

**Städtebaulicher Durchführungsvertrag
zum Bauvorhaben
Waldstraße
in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“**

**Entwurfssfassung
Stand 21.06.2023**

Zwischen der



Stadt Speyer
Maximilianstraße 100
67346 Speyer

vertreten durch

die Oberbürgermeisterin Frau Stefanie Seiler

– nachfolgend **Stadt** genannt –

und der

Peter Ostermayer Wohnbau GmbH

In der Kehl 22

67122 Altrip

vertreten durch

den Geschäftsführer Herrn Peter Ostermayer –

– nachfolgend **Vorhabenträgerin** genannt –

wird folgender städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) gemäß §§ 11, 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Speyer Nr. 016A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ geschlossen:

Inhalt

Präambel

- § 1 Gegenstand des Vertrages
- § 2 Bestandteile des Vertrages
- § 3 Bindung an gutachterliche Empfehlungen und Vereinbarungen
- § 4 Bindungen an sonstige Satzungen der Stadt Speyer
- § 5 Leistungen der Stadt
- § 6 Leistungen der Vorhabenträgerin
- § 7 Erschließung
- § 8 Grünanlagen und Kinderspielplatz
- § 9 Sozialquote
- § 10 Einheimischen Modell „Wohnen für Speyerer“
- § 11 Ökologische Aspekte und Nachhaltigkeit
- § 12 Rettungswege während der Bauphase
- § 13 Kostentragung durch die Vorhabenträgerin und Rechtsnachfolge
- § 14 Abweichungen
- § 15 Haftungsausschuss und Verjährung
- § 16 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen
- § 17 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Präambel

Dieser Vertrag basiert auf der Zielsetzung der Stadt Speyer die Flurstücke 1926/2 und 1926/3 in der Gemarkung Speyer einer hochwertigen und attraktiven Bebauung zuzuführen. Im Zuge dieses Vorhabens ist beabsichtigt die beiden vorgenannten Grundstücke zu überplanen und im Weiteren eine Beschlussfassung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung Nr. 016A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ in den zuständigen Gremien der Stadt Speyer einzuleiten, um auf dem ehemaligen „Haribo-Gelände“ eine qualitativ hochwertige, ökologisch zeitgemäße sowie nachhaltige Wohnbebauung zu realisieren. Zur Sicherung der Durchführung des Vorhabens mit diesen qualitativen und ökologischen Ansprüchen sowie zur Sicherung der Kosten wird dieser Vertrag geschlossen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 016A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ das Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie den Regelungen dieses Vertrages zu erschließen und zu bebauen, was die erforderlichen Erschließungsanlagen, Außenanlagen und Gemeinschaftsanlagen auf der Grundlage der in der Präambel genannten Planungen und Aspekte inkludiert. Die Planungen des Vorhabens werden seitens der Vorhabenträgerin einvernehmlich mit der Stadt (Bereich Stadtplanung) abgestimmt und nach Unterzeichnung durch die Vorhabenträgerin und die Stadt zum Bestandteil dieses Durchführungsvertrages.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Fläche des Bebauungsplangebietes Nr. 016A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ und zusätzlich die zu ändernden Einfahrtsbereiche zum Plangebiet auf dem Flurstück 1918/3 (siehe Anlage 1).
- (3) Das Vorhaben der Vorhabenträgerin umfasst 4 Gebäude, auf den im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Bebauungsplangrundstücken nebst der erforderlichen Tiefgaragenanlage und der Außenanlage. Die Vorhabenträgerin wird in den 4 Gebäuden insgesamt mindestens 75 und höchstens 85 Wohneinheiten herstellen, inklusive der dafür nachzuweisenden Stellplätze. Die Ablösung von Stellplätzen ist (aufgrund des hohen Parkdrucks in der Waldstraße) nicht vorgesehen.
- (4) Im Plangebiet wird ausschließlich Wohnnutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO umgesetzt. Lediglich wird im Gebäude 1 im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum für Generationenwohnen mit gemeinschaftlich genutzter Terrasse geplant.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Mit Unterzeichnung dieses Vertrags durch die Vertragsparteien werden folgende Dokumente, Schriftstücke und Pläne Bestandteile dieses Vertrags:

