

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“
(Bauvorhaben der Projektgesellschaft XXV mbH)

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

und

die **Projektgesellschaft XXV mbH**,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Hans-Peter Unmüßig
Waldkircher Str. 28
79106 Freiburg
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)

– Stadt und Vorhabenträgerin nachfolgend zusammen "Parteien" genannt –

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf dem Standort der ehemaligen "Tortenschachtel" am Berliner Platz ein Büro- und Geschäftsgebäude mit einem 5-7-geschossigen Hauptbaukörper mit Einzelhandel, Gastronomie, sowie Büros mit einer Tiefgarage zu errichten. Hierfür ist es erforderlich, Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Die Vorhabengrundstücke beinhalten die nachfolgenden Grundstücke:

632/40, 632/20, 632/24, 632/27, 632/11, 632/26, 632/34, 632/25, 632/16, 654
(teilw.), 654/2
(teilw.), 657/3 (teilw.), 664/16 (teilw.), 632/36 (teilw.), 688/11 (teilw.), 632/31 (teilw.),
632/39
(teilw.) und 581/32 (teilw.)

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" vom 02. Juni 2020 (nachfolgend „vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648“ genannt; **Anlage 0.1**). Der derzeitige Eigentümer des Grundstücks (Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG; nachfolgend „Metropol Projektentwicklung“ genannt) hat am 20./27.04.2020 zu diesem Bebauungsplan einen Durchführungsvertrag mit der Stadt geschlossen (nachfolgend

„Durchführungsvertrag Hochhaus“ genannt; **Anlage 0.2**). Nach § 3 des Durchführungsvertrags Hochhaus sollte ein Geschäftshaus mit insgesamt rund 28.600 m² Bruttogeschoßfläche sowie auf dem benachbarten sogenannten Platanenhain, welcher mit einem Erbbaurecht zu Gunsten der Metropol Projektentwicklung belastet ist (nachfolgend „Erbbaurecht Platanenhain“; **Anlage 0.3**), eine 2-geschossige Tiefgarage mit 127 Stellplätzen errichtet werden. Weitere 183 Stellplätze sollten in einer anderen Tiefgarage nachgewiesen werden; hier sind zwischenzeitlich 183 Stellplätze per Baulast in der „Contipark Tiefgarage Pfalzbau“, Wredestraße 26, gesichert worden (Baulastenblatt Nr. 2272). Die Metropol Projektentwicklung hat für die Baulasteintragung gemäß **Anlage 0.4** an die Stadt Ludwigshafen einen Betrag in Höhe von EUR 457.500,00 sowie gemäß **Anlage 0.5** auf Grund einer Vereinbarung vom 18./25. Mai 2020 einen Betrag in Höhe von EUR 550.375,00 an die Contipark Parkgarage GmbH überwiesen. Zur Sicherstellung ihrer Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag Hochhaus im öffentlichen Verkehrsraum hat die Metropol Projektentwicklung der Stadt Ludwigshafen am 14. September 2021 die in **Anlage 0.6** beigefügte Vertragserfüllungsbürgschaft der Sparkasse Heidelberg über einen Gesamtbetrag von EUR 4.750.000,00 übergeben (nachfolgend „Vertragserfüllungsbürgschaft Hochhaus“ genannt). Über das Vermögen der Metropol Projektentwicklung wurde zwischenzeitlich das Insolvenzverfahren eröffnet und ein Insolvenzverwalter bestellt. Die Metropol Projektentwicklung hat das geplante Bauvorhaben nach Abbruch des Bestandes im Stadium des Tiefbaus abgebrochen und die Vorhabenträgerin plant den Erwerb des Grundstücks vom Insolvenzverwalter. Das bisherige Bauvorhaben gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 sowie des Durchführungsvertrags Hochhaus soll jedoch nicht weiter verfolgt werden.

Der hier vorliegende Vertrag regelt die Modalitäten der Durchführung des von der Vorhabenträgerin geplanten neuen Bauvorhabens auf Basis des vorgelegten neuen Vorhaben- und Erschließungsplans (vgl. **Anlage 3**) und ist Voraussetzung für den vom Stadtrat zu beschließenden neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“.

§ 1 Aufhebung des Durchführungsvertrages Hochhaus, Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft Hochhaus und Aufhebung des Erbbaurechtes Platanenhain, Aufhebung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- (1) Da das bisherige Bauvorhaben der Metropol Projektentwicklung aufgegeben wird, verpflichtet sich die Stadt ausschließlich gegenüber der Vorhabenträgerin
- sämtliche erforderliche Erklärungen in der erforderlichen Form zur Aufhebung des Durchführungsvertrages Hochhaus entschädigungsfrei und ohne Zahlung von Vertragsstrafen und sonstigen Zahlungen abzugeben und – nach vorheriger Abstimmung mit und Freigabe der Vorhabenträgerin – dem Insolvenzverwalter der Metropol Projektentwicklung das dahingehende Angebot zur Aufhebung des Durchführungsvertrages Hochhaus spätestens bis zum 15.02.2025 zu übermitteln;
 - die Urkunde der Vertragserfüllungsbürgschaft Hochhaus ohne Inanspruchnahme spätestens bis zum 15.02.2025 – nach vorheriger Abstimmung mit und Freigabe der Vorhabenträgerin – an den Insolvenzverwalter der Metropol Projektentwicklung herauszugeben;
 - sämtliche erforderliche Erklärungen in der erforderlichen Form zur Aufhebung des Erbbaurechtes Platanenhain oder Übertragung des Erbbaurechtes Platanenhain auf den Grundstückseigentümer entschädigungsfrei und ohne Zahlung von Vertragsstrafen und sonstigen Zahlungen (insbesondere werden auch keine noch ausstehenden rückständigen Erbbauzinsen mehr gefordert) abzugeben und – nach vorheriger Abstimmung mit und Freigabe der Vorhabenträgerin – dem Insolvenzverwalter der Metropol Projektentwicklung das dahingehende Angebot zur Aufhebung des Erbbaurechtes Platanenhain gemäß **Anlage 0.3** in notarieller Form spätestens bis zum 15.02.2025 zu übermitteln. Den Parteien ist bewusst, dass die Bedingungen für das Angebot zur Aufhebung des Erbbaurechtsvertrags innerhalb der Stadt noch abgestimmt werden müssen und sich gegebenenfalls auch noch grundlegend ändern können. Eine Haftung der Stadt hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Stadt ist – unbeschadet der vorstehenden Fristen – berechtigt, die vorstehenden Angebote und die Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft Hochhaus so lange zurück zu halten, bis der Durchführungsvertrag beidseitig unterschrieben ist und ihr eine Patronatserklärung der Unmüssig Bauträgersgesellschaft Baden mbH gemäß den Vorgaben in § 9 übergeben wurde. Die Wirksamkeit des Durchführungsvertrages nach § 14 ist für die Pflicht zur Herausgabe der vorgenannten Unterlagen hingegen nicht maßgeblich.

