

UVZ-Nr. für 2024 R

sn

Entwurf: Stand 148.11.2024



Verhandelt zu Andernach am ~~22. November 2024~~

Vor Notarin

**Dr. Bianca Reichert,
mit dem Amtssitz in Andernach**

erschien, ~~der Notarin bekannt:en,~~

Herr Christian Schneemann, geboren am 15. April 1971,

berufsansässig in 56626 Andernach, Rennweg 97, handelnd

als Vertreter ohne Vertretungsmacht für

1. für die Stadt Vallendar in 56179 Vallendar, Rathausplatz

5,

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -,

~~deren Stadtbürgermeister, Herr Wolfgang Heitmann,
dienstansässig daselbst, dieselbe gesetzlich vertretend,~~

2. für die

- nachfolgend „**der Vorhabenträgerin**“ genannt -,

Die vorstehende Vertretungsbefugnis zu Ziffer 2 wird aufgrund Einsichtnahme in das Handelsregister vom _____ bescheinigt.

Hiermit wird im Hinblick auf das Datenschutzrecht das Einverständnis erklärt, den Schriftverkehr zu der heutigen Urkunde (sog. Nebenakte) und zu bisherigen Urkunden der Notare Dr. Stephan Schuck und Dr. Bianca Reichert über die derzeit geltende Frist von sieben Jahren hinaus bis zu 30 Jahren speichern zu können. Die gesetzliche Aufbewahrungsfrist für die Urschrift beträgt derzeit 100 Jahre.

~~Der~~ Erschienenen~~n~~, handelnd wie angegeben, ließe~~n~~ folgenden

Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB

beurkunden:

Inhaltsverzeichnis

§ 1

§ 2	Präambel	54
§ 3	Erster Abschnitt - Allgemeines	76
I.	§ 1 Gegenstand des Vertrages	76
II.	§ 2 Vertragsgebiet	76
III.	§ 3 Bestandteile des Vertrages	87
§ 4	Zweiter Abschnitt – Erwerb und Bodenordnung	98
IV.		98
V.	§ 4 Grundstücke und Erwerb	98
§ 5	Dritter Abschnitt – Planung	98
VI.		98
VII.	§ 5 Bebauungsplanverfahren	98
VIII.	§ 6 Kostentragungsverpflichtung	109
IX.	§ 7 Planungshoheit	1110
X.	§ 8 Zahlungsmodalitäten	1110
§ 6	Vierter Abschnitt – Infrastrukturmaßnahmen	1211
XI.	§ 9 Wohnraum mit Sozialbindung	1211
XII.	§ 10 Anlagen für gesundheitliche Zwecke	1211
XIII.	§ 11 Gehweg, Stellflächen, Bushaltestelle	1514
XIV.	§ 12 Artenschutz	1514
XV.	§ 13 Baubeginn und Durchführung	1615
XVI.	§ 14 Grundsätze der Realisierung	1615
§ 7	Fünfter Abschnitt – Schlussbestimmungen	1716
XVII.	§ 15 Kündigung	1716
XVIII.	§ 16 Haftungsausschluss	1716
XIX.	§ 17 Verpflichtungen der Vertragsparteien	1817
XX.	§ 18 Eigentümerwechsel und Rechtsnachfolge	1817
XXI.	§ 19 Wirksamkeit und Form	1918
XXII.	§ 20 Salvatorische Klausel	1918

§ 2Präambel

Der Stadtrat der Stadt Vallendar hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Stadthalle“ beschlossen. Die Stadt beabsichtigt in dem Plangebiet eine mindergenutzte Parkplatzfläche sowie ein leerstehendes, sanierungsbedürftiges städtisches Gebäude einer neuen, städtebaulich hochwertigen und bedarfsorientierten Nutzung zuzuführen. Durch diese Maßnahmen der Nachverdichtung soll eine städtebauliche Belebung und Aufwertung dieses wichtigen Stadt-Eingangsbereichs erreicht und neben einer Sicherstellung der medizinischen Daseinsvorsorge weiterhin ein zentrumsnaher sozial geförderter Wohnraum geschaffen werden.

