

**Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Bautz“**

Die Stadt Hanau,
vertreten durch den Magistrat,
Am Markt 14 – 18, 63450 Hanau

nachfolgend „Stadt“ genannt

und

die BUWOG – Rhein-Main-Development GmbH,
AG Hanau, HRB 97455,
vertreten durch die Geschäftsführung,
Bruchköbeler Landstraße 87, 63452 Hanau

nachfolgend „Investor“ genannt

und die BAUprojekt Hanau Baubetreuungs- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH,
AG Hanau HRB 91323,
vertreten durch den Geschäftsführer Martin Bieberle,
Am Markt 14-18, 63450 Hanau,

nachfolgend „BAUpro“ genannt

schließen folgenden Vertrag:

Teil I. Allgemeines

§ A 1

Gegenstand des Vertrages

(1) Die Stadt beabsichtigt, im Vertragsgebiet den Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ (Anlage 1) aufzustellen. Der Investor hat ein Interesse, in diesem Bereich ein gemischtgenutztes Gebiet zu errichten. Das Gebiet soll vorwiegend als Wohngebiet entwickelt werden. Nichtstörende Betriebe, Einzelhandel und Dienstleistungen sollen zulässig sein und für ein lebendiges Quartier sorgen. Zudem werden einige Teilbereiche im Geltungsbereich als Urbane Gebiete festgesetzt, mit denen die Quartiersentwicklung erleichtert wird und zentrale städtische Funktionen wie Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Kultur und Gastronomie in kleinräumiger Nutzungsmischung und verdichteter Form planerisch organisiert werden können.

Er verpflichtet sich daher, die für die geplante Nutzung erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen auf eigene Kosten gemäß den folgenden Regelungen umzusetzen.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst im Kern den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 904.3, die im Lageplan (Anlage 2) umgrenzten Grundstücke, sowie weitere außerhalb des Plangebietes liegende Flächen, sofern sich Regelungen aus diesem Vertrag darauf beziehen.

§ A 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Entwurf des Bebauungsplans Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ – Stand Offenlage (Anlage 1)
- b) Lageplan mit den Grenzen des Bebauungsplangebietes Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ (Anlage 2)
- c) das städtebauliche Konzept (Anlage 3)
- d) Bauzeitenplan (Anlage 4)
- e) die Technischen Anforderungen an Planung und Bau von Abwasser-, Verkehrs- und Freianlagen im Stadtgebiet von Hanau (Anlage 5)
- f) Regelquerschnitte für die Errichtung von Bushaltestellen (Anlage 6)
- g) die von der Stadt genehmigte Entwurfsplanung für die öffentlichen Erschließungsanlagen nebst Baubeschreibung (Anlage 7) einschließlich
 - Entwässerungsplan (Anlage 7a)
 - Straßen-, Wege- und Freiflächenplan inklusive der Spielplätze (Anlage 7b)
- h) Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 (Anlage 8)
- i) Folgekostenermittlung der Erweiterung der August-Gaul-Grundschule (Anlage 9)
- j) Folgekostenermittlung für die Herstellung von Freizeitangeboten (Anlage 10)
- k) Lageplan des Grundstücks, das für den Bau der Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt wird (Anlage 11)
- l) Konzept der äußeren Verkehrsinfrastruktur (Anlage 12)
- m) Nutzungsvertrag zwischen der BRD und dem Investor über den Entladekran und die Wasserentnahmestelle (Anlage 13)
- n) Maßnahmenblatt zum Artenschutz (Anlage 14)
- o) Bestandaufnahme Baumbestand Bautz-Gelände der Baumservice Deutschland (Anlage 15)
- p) Umwelttechnische Untersuchungen und alllastenspezifische Bewertung des Gesamtareals“, Dr. Hug Geoconsult GmbH, vom 01.12.21 (Anlage 16)
- q) Gestaltungsleitfaden von planquadrat Efers Geskes Krämer PartG MbB, Stand 29.11.2021 (Anlage 17)
- r) Maßnahmenblatt zum Klimaschutz (Anlage 18)
- s) die Entwurfsplanung zur Entwässerung der privaten Grundstücke und Gemeinschaftsflächen (Anlage 19),
- t) Entwässerungskonzept von Bullermann & Schneble (Anlage 20)
- u) Konzept der FPK GmbH zur Kampfmittelerkundung und –räumung vom 26.07.21 (Anlage 21)
- v) Ergebnisprotokoll des Landesamts für Denkmalpflege vom 21.05.21 nebst Übersichtsskizze (Anlage 22)
- w) Maßnahmenblatt zur Mobilität (Anlage 23)
- x) Schallgutachten (Anlage 24)
- y) Lageplan mit Kennzeichnung der relevanten Erdgeschosszonen zur beabsichtigten Ansiedlung von gewerblicher und freiberuflicher Nutzung (Anlage 25)
- z) Pflichtenheft XPlanung (Dateiformat der Planzeichnung des Bebauungsplans) (Anlage 26)

§ A 3 Bauverpflichtung

- (1) Der Investor verpflichtet sich, das städtebauliche Konzept (Anlage 3) zum Gegenstand der Bauvorlagen zu machen und wie dargestellt umzusetzen. Ein Abweichen von dem Konzept ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.
- (2) Der Investor verpflichtet sich weiterhin, spätestens 9 Monate nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans die vollständigen und prüffähigen Bauvorlagen für den ersten Bauabschnitt einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung im freigestellten Verfahren nach § 56 HBO spätestens 12 Monate nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen mit der Umsetzung beginnen und das Vorhaben gemäß dem Terminplan (Anlage 4) innerhalb von [] Jahren fertig stellen.
- (3) Die im Terminplan genannten Fristen können mit Zustimmung der Stadt angemessen verlängert bzw. angepasst werden. Eine Verlängerung bzw. Anpassung der Fristen soll nach dem Willen der Vertragsparteien insbesondere vereinbart werden, wenn gegen den Bebauungsplan ein Normenkontrollverfahren beim Verwaltungsgerichtshof angestrengt wird.

