

**Durchführungsvertrag  
nach § 12 BauGB  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“**

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

*nachfolgend „Stadt“ genannt*

und

die  
Stadtentwicklungsgesellschaft Wetzlar mbH (SEG),  
vertreten durch die Geschäftsführer Jennifer Strube, Harald Seipp und Stefan Franz,  
Ernst-Leitz-Straße 30,  
35578 Wetzlar,

*nachfolgend „Vorhabenträger zu 1)“ genannt*

und

die  
Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG,  
Beim Eberacker 10,  
35633 Lahnau-Dorlar,  
vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die GVL Verwaltungsgesellschaft mbH II., diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer,  
Herrn Martin Bender,

*nachfolgend „Vorhabenträger zu 2)“ genannt*

*der Vorhabenträger zu 1) und der Vorhabenträger zu 2) gemeinsam „die Vorhabenträger“ genannt*

schließen folgenden Vertrag:

## Präambel

<sup>1</sup>Der Vorhabenträger zu 1) beabsichtigt, als Erbbauberechtigter auf einem Teilbereich (von der Goethestraße aus betrachtet in dessen rückwärtigen Bereich) des Grundstücks in der Gemarkung Wetzlar, Flur 15, Flurstück 7/6 sowie auf einem Teilbereich (von der Goethestraße aus betrachtet in dessen rückwärtigen Bereich) des Grundstücks in der Gemarkung Wetzlar, Flur 15, Flurstück 8/1 ein Parkhaus zu errichten. <sup>2</sup>Der Vorhabenträger zu 2) beabsichtigt, auf einem Teilbereich (von der Goethestraße aus betrachtet in dessen vorderem Bereich) des Grundstücks in der Gemarkung Wetzlar, Flur 15, Flurstück 8/1 – im Übergang zwischen Parkhaus und Goethestraße – zwei miteinander verbundene Geschäfts- und Bürohäuser (sog. „Torhäuser“) zu errichten. <sup>3</sup>Sämtliche im Zusammenhang mit der Planung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der vorlaufenden Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehenden Kosten (einschließlich der Kosten aller mit dem Vorhaben zusammenhängender Gutachten) werden – jeweils bezogen auf ihre Bauvorhaben Parkhaus einerseits und Geschäfts- bzw. Bürohäuser andererseits – vollumfänglich von den beiden Vorhabenträgern getragen. <sup>4</sup>Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.03.2020 (Drucksachenummer: 1589/20 - I/526) einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. <sup>5</sup>Die vorgenannten Bauvorhaben richten sich infolgedessen nach dem als Anlage I diesem Vertrag beigefügten Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“ sowie dem als Anlage II beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan.

### A) Allgemeine Regelungen für beide Vorhaben

#### § 1 Vertragsgegenstand

- (1) <sup>1</sup>Vertragsgegenstände sind die Errichtung zum einen eines Parkhauses sowie zum anderen von zwei Geschäfts- und Bürohäusern auf den aus der Anlage I ersichtlichen Flächen (Fläche Nr. 1: Parkhaus; Fläche Nr. 2: Geschäfts- und Bürohäuser). <sup>2</sup>Die in Satz 1 aufgeführten Vertragsgegenstände werden – sofern sie von Bestimmungen dieses Vertrages gemeinsam betroffen sind – im Folgenden auch als „Vorhaben“ bezeichnet.
- (2) Bestandteile dieses Vertrages sind:
  1. der Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“ (Anlage I)
  2. der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage II)
  3. der Entwurf einer Fassadengestaltung betreffend das Parkhaus (Anlage III)
  4. der Entwurf einer Fassadengestaltung betreffend die beiden Geschäfts- und Bürohäuser (Anlage IV)
  5. DIN 4109 Teile 1 und 2 (Anlage V)

#### § 2 Umsetzung der Realisierung des Vorhabens

- (1) <sup>1</sup>Die Vorhabenträger verpflichten sich, die gemäß diesem Vertrag von ihnen durchzuführenden Baumaßnahmen auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplanes und nach den Regelungen dieses Vertrages bis zum 04.09.2024 abzuschließen.