Die Stadt übernimmt keine Haftung dafür, dass von Seiten des Insolvenzverwalters oder sonst aus Gründen, welche nicht in ihrem vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verschulden liegen, eine Aufhebung des Durchführungsvertrags Hochhaus und/oder Aufhebung des Erbbaurechts Platanenhain und/oder Aufhebung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht oder nicht rechtzeitig zustande kommt.

- (2) Die Patronatserklärung der Unmässig Bauträgergesellschaft Baden mbH sichert die Durchführung der in § 5 (3) genannten Maßnahmen ab, deren Erbringung die Vorhabenträgerin – unabhängig von der Wirksamkeit des Durchführungsvertrages im Übrigen (siehe § 14) – bereits mit Herausgabe der nach vorstehendem Absatz (1) abzugebenden Angebote sowie der Vertragserfüllungsbürgschaft Hochhaus schuldet.
- (3) Die Stadt tritt der dies hiermit annehmenden Vorhabenträgerin aufschiebend bedingt auf Übergabe der Patronatserklärung sämtliche in Hinblick auf das bisherige Bauvorhaben auf dem Vertragsgebiet und die dort bereits durchgeführten Baumaßnahmen gegenüber Dritten bestehende Ansprüche (insbesondere sämtliche aus der Vereinbarung mit der TIMON Bauregie GmbH & Co.KG noch etwaig bestehende Ansprüche), einschließlich etwaig gewährter Sicherheiten, ab und wird diese bei der Anspruchsdurchsetzung in erforderlichem Umfang unterstützen. Kosten dürfen der Stadt hierdurch nicht entstehen bzw. sind zu erstatten und sie haftet nicht für das Bestehen oder die Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche.
- (4) Die hiesige Vorhabenträgerin strebt ausdrücklich keinen Vorhabenträgerwechsel in den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648 und keine Rechtsnachfolge in den Durchführungsvertrag Hochhaus an. Höchstvorsorglich erklärt sie sich als künftige Vorhabenträgerin mit einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 nach Maßgabe des § 12 Abs. 6 BauGB wegen Nichterfüllung der Durchführungsverpflichtung sowie mit der entschädigungslosen Rückgabe der Baugenehmigung zu dem in diesem Plan geregelten Bauvorhaben an die Stadt einverstanden.

§ 2 Gegenstand des Vertrages, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages sind das Bauvorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ und über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans 688 hinausgehende Regelungen.
- (2) Das Vertragsgebiet ist in **Anlage 1** dieses Vertrages dargestellt.

§ 3 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 0.1-0.6: Unterlagen in Zusammenhang mit bisherigen Vorhaben Hochhaus der Metropol Projektentwicklung
- Anlage 1: Lageplan mit Darstellung des Vertragsgebiets (M 1:1.000, Stand: 19.11.2024)

- Anlage 2: Entwurf der final abgestimmten Fassung des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ (Maßstab 1:500, Stand: 19.11.2024)
- Anlage 3a-3c: Vorhaben- und Erschließungsplan (maßstabneutral, Stand 19.11.2024)
- Anlage 4a-4b: Ansichten, Grundrisse und Schnitte des geplanten Vorhabens (Maßstab 1:200, 19.11.2024)
- Anlage 5a-5e: Technischer Freiflächenplan mit Darstellung der Verkehrs-, Grün- und Freiflächen sowie Erdgeschoss-Grundrisse (Maßstab 1:200, Stand 19.11.2024; Pflanzkonzept Gehölze (Maßstab 1:1.000, Stand 19.11.2024); Schemaschnitt Hochbeet Bunker (Platz der Begegnung) (Maßstab 1:50, Stand 19.11.2024); Beleuchtungskonzept (Maßstab 1:200, Stand 19.11.2024); Lageplan als Freiflächenplan (Maßstab 1:200, Stand 19.11.2024)
- Anlage 6: Baubeschreibung des geplanten Vorhabens (Stand 19.11.2024)
- Anlage 7a-7c: Stellplatznachweis für PKW im Gebäude (Stand 19.11.2024); Stellplatznachweis für Fahrrad im Gebäude und Außen (Stand 19.11.2024); Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis lfd. Nr. 106/24 (Stand 25.03.2024) als Nachweis über die Zustimmung zur Baulasteintragung der notwendigen Stellplätze welche nicht in der eigenen Tiefgarage nachgewiesen werden können (erfüllt durch Stellplatzbaulast gemäß Baulastenblatt Nr. 2272).
- Anlage 8: Vereinbarung vom 19.05.2015 zwischen der TIMON Bauregie GmbH & Co. und der Stadt Ludwigshafen zur Bahnsteigüberdachung der Haltestelle „Berliner Platz“

Die vorgenannten Pläne und Unterlagen (Anlagen 1 bis 8) werden inhaltlich vollumfänglich zum Gegenstand dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit Unterschrift des Vertrages, dass ihnen die Anlagen 1 bis 8 vollständig und lesbar vorliegen.

§ 4 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, ein Bürohaus mit unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie sowie Büros zu errichten. Geplant ist der Bau eines Geschäfts- und Bürokomplexes mit 5 bis 7 oberirdischen Geschossen sowie eines gemeinsamen Untergeschosses einschließlich Tiefgarage mit 10 Stellplätzen mit zusammen rund 15.450 m² Bruttogeschossfläche nach Maßgabe der Anlagen 4a bis b. Die verbleibenden bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden in der Tiefgarage am Pfalzbau (Wredestrasse 26, 67059 Ludwigshafen) nachgewiesen und sind bereits per Baulast abgesichert. Für das Vorhaben wird der Stellplatznachweis auf Basis eines Mittelwertes in Höhe von 1 Stpl. / 35 m² Nutzfläche abzgl. 30% ÖPNV-Bonus geführt werden. Die per Baulast in der Tiefgarage im Pfalzbau gesicherte Stellplatzanzahl (183 Stellplätze) wird die Anzahl der baurechtlich erforderlichen Stellplätze für die Umsetzung

des Vorhabens in jedem Fall übersteigen. Die Stadt verpflichtet sich gegenüber der Vorhabenträgerin nicht auf die Stellplatzbaulast zu verzichten (§ 86 Abs. 4 S. 1 LBauO), auch soweit diese die notwendige Stellplatzanzahl übersteigt, sodass die per Baulast gesicherten, überschüssigen Stellplätze auch für ein drittes Vorhaben angerechnet werden können (vorbehaltlich der Erfüllung der sonstigen Voraussetzungen, z.B. maximale Entfernung; sog. „Baulast auf Vorrat“).