Die Stadt strebt im Knotenpunktbereich der Westerwaldstraße / Jahnstraße zusammen mit der Vorhabenträgerin die Realisierung eines sozial funktionalen Gebietes an, welches den Wohnungsbau fördert und zugleich eine Reihe von gleichwertigen anderweitigen (freiberuflichen, gewerblichen und dienstleistungsorientierten) Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Es soll im Bereich des öffentlichen Parkplatzes nördlich der Westerwaldstraße und südlich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Wildburg“ ein freistehendes Wohngebäude mit ca. 18 preiswerten Wohneinheiten (z.B. für die Zielgruppen Senioren, Alleinerziehende, Geringverdienenden, etc.) errichtet werden. Zudem sollen in diesem Bereich ca. 6 neue Stellplätze entstehen.

Im Bereich der alten Stadthalle soll ein Ärztehaus / Medizinzentrum als wesentlicher Beitrag zur medizinischen Versorgungssicherung entstehen. Neben diesen Nutzungsschwerpunkt mit Arztpraxen und einer Apotheke ist auch die Ansiedlung eines Cafés geplant. In den oberen Geschossen sind ergänzend Wohnungen vorgesehen.

Etwa 13 Anlieferungs- und Kurzparker-Stellplätze sollen im Bereich der Westerwaldstraße (mit Anbindung über die Straße Gilgenborn) und der Jahnstraße entstehen.

Zum vollständigen Ersatz der vorhabenbedingt entfallenden öffentlichen Stellplätze „Rialto-Parkplatz“ sowie zur Schaffung der vorhabenbedingt erforderlichen privaten Stellplätze, ist im Bereich „Kreyes Wiese“ die Anlage eines neuen Parkplatzes mit ca. 68 Stellplätzen beabsichtigt.

Dieser städtebauliche Vertrag regelt die Übernahme von Verpflichtungen der Vorhabenträgerin im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes und dient der Sicherung der Übernahme der Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt bzw.

Verbandsgemeinde Vallendar entstehen oder entstanden sind und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

In Kenntnis dessen, dass ein Anspruch auf die Aufstellung von Bebauungsplänen nicht besteht, regeln die Parteien nachfolgend einvernehmlich die Kostentragung betreffend das Planungsverfahren, die anschließende Realisierung der Planung sowie sich möglicherweise anschließende gerichtliche Verfahren.

§ 3 Erster Abschnitt - Allgemeines

I. § 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Alte Stadthalle“ sowie die Kostentragung betreffend das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes, insbesondere für Maßnahmen und für die Erbringung von Planungsleistungen des durch die Stadt durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens.
- (2) Verfahren im Sinne des Abs. 1 ist in sachlicher und zeitlicher Hinsicht nicht nur das Verfahren von der Fassung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) bis zum Inkrafttreten der Satzung, sondern erfasst darüber hinaus den gesamten Vorgang im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, soweit er sich als einheitlicher Lebenssachverhalt darstellt, beginnend mit der Aufnahme von Gesprächen zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt und frühestens endend mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses. Erfasst sind darüber hinaus allerdings auch etwaige sich anschließende Rechtsbehelfsverfahren nach Maßgabe von § 6 sowie eventuelle Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB.

II. § 2 Vertragsgebiet

- (1) Das Vertragsgebiet wird durch den räumlichen Geltungsbereich des von der Stadt noch aufzustellenden Bebauungsplans „Alte Stadthalle“ bestimmt. Es erfasst insbesondere die für die Bebauung und die Erschließung benötigten Flächen. Die Parteien sind sich einig, dass das von diesem Vertrag umfasste Gebiet immer mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans übereinstimmt.
- (2) Zum Vertragsgebiet gehören die in dem Kaufvertragsentwurf r-Urkunde Nr. ____/2024 R der Notarin Dr. jur. Bianca Reichert, Stand ____ vom heutigen Tage aufgeführten Grundstücke. Eine Abschrift der Urkunde ist mitverlesen und wird der heutigen Urkunde als Anlage 4 beigelegt. Das Vertragsgebiet umfasst nach dem derzeitigen Verfahrensstand folgende Grundstücke:
 - Gemarkung Vallendar, Flur 19, Flurstück 237/10,
 - Gemarkung Vallendar, Flur 19, Flurstück 233/99,
 - Gemarkung Vallendar, Flur 19, Flurstück 233/101,