§ A 4 Vorbereitungsmaßnahmen

Der Investor wird im Vertragsgebiet alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen.

Teil II. Erschließung

§ E 1 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Investor übernimmt die Herstellung der in § E 3 genannten Erschließungs- und Grünanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § E 2 ergebenden Vorgaben unter Beachtung der Technischen Anforderungen an Planung und Bau von Abwasser-, Verkehrs- und Freianlagen im Stadtgebiet von Hanau (Anlage 5) sowie unter Beachtung der Regelquerschnitte für die Errichtung von Bushaltestellen (Anlage 6).
- (2) Die Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § E 8 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ E 2 Fertigstellen der Anlagen

- (1) Der Investor verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen (Anlage 7) inklusive der Entwässerung (Anlage 7a), sowie die Straßen, Wege, Grünbereiche und Spielplätze (Anlage 7b) in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus der von der Stadt genehmigten Entwurfsplanung nebst Baubeschreibung ergibt. Die Erschließungsanlagen sind zeitgleich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung

herzustellen und müssen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

- (2) Die Ausführungspläne für den Bereich der öffentlichen Erschließungsanlagen bedürfen der schriftlichen Freigabe auf den Plänen durch die Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service. Sie sind so rechtzeitig, mindestens 4 Wochen, vor dem geplanten Baubeginn vorzulegen, dass Änderungen an den Plänen noch möglich sind. Vor der Freigabe darf mit den Baumaßnahmen nicht begonnen werden.
- (3) Ein Jahr vor dem geplanten Beginn des Baus der beiden öffentlichen Spielplätze in der zentralen Grünfläche hat der Investor gemeinsam mit der Stadt das Beteiligungsverfahren für Kinder zur Planung der Ausgestaltung der Spielplätze im Zusammenwirken mit dem Kinder- und Jugendbüro der Stadt durchzuführen. Das Kinder- und Jugendbüro wird die Durchführung des Beteiligungsverfahrens organisieren. Der Investor unterbreitet zu Beginn des Beteiligungsverfahrens drei Vorschläge für die Ausgestaltung der Spielplätze, zwischen denen gewählt werden kann. Es wird im Rahmen dieses Verfahrens gemeinsam von Stadt und Investor entschieden, wie die Spielplätze auf der Grundlage der Vorschläge des Investors ausgestaltet werden sollen. Die Kosten des Beteiligungsverfahrens bis maximal zur Höhe von 2.000€ trägt der Investor.
- (4) Erfüllt der Investor seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Investor bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Investors auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ E 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen;
 - b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen;
 - c) die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Fahrbahnen,
 - Parkierungsflächen,
 - Geh-/Fuß- und Radwege,
 - Straßenentwässerung,
 - Straßenbeleuchtung,
 - Straßenmobiliar
 - Straßenbegleitgrün,
 - Straßenbenennungsschilder,
 - Verkehrszeichen
 - Grünanlagen
 - Spielplätze
 - Bushaltestellen

nach Maßgabe der mit der Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, abzustimmenden Ausführungsplanung, die auf der beigefügten Entwurfsplanung für die Erschließungsanlagen nebst Baubeschreibung (Anlage 7) aufbauen soll.

- (2) Der Investor hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, vor Baubeginn vorzulegen.

§ E 4

Auftragsvergabe, Bauleistungen und Vermessungsarbeiten

- (1) Mit der Vergabe der Planung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Investor ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Investor und dem Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service. Es sind Ansprechpartner für die Projektsteuerung und Projektleitung unter Angabe des jeweiligen Zuständigkeitsbereichs zu benennen. Wechsel oder Änderungen sind der Stadt schriftlich anzuzeigen.
- (2) Der Investor verpflichtet sich, die den öffentlichen Bereich gemäß § E 3 Abs. 1 betreffenden Bauleistungen unter grundsätzlicher Beachtung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) „Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen“ ausführen zu lassen und diese nur mit Zustimmung der Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, zu beauftragen. Von der VOB Teil C abweichende Ausführungen sind zulässig, soweit sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Im Übrigen kann der Investor von den Abrechnungsregeln der VOB Teil C abweichen, insbesondere im Rahmen einer mit ausführenden Unternehmen vereinbarten Pauschalierung des Werklohns.
- (3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt, Abteilung Grundstücke und Geoinformation, abzustimmen.

§ E 5

Baudurchführung

- (1) Der Investor hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Kabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Investor im Einvernehmen mit der Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen. Dabei sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Anlage 8) zu beachten.
- (3) Der Baubeginn ist der Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, spätestens vier Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

- (4) Der Investor hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Investor verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (5) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Ver- und Entsorgungsanlagen (soweit möglich) und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Die Baustraßen bestehen aus Schotter 0/32 bzw. 0/45 mm und einer bituminösen Tragschicht 0/32 mm. Die Baustraßen müssen so angelegt werden, dass die Aufbauten für den späteren Straßenendausbau zu verwenden sind. Sollten durch die Nutzung der Baustraßen Schäden und/oder Verschmutzungen entstanden sein, so sind diese vor dem endgültigen Ausbau zu beseitigen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst begonnen werden, wenn die Hochbaumaßnahmen im Vertragsgebiet weitgehend abgeschlossen sind.