(2) Folgende Nutzungen werden realisiert:

- a) Handels-/ Dienstleistungs-/Einzelhandelsflächen und/oder Flächen für gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss (sowie im Außenbereich) mit insgesamt rund 2.350 m² BGF,
- b) im 1. bis 6. Obergeschoss des Büro- und Geschäftsnutzung auf insgesamt ca. 10.500 m² BGF,
- c) ein Untergeschoss mit Handels-/ Dienstleistungs-/Einzelhandelsflächen, Lager-, Technik- und Nebenräumen mit insgesamt rund 2.600 m² BGF. sowie
- d) einer Tiefgarage mit 10 Stellplätzen unterhalb des Geschäfts- und Bürogebäudes.

§ 5 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich das unter den §§ 3 und 4 beschriebene und in den **Anlagen 4a** bis **4b** näher konkretisierte Vorhaben inklusive der Frei- und Verkehrsflächenumgestaltung, bzw. -erneuerung im Vertragsgebiet (**Anlage 1** und Anlagen **5a** bis **5e**) nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ und den Regelungen dieses Vertrages innerhalb der nachfolgenden Fristen durchzuführen. Die Maßnahmen der Frei- und Verkehrsflächenumgestaltung, bzw. -erneuerung müssen zudem den einschlägigen technischen Regelwerken entsprechen und sind mit der Stadt im Vorfeld einvernehmlich abzustimmen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ jeweils einen zuvor mit der Stadt abgestimmten, vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag auf Baugenehmigung beim Bereich Bauaufsicht der Stadtverwaltung Ludwigshafen einzureichen. Sie verpflichtet sich mit den Baumaßnahmen spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung zu beginnen, das Vorhaben vollständig in einem Zuge durchzuführen und dieses zusammen mit der Frei- und Verkehrsflächenumgestaltung spätestens 36 Monaten nach Erteilung der bestandskräftigen Baugenehmigung fertig zu stellen. Sofern Bauablaufstörungen, auf die die Vorhabenträgerin keinen Einfluss hat (z.B. Schlechtwetter, Altlasten, Kampfmittelfunde, oder ähnliches) auftreten, ist die Stadt unverzüglich zu informieren; solche Bauablaufstörungen können zu einer dem zusätzlichen Zeitbedarf angemessenen Verlängerung der vorgenannten Fristen führen, falls dadurch tatsächlich der Bauablauf gestört

wird. Ungeachtet einer solchen Fristverlängerung ist das Bauvorhaben (inkl. Frei-Verkehrsflächenumgestaltung) allerdings bis spätestens 48 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich sobald als möglich, spätestens jedoch unmittelbar nach Fertigstellung des Bauvorhabens auch die in Absatz (4) genannten Maßnahmen umzusetzen. Sämtliche Arbeiten sind nach den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Regeln der Technik auszuführen oder durch eine entsprechende Fachfirma ausführen zu lassen. Der zeitliche und organisatorische Ablauf der Arbeiten ist vorab einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.

- (3) Weiterhin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Beseitigung sämtlicher aus den vertragsgegenständlichen Baumaßnahmen resultierenden Schäden. Darüber hinaus verpflichtet sie sich zur Durchführung weiterer Maßnahmen, welche durch Rückbau der „Tortenschachtel“ (nur soweit nachfolgend ausdrücklich geregelt) sowie welche durch den Neubau des Geschäfts- und Bürokomplexes sowie der Tiefgarage auch außerhalb des Vertragsgebietes verursacht/begründet werden. Hierbei handelt es sich vor allem um Maßnahmen zur Erneuerung bestehender öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Bismarckstraße und des Berliner Platzes sowie der Straßenbahnhaltestelle Berliner Platz, wie sie in der Flächenaufstellung in **Anlage 1** sowie dem Freiflächenplan in **Anlage 5a-e** näher definiert werden. Dies umfasst abschließend die nachfolgend näher ausgeführten Maßnahmen:

- Herstellung der Flächen außerhalb des Grundstückes:
 - Blaue Fläche gem. **Anlage 1**: Erneuerung Pflaster (einschließlich Unterbau) gemäß Freiflächenplan in **Anlage 5a-e** an den angrenzenden öffentlichen Flächen zum Grundstück
 - Gelbe Fläche gem. **Anlage 1**: Erneuerung Pflaster (einschließlich Unterbau) gemäß Freiflächenplan in **Anlage 5a-e** an den angrenzenden öffentlichen Flächen unmittelbar zum Grundstück
 - Grüne Fläche gem. **Anlage 1**: Neugestaltung und Herstellung Platz der Begegnung (einschließlich Unterbau) mit Pflaster gemäß Freiflächenplan in **Anlage 5a-e**
 - Türkise Fläche gem. **Anlage 1**: Erneuerung Pflaster Bahnsteig und Instandsetzung Haltestellendach wie folgt:

Das Haltestellendach wird repariert und die offenen Stellen systemgleich und optisch einfügsam geschlossen sowie die Funktionsfähigkeit wiederhergestellt (einschließlich Entwässerung des Daches und der Bahnsteige) und zusätzlich der Oberflächenbelag auf Basis des Freianlagenplans zum Bahnsteig erneuert, wobei die Fläche Türkis gestalterisch auf die Flächen Blau und Grün

abgestimmt sein muss. Über die vorgesehenen Arbeiten am Haltestellendach wird der Bereich Tiefbau im Vorfeld informiert.