Anlage 1: Lageplan mit Abgrenzung des Vertragsgebietes

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) inklusive:

- a. Vorhabenplanung
- b. Entwurf Erschließung Zufahrt Bahnhofstraße
- c. Freiflächengestaltungsplan inkl. Anlage
- d. Ansichten der Gebäude mit den geplanten Fenster- und Fassadenstrukturen
- e. Grundzüge der Materialstandards
- f. Systemschnitte
- g. Stellplatzberechnung

Dieser Vertrag bezieht sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 016A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ mit der Beratung zur Fassung des Satzungsbeschlusses in der Stadtratssitzung der Stadt Speyer vom 20.07.2023.

§ 3 Bindung an gutachterliche Empfehlungen und Vereinbarungen

- (1) Auf die im Rahmen der Bebauungsplanerstellung erarbeiteten Gutachten und ergänzenden Planunterlagen sowie deren jeweilige Regelungen sowie Empfehlungen wird verwiesen. Auf eine Beilage wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Es herrscht aber Einigkeit darüber, dass diese Unterlagen von der Vorhabenträgerin beachtet und die darin getroffenen Schlüsse und Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden. Insbesondere wird hierbei auf die folgenden Gutachten verwiesen:
- Verkehrsgutachten, Willaredt Ingenieure vom August 2019
 - Orientierende Untersuchung Bericht 1 und 2, RT Consult, 15.08.2019
 - Orientierende Untersuchung Stellungnahme, RT Consult, 14.09.2021
 - Ingenieurgeologische Vorerkundung, Töniges GmbH, 16.10.2017
 - Ergänzende Stellungnahme zum Verkehrsgutachten, Willaredt Ingenieure, 11.09.2020
 - Geräuschimmissionsprognose, Rekowski und Partner mbH, 13.09.2022
 - Klimagutachten, Ökoplana, 03.06.2019
 - Naturschutzfachliche Voruntersuchung, Plessing, 26.10.2017
 - Vereinbarung des Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen vom 21. Mai 2019

§ 4 Bindungen an sonstige Satzungen der Stadt Speyer

Die Vorgaben der Satzungen der Stadt Speyer, welche zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gelten, sind einzuhalten, soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht darüber hinaus konkretere Regelungen enthält, die die der Satzung ersetzen. Im letztgenannten Fall sind die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber den allgemeinen Satzungsvorgaben vorrangig und abschließend.

§ 5 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 (wie beispielsweise Bauleitplanung, sonstige Genehmigungen), so verpflichtet sich die Stadtverwaltung, den entsprechenden Gremien zu empfehlen, diese erforderlichen Verfahren einzuleiten und durchzuführen.
- (3) Die Kosten der notwendigen hoheitlichen Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind dem öffentlichen Auftrag der Stadt Speyer zuzuordnen und werden der Vorhabenträgerin nicht in Rechnung gestellt.

§ 6 Leistungen der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Nachreichung des Antrags bei der Stadt zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens eines rechtskräftigen Bebauungsplans im Zuges dieses Vorhabens.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages, nachdem ihr die erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich möglichst zeitnah, spätestens bis zwölf Monate

nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB einen vollständigen Antrag auf Baugenehmigung bei der Stadtverwaltung Speyer, Abteilung Bauaufsicht, einzureichen.