- Gemarkung Vallendar, Flur 19, Flurstück 233/100,
- Gemarkung Vallendar, Flur 19, Flurstück 233/102,
- Gemarkung Vallendar, Flur 25, Flurstück 163/16,
- Gemarkung Vallendar, Flur 19, Flurstück 233/61,
- Gemarkung Vallendar, Flur 19, Flurstück 233/44,
- Gemarkung Vallendar, Flur 19, Flurstück 233/49,
- Gemarkung Vallendar, Flur 19, Flurstück 233/52,
- Gemarkung Vallendar, Flur 19, Flurstück 648/231,
- Gemarkung Vallendar, Flur 19, Flurstück 314/9 (teilw.),
- Gemarkung Vallendar, Flur 19, Flurstück 308/4 (teilw.),
- Gemarkung Vallendar, Flur 20, Flurstück 371/160 (teilw.),
- Gemarkung Vallendar, Flur 19, Flurstück 233/96 (teilw.),
- Gemarkung Vallendar, Flur 19, Flurstück 228/58,
- Gemarkung Vallendar, Flur 19, Flurstück 228/95 (teilw.),
- Gemarkung Vallendar, Flur 19 Nr. 381/232.

- (3) Das Grundstück Gemarkung Vallendar Flur 19, Flurstück 228/58 sowie eine noch zu vermessende Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Vallendar Flur 19, Flurstück 228/95 (ca. 360 qm, neuer Standort Bushaltestelle).

III. § 3 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind neben dem Vertragstext und der bezogenen Urkunde der amtierenden Notarin die nachfolgend aufgelisteten Anlagen:

Anlage 1	Vorläufige Umgrenzung des Plangebiets,
Stand: ...	
Anlage 2	Bebauungsplanentwurf „Alte Stadthalle“,
Stand: ...	
Anlage 3	Schalltechnische Untersuchung, Stand:
24.04.2024	
<u>Anlage 4</u>	<u>Kaufvertrag</u>

§ 4 Zweiter Abschnitt – Erwerb und Bodenordnung

IV.

V. § 4 Grundstücke und Erwerb

- (1) Alle im Vertragsgebiet befindlichen, zur Erfüllung der vorgenannten Ziele benötigten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt bzw. werden von dieser noch angekauft mit Ausnahme der Parz. 381/232, die von der Vorhabenträgerin unmittelbar vom derzeitigen Eigentümer erworben wird.
- (2) Flächen oder Teilflächen im Vertragsgebiet, die sich im Eigentum der Stadt befinden und im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind, verbleiben im Eigentum der Stadt.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag hiermit zum Erwerb aller in § 2 Abs. 2 benannten Flächen für die Gebietsentwicklung. Die Parteien schließen hierfür gesondert einen notariellen Grundstückskaufvertrag. Der notarielle Grundstückskaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Vorhabenträgerin der beantragte öffentliche Förderzuschuss bei der ISB Rheinland-Pfalz sowie das zu beantragende Darlehen mit Förderzuschuss bei der Kfz-Bank bewilligt worden sind, die der Vorhabenträgerin die teilweise Finanzierung des Bauvorhabens, wie in der Präambel näher beschrieben, ermöglicht.
- (4) Nach Abschluss des Bauvorhabens ist eine Neuvermessung einiger Grundstückspartellen notwendig. Der Vorhabenträger beauftragt innerhalb nach 3 Monaten nach Abschluss des Bauvorhabens die Vermessung und übernimmt die Kosten.

§ 5 Dritter Abschnitt – Planung

VI.

VII. § 5 Bebauungsplanverfahren

- (1) Das Bebauungsplanverfahren „Alte Stadthalle“ im Vertragsgebiet wird von der Stadt durchgeführt. Dieser Vertrag lässt die Verantwortung der Stadt für die Durchführung des gesetzlich vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens unberührt. Insbesondere wird keine Pflicht der Stadt zur Einleitung oder Fortführung der Planung begründet.

- (2) Die für das Bebauungsplanverfahren notwendigen Unterlagen (Fachgutachten, etc.) werden von der Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt erbracht.
- (3) Die Vergabe von Aufträgen nach Absatz 2 erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Die Auswahl der Auftragnehmer ist mit der Stadt abzustimmen und erfolgt auf Rechnung der Vorhabenträgerin.