§ E 6

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Investor im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht. Letztere umfasst insbesondere die Pflege und regelmäßige Reinigung von Straßen, inkl. Entwässerungseinrichtungen Grünflächen und Spielplätzen sowie erforderliche Baumkontrollen im Vertragsgebiet. Die Durchführung und der Umfang der Straßenreinigung sowie des Winterdienstes richten sich nach der Straßenreinigungssatzung der Stadt Hanau in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Der Investor haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Investor stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung mit Versicherungssummen von mindestens 2 Mio. Euro für Personenschäden sowie 3 Mio. für Sachschäden nachzuweisen.
- (3) Der Investor stellt sicher, dass während der Erschließungsarbeiten die Rettungswege für Feuerwehr und Rettungsdienste ständig gesichert bleiben.

§ E 7

Mängelhaftung und Abnahme

- (1) Der Investor übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Hinsichtlich des zu beachtenden Standes der Technik ist derjenige Stand maßgebend, der zum Zeitpunkt des Baubeginns galt.

- (2) Bis zur Abnahme durch die Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, trägt der Investor das Risiko des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der Erschließungsanlagen.
- (3) Die Mängelhaftung richtet sich nach den Regeln der VOB.
- (4) Der Investor zeigt der Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Der Investor hat das Recht, die Fertigstellung von in sich abgeschlossenen Erschließungsanlagen oder – abschnitten anzuzeigen. Die Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, und dem Investor gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Investor zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, berechtigt, die Mängel auf Kosten des Investors beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 200,00 € angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Investor beim Abnahmetermin nicht erscheint.
- (5) Für Vegetationsflächen findet nach der Herstellung ein Begehungstermin zur Leistungsfeststellung statt. Der Investor übernimmt für eine Vegetationsperiode die Fertigstellungspflege, bevor die Abnahme erfolgt. Für die Leistungsfeststellung sowie die Abnahme gilt Abs. 4 entsprechend. Nach der Abnahme übernimmt der Investor für zwei weitere Jahre die Entwicklungspflege für die Vegetationsflächen.
- (6) Spätestens 3 Monate vor Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche ist eine Begehung durchzuführen. Für die Beseitigung festgestellter Mängel gilt Absatz 4 entsprechend.

§ E 8

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die – auch abschnittsweise durchgeführte - Abnahme der Erschließungsanlagen, bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, im Anschluss an eine Sicherung durch Grunddienstbarkeiten oder Baulast zugunsten der Stadt, übernimmt die Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, diese in ihre Baulast, wenn der Investor vorher:
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandsplänen im Format DWG oder DXF mit UTM-Koordinaten übergeben hat,
 - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - c) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtungen übergeben hat,
 - d) Nachweise erbracht hat über
 - Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,
 - die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen.

- (2) Für den Fall, dass Leistungen durch den Investor pauschal beauftragt wurden, ist im Fall des Abs. 1 a) eine Aufteilung der pauschalen Kosten nach Quadratmetern durchzuführen und in zweifacher Ausfertigung prüffähig zu übergeben.
- (3) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (4) Die Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen schriftlich.
- (5) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt; der Investor stimmt hiermit der Widmung zu.

§ E 9.1

Folgemaßnahmen und Folgekosten Soziale Infrastruktur

- (1) Die Verwirklichung der im Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ festgesetzten Planung löst Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen aus. Die Stadt muss Aufwendungen für soziale Infrastruktur tätigen, insbesondere durch den Bebauungsplan ausgelöste Bedarfe an Kinderbetreuungsangeboten und die Erweiterung der Grundschule (August-Gaul-Schule), sowie Kinder- und Jugendspielangebote bereitstellen und die Einrichtungen auf eigene Kosten herstellen.
- (2) Für die Erweiterung der Schule entstehen der Stadt nach vorläufiger Berechnung Folgekosten in einer Größenordnung, von ca. 3.150.000 EUR (Anlage 9). Der Investor verpflichtet sich, der Stadt die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Aufwendungen für die Erweiterung der Schule bis zu einem Betrag in Höhe von 3.000.000 EUR als Beteiligung an den Folgekosten zu erstatten. Der Investor erstattet diese Aufwendung der Stadt auf Nachweis, d.h. Rechnungsvorlage nach erbrachter Leistung der Auftragnehmer an die Stadt. Die Stadt hat den Betrag ausschließlich zur Errichtung der Schulerweiterung zu verwenden.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, außerhalb des Plangebietes Freizeitangebote für größere Kinder und Jugendliche in Höhe einer vom Investor zur Verfügung gestellten Summe innerhalb von 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ zu errichten. Diese sollen zu einem Teil auf der bereits vorhandenen Rasenfläche von ca. 70 x 90 m des Bolzplatzes südlich der Josef-Bautz-Straße entstehen. Ein weiterer Teil soll auf der nordöstlich gelegenen, dreieckigen Grünfläche, die im Bebauungsplan 904.1 als Parkanlage festgesetzt ist, entstehen. Können die Freizeitangebote nicht auf den dafür avisierten Flächen hergestellt werden, verpflichtet sich die Stadt zur Herstellung an geeigneten Stellen in einem Umkreis von 800m um das Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“.
- (4) Für die Errichtung der Freizeitangebote entstehen der Stadt nach vorläufiger Berechnung Folgekosten in einer Größenordnung von ca. 310.000 EUR (Anlage 10). Der Investor verpflichtet sich, der Stadt die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Aufwendungen für Maßnahmen nach Abs. 3 bis zu einem Betrag in Höhe von 250.000 EUR als Beteiligung an den Folgekosten zu erstatten. Der Investor erstattet diese Aufwendung der Stadt auf Nachweis, d.h. Rechnungsvorlage nach erbrachter Leistung der Auftragnehmer an die Stadt. Die Stadt hat den Betrag ausschließlich zur Errichtung der Jugendspielangebote gemäß Abs. 3 zu verwenden.
- (5) Zur Herstellung der als Folgemaßnahme erforderlichen Kinderbetreuungseinrichtung im Plangebiet überlässt der Investor der Stadt das im Bebauungsplan Nr. 904.3