- (4) Die Vorhabenträgerin wird spätestens zwölf Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erfüllung etwaiger Genehmigungsaufgaben für den Baubeginn mit der Realisierung des Vorhabens beginnen. Sollte aus Gründen, welche die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, der fristgerechte Ausführungsbeginn nicht möglich sein, werden die Vorhabenträgerin und die Stadt über eine angemessene Verlängerung der Frist für den Ausführungsbeginn verhandeln.
- (5) Die Vorhabenträgerin wird das Vorhaben grundsätzlich möglichst ohne Unterbrechung durchführen. Die Realisierung erfolgt gegebenenfalls in unmittelbar aufeinanderfolgenden Bauabschnitten. Die Hochbauten, die Erschließungs- und Parkieranlagen sowie die Außenanlagen sind spätestens 36 Monate nach Baubeginn fertig zu stellen. Sollte aus Gründen, welche die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, die fristgerechte Realisierung des Vorhabens nicht möglich sein, werden die Vorhabenträgerin und die Stadt über eine angemessene Verlängerung der Durchführungsfristen für dieses Vorhaben verhandeln.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bauanträge einzureichen, die mit dem rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie mit den abgestimmten Gestaltungsplänen übereinstimmen.
- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der wesentlichen Inhalte der einvernehmlich abgestimmten Freiflächengestaltungsplanung, welche den hohen Qualitätsstandards der Stadt Speyer in funktionaler, städtebaulicher und architektonischer/ landschaftsarchitektonischer Weise entsprechen wird.

Teil II Erschließung

§ 7 Erschließung

- (1) Grundlage für die Erschließung sind der künftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 016A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ und die beiliegenden Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP). Das Grundstück ist bereits durch die im Januar 2009 gewidmete Waldstraße (Flurstück 1918/3) rechtlich und tatsächlich erschlossen (Anlage 2).
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt einen Teil der Kosten für die Planung wie auch für die Ausführung des erforderlichen Umbaus der öffentlichen Verkehrsfläche bei der Zu- und Abfahrt von der Bahnhofstraße in Richtung des Bebauungsplangebietes Nr. 016A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ sowie die Zufahrt zur Tiefgarage und des „Park-and-Ride-Parkhauses“ am Bahnhof entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1918/3. Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten für den Umbau der Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich zur Waldstraße inklusive der notwendigen Absenkung des Gehwegbereichs vor den Parkplätzen mit der Bezeichnung „P14“ – „P17“ (siehe Anlage 2b). Die vorgenannten Kosten werden auf eine Pauschale in Höhe von 80.000 € festgesetzt. Diese wird bei Wirksamwerden des Vertrages fällig. Der Zahlungsverkehr ist vorab mit der Stadtverwaltung; Abteilung Bauverwaltung abzustimmen. Die Abteilung Tiefbau der Stadtverwaltung Speyer realisiert diese Maßnahme in eigener Zuständigkeit und Verantwortung.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die sogenannte innere Erschließung auf den Flurstücken 1926/2 und 1926/3, einschließlich ihrer Bestandteile wie insbesondere Fahrbahnen, Parkflächen, Gehwege, Beschilderung, Grünflächen, Be- & Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen sowie Anlagen zur Bereitstellung

von Abfällen unter anderem ordnungsgemäß nach den anerkannten Regeln der Technik, der Nachhaltigkeit und des Umweltschutzes herzustellen.

- (4) Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sicherzustellen, ist der Standort der Abfallsammelentsorgung so auszuführen, dass die Abfallsammelfahrzeuge ohne Behinderungen zufahren können.
- (5) Die Flächen zur Feuerwehrezufahrt sind so herzustellen und erhalten, dass die Feuerwehr ohne Einschränkungen jederzeit die Flächen nutzen kann.
- (6) Die Gebäude im Vertragsgebiet werden mindestens mit dem KfW-Standard 55 entsprechend hergestellt. Die Vorgaben des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind zu berücksichtigen.
- (7) Des Weiteren ist mit dem Bauantrag ein mit den Stadtwerken und der Stadtverwaltung Speyer abgestimmtes Entwässerungskonzept vorzulegen.
- (8) Die vorbeschriebenen sowie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan / VEP zeichnerisch dargestellten Erschließungs- und Entsorgungsanlagen bedürfen hinsichtlich Planung, Genehmigung und Herstellung der Zustimmung der Stadt Speyer, der EBS (Entsorgungsbetriebe Speyer), SWS (Stadtwerke Speyer).