- Orange Fläche gem. **Anlage 1**: Das Haltestellendach wird repariert und die offenen Stellen systemgleich und optisch einfügsam geschlossen sowie die Funktionsfähigkeit wiederhergestellt (einschließlich Entwässerung des Daches und der Bahnsteige). Über die vorgesehenen Arbeiten am Haltestellendach wird der Bereich Tiefbau im Vorfeld informiert.
- Rosa Fläche gem. **Anlage 1**: Herstellung der restlichen Straße analog dem bereits hergestellten Teil der Stadt mit Asphalt; Die Vorhabenträgerin übernimmt diese Bauleistung und die Stadt trägt diese Kosten; Die Kosten werden auf Anforderung der Vorhabenträgerin und transparente Darlegung durch die Stadt erstattet. Die Vorhabenträgerin trägt 40.000 Euro netto für optische Aufwertungen der Straße oder ähnliches in Abstimmung mit der Stadt.
- Soweit in den vorgenannten Bereichen, in denen vorstehend Erneuerungsmaßnahmen vereinbart sind, Schäden durch den Rückbau der „Tortenschachtel“ an öffentlichen Verkehrseinrichtungen wie Beleuchtung, Beschilderung, Sicherungseinrichtungen, Lichtsignalanlagen/Verkehrstechnik, Straßenmarkierungen, Gleiskörper und Oberleitungen (Aufzählung nicht abschließend) bestehen, ist deren Beseitigung von der vereinbarten Erneuerung umfasst. Dies beinhaltet zudem alle Ersatz- und Folgemaßnahmen, die durch das Vorhaben an sich ausgelöst werden,
- Soweit in den vorgenannten Bereichen, in denen vorstehend Erneuerungsmaßnahmen vereinbart sind, Schäden durch den Rückbau der „Tortenschachtel“ an Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wie Wasser- und Strom-, Fernwärme- und Fernmeldeleitungen sowie der Abwasserleitungen bestehen, ist deren Beseitigung von der vereinbarten Erneuerung umfasst. Dies beinhaltet zudem alle Ersatz- und Folgemaßnahmen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden,
- Soweit in den vorgenannten Bereichen, in denen Erneuerungsmaßnahmen vereinbart sind, durch den Rückbau der „Tortenschachtel“ Schäden an öffentlichen Grün- und Freiflächen bestehen, sind diese durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Dies umfasst auch die Kompensationspflanzungen für den Entfall von Bäumen, welche nicht in gleicher Qualität/Größe unmittelbar ersetzt werden können. Dies beinhaltet zudem alle Ersatz- und Folgemaßnahmen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Alle für die vorgenannten Maßnahmen anfallenden Kosten trägt die Vorhabenträgerin, soweit nicht eine (anteilige) Kostenerstattung durch die Stadt vereinbart ist.

(4) Darüber hinaus umfasst die Durchführungsverpflichtung die Ersatzpflanzungen für nicht im Bestand erhaltbare Bäume in der Bismarckstraße. Es ist Ersatz in folgender Größe zu leisten: 8 mal (vgl. **Anlage 5a-e**) verpflanzt, Tragballen, Stammumfang mind. 50 cm. Diese Bäume müssen den ursprünglichen Bäumen in Schnitt/Erziehung entsprechen. Weiterhin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für die im Vertragsgebiet gerodeten Bäume, sofern sie komplett entfallen und nicht neu von ihr angepflanzt werden, der Stadt Ersatzzahlungen nach dem Sachwertverfahren nach Koch zu leisten (ca. 9.000,- pro Baum). Zudem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die Anwuchspflege der Bäume für mindestens 5 Jahre zu übernehmen. Folgende Punkte sind dabei insbesondere zu beachten:

- Eine Bewässerungsleitung zum Platanenhain und zur Bismarckstraße muss wiederhergestellt und als Standrohranschluss mit Bajonettanschluss C als Zapfstelle ausgebaut werden.
- Die Bäume in der Bismarck- und Dammstraße, welche nicht erhalten bleiben können, sind durch Bäume entsprechend der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz " zu ersetzen.

Alle für die vorgenannten Maßnahmen anfallenden Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

(5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin innerhalb des Vorhabengebietes gemäß **Anlage 1**

- vor Beginn der Bauarbeiten eine Beweissicherung der öffentlichen Flächen mit dem Bereich Tiefbau durchzuführen.
- die Planung für die Verkehrsflächen im öffentlichen Bereich 6 Wochen vor der Ausführung vom Bereich Tiefbau freigeben zu lassen. Dies betrifft auch die Abstimmung der Materialität der herzustellenden Flächen, wobei klargestellt wird, dass ein Natursteinbelag nicht verlangt werden kann. Geschuldet sind mithin ausschließlich Beton- oder Kunststein. Über die Materialität entscheidet die Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit.
- erforderliche Nachweise (Verdichtung des Unterbaus, Materialeignung, Ebenheit, ...) auf Anforderung des Bereichs Tiefbau bei der Ausführung zu erbringen. Hierfür ist der Zeitpunkt des Ausführungsbeginns 2 Wochen vorher beim Bereich Tiefbau anzuzeigen.
- Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum nur von Fachfirmen durchführen zu lassen.
- falls für die Verkehrs-/Freiflächen, welche gemäß **Anlagen 5a bis 5e und 6** neu gestaltet bzw. erneuert werden, ein Pflaster zu Ausführung kommt, welches von den städtischen Standards abweicht, entsprechende Mehrmengen (10 % der Gesamtfläche) Pflasters auf

ihre Kosten zu beschaffen und der Stadt zu Verfügung zu stellen, damit diese beim Bauhof für Reparaturarbeiten vorgehalten werden können,

- die Flächen, die nicht gemäß **Anlagen 5a bis 5e und 6** neu gestaltet werden, jedoch durch die Baumaßnahmen im Sinne des § 5 Abs. 1 beschädigt wurden, optisch in derselben Qualität wie den heutigen Belag herzustellen. Details sind mit der Stadt (Bereich Tiefbau sowie ggf. Bereich Umwelt, Abteilung Freiraumplanung und Grünconsulting) vorab abzustimmen. Die Oberfläche hat den einschlägigen Richtlinien zu genügen, sie sind insbesondere für die Befahrbarkeit durch Kfz/Lkw/Busse auszulegen,
- alle Anlagenteile der städtischen Straßenbeleuchtung wie Leuchten, Lichtmasten, Schaltschränke usw., die im Baufeld des geplanten Bauvorhabens liegen oder aufgrund der Baumaßnahme entfernt werden müssen, auf ihre Kosten sorgfältig auszubauen, sorgsam und sicher zu lagern und nach Beendigung ihrer Baumaßnahme wieder am vorhergehenden Standort zu installieren und in Betrieb zu nehmen (dazu zählen auch alle dazugehörigen Tiefbaumaßnahmen). Teile der Straßenbeleuchtung, die beim Ausbau oder während der Bauzeit beschädigt werden, sind gegen identische neue Teile auf Kosten der Vorhabenträgerin zu ersetzen. Ist eine Rückmontage der Anlagenteile aufgrund der durchgeführten Baumaßnahme am früheren Standort nicht mehr möglich, so sind auf Kosten der Vorhabenträgerin neue Masten, LED-Leuchten oder Schalt- und Verteilungsanlagen so zu installieren, dass eine DIN-gerechte Ausleuchtung nach den aktuellen Vorschriften der öffentlichen Flächen ermöglicht wird. Die Auswahl der neuen Anlagenteile und der neuen Standorte erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Die Kosten für die Planung, lichttechnische Berechnung, Beschaffung, Versorgung, Inbetriebnahme und Installation der neuen Anlagenteile trägt die Vorhabenträgerin,
- Flächen, die während der Baumaßnahme für den Fuß- und KFZ-Verkehr frei gegeben werden, müssen, wenn keine ausreichende Beleuchtung wegen abgebauter Beleuchtung vorhanden ist, mit einer DIN-gerechten Ersatzbeleuchtung ausgestattet und ausgeleuchtet werden. Die Vorhabenträgerin hat die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Ersatzbeleuchtung sicher zu stellen. Die Kosten für die Ersatzbeleuchtung und deren Betrieb trägt die Vorhabenträgerin. Defekte an der Ersatzbeleuchtung sind unverzüglich spätestens innerhalb eines Tages zu reparieren,
- alle neuen Kabeltrassen sind mit ausreichenden Leerrohren DN 110 und für die Nutzung der Flächen geeigneten und ausreichenden Zugschächten auszustatten. Alle im Zuge der Gesamtbaumaßnahme neu verlegten Versorgungsleitungen und -kabel der Straßenbeleuchtung sind in Leerrohre zu verlegen. Die Vorgaben für die Tiefbaumaßnahmen werden durch die Abteilung Verkehrstechnik des Bereichs Tiefbau vorgeben.