„Quartiersentwicklung Bautz“ zur Errichtung der Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehene Grundstück, das Flurstücke xy (Anlage 11). Das Grundstück wird lastenfremd übertragen. Die Erschließung obliegt dem Investor. Es wird durch die Umsetzung der Planung ein zusätzlicher Bedarf an einer siebengruppigen Kindertageseinrichtung entstehen, zu deren Errichtung sich die Stadt in einem gesondert abzuschließenden Grundstücksübertragungsvertrag (s. Teil 2 des Rahmenvertrages) verpflichtet.

§ E 9.2

Folgemaßnahmen und Folgekosten der äußeren Verkehrsinfrastruktur

- (1) Das vertragsgegenständliche Vorhaben setzt zur Gewährleistung der äußeren Erschließung Maßnahmen zur Ertüchtigung der verkehrlichen Infrastruktur außerhalb des Plangebietes voraus. Insbesondere muss die Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, die Ertüchtigung der verkehrlichen Erschließung des Vertragsgebietes durchführen. Diese dient der Verbesserung und Attraktivierung der Rad- und Fußgängerführung und – verbindung zwischen Vertragsgebiet und den Stadtteilen Innenstadt sowie Großauheim. Darüber hinaus müssen Knotenpunkte wegen dem zusätzlich entstehenden Kfz-Verkehr aus dem Vertragsgebiet im Hinblick auf Leistungsfähigkeit entsprechend umgebaut bzw. ertüchtigt werden. Das hierfür vorgesehene Verkehrskonzept (siehe Anlage 12) sieht hierfür folgende Umgestaltungsmaßnahmen von Knotenpunkten und Straßenabschnitte unter besonderer Berücksichtigung der Führung des Fuß- und Radverkehrs vor:

Verkehrliche Infrastrukturmaßnahmen:

1. Anpassung der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Auheimer Straße/Rodgaustraße (Anpassung Lichtsignalanlage in der Baulast Hessen Mobil): Gesamtkosten 100.000 €, Kosten trägt die Stadt zu 100 %
2. Knotenpunkt Auheimer Straße/Rodgaustraße (Grundhafte Erneuerung und Umgestaltung ohne Lichtsignalanlage): Gesamtkosten 230.000 €, Kostenaufteilung: Stadt 75 % / Investor 25 %
3. Straßenabschnitt Rodgaustraße von Auheimer Straße bis Benzstraße (Grundhafte Erneuerung und Umgestaltung): Gesamtkosten 350.000 €, Kostenaufteilung: Stadt 75% / Investor 25 %
4. Knotenpunkt Rodgaustraße/Benzstraße (Grundhafte Erneuerung und Umbau zum Kreisverkehr): Gesamtkosten 730.000 €, Kostenaufteilung: Stadt 50 % / Investor 50 %
5. Straßenabschnitt Rodgaustraße von Benzstraße bis Josef-Bautz-Straße (Sanierung und neue Fahrbahnaufteilung, Anpassungen an 6. und 4.): Gesamtkosten 850.000 €, Kostenaufteilung: Stadt 50 % / Investor 50 %
6. Knotenpunkt Josef-Bautz-Straße/Rodgaustraße (Grundhafte Erneuerung und Umbau zum Kreisverkehr): Gesamtkosten 880.000 €, Kostenaufteilung: Stadt 25% / Investoren 75 %
7. Straßenabschnitt Rodgaustraße von Josef-Bautz-Straße bis B43a Westrampe (Anpassung der Fahrbahn an Neugestaltung von 10. und 6.): Gesamtkosten 90.000 €, Kostenaufteilung: Stadt 25 % / Investor 75 %
8. Anschluss Bahnübergang Rodgau-Straße/Lise-Meitner-Straße für Fuß- und Radverkehr (Umgestaltung Fuß- und Radverkehrsführung): Gesamtkosten 60.000 €, Kosten trägt der Investor zu 100 %
9. Straßenabschnitt Josef-Bautz-Straße von Rodgaustraße bis Im Kautengewann (Ummarkierung / Sanierung Gehwege): Gesamtkosten 100.000 €, Kosten trägt der Investor zu 100 %

10. Einrichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Rodgaustraße/B43a Westrampe (Einrichtung einer Lichtsignalanlage in der Baulast Hessen Mobil): Gesamtkosten 400.000 €, Kosten tragen die Investoren zu 100 %
- (2) Für die verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen entstehen der Stadt geschätzte Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 3.790.000 € brutto. Die Planung, Ausführung und bauliche Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch die Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service. Die Erstellung des Leistungsverzeichnisses sowie die Ausschreibung, die Vergabe, die Feststellung der Leistungen und die Abrechnung erfolgt durch die Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, gemäß den geltenden Bestimmungen und Regelungen für Baumaßnahmen der öffentlichen Hand und der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB).
- (3) Der Investor beteiligt sich an den für die in Abs. 1 genannten Maßnahmen bis zu einem Betrag in Höhe von maximal 1.764.000 € brutto. Die Stadt, Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, wird die für die Maßnahmen erforderlichen tatsächlichen Kosten bis zur Höhe des Maximalbetrages gemäß Abs. 2 nach Abschluss und Abnahme der Baumaßnahmen gegenüber dem Investor abrechnen und die von ihr geleisteten Zahlungen durch die von ihr geprüften Unternehmerrechnungen belegen. Der Investor wird den von ihm zu leistenden Betrag innerhalb von 30 Tagen nach Zugang einer ordnungsgemäßen prüfbaren Rechnung an die Stadt zahlen. Mit der Zahlung dieses gemäß Abs. 2 geschuldeten Betrages sind sämtliche Ansprüche der Stadt im Zusammenhang mit den gemäß Abs. 1 aufgeführten Maßnahmen und ihrer Unterhaltung abgegolten.