VIII. **§ 6 Kostentragungsverpflichtung**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt sämtlich Kosten des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Stadthalle“. Von dieser Kostentragungspflicht erfasst sind insbesondere
 - a) die Kosten der Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Aufstellung des vorgesehenen Bebauungsplanes und
 - b) die Kosten für die erforderlichen Gutachten sowie Fachplanungen (Immissionsschutz, Artenschutz, etc.).
- (2) Von der Stadt sind die Rechtsanwälte Dr. Caspers, Mock & Partner mbB, Johann-Peter-Frank-Straße 2, 56070 Koblenz u.a. zur rechtlich zulässigen Grenzbebauung zum Grundstück Jahnstraße 5 sowie zur Begleitung des Bebauungsplanverfahrens nach Maßgabe konkreter Prüfaufträge mandatiert worden. Grundlage hierfür ist die Honorarvereinbarung zum- Az.: 5701/24, welche beiden Parteien bekannt ist. Deklaratorisch wird festgehalten, dass die Kanzlei ausschließlich die Interessen der Stadt vertritt, die sich nicht notwendigerweise mit den Interessen der Vorhabenträgerin decken müssen. Die Vorhabenträgerin übernimmt gleichwohl die angefallenen Rechtsanwaltskosten im Innenverhältnis zur Stadt für die nach § 6 Abs. 2 S. 1 dieses Vertrages angefallenen Honorare der Rechtsanwälte.
- (3) Die Kostentragungspflicht erfasst das gesamte Verfahren, einschließlich dem Teil des Verfahrens, der vor Abschluss dieses Vertrages stattgefunden hat. Die Stadt wird der Vorhabenträgerin die bereits entstandenen Kosten darlegen.
- (4) Die Kostentragungspflicht verbleibt auch dann bei der Vorhabenträgerin, wenn der Bebauungsplan – aus welchen tatsächlichen oder

rechtlichen Gründen auch immer – nicht in Kraft treten sollte oder der Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben oder für unwirksam erklärt werden sollte. Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass sie sämtliche Kosten, auch der „Vorphase“ auf eigenes Risiko erbringt.

IX. § 7 Planungshoheit

- (1) Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind sich einig, dass sich aus dem Vertrag keine Verpflichtung der Stadt ergibt, den Bebauungsplan „Alte Stadthalle“ als Satzung zu beschließen und in Kraft zu setzen. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass der Stadtrat Vallendar bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinerlei vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.
- (2) Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind sich einig, dass aus dem Fehlschlagen der Planung oder aus der Dauer des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Ansprüche gegenüber der Stadt geltend gemacht werden können.
- (3) Für den Fall, dass die Unwirksamkeit der Satzung des Bebauungsplanes „Alte Stadthalle“ gerichtlich festgestellt wird, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Die Stadt wird in diesem Falle, weiterhin im Vertragsgebiet zusammen mit der Vorhabenträgerin eine Realisierung der Bebauung anstreben.

X. § 8 Zahlungsmodalitäten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Kosten der städtebaulichen Leistungen innerhalb von 4 Wochen nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung zu bezahlen. Die Abrechnung der Kosten erfolgt nach tatsächlichem Anfall. Eine dingliche Sicherung – etwa durch Stellung einer Bankbürgschaft oder Eintragung einer Sicherungshypothek – wünscht die Stadt nicht.
- (2) Ist die Stadt Auftraggeberin von Planungs- und Beratungsleistungen oder Gutachten zum Bebauungsplanverfahren, ist die

Vorhabenträgerin verpflichtet, innerhalb von 4 Wochen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und nach Vorlage einer prüffähigen Rechnung den Rechnungsbetrag zur erstatten.

§ 6Vierter Abschnitt – Infrastrukturmaßnahmen

XI. § 9 Wohnraum mit Sozialbindung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung und zur zweckgemäßen Nutzung von gefördertem Wohnraum gemäß der Verwaltungsvorschrift „Soziale Mietraumförderung“ des Ministeriums der Finanzen vom 02.04.2020 (5114-0001#2020/0002-0401-4515), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 10. Juni 2022 (5114-0001#2022/0004-0401-4515) bzw. in der im Bewilligungszeitpunkt wirksamen Fassung.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich sämtliche im Vertragsgebiet befindlichen Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen nach Maßgabe der bisherigen Förderung des Baus von Mietwohnungen - Programm 551 –bzw. in der im Bewilligungszeitpunkt wirksamen Fassung der ISB Rheinland-Pfalz zu realisieren. Der Bindungszeitraum ergibt sich aus dem Förderbescheid der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die sozial geförderten Wohnungen nicht zum Zwecke des „jungen Wohnens“ oder als Studentenwohnheim zu nutzen bzw. zu vermieten.
- (4) Die öffentlich geförderten Mietwohnungen sind nach den Ausführungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) sowie nach den Durchführungshinweisen zum LWoFG (DH-LWOFG) in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Subventionsgewährung zu errichten und zu vermieten.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Förderzusagen spätestens zwei Wochen nach Erhalt der Stadt vorzulegen.