Teil III Weitere Maßnahmen

§ 8 Grünanlagen und Kinderspielplatz

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich folgende Anlagen herzustellen:
 - Grünanlagen sowie Dach- und Fassadenbegrünung
 - Kinderspielplatz (die genaue Ausgestaltung erfolgt unter Beratung durch die Stadt)
 - Sonstige Anlagen gemäß den Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 016A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“.
- (2) Für den entfallenden Baum an der Ecke Bahnhofstraße / Zufahrt zum P&R-Parkhaus ist von der Vorhabenträgerin eine Ersatzbepflanzung von mindestens zwei Bäumen durchzuführen, welche mit der Stadt Speyer abzustimmen ist.

§ 9 Sozialquote

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei den im Plangebiet zu errichtenden Wohneinheiten einen nachfolgend näher bestimmten Anteil gemäß der gemeinsamen Vereinbarung des Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen zu realisieren. Die Beschlussfassung zur Verbindlichkeit dieses Bündnispapiers erfolgte am 16. April 2019 im Stadtrat der Stadt Speyer. Von den verfügbaren Wohnungen sind 20 Prozent für Haushalte mit geringem Einkommen vorzusehen (Einkommengrenze gemäß LWoFG) oder 30 Prozent für Haushalte mit mittlerem Einkommen (bis zu 60 % über Einkommengrenze gemäß LWoFG). Die Miet- beziehungsweise Eigentumsverhältnisse sind der Stadt Speyer auf Verlangen nachzuweisen. Die Erfüllung der Sozialquote kann sowohl durch Mietwohnungen als auch durch Wohnungen nachgewiesen werden, die durch die ErwerberInnen selbst bewohnt werden.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die Förderung Sorge zu tragen. Dies geschieht, indem sie selbst die Fördermittel bei der Investitions - und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) beantragt oder diese Verpflichtung beim Verkauf auf die ErwerberInnen überträgt. Die Förderung der selbst genutzten Wohnungen muss von

den ErwerberInnen selbst beantragt werden. Die sich aus der Förderung ergebenden Berechtigungen und Verpflichtungen gehen bei einem Eigentumswechsel gemäß § 7 Abs. 3 LWoFG auf die ErwerberInnen über. Der Eigentumswechsel ist der Stadtverwaltung vorher schriftlich anzuzeigen.

- (3) Die geförderten Wohnungen sind innerhalb der vier Gebäude des Vorhabens zu durchmischen und dürfen demnach nicht gebündelt in einem bestimmten Areal realisiert werden. Diese Durchmischung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Vorhabenträgerin nachzuweisen.

§ 10 Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“

- (1) Das Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“ gemäß der vorgenannten gemeinsamen Vereinbarung des Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen soll für das Vorhaben nach Maßgabe des Absatzes 2 ebenfalls umgesetzt werden. Hiernach sind mindestens 30 Prozent der Wohnungen eines Neubauprojektes, für das Planungsrecht geschaffen wird, im Rahmen dieses Modells zu vergeben. Diese Quote gilt unabhängig davon, ob es sich um frei finanzierte oder sozial geförderte Wohnungen handelt. Sofern sich aus den Wohnungsinteressenten der Bedarf ergibt, unterstützt die Stadt Speyer die Vorhabenträgerin bei der Umsetzung des Auswahlverfahrens gemäß dem vorgenannten Bündnispapier.
- (2) Die Vorgabe nach Absatz 1 ist befristet auf einen Zeitraum von 3 Monaten nach Vertriebsbeginn durch die Vorhabenträgerin. Die Stadt Speyer berücksichtigt damit angemessen die erst im Nachgang zu dem Abschluss des o.g. Bündnispapiers wegen diverser äußerer Faktoren (wie beispielsweise stetig steigende Inflation und Zinsen, sowie nur bedingt kalkulierbare Baukosten) entstandene problematische Lage auf dem Immobilienmarkt, aufgrund derer die Vermarktung von Wohnungen erheblich und nachhaltig beeinträchtigt ist. Den Vertriebsbeginn wird die Vorhabenträgerin der Stadt Speyer mit einem Vorlauf von einer Woche schriftlich anzeigen und ihr die im Anschluss eingehenden Anfragen von Interessenten nachweisen. Die Vorhabenträgerin wird sich jedoch auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist vorantreiben, dass bei der Vergabe die Ziele des Einheimischenmodells „Wohnen für Speyerer“ vorrangig Berücksichtigung finden.