§ E 10

Baukostenzuschuss für Leistungen der Versorger

- (1) Der Investor hat einen vom örtlichen Versorger festzulegenden Baukostenzuschuss zur Deckung der bei wirtschaftlicher, effizienter Betriebsführung notwendigen Kosten für die Erstellung oder Verstärkung der örtlichen Verteileranlagen und Hausanschlüsse (Gas, Wasser und Strom) zu zahlen, soweit sich diese Anlagen ganz oder teilweise dem Versorgungsbereich zuordnen lassen, in dem der Anschluss / die Erschließung erfolgt.
- (2) Näheres regelt ein mit dem Versorger abzuschließender Vertrag.

§ E 11

Entladekran

Auf dem Grundstück Großauheim, Flur 88, Flurstück 1/11, befinden sich ein funktionsfähiger Entladekran sowie eine Wasserentnahmestelle. Hierfür hat der Investor mit der Bundesrepublik Deutschland einen Nutzungsvertrag abgeschlossen (Anlage 13). Mit Übernahme der Erschließungsanlagen gemäß § E 8 übernimmt die Stadt mit schuldbefreiender Wirkung auch die Rechte und Pflichten des Investors aus diesem Nutzungsvertrag.

Teil III. Weitere Verpflichtungen des Investors

§ W 1 Artenschutz

Der Investor verpflichtet sich zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Anlage 14) auf eigene Kosten.

§ W 2 Baumschutz

- (1) Die gemäß Bebauungsplan zu erhaltenden Bäume werden durch geeignete Maßnahmen (Anlage 15) während der Bauphase ausreichend geschützt. Ein Fachbüro begleitet alle Phasen der Entwicklung des Geländes inklusive der Bodensanierung, der Erschließung und Bebauung.
- (2) Für Bäume, für die keine Festsetzung zur Erhaltung besteht, ist zur Fällung eine Fällgenehmigung gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Hanau erforderlich. Etwaige Auflagen aus der Genehmigung sind einzuhalten. Gefällte Bäume werden nach Maßgabe eines Bescheids der Unteren Naturschutzbehörde durch Neupflanzungen im Vertragsgebiet ersetzt.

§ W 3 Sanierung schädlicher Bodenveränderungen

- (1) Die Sanierung schädlicher Bodenveränderungen im Vertragsgebiet erfolgt durch den Investor auf eigene Kosten im Umfang der im Gutachten von Dr. Hug Geoconsult GmbH vom 01.12.21 (Anlage 16) dargelegten bodenschutztechnischen Maßnahmen, die zur Sicherung einer wohnbaulichen Nutzung und damit zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig sind. Die Sanierungspflichten umfassen sämtliche bodenschutzrechtlichen Sanierungsmaßnahmen (Sanierung der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sanierungsbereiche 1-9) als auch bauleitplanerische Vorsorgemaßnahmen über das gesamte Vertragsgebiet (insbesondere vollständige Beseitigung belasteter Auffüllböden, Wiederverfüllung in Abhängigkeit nutzungsbedingter Zielwerte).

Aufgrund zeitlicher Staffelungen in der Bauausführung und der Grundstücksverfügbarkeit erfolgt die bodenschutzrechtliche und bauleitplanerische Sanierung des Gesamtvertragsgebietes in insgesamt bis zu sieben Teilabschnitten.

Der Investor verpflichtet sich, mit bodeneingreifenden Maßnahmen in den einzelnen Sanierungsabschnitten erst dann zu beginnen, wenn

1. für bodenschutzrechtliche Sanierungsbereiche innerhalb des jeweiligen Teilabschnitts ein genehmigtes Sanierungskonzept (Sanierungsbescheid) des RP Darmstadt und
2. für Bereiche bauleitplanerischer Vorsorgemaßnahmen ein von der Umweltbehörde der Stadt Hanau freigegebenes Maßnahmenkonzept vorliegt.

Auch Rückbaumaßnahmen gelten dann als bodeneingreifende Maßnahmen, wenn neben der Beseitigung der aufstehenden Gebäudeteile auch der Rückbau der bodenverbundenen Bauteile (z.B. Bodenplatten, Kellerwände, Fundamente, technische