XII. § 10 Anlagen für gesundheitliche Zwecke

- (1) In dem gemäß § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebiet des Bebauungsplanentwurfs werden zur Belebung des Plangebiets und zur Ermöglichung einer ausgewogenen Mischung von Wohnen und Arbeiten, Räume für gewerbliche Nutzungen entstehen. Im Bereich der alten Stadthalle ist u. a. die Errichtung eines Ärztehauses vorgesehen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss der alten Stadthalle oder des am Standort der alten Stadthalle neu zu errichtenden Gebäudes an eine oder mehrere Arztpraxen zu vermieten oder zu verkaufen. Sollte

keine ausreichende Nachfrage bestehen, darf die Vorhabenträgerin, sofern die Stadt keinen Gebrauch von ihrem Vormietrecht gem. § 10 Abs. 2 macht, die Räumlichkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nutzen.

- (2) Um der Stadt die Möglichkeit zu eröffnen, Flächen im 1. Obergeschoss der alten Stadthalle für die ärztliche Versorgung vorzuhalten, räumt die Vorhabenträgerin der Stadt ein Vormietrecht für den Fall ein, dass es der Vorhabenträgerin nicht gelingt, die Flächen des 1. Obergeschosses bis zum Baubeginn an eine oder mehrere Arztpraxen zu vermieten. Der Baubeginn und die erfolglosen Bemühungen der Vorhabenträgerin sind auf Verlangen der Stadt durch die Vorhabenträgerin nachzuweisen. Das Vormietrecht ist von der Stadt innerhalb einer Frist von 1 Monat auszuüben, nachdem der Vorhabenträger der Stadt einen Mietvertrag mit einem Dritten, der aller Voraussicht nach die Räumlichkeiten zu anderen Zwecken als zum Betrieb einer Arztpraxis anmieten wird, über die Anmietung der o. g. Flächen oder Teilen davon vorgelegt hat. Das Vormietrecht ist schriftlich gegenüber der Vorhabenträgerin auszuüben. Das Vormietverhältnis zwischen Vorhabenträgerin und der Stadt kommt zu den Konditionen zu Stande, wie das Mietverhältnis zwischen Vorhabenträgerin und dem Dritten zu Stande gekommen ist. Findet die Stadt einen oder mehrere Mieter, die in den Räumlichkeiten des 1. Obergeschosses eine oder mehrere Arztpraxen betreiben wollen, so ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, mit diesem Dritten einen Mietvertrag unter den Bedingungen des Vormietvertrages abzuschließen, es sei denn, die Vorhabenträgerin hat berechtigte Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Dritten und lehnt daher den Abschluss eines Mietvertrages ab. In diesem Falle stimmt die Vorhabenträgerin bereits jetzt unwiderruflich zu, dass die Stadt mit dem Dritten ein Untermietverhältnis zum Betrieb einer oder mehrerer Arztpraxen abschließen darf. Schließt die Vorhabenträgerin mit dem oder den Dritten aber

einen Mietvertrag ab, endet der Vormietvertrag zwischen Vorhabenträgerin und Stadt am Tag vor dem Mietbeginn des Dritten (auflösende Bedingung).

- (3) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt ihren Entschluss zur Vermietung der vorgesehenen Flächen für Arztpraxen schriftlich mitzuteilen.