- alle neuen Straßenbeleuchtungsbetriebsmittel wie z.B. Kabeltrassen, Kabelmuffen, Leerrohre, Zugschächte, Maste und Schaltschränke sind auf Kosten der Vorhabenträgerin im UTM / ETRS89 Koordinatensystem zu vermessen und der Abteilung Verkehrstechnik des Bereich Tiefbau auszuhändigen.
- Die Vorhabenträgerin gewährleistet, dass an der Fassade entlang der Ankerhofpassage sowie an der Fassade entlang der Straßenbahnhaltestelle Beleuchtung in geeigneter Höhe montiert wird. Dazu muss die Vorhabenträgerin in Absprache mit dem Bereich Tiefbau, Abteilung Verkehrstechnik Befestigungsmöglichkeiten in geeigneter Höhe an der Fassade schaffen und auf ihre Kosten in der Fassade Leerrohre zur Versorgung der Leuchten vorsehen.
- für die Arbeiten an der Straßenbeleuchtungsanlage die Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) zu beauftragen.
- alle Anlagenteile der städtischen Signaltechnik wie Signalgeber, Signalmasten, Schächte, Rohre, Schaltschränke, Signal- und Steuerkabel usw., die im Baufeld des geplanten Bauvorhabens liegen oder aufgrund der Baumaßnahme entfernt werden müssen, auf ihre Kosten sorgfältig auszubauen, sorgsam und sicher zu lagern und nach Beendigung ihrer Baumaßnahme wieder am vorhergehenden Standort zu installieren und in Betrieb zu nehmen. Die Arbeiten dürfen nur durch entsprechendes Fachpersonal ausgeführt werden. Teile der Signaltechnik, die beim Ausbau beschädigt werden bzw. nicht mehr erneut einbaubar sind, müssen gegen neue Teile nach Vorgabe des Betreibers auf Kosten der Vorhabenträgerin ersetzt werden. Müssen bestehende Ampelanlagen aufgrund der durchgeführten Baumaßnahme umgebaut oder erweitert werden, so ist auf Kosten der Vorhabenträgerin die Signaltechnik nach Vorgabe der Verkehrsplanung und des Bereichs Tiefbau der Stadt Ludwigshafen umzuplanen und mit neuen Anlagenteilen zu versehen. Die Kosten für die Planung, Beschaffung, Versorgung, Inbetriebnahme und Installation der neuen Anlagenteile trägt die Vorhabenträgerin. Die alten Anlagenteile sind nach Rücksprache mit dem Betreiber ihm zu übergeben oder entsprechend fachgerecht zu entsorgen.
- alle neuen Kabeltrassen mit ausreichenden Leerrohren DN110 und für die Nutzung der Flächen geeigneten und ausreichenden Zugschächten auszustatten. Alle Signalmasten sind mit Leerrohren DN 50 auszustatten. Alle Versorgungsleitungen und -kabel der Signaltechnik sind in Leerrohre zu verlegen. Die Vorgaben für die Tiefbaumaßnahmen werden durch die Abteilung Verkehrstechnik des Bereichs Tiefbau vorgeben.
- alle Einrichtungen der Verkehrstechnik, wie Schilder, Schilderpfosten, Wegweiser, Bodenhülsen, Parkscheinautomaten, Polier, Absperrgitter usw., die im Baufeld des geplanten Bauvorhabens liegen oder aufgrund der Baumaßnahme entfernt werden müssen, auf ihre Kosten sorgfältig auszubauen, sorgsam und sicher zum Betriebshof der Stadt

Ludwigshafen, Kaiserwörthdamm zu transportieren und gegen Nachweis die Teile bei der Abteilung Verkehrstechnik des Wirtschaftsbetriebs der Stadt Ludwigshafen (WBL) abzugeben,

- alle Einrichtungen der Verkehrstechnik, wie z.B. Beschilderung, Wegweiser, Poller usw., die aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde als Folge der Baumaßnahme im öffentlichen Raum notwendig werden, auf ihre Kosten zu beschaffen und nach dem Standard der Stadt Ludwigshafen im Verkehrsraum fachgerecht einzubauen. Schilderpfosten sind grundsätzlich mit Bodenhülsen nach Standard der Stadt Ludwigshafen zu versehen,
 - entfernte Parkscheinautomaten auf ihre Kosten an einem von der Verkehrsbehörde angeordneten Standort fachgerecht mit geeignetem Fundament wieder aufzustellen und in Betrieb zu nehmen,
 - die vorhandene Straßenmarkierung, die aufgrund der geplanten Baumaßnahme beschädigt oder entfernt wird, in gleicher Art und Weise und gleicher Güte (Regel: Heißplastik) durch eine zugelassene Fachfirma vor der Straßenfreigabe aufbringen zu lassen. Wird aufgrund einer geänderten Straßen- und Wegeführung eine neue Straßenmarkierung notwendig, so ist diese nach Vorgabe der Straßenverkehrsbehörde in Heißplastik durch eine zugelassene Fachfirma vor der Straßenfreigabe aufzubringen.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich über eine entsprechende Mietvertragsgestaltung die Andienung aller Läden, Praxen, Gastronomiebetriebe und der sonstigen Nutzungen nur im Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zuzulassen.
- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Außengastronomie über eine entsprechende Mietvertragsgestaltung nur im Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zuzulassen.
- (8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die während der Bauphase erforderliche Sperrung der Bismarckstraße zeitlich auf das erforderliche Minimum zu beschränken und schnellstmöglich, im Regelfall nicht später als zwei Wochen ab Beginn der Sperrung, wieder für die Allgemeinheit zu öffnen. Sie verpflichtet sich zudem die Bismarckstraße für den Zeitraum des jeweiligen Stadtlaufs im Rahmen des Stadtfestes Ludwigshafen für diese Veranstaltung nutzbar zu halten. Zudem muss bei Arbeiten an der Hochstraße Süd, Baufahrzeugen jederzeit die Durchfahrt ermöglicht werden. Dies gilt auch für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr.
- (9) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Baustelleneinrichtung und -logistik frühzeitig mit der Stadt abzustimmen und insbesondere keine stationären Hochbaukräne im öffentlichen Straßenraum aufzustellen. Sollte das nicht anders möglich sein, sind Hochbaukräne im öffentlichen Verkehrsraum aufgeständert auszuführen, so dass der Verkehr (Fuß-, Rad-, Kraftverkehr) darunter möglich ist.