ßen. <sup>2</sup>Sollte diese Frist aufgrund von von den Vorhabenträgern nicht zu vertretenden Umständen von beiden Vorhabenträgern oder von einem der Vorhabenträger nicht eingehalten werden können, werden die Vertragsparteien einen neuen Abschlusstermin festsetzen, der die Umstände berücksichtigt, die zu der Verzögerung geführt haben. <sup>3</sup>Baumaßnahmen im Sinne dieses Vertrages sind die zur Umsetzung des Vorhabens notwendigen Abbruch- und Errichtungsarbeiten.

- (2) Die Vorhabenträger können sich in Bezug auf die ihnen gemäß Absatz 1 obliegenden Verpflichtungen der Hilfe Dritter bedienen, bleiben aber auch insoweit gegenüber der Stadt für die Erfüllung der in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen verantwortlich und haben dafür Sorge zu tragen, dass auch die mit der Leistung betrauten Dritten zur Beachtung der Regelungen dieses Vertrages verpflichtet werden.
- (3) Die Stadt unterstützt die Vorhabenträger bei der Erfüllung der ihnen obliegenden Durchführungsverpflichtung, insbesondere bei der Herstellung der Anschlüsse der von den Vorhabenträgern zu errichtenden Bauten an die städtischen Leitungs- und Wegesysteme.
- (4) <sup>1</sup>Mit der Bauausführung der zur Realisierung des Vorhabens notwendigen, von den Vorhabenträgern jeweils durchzuführenden Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, nachdem die Vorhabenträger der Stadt jeweils die für ihre Baumaßnahme erforderlichen behördlichen Genehmigungen, Zustimmungen und Ähnliches, den Abschluss einer Bauherren-Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckung sowie eine Untersuchung der Vorhabengrundstücke auf Kampfmittelreste nachgewiesen haben und die Stadt sowie die Versorgungsträger die jeweils mit ihnen abzustimmenden Pläne genehmigt haben. <sup>2</sup>Der jeweilige Baumaßnahmenbeginn ist der Stadt mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.
- (5) <sup>1</sup>Die Vorhabenträger sind verpflichtet, der Stadt – Ordnungsamt – drei Monate vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen ein zwischen den beiden Vorhabenträgern abgestimmtes Verkehrskonzept zur Prüfung und Freigabe vorzulegen, aus welchem sich die Fahrtrouten des Schwerlastverkehrs zur Baustelle sowie von der Baustelle aus der Goethestraße heraus ergeben. Die Freigabe durch die Stadt ist – neben der die jeweilige Baumaßnahme betreffenden Baugenehmigung – Voraussetzung für den jeweiligen Baumaßnahmenbeginn.
- (6) Mit Baubeginn übernehmen die Vorhabenträger bezüglich der Grundstücke, auf denen die in diesem Vertrag genannten Baumaßnahmen durchgeführt werden, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen die Verkehrssicherungspflicht. Sie haften insoweit als Gesamtschuldner.
- (7) Die Vorhabenträger verpflichten 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.

- (8) <sup>1</sup>Die Vorhabenträger verpflichten sich, durch ihre Baumaßnahmen an Gebäuden in der unmittelbaren Nachbarschaft der Flurstücke 7/6 und 8/1 sowie an Gebäuden, die an den Transportweg in der Goethestraße angrenzen, verursachte Schäden oder Veränderungen auf ihre Kosten zu ersetzen. <sup>2</sup>Vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme wird jeder der Vorhabenträger ein Beweissicherungsverfahren durchführen.