- Anlagen, Leitungen, Kanäle) sowie auch jeglicher Oberflächenversiegelungen vorgesehen ist.
- (2) Für die Durchführung, den Abschluss und die Dokumentation der bodenschutzrechtlichen Sanierungsmaßnahmen gelten die einschlägigen Rechtsvorschriften nach Bundesbodenschutzgesetz unter Beteiligung des RP Darmstadt.
- (3) Für bauleitplanerische Vorsorgemaßnahmen, die in die Zuständigkeit der Stadt Hanau fallen, gilt:
1. Der Investor legt der Stadt jeweils abschnittsweise Maßnahmenkonzepte vor, welche sämtliche Gefährdungspotenziale beschreiben und die daraus resultierenden Schutzmaßnahmen festlegen. Der Beginn bodeneingreifender Maßnahmen ist abschnittsweise erst dann zulässig, wenn das vorzulegende Maßnahmenkonzept vom städtischen Umweltamt geprüft und freigegeben wurde. Für die Prüfung ist ein angemessener Zeitraum nach Vorlage des vollständigen Maßnahmenkonzeptes zu gewähren. Die Vertragsparteien streben in Abhängigkeit des abschnittweisen Konzeptumfangs eine Prüfdauer von 4 Wochen bis maximal 3 Monaten an.
 2. Im Einvernehmen mit der Stadt ist vom Investor ein geeignetes Fachbüro mit den Aufgaben der sanierungstechnischen Umweltbaubegleitung (Fachbaubegleitung) über alle Sanierungsabschnitte zu beauftragen. Zu den Aufgaben der Fachbaubegleitung zählen insbesondere die Kontrolle und Steuerung der Aushubmaßnahmen, die Beprobung, die Freimessung, die Deklaration, die Beurteilung, die Kommunikation und Information gegenüber dem Umweltamt der Stadt Hanau sowie die Dokumentation des gesamten Bodenaustauschprozesses. Für die Erteilung der Baugenehmigung führt die Fachbaubegleitung abschnittsweise den Nachweis über die vollständige Beseitigung belasteter Auffüllböden und erstellt nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen und Fertigstellung der Freiflächen die Gesamtdokumentation.
- Eine Nutzungsaufnahme der Gebäude ist erst mit nachweislicher Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig, wobei hier auch Gefährdungen zu berücksichtigen sind, die etwa durch unbefugtes Betreten unsanierter Bereiche, durch Staubentwicklungen, durch Auswaschungen von Niederschlag oder sonstiger Gefährdungswege aus zeitlich nachgelagerten Sanierungsabschnitten entstehen können. Den Nachweis hierüber führt ebenfalls die örtliche Fachbauleitung.
- (4) Die in Anlage 7.1 und 7.2 des Gutachtens von Dr. HUG Geoconsult angeführten Ziel- und Schwellenwerte sowie die Qualitätsanforderungen an die Sanierung und den Bodenaustausch werden als verbindlich vereinbart.

§ W 4 Schutz des Mutterbodens

Unbelasteter Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ W 5 Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Für das Planvorhaben wurde ein Gestaltungsleitfaden erarbeitet. Dieser ergänzt die Festsetzungen des Bebauungsplans um gestalterische Zielsetzungen und illustriert diese anhand von Fotos und Zeichnungen.
- (2) Der Investor verpflichtet sich zur Umsetzung des Gestaltungsleitfadens gemäß Anlage 17.

§ W 6 Herstellung der privaten Straßen

entfällt

§ W 7 Klimaschutz

Der Investor verpflichtet sich, die Energieversorgung sowie die Gebäude im Vertragsgebiet so zu planen und zu errichten, dass sie dem Maßnahmenblatt Klimaschutz (Anlage 18) entsprechen.

§ W 8 Entwässerung

Die Herstellung der Entwässerungsanlagen der privaten Grundstücke sowie der Gemeinschaftsflächen erfolgt gemäß dem Entwurfsplan zur Entwässerung der privaten Grundstücke und Gemeinschaftsflächen aus dem Entwässerungskonzept (Anlagen 19 und 20).

§ W 9 Nebenanlagen

Der Investor verpflichtet sich zur Errichtung der gem. der textlichen Festsetzung 5.1 des Bebauungsplans Nr. 904.3 im Innenhof zulässigen Nebenanlagen für Abstellzwecke und Gartenhütten sowie Fahrradabstellanlagen. Sofern vorgesehen, gilt dies auch für die Errichtung von Nebenanlagen auf Flächen, die durch Sondernutzungsrechte ausschließlich den NutzerInnen der Erdgeschosswohnungen vorbehalten sind.

§ W 10 Kampfmittel

Das Vertragsgebiet wird durch den Investor hinsichtlich möglicher Kampfmittel im Rahmen der Baumaßnahmen überprüft. Die Ergebnisse und der Umgang mit den Kampfmittelfunden sind durch den Investor mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen. Dabei sind die Vorgaben des Konzepts zur Kampfmittelerkundung und –räumung der FPK GmbH vom 26.07.21 (Anlage 21) zu beachten.

§ W 11 Archäologie

- (1) Im Zuge der Baumaßnahmen ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist spätestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen, um eine baubegleitende Untersuchung sicherstellen zu können.
- (2) Bei Erdarbeiten festgestellte Bodendenkmäler Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte oder Knochen sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde in Hanau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der beteiligten Behörden zu schützen.
- (3) Der Investor verpflichtet sich im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Joseph-Bautz-Gelände“ zur Einhaltung der im beiliegenden Protokoll (Anlage 22) festgehaltenen Vereinbarungen zum Umgang mit der bestehenden Bausubstanz.