XIII. § 11 Gehweg, Stellflächen, Bushaltestelle

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Gehweg rund um die Stadthalle auf eigene Kosten bis zum Nutzungsbeginn der umgebauten alten Stadthalle anzulegen und wiederherzustellen. Sollte sich herausstellen, dass Teile des Gehweges auf dem Grundbesitz der Vorhabenträgerin liegen, verpflichtet sich diese, die Teilflächen unentgeltlich und lastenfrei an die Stadt zu übertragen.
- (2) Als Ersatz für die bisher auf dem „Rialto-Parkplatz“ vorhandenen öffentlichen Kfz-Stellplätze verpflichtet sich die Vorhabenträgerin auf dem neu zu errichtenden Parkplatz auf der Kreyes Wiese, 31 Kfz-Stellplätze dauerhaft zur öffentlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen und zugänglich zu machen.
- (3) Die Bushaltestelle „Jahnstraße“ in der Westerwaldstraße Richtung Höhr-Grenzhausen ist auf das Grundstück Gemarkung Vallendar Flur 19, Flurstück 228/58 zu verlegen. Die genauen Dimensionen und die Baudurchführung sind mit der Stadt und den zuständigen Behörden abzustimmen. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin. Der Rückbau und der Neubau der Bushaltestelle hat Zug um Zug zu erfolgen. Eine Sicherung – etwa durch Stellung einer Bankbürgschaft – ist nicht gewünscht.
- (4) Die Vorhabenträgerin organisiert die straßenrechtliche Genehmigung und übernimmt die Kosten für die Errichtung einer Querungshilfe in der K83 (Jahnstraße).
- (5) Die Baustelleneinrichtung erfolgt ausschließlich auf dem Grundbesitz der Vorhabenträgerin. Diese ist, wenn erforderlich, mit der Stadt bzw. den zuständigen Behörden abzustimmen.

XIV. § 12 Artenschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, die in dem als Anlage 2 zu diesem Vertrag beigefügten Bebauungsplanentwurf enthaltenen Regelungen und Hinweise zum Artenschutz gemäß der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Anlage 5) umzusetzen und ggf. mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

XV. § 13 Baubeginn und Durchführung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- (2) Der Baubeginn bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt und ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn zu beantragen.
- (3) Im Sinne einer geordneten und flüssigen städtebaulichen Entwicklung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Einhaltung der folgenden Umsetzungsreihenfolge:
 - a) Die Stellplätze auf der „Kreyes Wiese“ müssen vor Inanspruchnahme der Fläche „Rialto-Parkplatz und spätestens zeitgleich mit der Fertigstellung der umgebauten Stadthalle fertiggestellt sein.
 - b) Der Zeitpunkt zur Wiederherstellung des Gehweges rund um das Gebäude am Standort der alten Stadthalle ist vorstehend-nachfolgend in § 11 Ziffer (1) genannt.
 - c) Fristen zur allgemeinen Fertigstellung des Vorhabens sind im Kaufvertrag bereits enthalten und sind von der Vorhabenträgerin zu beachten.

- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Ist dies nicht der Fall, hat die Stadt der Vorhabenträgerin eine angemessene Frist zur Nachbesserung ihrer Leistungen zu setzen.

XVI. § 14 Grundsätze der Realisierung

- (1) Die Realisierung des gesamten Vorhabens obliegt der Vorhabenträgerin.
- (2) Grundlage für die Realisierung des Vorhabens sind die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs nach Anlage 2 zu diesem Vertrag. Zur Wahrung der Belange der benachbarten Grenzbebauung Jahnstraße Nr. 5 ist eine Rückstaffelung des geplanten 4. Geschosses auf einem Teilbereich der zeichnerisch festgesetzten Baulinie vorgesehen. Das dementsprechend separat abgegrenzte Baufenster ist mit einem Gebäudeteil zwingend mit 3 Vollgeschossen und bis zu einer maximalen Attika-Höhe (s. TZA. 2.2.2) von 84,5 m ü. NHN zu errichten.

§ 7 Fünfter Abschnitt – Schlussbestimmungen

XVII. § 15 Kündigung

- (1) Sollte über den Bebauungsplan „Alte Stadthalle“ nicht bis zum ... durch den Stadtrat ein Satzungsbeschluss gefasst werden (§ 10 Abs. 1 BauGB), so kann jede Partei den Vertrag ohne Angabe von Gründen kündigen.
- (2) Die Pflicht zur Kostentragung der bis zur Kündigung entstandenen Kosten durch die Vorhabenträgerin bleibt auch im Falle eines Rücktritts, einer Kündigung, einer eventuellen Vertragsanpassung oder -änderung oder der Ausübung etwaiger sonstiger Gestaltungsrechte unberührt. Eine Sicherung- etwa durch Stellung einer Bankbürgschaft – wünscht die Stadt nicht.
- (3) Ein Rückerstattungsanspruch der Vorhabenträgerin wird hiermit ausgeschlossen.

