

## **Städtebaulicher Vertrag**

zwischen

**der Stadt Ludwigshafen, vertreten durch die Oberbürgermeisterin,  
Frau Dr. Eva Lohse, Rathausplatz 20, 67059 Ludwigshafen/Rhein**

nachfolgend *Stadt* genannt

und

**D&K Wohnbau GmbH, vertreten durch Michaela Dorsch  
Holunderweg 13, 67436 Speyer**

nachfolgend *Investorin* genannt

wird folgender städtebaulicher Vertrag im Sinne des §11 BauGB in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung geschlossen.

### **Präambel**

Die LUWOGÉ hat ihren Wohnungsbestand Londoner Ring 7-17 zurückgebaut. Dadurch wurden im Zentrum der Pflingstweide ca. 1,2 ha Fläche frei, die einer erneuten baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung wurde im Juni 2007 vom Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.616 „Zentrum Pflingstweide“ beschlossen. Ebenso wurde vom Stadtrat ein städtebauliches Rahmenkonzept beschlossen, das die Rahmenbedingungen einer zukünftigen baulichen Nutzung definiert.

Dieses Konzept erlaubt eine Nachnutzung in Teilabschnitten. Für einen ersten Teilabschnitt „Gesundheitszentrum Pflingstweide“ wurde bereits ein eigenständiger Bebauungsplan erstellt. In einem weiteren Teilabschnitt wurde ein Lebensmittelmarkt auf der Grundlage des §34 BauGB im Vorgriff auf den noch zu erstellenden Restbebauungsplan genehmigt (mit begleitender Absicherung eines städtebaulichen Vertrages). Beide Maßnahmen sind zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung weitgehend abgeschlossen.

Im nächsten Bauabschnitt soll ein neues Wohngebiet mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern und barrierefreien Mehrfamilienhäusern entstehen. Zu diesem Zwecke wurde das städtebauliche Rahmenkonzept in Teilen nochmals verfeinert. Nach Abschluss eines Investorenauswahlverfahrens ist die Wahl auf die *Investorin* gefallen, die eine zeitnahe Umsetzung ihres Konzeptes in Teilabschnitten wünscht.

Dabei ist zu beachten, dass die Umsetzung des Bebauungskonzeptes den Rückbau bestehender öffentliche Verkehrsflächen erfordert und neue öffentliche Verkehrsflächen geschaffen werden müssen.

Für diese Bereiche ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan zwingende Voraussetzung.

## **§ 1 Gegenstand des Vertrags**

Gegenstand des Vertrages ist die Herstellung der geplanten Wohngebäude gemäß den Anlagen nach §3. Hierzu zählen insbesondere

- Größe, Lage und Gestaltung der Wohngebäude
- Herstellung und Anpassung öffentlicher und privater Erschließungen
- Nutzungsbestimmungen
- Herstellung von privaten Frei- und Grünflächen im Übergang zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Fristen

Die Planungen des Vorhabens werden von der Investorin einvernehmlich mit der Stadt Ludwigshafen (Bereich Stadtplanung) abgestimmt und nach Unterzeichnung durch die Investorin und der Stadt Ludwigshafen zum Bestandteil dieses städtebaulichen Vertrages.

## **§ 2 Vertragsgebiet**

Das Vertragsgebiet umfasst den in Anlage 1 dargestellten Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 616 „Zentrum Pfingstweide“.

## **§ 3 Bestandteile des Vertrages**

Dem Vertrag liegen Anlagen bei. Die Anlagen sind unmittelbar wirksame Bestandteile des Vertrages.

Anlagen sind:

- Übersichtsplan mit dem Vertragsgebiet und Bauabschnitten (Anlage 1)
- Lageplan, Planzeichnungen, Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Visualisierungen der Bebauung für den ersten Bauabschnitt (Anlage 2)
- Bebauungsplanentwurf Stand Offenlage Mai 2012 (Anlage 3)

Weitere Planzeichnungen, Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Visualisierungen der Bebauung für nachfolgende Bauabschnitte werden im Sinne des §1 dieses Vertrages nach erfolgter Abstimmung und Unterzeichnung durch die Investorin und der Stadt Ludwigshafen ebenfalls zur Anlage und damit zum wirksamen Bestandteil dieses Vertrages.

#### **§ 4 Bebauung**

- (1) Die Bebauung erfolgt in Bauabschnitten die jeweils mindestens einen in sich geschlossenen Häuserblock umfassen. Die Investorin verpflichtet sich alle Bauabschnitte von Beginn an zu bewerben.
- (2) Anpassungen im Gesamtkonzept gemäß §3 sind plangrafisch zu dokumentieren und bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt.

#### **§ 5 Erschließung**

- (1) Aus den Regelungen dieses Vertrages ergeben sich für die Investorin keine Verpflichtungen zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen gemäß §7 dieses Vertrages. Gleiches gilt für Rückbau und Verlegung von Abwasserkanälen und Fernwärmeleitungen.
- (2) Die interne private Erschließung stellt die Investorin auf eigene Kosten her.
- (3) Private Erschließungswege und Straßen sind zu pflastern.
- (4) Die Investorin verpflichtet sich die baulichen Anlagen an das bestehende Nahwärmenetz anzubinden und diese Pflicht an die Käufer weiterzugeben.

