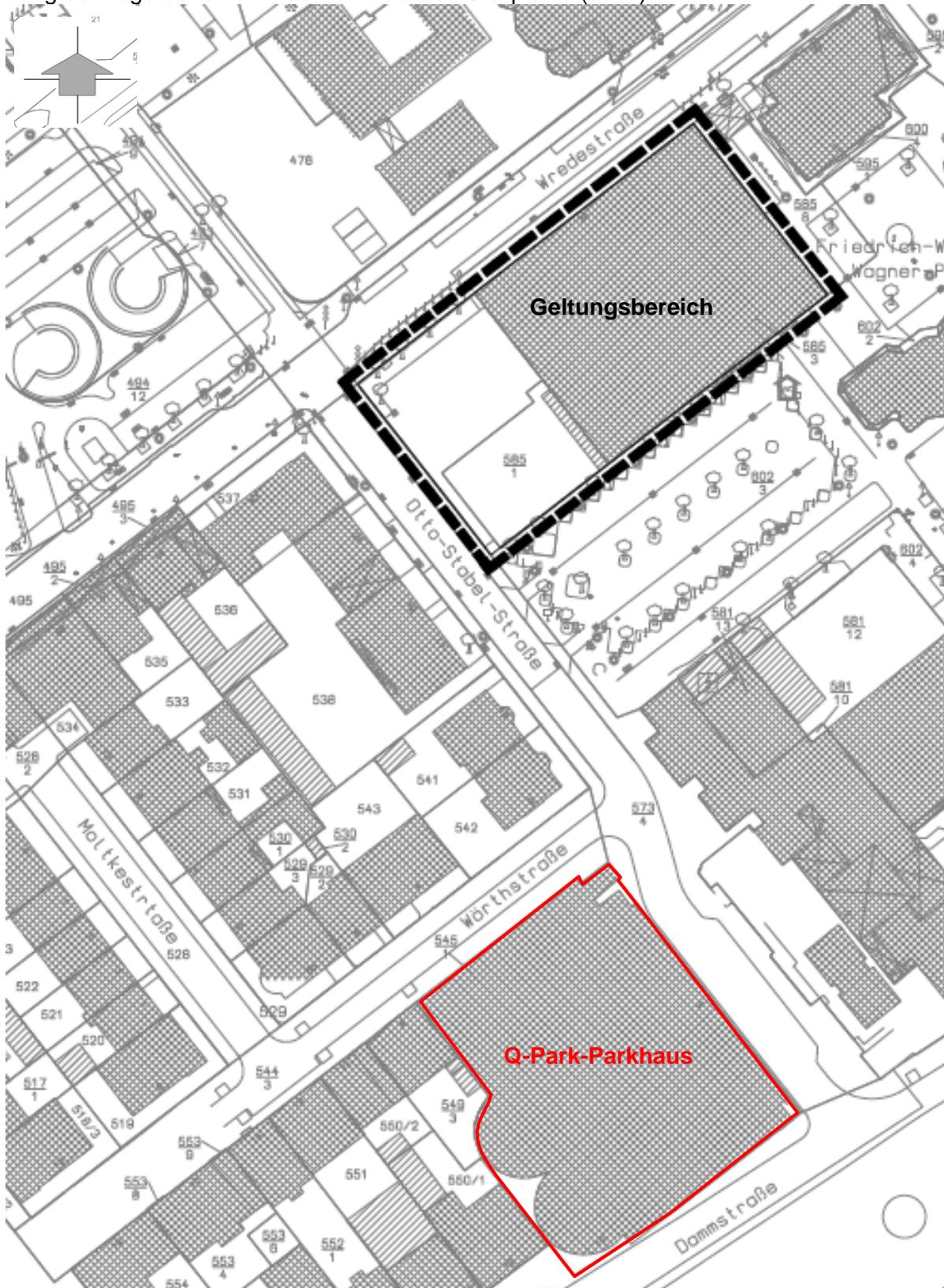
.....  
(für die Stadt)

Ludwigshafen am Rhein, den .....

.....  
(für die Vorhabenträgerin)

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“**

**Anlage 1:** Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches sowie Kennzeichnung der Lage der extern nachzuweisenden Stellplätze (o. M.)



**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 666 „Bürohaus Wredestraße“**

---

**Anlage 2:**

- Lageplan des Vorhabens, M 1:500, Stand: 06.05.2019
- Querschnitt des Vorhabens, M: 1:250, Stand 09.05.2019
- Längsschnitt des Vorhabens, M: 1:250, Stand 09.05.2019
- Ansichten des Vorhabens, M: 1:250, Stand 09.05.2019

**Anlage 3:** Baubeschreibung des Vorhabens

**Anlage 4:** Auszug aus der Vereinbarung über die Erteilung der Zustimmung zur Bestellung von Stellplatzbaulasten an Grundeigentum sowie über die Beantragung von Stellplatzbaulasten an einem Erbbaurecht zwischen Q-Park Verwaltungs-GmbH und Pro Concept Projektbau Wredestraße GmbH.