XVIII. § 16 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätig oder bereits getätigt hat, ist ausgeschlossen. Ein Anspruch ist insbesondere für sämtliche positiven Vertragspflichtverletzungen (§ 280 Abs. 1 BGB) sowie für Ansprüche aus culpa in contrahendo (§§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB) ausgeschlossen.
- (2) Ferner ausgeschlossen sind sämtliche Ansprüche nach §§ 39 – 44 BauGB. Die Vorhabenträgerin erkennt die Festsetzungen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Alte Stadthalle“ für sich und seine Rechtsnachfolger unwiderruflich an.
- (3) Für den Fall, dass der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan der Stadt nicht zustande kommt, aufgehoben, gerichtlich im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt wird oder inzi- dent im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens für unwirksam erklärt bzw. für unwirksam gehalten wird oder sonst nicht zustande kommt

oder später auf andere Weise seine Wirksamkeit verliert, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

- (4) Das Zustandekommen von Absprachen und Verträgen oder deren Unterbleiben, insbesondere das Ausbleiben avisierten Vertragsschlüsse zwischen dem Investor und sonstigen Dritten berührt die Gültigkeit und Durchführung dieses Vertrages nicht und berechtigt den Investor insbesondere weder zur Leistungsverweigerung noch

zur Kündigung oder zum Rücktritt, im Übrigen kann aus diesem Grunde durch die Vorhabenträgerin auch keine Vertragsanpassung verlangt werden.

- (5) Die mit diesem Vertrag vereinbarten Haftungsausschlüsse gelten nicht für vorsätzliches Handeln im Anwendungsbereich von § 276 Abs. 3 BGB sowie für Amtshaftungsansprüche aus § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG.

XIX. § 17 Verpflichtungen der Vertragsparteien

- (1) Den Vertragsparteien obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragsparteien gegenseitig zu unterrichten.
- (2) Die Stadt wirkt darauf hin, alle notwendigen Beschlüsse zeitnah herbeizuführen und sonstige Amtshandlungen vorzunehmen, die der Vertragsdurchführung erforderlich und sachdienlich sind.

XX. § 18 Eigentümerwechsel und Rechtsnachfolge

- (1) Der Verkauf von Grundstücksflächen ist gegenüber der Stadt anzeigepflichtig.
- (2) Die Beteiligten verpflichten sich, die Regelungen dieses Vertrags auf einen eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen, sofern er sie nicht selbst erfüllt, seinen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Die Vorhabenträgerin haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben ihren Rechtsnachfolgern als

Gesamtschuldner weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt der Rechtsnachfolger in den Vertrag schriftlich genehmigt oder soweit der Vorhabenträger nicht ausdrücklich von der Stadt aus dieser Haftung entlassen wird. Die Genehmigung zum Eintritt eines Rechtsnachfolgers in den Vertrag darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden oder wenn die Vorhabenträgerin ihren Verpflichtungen aus Satz 1 nicht nachkommt.

XXI. § 19 Wirksamkeit und Form

- (1) Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der notariellen Beurkundung. Die Kosten für die notarielle Beurkundung sind von der Vorhabenträgerin zu übernehmen. Alle Genehmigungen werden wirksam mit ihrem Eingang bei dem Notar.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen – sofern das Gesetz nicht die notarielle Beurkundung verlangt – zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (3) Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn auch der notarielle aufschiebend bedingte Kaufvertrag über die im Vertragsgebiet befindlichen Flächen zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt wirksam zustande gekommen ist und sämtliche darin vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind gemäß Anlage 4 zu diesem Vertrag.

XXII. § 20 Salvatorische Klausel

- (1) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (2) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Absatz 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 (2) S. 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 (1) S. 2 Ziff. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf

eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.

- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen so weit wie möglich entspricht.

Diese Niederschrift nebst Anlage 3 und 4 wurde dem ~~ma~~ Erschienenen in Gegenwart der Notarin vorgelesen, die Anlagen 1 und 2 zur Durchsicht vorgelegt, von ~~ihnen~~ ihm genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Anlagen