§ 11 Ökologische Aspekte und Nachhaltigkeit

- (1) Die Stadt Speyer verfolgt das Ziel, Strom bis zum Jahr 2030 und Wärmeenergie bis zum Jahr 2040 aus regenerativen Quellen zu beziehen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese Ziele mit dem Bauvorhaben zu unterstützen und für das Vorhaben in Abstimmung mit der Stadtwerke Speyer GmbH ein grundlegendes und gesamtkonzeptionelles energetisches Konzept zu erarbeiten und dieses vor Antragstellung der Baugenehmigungen für die Hochbauarbeiten zur Prüfung vorzulegen. Das energetische Konzept hat den Energiebedarf der jeweiligen Gebäude durch eine effiziente Anlagentechnik und einen energetisch hochwertigen baulichen Wärmeschutz zu begrenzen. Der verbleibende Energiebedarf ist primär durch erneuerbare Energien zu decken.

Insbesondere haben folgende Aspekte Berücksichtigung zu finden:

- Die Versorgung mit Heizenergie erfolgt über den Bezug von Fernwärme über die Stadtwerke GmbH Speyer.
- Die Ausnutzung von solarer Wärme (Solarthermie) und/ oder solarer Stromgewinnung (Photovoltaik) auf den Dächern und Fassaden.
- Die Begrünung der Dächer sowie der Fassaden, gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

- Vorbereitung sämtlicher Tiefgaragenstellplätze zur Installation einer Wallbox (E-Auto-Ladestation) nach den Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG).
 - Östlich der Bahnböschung ist entlang der gesamten Bahnlinie ein besonderer Krautsaum entsprechend der Anlage 2c zu sichern. Dieser ist bis zum Ende der Bauphase zu erhalten und so zu pflegen, dass insbesondere Eidechsen adäquate Lebensbedingungen vorfinden. Der bereits aufgestellte Reptilienzaun ist ebenfalls bis zum Ende der Bauzeit zu erhalten und ergänzend in dieser Zeit durch einen Bauzaun zu schützen.
- (2) Die Beleuchtung im Plangebiet hat mit insektenfreundlichen warmweißen LED-Leuchten oder Natriumdampf-Hochdrucklampen zu erfolgen. Die Lichtkegel sind zielgerichtet mit möglichst geringer Abstrahlung auf den Boden auszurichten.
 - (3) Zur Gewährleistung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Maßnahmen ist für die Phase der Erschließungs- und Baumaßnahmen ein qualifiziertes Büro mit der Umweltbaubegleitung zu beauftragen.
 - (4) Zum Bauantrag wird ein Freiflächengestaltungsplan mit detaillierten Angaben zur Begrünung und der Artenschutzmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin eingereicht.
 - (5) Auf der Fläche ist eine Freimessungsuntersuchung durchzuführen, da eine Versickerung, auf denen umweltrelevante Nutzungen stattgefunden haben, nur auf nachweislich unbelasteten Bereichen möglich ist. Maßgeblich hierfür sind die oSW1-Werte nach ALEX-02. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, und alle Maßnahmen sind durch einen Sachverständigen zu überwachen. Nach Abschluss der Maßnahmen ist der Fachbehörde und der Unteren Wasserbehörde/ Bodenschutz ein gutachterlicher Bericht vorzulegen.