§ W 12 Preisgünstiger Wohnungsbau

- (1) Der Investor verpflichtet sich, mindestens 40% der Wohneinheiten im Bereich der Baufelder A1, A2, A3, B1, C1 und D3 des Plangebiets als Mietwohnungen vorzuhalten. Für die betroffenen Wohneinheiten gilt ein Aufteilungsgebot dergestalt, dass der Investor es dort dauerhaft unterlässt, Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes zu begründen.
- (2) Der Investor verpflichtet sich, 280 Wohneinheiten im Bereich der Baufelder A1, A2, B2 und D3 des Plangebiets unabhängig von einer Wohnraumförderung einer Mietpreisbindung zu unterwerfen. 50 % der Wohnungen werden als Singlewohnungen mit einer Größe von 40-50 m² errichtet, 30 % mit einer Größe von 60-100 m², 10 % mit einer Größe von mehr als 100 m². Die höchstzulässige Miete liegt für 140 Wohneinheiten 30% und für weitere 140 Wohneinheiten 20% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete für Neubauwohnungen. Für die Ermittlung der ortsüblichen Miete wird zum jeweiligen Vermarktungsstand einvernehmlich durch die Stadt und den Investor ein Gutachter bestimmt und beauftragt. Die Kosten für die Beauftragung des Gutachters tragen der Investor und die Stadt jeweils zur Hälfte. Die Anfangsmiete wird in den ersten fünf Jahren seit dem jeweiligen Bezug der Wohnung nicht erhöht. Für die Betriebskosten gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- (3) Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 5 Abs.1 Nr.1 HWoFG in Verbindung mit § 5 Abs.4 HWoFG um maximal 10% überschreitet. Der Investor verpflichtet sich, die preisgünstigen Wohnungen nur an von der Stadt bzw. einer von ihr beauftragten städtischen Gesellschaft benannte Personen zu vermieten. Die Stadt oder die von ihr beauftragte Gesellschaft wird dem Investor innerhalb eines Monats nach schriftlicher Aufforderung mindestens drei Wohnungssuchende je Wohnung zur Auswahl benennen. Die endgültige Auswahl des Mieters trifft der Investor als Vermieter. Die Ablehnung eines Mieters kann jedoch nur aus wichtigem Grund erfolgen. Sofern von Seiten der Stadt innerhalb der genannten Frist kein Wohnungssuchender für eine Wohnung benannt

wird, ist der Investor berechtigt, der Stadt selbst geeignete Personen als Mieter vorzuschlagen, die nur aus wichtigem Grund durch die Stadt abgelehnt werden können.

- (4) Die Dauer dieser Bindungen beträgt fünfzehn Jahre ab Fertigstellung der jeweiligen Wohneinheit.

§ W 13 Gestaltung baulicher Anlagen

entfällt

§ W 14 Mobilitätskonzept

Der Investor verpflichtet sich zur Umsetzung der Mobilitätsmaßnahmen nach Anlage 23.

§ W 15 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet

- (1) Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt und – im Sinne eines Vertrages zugunsten Dritter – gegenüber den jeweiligen Eigentümern der in der in der Abbildung 9 der textlichen Festsetzungen mit „X2“ gekennzeichneten Fläche, die Gebäude auf der in der Abbildung mit „X1“ gekennzeichneten Fläche zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der im Bebauungsplan festgesetzten Mindesthöhe entlang der gesamten Baulinie dauerhaft zu erhalten und im Falle eines vollständigen oder teilweisen Abgangs unverzüglich wiederherzustellen.
- (2) Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt und – im Sinne eines Vertrages zugunsten Dritter – gegenüber den jeweiligen Eigentümern der in der in der Abbildung 9 der textlichen Festsetzungen mit „Y2“ gekennzeichneten Fläche, die Gebäude auf der in der Abbildung mit „X1“ und „Y1“ gekennzeichneten Fläche zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der im Bebauungsplan festgesetzten Mindesthöhe entlang der gesamten Baulinie dauerhaft zu erhalten und im Falle eines vollständigen oder teilweisen Abgangs unverzüglich wiederherzustellen.
- (3) Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt und – im Sinne eines Vertrages zugunsten Dritter – gegenüber den jeweiligen Eigentümern und Nutzern des Gewerbegrundstücks Josef-Bautz-Straße 2 (Gemarkung Großauheim, Flur 81, Flurstücke 686/3 und 686/6), in den Baufeldern D1, D2 und D3 des Plangebiets erst dann die Nutzung im Sinne des Bauordnungsrechts aufzunehmen, wenn das zuvor genannte Gewerbegrundstück in den Besitz des Investors übergegangen ist und dort die gewerbliche Nutzung eingestellt worden ist.

§ W 16 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen außerhalb des Plangebietes

- (1) Durch das Schallschutzgutachten von xy (Anlage 24) wurde festgestellt, dass durch die Erschließung des Plangebietes „Quartiersentwicklung Bautz“ der

Straßenverkehrslärm auf Straßen außerhalb des Plangebietes zunimmt und an zahlreichen Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen ein Anspruch auf Lärmschutz dem Grunde nach gegenüber der Stadt entsteht.

- (2) Zur Verringerung der Lärmbelastung wird die Stadt prüfen, ob in der Hanauer Landstraße bis zur Paul-Gerhard-Straße im Süden, der Benzstraße, der Josef-Bautz-Straße, der Lise-Meitner-Straße westlich der Einmündung der Straße Im Kautengewann sowie in der Lise-Meitner-Straße östlich der Einmündung der Straße Im Kautengewann sowie in der Straße Im Kautengewann Geschwindigkeitsbeschränkungen angeordnet werden können. Ein Anspruch des Investors auf Anordnung der Geschwindigkeitsbegrenzungen besteht nicht.
- (3) Es soll gutachterlich auf Kosten des Investors untersucht werden, wie hoch die voraussichtlichen Kosten der Schallschutzmaßnahmen sein werden und welcher Anteil der jeweiligen Immissionswerte (bezogen auf dB(A)) von Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.904.3 verursacht wird. Auf der Grundlage des Verursacherprinzips übernimmt die Stadt die Kosten der Entschädigungsansprüche der Anwohner, die nicht durch die durch das Baugebiet entstehende Verkehrszunahme ausgelöst werden, der Investor übernimmt die Kosten der Entschädigungsansprüche der Anwohner, die durch die das Baugebiet entstehende Verkehrszunahme ausgelöst werden. Nach Abschluss der Maßnahmen erfolgt Rechnungslegung an den Investor. Die Kosten sind fällig binnen zwei Monaten nach Rechnungslegung.