### **§ 3 Nutzung öffentlicher Straßen**

- (1) <sup>1</sup>Die Vorhabenträger übernehmen die Gewähr, dass die öffentlichen Erschließungsanlagen und speziell die Straßen der Stadt nicht infolge der Durchführung der Vorhaben durch einzelne Baufahrzeuge oder durch Bauarbeiten beschädigt, zerstört oder über das übliche Maß hinaus verunreinigt werden. Insofern werden die Vorhabenträger vor Abbruch des Gebäudes der Kindertagesstätte Marienheim einen Nachweis vorlegen, welcher ausreichend den zu diesem Zeitpunkt bestehenden Zustand von Goethestraße (Teilbereich zwischen der Einmündung in die Wöllbachertorstraße bis Goethestraße 7) und Wöllbachertorstraße dokumentiert. <sup>2</sup>Die Kostenlast für die Erstellung dieses Nachweises obliegt den Vorhabenträgern, die die Kosten untereinander nach einem zwischen ihnen noch abzustimmenden Maßstab aufteilen werden. <sup>3</sup>Durch die Baumaßnahmen der Vorhabenträger entstandene Schäden, Beeinträchtigungen und Verunreinigungen haben die Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt auf eigene Kosten nach Fertigstellung der Dom-Höfe-Baustelle, hinsichtlich derer dieselben Transportwege genutzt werden, zu beseitigen; die Vorhabenträger werden diesbezüglich miteinander abstimmen, in welchem Verhältnis sie untereinander die Kosten zu tragen haben.
- (2) Bis zur Fertigstellung der jeweiligen Vorhaben haben die Vorhabenträger die zuständige Straßenverkehrsbehörde regelmäßig über den Stand der Durchführung des Vorhabens zu unterrichten, damit diese rechtzeitig eventuell erforderliche verkehrsorganisatorische Maßnahmen ergreifen kann.

## **B) Sonderregelungen im Hinblick auf einzelne Baumaßnahmen**

### **§ 4 Errichtung des Parkhauses**

- (1) Der Vorhabenträger zu 1) beauftragt Planung und Errichtung des Parkhauses vollumfänglich auf seine Kosten.
- (2) <sup>1</sup>Der Vorhabenträger zu 1) verpflichtet sich, die Gestaltung der Fassaden des Parkhauses in Anlehnung an den in Anlage III dargestellten Fassadenentwurf umzusetzen. <sup>2</sup>Von dem Vorhabenträger beabsichtigte Abweichungen bei der Gestaltung der Fassaden sind in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt möglich. <sup>3</sup>Die Anbringung von Werbeanlagen an dem Parkhaus ist nicht gestattet.

## **§ 5 Errichtung der beiden Geschäfts- und Bürogebäude**

- (1) Der Vorhabenträger zu 2) beauftragt Planung und Errichtung der beiden Geschäfts- und Bürogebäude vollumfänglich auf seine Kosten.
- (2) <sup>1</sup>Der Vorhabenträger zu 2) verpflichtet sich, bei der Errichtung der beiden Geschäfts- und Bürogebäude die DIN 4109 (Anlage V) einzuhalten sowie die Gestaltung der Fassaden in Anlehnung an den in Anlage IV dargestellten Fassadenentwurf umzusetzen. <sup>2</sup>Von dem Vorhabenträger beabsichtigte Abweichungen bei der Gestaltung der Fassaden sind in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt möglich. <sup>3</sup>Die Anbringung von Werbeanlagen an den beiden Geschäfts- und Bürogebäuden ist nicht gestattet.