§ 12 Rettungswege während der Bauphase

- (1) Die Vorhabenträgerin stellt sicher, dass während der Bauphase und oder im Falle des Bezugs einzelner Wohneinheiten vor Beendigung der Bauphase, sämtliche Rettungskräfte und deren Fahrzeuge die potentiellen Einsatzorte jederzeit und ohne Behinderungen erreichen können und Einsätze jeglicher Art nicht behindert werden.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 13 Kostentragung durch die Vorhabenträgerin und Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt alle mit diesem Vertrag verbundenen Kosten. Soweit das Vorhaben mit anderen Vorhabenträger/-innen gemeinsam realisiert wird, sind die Kosten anteilig zu tragen; eine gesamtschuldnerische Haftung mit anderen Unternehmen wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten einem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. 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.

- (3) Die Regelung in Absatz 2 gilt nicht für den Verkauf einzelner Wohnungen, nachdem bereits Teileigentum gebildet wurde. Die Vorhabenträgerin 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- beziehungsweise zustimmungspflichtig sind). Mit der getroffenen vertraglichen Regelung beim Verkauf einzelner Wohnungen ist die Vorhabenträgerin frei von weiteren Verpflichtungen gegenüber der Stadt.

§ 14 Abweichungen

- (1) Abweichung der Vorhabenträgerin 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. Änderungen der Grundrissanordnung im Inneren des Gebäudes sind jederzeit vorbehaltlich der Baugenehmigung zulässig, sofern weder die tragende Statik noch die in § 1 Abs. 3 angegebene Mindest- und Höchstanzahl von Wohneinheiten unter- bzw. überschritten wird. Es ist zulässig, die Fensteröffnungen um bis zu einem Meter zu versetzen, sofern die Anzahl der Fensteröffnungen und der Flächenanteil der Fenster je Fassade gemäß der Anlage 2d) beibehalten bleibt. Ansonsten und darüber hinaus hat die Vorhabenträgerin zuvor die schriftliche Zustimmung der Stadt einzuholen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle, dass sie schuldhaft gegen Bestimmungen dieses Vertrages und/oder der Baugenehmigung verstößt, zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt je Verstoß in Höhe von maximal

10.000,- Euro.

Die Stadt ist berechtigt, für jede einzelne Zuwiderhandlung gegen eine vereinbarte Leistung eine Vertragsstrafe nach billigen Ermessen bis maximal 10.000,- € (zehntausend Euro) zu erheben, wenn die Vorhabenträgerin ihre vorstehenden Verpflichtungen trotz zuvor von der Stadt gesetzter, angemessener Nachfrist nicht erfüllt.

- (3) Vertragsstrafen sind innerhalb von vierzehn Tagen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt Speyer fällig. Die Fälligkeit setzt voraus, dass die Anforderung die Bemessung der Vertragsstrafe unter Ausübung des billigen Ermessens enthält. Die Festlegung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden.
- (4) Erfolgen Änderungen aufgrund von späteren fachbehördlichen Auflagen, werden diese zuvor mit den zuständigen Stellen beziehungsweise Behörden abgestimmt und über die vereinbarte Regelung ein schriftliches Dokument erstellt, das der Vorhabenträgerin und/oder von der Fachbehörde unterzeichnet wird. In diesen Fällen steht der Stadt kein Anspruch zur Festsetzung einer Vertragsstrafe zu.
- (5) Im Zuge der zügigen Bauausführung muss die Stadt unverzüglich über Änderungswünsche der Vorhabenträgerin entscheiden. Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt die Vorhabenträgerin die Änderung dennoch durch, verletzt die Vorhabenträgerin schuldhaft ihre vertraglichen Pflichten.
- (6) Änderungen der vorliegenden Planunterlagen, die aufgrund von technischen erforderlichen Anordnungen von Fachingenieuren, der Statik beziehungsweise 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 Anspruch zur Festsetzung einer Vertragsstrafe. 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 wurde.

- (7) 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 beziehungsweise 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.
- (8) Nach Fertigstellung werden die Gebäude von der Stadt Speyer (Abteilung Bauordnung) abgenommen. Über die Abnahme wird ein Protokoll erstellt. 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 maximal 5.000,- Euro je Verstoß. Die Vertragsstrafe in Höhe von dann maximal 5.000,- Euro kann nur noch verhängt werden, wenn die Freiflächengestaltung nicht den vertraglichen Vereinbarungen entspricht. Diese Regelung gilt nicht, wenn die Vorhabenträgerin 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.

