

Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

Die **Stadt Wetzlar**, vertreten durch den Magistrat, Ernst-Leitz-Straße 30, 35578 Wetzlar,

- nachfolgend „Stadt Wetzlar“ genannt -

und

die **Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II**, vertreten durch die XX GmbH, Beim Eberacker 10, 35633 Lahnau,

- nachfolgend „Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II“ genannt -

schließen folgenden Vertrag:

Präambel:

Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II beabsichtigt, auf dem Domplatz in Wetzlar im Bereich, auf welchem sich das derzeitige Stadthaus am Dom befindet, eine neue Bebauung gemäß **Anlage I** zu errichten. Das Vorhaben ist aus Sicht der Stadt Wetzlar städtebaulich wünschenswert. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat für diesen Bereich am xx. xx. xxxx ein städtebauliches Eckpunktepapier verabschiedet (**Anlage II**). Als Grundlage für die Verwirklichung des Vorhabens schließen die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II und die Stadt Wetzlar diesen Vertrag.

1. Abschnitt
Vertragsgegenstand

§ 1
Vertragsgegenstand und Vorhabengrundstücke

(1) Das Vorhaben wird gemäß **Anlage II** auf den Grundstücken durchgeführt, die aus der **Anlage I** ersichtlich sind (Vorhabengrundstücke).

(2) Die Stadt Wetzlar ist Eigentümerin der im Geltungsbereich dieses Vertrages liegenden Grundstücke gelegen in der Gemarkung Wetzlar, Flur 14, Flurstücke 330/2, 330/3, 330/3, 330/4, 330/5, 330/6, 330/7, 330/8 und 330/9.

§ 2
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind

- a. die Darstellung der Bauflächen und Ausgleichsflächen (**Anlage I**),
- b. das städtebauliche Eckpunktepapier vom xx. xx. xxxx (**Anlage II**).

§ 3
Entwicklung der Vorhabengrundstücke

(1) Die Entwicklung der Vorhabengrundstücke umfasst die Verpflichtung der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II bis zum xx. xx. xxxx eine nutzbare Bebauung gemäß des städtebaulichen Eckpunktepapiers in der Ausgestaltung, die es im weiteren Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Umsetzung der Planungsorganisation erfährt (**Anlage II**), herzustellen einschließlich sämtlicher dafür erforderlicher Erschließungsanlagen und diesbezoglicher Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen auf den städtischen Vorhabengrundstücken und im städtischen Straßenraum.

(2) Art, Umfang und Ausführung der Bebauung auf den Vorhabengrundstücken richtet sich nach

1. dem städtebaulichen Eckpunktepapier der Stadt Wetzlar (**Anlage II**) und
2. im Übrigen nach den von der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II zu stellenden Ausführungsplänen.

Der Planung sind die allgemein gültigen, technischen Vorschriften und Richtlinien zugrunde zu legen.

§ 4
Durchführungsverpflichtung

(1) Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II verpflichtet sich gegenüber der Stadt Wetzlar, das Vorhaben und seine Erschließung auf der Grundlage des städtebaulichen Eckpunktepapiers (**Anlage II**) und nach den Regelungen dieses städtebaulichen Vertrages bis zum xx. xx. xxxx durchzuführen.

(2) Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II kann sich der Hilfe Dritter bedienen, bleibt aber auch insoweit gegenüber der Stadt Wetzlar für die Erfüllung der in diesem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Verpflichtungen verantwortlich und hat dafür Sorge zu tragen, dass auch die mit der Leistung betrauten Dritten zur Beachtung der Regelungen dieses städtebaulichen Vertrages verpflichtet werden.

(3) Die Stadt Wetzlar unterstützt die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II bei der Erfüllung der ihr obliegenden Durchführungsverpflichtung, insbesondere bei der Herstellung der Anschlüsse der Erschließungsanlagen an die städtischen Leitungs- und Wegesysteme.

§ 5
Kosten der Planung

Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II verpflichtet sich, alle erforderlichen Planungsleistungen zu beauftragen und die entsprechenden Kosten zu übernehmen. Hierzu zählen insbesondere auch die Kosten, die durch die Durchführung der Ziffern 10 und 11 des städtebaulichen Eckpunktepapiers (**Anlage II**) entstehen (Kosten für die Beteiligung externer Planungsbüros).

2. Abschnitt
Durchführung

§ 6
Bestimmung der planausführenden Architekten und Ingenieure

(1) Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II beauftragt einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur für die erforderlichen Katastervermessungen jeweils mit der Maßgabe, die Vermessungsarbeiten mit der Stadt Wetzlar abzustimmen.