- (10) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für die Dauer der Baumaßnahme auf eigene Kosten sicherzustellen, dass alle betroffenen Nachbarn und sonstigen Betroffenen (wie z.B. Leitungsträger, Verkehrsunternehmen, LUKOM) über die anstehenden Baumaßnahmen frühzeitig informiert werden.
- (11) Die Vorhabenträgerin trägt im Falle, dass unterirdische Bauteile der Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt saniert werden müssen alle Kosten am eigenen Bauwerk sowie die Wiederherstellungskosten der öffentlichen Verkehrs- und/oder Platzflächen inklusive der Bepflanzung. Sie verzichtet in diesem Falle bereits zum jetzigen Zeitpunkt ausdrücklich auf Schadensersatzansprüche sowie Entschädigungsforderungen gegenüber der Stadt bzw. auf eine Finanzierungsbeteiligung der Stadt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, die Ergebnisse durchgeführter Bauwerksprüfungen der Tiefgarage der Stadt unaufgefordert vorzulegen.
- (12) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,
- 10 der für das Geschäfts- und Bürogebäude bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen.
 - Die restlichen für das Geschäfts- und Bürogebäudebauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze (nach aktueller Berechnung 183 Stellplätze) werden in der Tiefgarage am Pfalzbau (Wredestraße 26, 67059 Ludwigshafen) nachgewiesen und durch Baulast gesichert.

Die Stadt stimmt bereits jetzt der Änderung der für das Bauvorhaben Hochhaus bestehenden Baulast (Nr. 2272, Az: 1601-21) an der Tiefgarage am Pfalzbau zu, wird diese Zustimmung bei Bedarf in der erforderlichen Form wiederholen (ohne Geltendmachung einer weiteren Zahlung hierfür) und wirkt darauf hin, dass der Eigentümer der Tiefgarage am Pfalzbau seine Zustimmung zur Anpassung der Baulast ebenfalls (ohne Geltendmachung einer weiteren Zahlung) abgibt.

Die entsprechende Verpflichtung wird zum Gegenstand einer Auflage zur Baugenehmigung und die Erfüllung dieser Auflage zur Voraussetzung für die Baufreigabe gemacht, soweit es den Nachweis der Stellplätze außerhalb des Vorhabengrundstücks mittels Baulast betrifft. Diejenigen Stellplätze, die erst mit dem Vorhaben auf dem Vorhabengrundstück errichtet werden, sind erst bis zur Nutzungsaufnahme nachzuweisen.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie aufgrund der benachbarten Hochstraße Süd und der Gleisanlagen der RNV beim Bau des Vorhabens besondere Sorgfalt walten lassen muss. Daher sind beim Bau des Gebäudes auf dem Berliner Platz erschütterungsarme Bauverfahren zu wählen und möglichst keine Grundwasserabsenkungen vorzunehmen. Sollte die Herstellung der Baugrube und der Gründung des Gebäudes aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen auf Verfahren zurückgreifen, die

Auswirkungen haben auf die Hochstraße Süd (veränderte Grundwasserstände, Erschütterungen oder ähnliches), sind die Planungen mindestens 2 Monate vor Baubeginn mit dem Bereich Tiefbau abzustimmen. Hierfür ist die Unschädlichkeit mit einem Fachgutachten nachzuweisen.

- (13) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass ihr unter/bzw. in der Trasse der Hochstraße Süd bzw. im Bereich für die Baustelleneinrichtung für die Errichtung der Hochstraße Süd, der Gleisverbindung Bleichstraße oder der Pendleradroute Süd keine Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen zur Verfügung gestellt werden können. Die Situation wird sich erst im Jahr 2027 ändern. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass ihr unter/bzw. in der Trasse der Hochstraße Süd bzw. im Bereich für die Baustelleneinrichtung für die Wiedererrichtung der Hochstraße Süd keine Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen zur Verfügung gestellt werden können.
- (14) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, rechtzeitig vor den final zu treffenden Entscheidungen Bemusterungstermine mit der Stadt für die Materialität der Fassaden der Hochbauten sowie der Pflaster-/Bodenbeläge im öffentlichen Raum durchzuführen.
- (15) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ein Facilitymanagement dergestalt einzurichten, dass gewährleistet ist, dass insbesondere die privaten Flächen, welche nach außen hin den Eindruck erwecken können, dass sie öffentlich sind (z.B. Flächen zwischen den beiden Hochbauten, Tiefgaragenzugänge und -fahrten) immer in einem sauberen und verkehrssicheren Zustand gehalten werden.
- (16) Sofern im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ öffentliche Verkehrs-, Grün- oder sonstige durch die Öffentlichkeit nutzbare Flächen festgesetzt werden, die sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden oder die sie von der Stadt erwirbt bzw. ihr überlassen werden, übernimmt die Stadt diese Flächen nicht bzw. nicht mehr in ihr Eigentum. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich hinsichtlich öffentlicher Verkehrsflächen keinen Antrag auf Übertragung des Eigentums an die Stadt nach § 33 Absatz 2 des Landesstraßengesetzes zu stellen.
- (17) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Weitergabe aller eingegangenen Verpflichtungen an ihre Mieter, soweit dies zur Einhaltung der übernommenen Verpflichtungen erforderlich ist.
- (18) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt Ludwigshafen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gern. § 12 (6) Satz 1 Baugesetzbuch aufheben soll, wenn die Vorhabenträgerin nicht innerhalb der in § 4 Absatz 2 dieses Vertrages genannten Fristen das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt, es sei denn, der Vorhabenträgerin ist zuvor auf begründeten Antrag, etwa aus den in Abs. 2 genannten Gründen, eine Fristverlängerung gewährt worden. Hierbei wird auf den Haftungsausschluss des § 11 dieses Vertrages verwiesen.