## **§ 7 Anbindung des Parkhauses an die Goethestraße**

- (1) Der Vorhabenträger zu 1) beauftragt auf seine Kosten Planung und Herstellung der auf dem Flurstück 8/1 anzulegenden Verkehrsfläche, die das Parkhaus mit der Goethestraße verbindet. Einzelheiten zu Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht diese Verkehrsfläche betreffend, zu auf dem Flurstück 8/1 für das Parkhaus zu verlegender Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zu wechselseitigen Grenzbebauungsrechten regelt der am 04.09.2019 beurkundete „Grundstückskaufvertrag über eine noch zu vermessende Teilfläche und Erbbauvertragsvertrag für das Projekt Parkhaus Goethestraße Wetzlar“.
- (2) Die konkrete Gestaltung des Übergangs des Verbindungsweges zwischen Parkhausein- bzw. ausfahrt und der Goethestraße ist vorab mit der Stadt – Tiefbauamt – festzulegen.

## **C) Allgemeinvertragliche Regelungen ohne bautechnischen Bezug zum Vorhaben**

## **§ 8 Kündigungsrecht und Anpassung**

- (1) Die Vorhabenträger sind berechtigt, bei vollständiger oder teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“, sei es durch gerichtliche Entscheidung, sei es durch Aufhebung bzw. entgegenstehende Planung der Stadt, den Durchführungsvertrag zu kündigen, wenn sich die Vorhaben nicht mehr zumutbar verwirklichen lassen.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag kündigen, wenn die Vorhabenträger die sich aus § 2 Absatz 1 ergebenden Pflichten nicht fristgemäß einhalten oder wenn über ihre jeweiligen Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wird.
- (3) Das Kündigungsrecht wird wirksam ausgeübt durch schriftliche Erklärung.
- (4) <sup>1</sup>Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn die Vorhabenträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweisen. Vorhabenträger oder Stadt haben in diesem Fall den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative

Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. <sup>2</sup>Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

## **§ 9 Wechsel der Vorhabenträger bzw. Rechtsnachfolge**

- (1) Der Wechsel eines Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt, die diese Zustimmung nur verweigern kann, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des jeweiligen Vorhabens gefährdet ist.
- (2) Der ausscheidende Vorhabenträger ist verpflichtet, der Stadt 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) Der jeweilige Vorhabenträger ist verpflichtet, vom eintretenden Vorhabenträger die Erklärung zu erhalten, dass dieser sich gegenüber der Stadt verpflichtet, sämtliche dem Vorhabenträger nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen.
- (4) Für den jeweils eintretenden Vorhabenträger gelten die Bestimmungen dieses Vertrages.
- (5) Sämtliche in diesem Vertrag zulasten der Vorhabenträger enthaltenen Verpflichtungen verpflichten sich die Vorhabenträger – auch im Falle einer Rechtsnachfolge, die keinen Vorhabenträgerwechsel im vorstehenden Sinne darstellt – ihren etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Verpflichtung aufzuerlegen, dass auch etwaige weitere Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.

## **§ 10 Schlussbestimmungen**

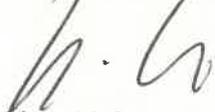
- (1) Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch die drei genannten Vertragspartner wirksam.
- (2) <sup>1</sup>Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. <sup>2</sup>Die Schriftform gilt auch für den Verzicht auf die Schriftform. <sup>3</sup>Nebenabreden bestehen nicht. <sup>4</sup>Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. <sup>5</sup>Die Stadt und die Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) <sup>1</sup>Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. <sup>2</sup>Dies gilt auch für eine etwaige Vertragslücke. <sup>3</sup>Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen und erkannte Lücken durch solche Regelungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Wetzlar, den 08.09.2020

Stadtentwicklungsgesellschaft  
Wetzlar mbH (SEG)



Jennifer S t r u b e  
Geschäftsführerin



Harald S e i p p  
Geschäftsführer



Stefan F r a n z  
Geschäftsführer

Lahnau, den 08.09.2020

Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG



GVL Verwaltungsgesellschaft mbH II.  
Martin B e n d e r  
Geschäftsführer

Wetzlar, den

Stadt Wetzlar  
Der Magistrat

Manfred W a g n e r  
Oberbürgermeister

Dr. Andreas V i e r t e l h a u s e n  
Bürgermeister