(2) Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II beauftragt Fachbüros für die Planungsleistungen und die Erstellung der Pläne, die Vergabe von Bauleistungen sowie die Bauleitung einschließlich der örtlichen Bauüberwachung.

§ 7 Vergabe der Bauleistungen

(1) Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II wird die gesetzlichen Vergabebestimmungen beachten und umsetzen.

(2) Die Bauleistungen werden an einen qualifizierten Unternehmer vergeben, der die Gewähr dafür bietet, dass die Leistungen entsprechend den neuesten anerkannten Regeln der Technik und Baukunst und unter besonderer Beachtung der Anforderungen an die Bauleistungen nach diesem Vertrages erbracht werden. Hierzu zählen auch etwaige besondere Anforderungen, die aus dem städtebaulichen Eckpunktepapier (**Anlage II**) ausfließen.

(2) Die Auswahl des Unternehmers bedarf der Anzeige gegenüber der Stadt Wetzlar, die der Beauftragung nur widersprechen darf, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das betreffende Unternehmen fachlich nicht geeignet ist.

§ 8 Baubeginn

(1) Mit der Bauausführung der Erschließungsanlagen darf erst begonnen werden, nachdem die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II der Stadt Wetzlar die für die Erschließung erforderlichen behördlichen Genehmigungen, Zustimmungen und ähnliches, den Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckung sowie eine Untersuchung der Vorhabengrundstücke auf Kampfmittelreste nachgewiesen hat und die Stadt Wetzlar sowie die Versorgungsträger die jeweils mit ihnen abzustimmenden Pläne genehmigt haben.

(2) Der Baubeginn ist der Stadt Wetzlar mindestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.

§ 9 Haftung und Verkehrssicherungspflicht

(1) Mit Baubeginn (§ 8 Absatz 1) übernimmt die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II auf den Vorhabengrundstücken und auf den von ihr auszubauenden Wege- und sonstigen Grundstücken unabhängig von den Eigentumsverhältnissen die Verkehrssicherungspflicht.

(2) Vor Beginn der Baumaßnahmen hat die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung, mindestens in einer Versicherungssumme in Höhe von 1.500.000 € für Personenschäden und 1.500.000 € für sonstige Schäden, nachzuweisen.

§ 10
Durchführung des Vorhabens

(1) Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend den Regelungen des städtebaulichen Vertrages durchzuführen.

(2) Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II verpflichtet sich, die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung des Vorhabens zu schaffen, insbesondere alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen zu beschaffen.

3. Abschnitt
Weitere Regelungen

§ 11
Nutzung der öffentlichen Einrichtungen und insbesondere der Straßen

(1) Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II übernimmt die Gewähr, dass die öffentlichen Erschließungsanlagen und speziell die Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen der Stadt Wetzlar nicht infolge der Durchführung des Vorhabens durch einzelne Baufahrzeuge oder durch Bauarbeiten beschädigt, zerstört oder über das übliche Maß hinaus verunreinigt werden. Insofern wird die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II vor Baubeginn einen Nachweis vorlegen, welches ausreichend den aktuellen Zustand der zu nutzenden Straße, Wege, Plätze und Grünanlagen der Stadt Wetzlar belastbar dokumentiert. Die Kostenlast für die Erstellung dieses Nachweises obliegt der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II. Gleichwohl entstandene Schäden, Beeinträchtigungen und Verunreinigungen hat die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II in Abstimmung mit der Stadt Wetzlar unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen.

(2) Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II haftet für Schäden vor Beginn der Erschließung bereits eingerichteten Erschließungsanlagen, soweit diese infolge der Durchführung des Vorhabens durch Bauarbeiten verursacht werden.

(3) Bis zur Vollendung des Vorhabens hat die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II die zuständige Straßenverkehrsbehörde regelmäßig über den Stand der Durchführung des Vorhabens zu unterrichten, damit diese rechtzeitig eventuelle erforderliche verkehrsorganisatorische Maßnahmen ergreifen kann.

(4) Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II verpflichtet sich, auf die baulichen Anlagen und Nutzungen im Umfeld des Domplatzes mit den besonderen Anforderungen an eine Altstadt als Einzelhandelsstandort und touristisch interessantem Anlaufpunkt in Wetzlar im Rahmen der Umsetzung dieses Vertragswerkes besondere Rücksicht zu nehmen. Etwaige schuldhaft vermögensschädigende Maßnahmen basierend auf diesen Rechtspositionen wird die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II auf Anforderung den Geschädigten erstatten.