§ 15 Haftungsausschluss und Verjährung

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig ist, ist ausgeschlossen. Der Schadensersatzverzicht bezieht sich auf alle Vermögensnachteile, unabhängig davon, ob diese auf Handlungen der Vorhabenträgerin vor oder nach Vertragsabschluss beruhen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung, der Einstellung der Planung durch die Stadt oder des Nichtwirksamwerdens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Die Aufrechnung von etwaigen außerhalb dieses Vertrages begründeten, nicht titulierten Forderungen der Vorhabenträgerin gegen die Stadt mit Forderungen der Stadt aus diesem Vertrag ist ausgeschlossen.
- (4) Beide Vertragsparteien vereinbaren, dass die gesetzliche Verjährungsfrist für die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nicht gelten soll. Stattdessen verjähren die Rechte und Pflichten erst 30 (in Worten: dreißig) Jahre nach Unterzeichnung dieses Vertrages. Vor Ablauf dieser Frist verzichten beide Vertragsparteien auf die Erhebung der Einrede der Verjährung.

§ 16 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder eine in ihn aufgenommene Bestimmung künftig ganz oder teilweise nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, partnerschaftlich zusammenzuwirken, um an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke eine angemessene Regelung zu setzen, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des

Vertrages gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.

- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.
- (3) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen und die Vorhabenträgerin eine Ausfertigung des Vertrages.
- (4) Der Vertragsabschluss erfolgt mit Unterzeichnung des Vertrages. Die Wirksamkeit des Vertrages tritt mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB ein. Bauverpflichtungen entstehen erst nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 016A „Östliches Erlichgebiet -Änderungsplanung Waldstraße“ oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird. Planreife im Sinne des § 33 BauGB kann erst nach Vertragsschluss entstehen. Die Vertragspartnerinnen stimmen darin überein, dass durch oder infolge dieses Vertrages die gesetzlich festgelegten Kompetenzen des Stadtrates und der Stadtverwaltung sowie deren Entscheidungsfreiheit, insbesondere bei der Vorbereitung und bei der Beratung und Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 016A „Östliches Erlichgebiet -Änderungsplanung Waldstraße, vollumfänglich erhalten und unangetastet bleiben. Durch diesen Vertrag entstehen keine Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt auf eine bestimmte Ausübung der Abwägung und/oder auf eine bestimmte Festlegung von Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 016A „Östliches Erlichgebiet -Änderungsplanung Waldstraße.
- (5) Die Verpflichtungen der Parteien aus diesem Vertrag ruhen, sofern und soweit
 - a) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf den Antrag eines Dritten in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen ist,
 - b) der vorhabenbezogene Bebauungsplan Gegenstand einer Inzidentkontrolle in einem anderen gerichtlichen Verfahren, insbesondere in einem Drittanfechtungsverfahren vor einem Verwaltungsgericht,
 - c) die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 016A „Östliches Erlichgebiet-Änderungsplanung Waldstraße anderweitig außer Kraft setzt.

Dies gilt nicht für die Verpflichtung der Stadt, von der Vorhabenträgerin hereingegebene Unterlagen zu bearbeiten bzw. von dieser, gestellte Anfragen zu beantworten (vgl. insb. die Verpflichtungen gemäß § 5 Abs. 1 und 2 sowie die Mitwirkungsobliegenheiten gemäß § 14 dieses Vertrages), sofern es rechtlich und sachlich geboten erscheint.

§ 17 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort für die Leistungen aus dem Vertrag und Gerichtsstand ist Speyer.

Speyer, _____ 2023

Vorhabenträgerin
Peter Ostermayer Wohnbau GmbH

Stadt Speyer

vertreten durch

vertreten durch

den Geschäftsführer

die Oberbürgermeisterin

Herrn Peter Ostermayer

Frau Stefanie Seiler