#### **§ 6 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Die Investorin verpflichtet sich nach Erwerb eines Grundstückes oder Teilgrundstückes zur Herstellung der Bebauung und privaten Freiflächen gemäß §3 dieses Vertrages in Teilabschnitten (einschließlich Herstellung der im Bebauungsplan definierten Vorgartenbereiche mit Stellplätzen, Carports, Zuwegungen, Baumpflanzungen, Müllsammelplätzen und Eingrünungen). Spätestens zwei Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplans gemäß §7 dieses Vertrages ist für den ersten Bauabschnitt ein genehmigungsfähiger Bauantrag einzureichen.
- (2) Nach dem Erwerb eines Teilgrundstückes ist binnen 6 Monaten mit der Bebauung des Teilgrundstückes zu beginnen. Die Bebauung ist binnen 16 Monaten nach Erwerb des Teilgrundstückes für diesen Abschnitt bis auf den Innenausbau abzuschließen.

#### **§ 7 Bebauungsplan**

- (1) Der Investorin ist bekannt, dass sich das Vertragsgebiet im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans befindet und bestätigt, dass die geplanten Festsetzungen gemäß §3 im Einklang zu ihrem Bebauungskonzept stehen.

## **§ 8 Endhaltestelle**

- (1) Der Investorin ist bekannt, dass sich in der Verlängerung der Amsterdamer Straße eine Optionsfläche für eine Straßenbahndaltestelle befindet. Es handelt sich um eine Vorhaltefläche für eine Endhaltestelle in einer Abmessung von ca. 60m x 15m für eine Straßenbahn mit Doppeltraktion im Zweirichtungsverkehr. Sollte zukünftig eine Straßenbahn in die Pfingstweide geführt werden, muss damit gerechnet werden, dass diese Fläche ganz oder in Teilen zu einer Endhaltestelle umgebaut wird.

## **§ 9 Abweichungen**

- (1) Abweichungen der Investorin 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 Investorin und/oder von der Fachbehörde unterzeichnet wird. In diesen Fällen steht der Stadt kein Vertragsstrafenanspruch zu.
- (3) Die Investorin verpflichtet sich im Falle einer gegenüber der Anlage 2 schuldhaft abweichenden Bauausführung bzw. bei Nichteinhaltung der sonstigen Regelungen dieses Vertrages zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 10.000,- EURO je Verstoß. Der Betrag wird fällig, wenn er von der Stadt berechtigt verlangt wird. Die Zahlung der Vertragsstrafe stellt den Bauherrn nicht von der Einhaltung einzelner Vertragsbestandteile frei. Die Stadt ist berechtigt eine angemessene Frist zur Herstellung von Vertragskonformität zu setzen; bei Verzug wird abermals eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 10.000 Euro fällig. Über die Fälligkeit und Höhe des Betrages entscheidet der Stadtvorstand nach Anhörung des Bauherrn nach billigem Ermessen.
- (4) Die Vertragsstrafe wird nicht fällig, wenn die Abweichung nach vorheriger Absprache und im Einvernehmen mit den Vertragspartnern erfolgt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde. Eine Vertragsstrafe wird nicht fällig und 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, die Anzahl der Wohneinheiten insgesamt sowie die beabsichtigte Nutzung keinen Einfluss haben.
- (5) Im Zuge der zügigen Bauausführung muss die Stadt kurzfristig über Änderungswünsche des Vorhabenträgers entscheiden. Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt der Bauherr die Änderung doch durch, wird die Vertragsstrafe fällig.

- (6) 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 Vertragspartnern unterzeichnet wurde.

### **§ 10 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 der *Investorin*, die diese im Hinblick auf den Bauantrag oder weitere planungsrechtliche Verfahren tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des künftigen Bebauungsplans können Ansprüche gegen die *Stadt* nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit von Baugenehmigungen oder des Bebauungsplans im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren herausstellt.
- (3) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Herstellung von Erschließungsanlagen. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen die im Zusammenhang mit Verzögerungen in der Herstellung der Erschließung entstehen ist ausgeschlossen.

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

- (1) Die vorzeitige Veräußerung von Grundstücken vor Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen bedarf der schriftlichen Zustimmung der *Stadt*.
- (2) Im Falle des Absatz 1 verpflichtet sich die *Investorin*, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern im Grundstückseigentum mit der Verpflichtung, diese ihrerseits etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen, weiterzugeben. Dies gilt auch bei Teilveräußerungen.
- (3) Bis zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten haftet die *Investorin* der *Stadt* gegenüber für die Einhaltung der nach diesem Vertrag von ihr übernommenen Pflichten und Bindungen neben etwaigen Rechtsnachfolgern, auch im Falle einer Teilveräußerung soweit die *Stadt* sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (4) Die *Investorin* verpflichtet sich in ihren Kaufverträgen auf die Endhaltestelle gemäß §8 schriftlich hinzuweisen.

## § 12 Wirksamkeit

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien und mit Beschluss des Vertrages durch den Stadtrat wirksam.

## § 13 Schlussbestimmung

- (1) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Das gleiche gilt, wenn sich während der Laufzeit des Vertrages ergibt, dass der Vertrag durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.
- (4) Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Ludwigshafen am Rhein.

Ludwigshafen am Rhein, den .....  
Für die Stadt Ludwigshafen

.....  
(OB Dr. Lohse)

Speyer, den .....  
Für die Investorin

.....  
(Michaela Dorsch, Geschäftsführerin)