§ 12
Kündigungsrecht und Anpassung

(1) Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II ist berechtigt, bei vollständiger oder teilweiser Aufhebung des als einfachen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar verabschiedeten städtebaulichen Eckpunktepapiers (**Anlage II**), sei es durch gerichtliche Entscheidung, sei es durch Aufhebung bzw. entgegenstehende Planung der Stadt Wetzlar, den städtebaulichen Vertrag zu kündigen, wenn sich das Vorhaben nicht mehr zumutbar verwirklichen lässt.

(2) Die Stadt Wetzlar kann den Vertrag kündigen, wenn die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II die sich aus §§ 1 und 3 Absatz 1 ergebenden Pflichten nicht fristgemäß einhält oder wenn über das Vermögen der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

(3) Das Kündigungsrecht wird wirksam ausgeübt durch schriftliche Erklärung.

(4) Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II oder die Stadt Wetzlar die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist. Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II oder die Stadt Wetzlar haben in diesem Fall den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

§ 13
Wechsel des Vorhabenträgers

(1) Der Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt Wetzlar, die diese Zustimmung nur verweigern kann, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens gefährdet ist. Eine Gefährdung liegt schon dann vor, wenn das städtebauliche Eckpunktepapier durch den Vorhabenträger nicht vollumfänglich beachtet wird.

(2) Die dann ausscheidende Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II ist verpflichtet, der Stadt Wetzlar oder einem von dieser bestimmten Dritten unentgeltlich sämtliche Pläne, Dokumentationen und behördliche Entscheidungen, insbesondere die erteilten Vorbescheide und Baugenehmigungen, herauszugeben sowie für die Übertragung der urheberrechtlichen Nutzungsbefugnisse an den Plänen auf den eintretenden Vorhabenträger zu sorgen.

(3) Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II ist verpflichtet, vom eintretenden Vorhabenträger die Erklärung zu erhalten, dass dieser sich gegenüber der Stadt Wetzlar verpflichtet, sämtliche der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II nach diesem städtebaulichen Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen.

(4) Für den eintretenden Vorhabenträger gelten die Bestimmungen dieses städtebaulichen Vertrages.

§ 14 Ersatz vergeblicher Aufwendungen

(1) Wird der städtebauliche Vertrag gekündigt, weil das städtebauliche Eckpunktepapier durch gerichtliche Entscheidung oder entgegenstehende Planung der Stadt Wetzlar vollständig oder teilweise aufgehoben wird (§ 12), ersetzt die Stadt Wetzlar der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahнау GmbH & Co. KG II die Aufwendungen, die ihr bis zum Zeitpunkt der vollständigen oder teilweisen Aufhebung des städtebaulichen Eckpunktepapiers entstanden sind.

(2) Zu den Aufwendungen nach Absatz 1 zählen nicht die Aufwendungen für den Erwerb der Wohnungseigentumsanteile von den vorherigen Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern der Wohnungseigentümergeinschaft Stadthaus am Dom.

§ 15 Bauleitung und Schadenshaftung

(1) Die Bauleitung für alle Ausbaumaßnahmen liegt bei der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahнау GmbH & Co. KG II. Die Oberbauleitung liegt bei der Stadt Wetzlar.

(2) Die Beauftragten der Stadt Wetzlar haben das Recht, die Baustellen jederzeit zu betreten und die Einhaltung der Vertragsbedingungen zu kontrollieren. Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahнау GmbH & Co. KG II ist verpflichtet, diesen Personen auf Verlangen die hierfür erforderlichen Unterlagen zugänglich zu machen.

(3) Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahнау GmbH & Co. KG II trägt die Verantwortung und die Haftung für Schäden, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung der Ausbaumaßnahmen ergeben. Dies gilt auch dann, wenn die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahнау GmbH & Co. KG II intern die Haftung auf einen Dritten übertragen hat.

§ 16 Schlussbestimmungen

(1) Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch beide Vertragspartner wirksam.

(2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Stadt Wetzlar und die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahнау GmbH & Co. KG II erhalten je eine Ausfertigung.

(3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(4) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

Wetzlar,

Lahnau,

Stadt Wetzlar
Der Magistrat

**Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Lahnau GmbH & Co. KG II**

.....
D e t t e
Oberbürgermeister

.....
W a g n e r
Bürgermeister