§ 6 Leistungen der Stadt

- (1) Die Stadt verpflichtet sich, den Abstimmungsprozess mit der Vorhabenträgerin vor Einreichung des Baugenehmigungsantrags nach Kräften zu fördern und den mit ihr abgestimmten, vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag schnellstmöglich 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. Der Vorhabenträgerin ist in diesem Zusammenhang jedoch bekannt, dass sie gegenüber der Stadt Ludwigshafen keinen durchsetzbaren Rechtsanspruch auf Erteilung der notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen hat.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zeitnah über wichtige Entwicklungen oder Erkenntnisse aus ihrem Verantwortungsbereich, die das Projekt betreffen, insbesondere die Wiedererrichtung der Hochstraße Süd, zu informieren.

§ 7 Verkehrssicherung

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt vom Tag des Beginns der Bauarbeiten an, die Verkehrssicherungspflicht und die Baulast im gesamten durch die Baumaßnahmen für den Bereich des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens betroffenen Bereich. Als Baubeginn wird der Tag der Einrichtung der Baustelle definiert. Dieser ist schriftlich festzuhalten und von den Parteien des Vertrages zu unterzeichnen. Die Vorhabenträgerin haftet bis zur vollständigen Beendigung aller Baumaßnahmen für jeden Schaden, der der Stadt, den städtischen Beschäftigten oder Dritten durch die Verletzung der der Vorhabenträgerin bis dahin obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht. Dies gilt auch dann, wenn die Haftung auf einen Dritten übertragen wurde.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen, dass die von der Baustelle ausgehenden Beeinträchtigungen und Verschmutzungen soweit wie möglich bzw. auf das unumgänglich Notwendige beschränkt werden. Sie hat insbesondere sicherzustellen, dass bis zum Abschluss der Bauarbeiten die Nutzung des Berliner Platzes durch die Öffentlichkeit nicht über das nach diesem Vertrag festgelegte bzw. vorausgesetzte Maß hinaus gestört wird. Dies gilt insbesondere für die Verkehrsanlagen sowie für die Ver- und Entsorgungsanlagen.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat die Reinigung der Verkehrsflächen im Bereich der Baumaßnahmen und in den unmittelbaren Anschlussbereichen – sofern die Verschmutzungen durch die Baumaßnahmen verursacht sind (z.B. Baustellenverkehr) – durchzuführen, jedoch mindestens zweimal wöchentlich. Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche

von ihr oder von durch von ihr beauftragte Personen mitbenutzten Straßen und Verkehrsflächen nicht durch sie oder die von ihr beauftragten Personen in ihrer sonst bestehenden Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt diesbezüglich von sämtlichen Ansprüchen – auch gegenüber Dritten – frei.

- (4) Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden, der durch Verletzung der ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, der infolge der Baumaßnahmen – insbesondere an bereits verlegten Leitungen oder auf fremden Grundstücken – verursacht wurde. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von sämtlichen Schadensersatzansprüchen – auch gegenüber Dritten – frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (5) Vor Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegenüber der Stadt nachzuweisen. Die Deckungssumme muss mindestens EUR 5 Mio. für Personenschäden und EUR 2 Mio. für Sachschäden betragen. Die Vorhabenträgerin hat zu gewährleisten, dass zur Deckung eines Schadens aus dem Vertrag Versicherungsschutz in Höhe der im Vertrag genannten Deckungssummen besteht. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass für das Zusammenfallen mehrerer Schadensfälle gewährleistet ist, dass die Maximierung der Ersatzleistung mindestens das Zweifache der Versicherungssumme beträgt. Bei Arbeitsgemeinschaften muss Versicherungsschutz für jedes Mitglied bestehen.
- (6) Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht, die Reinigung und die Wintersicherung der Erschließungsflächen soweit diese auf dem Vorhabengrundstück liegen (vgl. **Anlage 1**, rote Grundstücksfläche in Höhe von 2.574m²) obliegen dem jeweiligen Eigentümer bzw. Erbbaurechtsnehmer. Die Stadt ist von allen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Pflichten freigestellt.

§ 8 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten der Durchführung von Maßnahmen dieses Vertrages (insbesondere Hochbaumaßnahmen, Erschließungsanlagen, Begrünungsmaßnahmen, Frei-/Verkehrsflächengestaltung im Vertragsgebiet; dazu notwendige Gutachten und Pläne sowie Baulasteneintragungen soweit diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen).

§ 9 Patronatserklärung für Maßnahmen im öffentlichen Raum

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen im öffentlichen Raum leistet sie Sicherheit in Höhe von insgesamt 2.000.000,00 EUR (in Worten: zwei Millionen Euro) durch Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Patronatserklärung der Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH.

- (2) Die Höhe des besicherten Betrags kann entsprechend dem Baufortschritt an das jeweilige Sicherheitsinteresse der Stadt angepasst und in Teilbeträgen von je mindestens 100.000 Euro freigegeben werden. Bis zur Vorlage einer Mängelanspruchsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Summe nach Absatz 1.
- (3) Nach kraftschlüssiger Verfüllung des Tunnels unter der Bismarckstraße zwischen der südlichen Gebäudekante des Komplexes und der nördlichen Bauflucht des Anwesens Bismarckstraße 25 und der Abstellung an beiden Enden mittels Stahlbeton, deren ordnungsgemäße Durchführung im Nachgang gegenüber der Stadt belegt werden muss, wird die Patronatserklärung um 500.000 Euro reduziert und herausgegeben und nach Herstellung des rechten (östlichen) Haltestellendachs auf der Seite des Berliner Platzes erfolgt eine weitere Reduzierung und Herausgabe von 400.000 Euro.
- (4) Bis zur Vorlage der Mängelanspruchsbürgschaft gilt das Patronat auch zur Absicherung von Mängelansprüchen.
- (5) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus dem Patronat zu befriedigen.
- (6) Nach Abnahme der Maßnahme durch die Stadt (Bereich Tiefbau bzw. Bereich Umwelt, Bereich Straßenverkehr, Bereich Bauaufsicht) und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Mängelanspruchsfrist eine Mängelanspruchsbürgschaft sowie für die Dauer von 5 Jahren eine Schadensbehebungsürgschaft in Höhe von jeweils 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach erfolgter Abnahme durch die Stadt und Eingang dieser Bürgschaften wird die Patronatserklärung freigegeben.
- (7) Für beide Bürgschaften hat die Bürgin auf die Einreden der Aufrechnung, Anfechtung und der Vorausklage gemäß §§ 770, 771, 772 BGB sowie auf die Rechte nach § 776 BGB und das Recht zur Befriedigung durch Hinterlegung gegenüber der Stadt zu verzichten. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für unbestrittene rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners. Die Verpflichtungen der Bürgin dürfen erst durch Rückgabe der Bürgschaftsurkunde entfallen.

§ 10 Abweichungen

- (1) Abweichung der Vorhabenträgerin von den Regelungen dieses Vertrages, einschließlich seiner Vertragsbestandteile im Sinne des § 2, bedürfen der vorherigen Absprache und des Einvernehmens mit der Stadt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Parteien unterzeichnet wurde. Eine Zustimmung der Stadt ist nicht erforderlich, wenn Abweichungen im Innenbereich, z.B. durch Grundrissänderungen in einzelnen Büro-/ /Geschäftseinheiten, Größenänderungen der einzelnen Nutzungsbereiche im Verhältnis

untereinander oder Änderungen in der Baubeschreibung vorgenommen werden, welche auf das äußere Erscheinungsbild keinen Einfluss haben.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle, dass sie schuldhaft gegen Bestimmungen dieses Vertrages und/oder der Baugenehmigung verstößt, soweit diese Gegenstand der Durchführungsverpflichtung gemäß § 5 sind (insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, Nutzung der Freiflächen, Reduzierung der Stellplatzanzahl, Verkleinerung der Stellplätze und/oder Fahrgassen, Änderung der Tiefgaragenzufahrt, Baukörpergrößen und -höhen, Dachneigung, Baukörpergliederung, Fensterflächenanteil, Fensterformate, Fensterteilung, Fassadenmaterial, Gliederung der Fassaden, Farbkonzeption, Wiederherstellung bzw. Neugestaltung der öffentlichen und privaten Verkehrs-/Grün- und Freiflächen sowie -anlagen, Nichteinhaltung der Fristen nach § 5 Absatz 2 dieses Vertrages, Verkehrssicherungspflicht, Rechtsnachfolge, soweit Festlegungen getroffen wurden), zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt je Verstoß in Höhe von bis zu

500.000,- EURO.

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

Der Betrag wird nach Bekanntwerden des jeweiligen Verstoßes und schriftlicher Anforderung durch die Stadt 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 wird ein schriftliches Dokument erstellt, das von der Vorhabenträgerin und von der Fachbehörde unterzeichnet wird. In diesen Fällen steht der Stadt kein Anspruch auf eine Vertragsstrafe zu.
- (4) Änderungen der vorliegenden Planunterlagen, die aufgrund von technisch erforderlichen Anordnungen von Fachingenieuren, der Statik bzw. Prüfstatik und/oder eines Brandschutzsachverständigen zwingend erforderlich werden und keine wesentlichen Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens haben, stellen keinen Verstoß gegen diesen Vertrag dar und begründen keinen Anspruch auf eine Vertragsstrafe. Die technische Erforderlichkeit ist nach Verlangen durch die Stadt durch die Vorhabenträgerin, z.B. durch Vorlage des entsprechenden Gutachtens eines entsprechend qualifizierten Sachverständigen nachzuweisen. 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 Parteien unterzeichnet wurde.
- (5) Im Interesse einer zügigen Bauausführung muss die Stadt innerhalb angemessener, zur Prüfung ausreichender Frist schnellstmöglich über Abweichungsanträge der Vorhabenträgerin, nach deren Übermittlung an die Stadt, entscheiden (ggf. sind Zustimmungen von politischen Gremien einzuholen, die terminlich nur entsprechend des Sitzungskalenders beraten).

Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt die Vorhabenträgerin die Änderung doch durch, wird die Vertragsstrafe fällig.

- (6) Die Zahlung einer Vertragsstrafe ist nur geschuldet, wenn die Stadt die Vorhabenträgerin zuvor schriftlich zur Beseitigung / Unterlassung des Verstoßes binnen angemessener Frist aufgefordert hat und die Vorhabenträgerin die Frist hat verstreichen lassen, es sei denn die Vorhabenträgerin weist nach, dass sie die Frist nicht schuldhaft verstreichen lassen hat, oder wenn eine Fristsetzung erkennbar keinen Erfolg verspricht (z.B. bei schon verwirkten Fristverstößen). 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 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 Parteien unterzeichnet wurde.

§ 11 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 688 „Bürohaus“ Berliner Platz“. Baurechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften werden durch diesen Vertrag ebenso nicht berührt. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen selbst und auf eigene Kosten einzuholen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ oder anderen Planverfahren im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren herausstellt.
- (3) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.
- (4) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 12 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an ihre Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben und diesen insbesondere eine Kopie des Vertragstextes zur Verfügung zu stellen. Die Verpflichtung erstreckt sich auch darauf, jeden weiteren Rechtsnachfolger in gleicher Art und Weise zu verpflichten, seine weiteren Rechtsnachfolger in gleicher Art und Weise zu verpflichten. Die Vorhabenträgerin führt hierüber einen Nachweis gegenüber der Stadt (Abdruck des notariellen Vertrages in den einschlägigen Passagen).

- (2) 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.
- (3) Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Der Vorhabenträgerin ist jedoch gestattet und die Stadt hat sie aus der gesamtschuldnerischen Haftung zu entlassen, wenn es sich bei dem Rechtsnachfolger um ein mit der Unmässig Bauträgergesellschaft Baden mbH i.S.d. § 15 AktG verbundenes Unternehmen handelt.
- (4) Die Vorhabenträgerin haftet für sämtliche Schäden, die aus einer unzureichenden oder unterlassenen Weitergabe bzw. Überleitung dieser vertraglichen Rechte und Pflichten auf ihren unmittelbaren Rechtsnachfolger bzw. einer unterlassenen Weitergabe eines Exemplars des Vertragstextes entstehen. Dies gilt insbesondere für Schäden, welche der Stadt entstehen. Weiter stellt die Vorhabenträgerin in diesem Zusammenhang die Stadt von sämtlichen Ansprüchen – auch gegenüber Dritten – frei.

§ 13 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit 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 Parteien 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.

§ 14 Wirksamwerden

Der Vertrag – mit Ausnahme von § 1, § 5 Abs. 3, § 5 (12) Absatz 2 des 2. Bulletpoint, § 9, § 13 sowie dieser § 14, die bereits jetzt wirksam sind – wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ in Kraft tritt.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift der Stadt

Unterschrift Vorhabenträgerin