§ W 17 Ansiedlung von Gewerbe

- (1) Der Investor verpflichtet sich, im Quartier MU A3 einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Er verpflichtet sich, das Erdgeschoss des Baublocks so auszubauen, dass die Voraussetzung zur Ansiedlung eines Marktes erfüllt ist und die vorgeschriebene Anzahl der Stellplätze auf der Grundstücksfläche zur Verfügung steht.
- (2) Der Investor wird sich nachhaltig aktiv bemühen, in den Erdgeschossen der im Bebauungsplan festgesetzten Urbanen Gebiete, soweit sie im beigefügten Lageplan (Anlage 25) farblich markiert sind, gewerbliche und freiberufliche Nutzungen anzusiedeln. Wohnnutzungen dürfen dort bei Wahrung des Gebietscharakters „Urbanes Gebiet“ realisiert werden, sobald der Investor der Stadt für die jeweilige Nutzungseinheit nachweist, dass seine Vermarktungsbemühungen für nicht-wohnliche Nutzungen trotz Beauftragung eines Maklers über einen Zeitraum von mindestens einem Jahr erfolglos geblieben sind. Diese Vorgabe ist erfüllt, wenn der Investor der Stadt schriftlich seine insoweit nachhaltig durchgeführten, im Ergebnis aber erfolglosen Vermarktungsbemühungen mitteilt und den Namen des hierzu beauftragten Maklers benennt.

Teil IV. Schlussbestimmungen

§ S 1 Kostentragung

- (1) Der Investor trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

- (2) Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Investor innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.

§ S 2

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Investor ist mit Zustimmung der Stadt berechtigt, Rechte und Pflichten sowie die Durchführung des Vertrages auf einen Dritten zu übertragen. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Investor über die gleiche oder eine bessere finanzielle, fachliche und rechtliche Eignung verfügt, das geplante Vorhaben innerhalb der Fristen des städtebaulichen Vertrages zu realisieren.
- (2) Der heutige Investor haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt verpflichtet sich, den heutigen Investor aus der gesamtschuldnerischen Haftung zu entlassen, wenn und soweit der neue Investor über die gleiche oder eine bessere finanzielle, fachliche und rechtliche Eignung verfügt, das geplante Vorhaben innerhalb der Fristen des städtebaulichen Vertrages zu realisieren.
- (3) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Investor die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

§ S 3

Bereitstellung von Unterlagen, Erstellung von Beschlussvorlagen

- (1) Sämtliche Planunterlagen, Gutachten etc. werden der Stadt durch den Investor als PDF-Dateien ohne Einschränkungen oder Verschlüsselung übergeben. Den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie die Anlage(n) [] erhält die Stadt mit dem Satzungsbeschluss zusätzlich im XPlanung-Standard Dateiformat (Anlage.....). XPlanung ist der für alle Kommunen gesetzlich verbindlich anzuwendende Datenstandard und das Datenaustauschformat für IT-Verfahren, die Planwerke der Bauleitplanung und Landschaftsplanung betreffen. XPlanung unterstützt den verlustfreien Transfer von Planungsdaten zwischen unterschiedlichen IT-Systemen sowie die internetgestützte Bereitstellung von Planwerken. Der Investor verpflichtet sich, das als Anlage 26 beigefügte Pflichtenheft der Stadt an von ihm beauftragte Planungsbüros weiterzugeben und dafür Sorge zu tragen, dass der XPlanung-Standard und dessen Umsetzung entsprechend dem Hanauer Pflichtenheft bei allen an die Stadt gelieferten Bauleitplänen eingehalten wird. Eventuell anfallende zusätzliche Kosten trägt der Projektträger.
- (2) Der Investor trägt die Herstellungskosten für die zum Aufstellungs-, Offenlage- und Satzungsbeschluss sowie gegebenenfalls für weitere notwendig werdende Beschlussvorlagen zu erstellenden Unterlagen und Datenträger.
- (3) Der Investor räumt der Stadt nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Nutzungs- und Verwertungsrechte an sämtlichen Unterlagen ein, die Bestandteil des Bebauungsplans, seiner Begründung sowie der zugehörigen Gutachten sind. Der Investor hat dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm oder seinen Auftragnehmern verwendeten Fotos und Pläne frei von Rechten Dritter sind.

§ S 4 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ E 1 – E 3, E 5, W 3, 15 und 16 für den Investor ergebenden Verpflichtungen leistet er vor Beginn der Erschließungsarbeiten [] Sicherheit in Höhe von [] € (in Worten: [] €) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft der [] (Bank/Sparkasse/Kreditversicherungsunternehmen). Vor Übergabe der Bürgschaft darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.
- (2) Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je [] € freigegeben. Sofern eine Übernahme von Flächen durch die Stadt vorgesehen ist, erfolgen die Freigaben bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft höchstens bis zu 90 v.H. der Bürgschaftssumme nach Satz 1. In allen anderen Fällen reicht ein Nachweis der vertragsgemäßen Herstellung durch den Investor aus.
- (3) Im Falle der Nichtfertigstellung der Erschließungsanlagen dient die Bürgschaft auch zur Deckung von Kosten für den Rückbau unfertiger Anlagen. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Investors ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Investor für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (4) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen.
- (5) Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Stadt auszustellen.
- (6) Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ S 5 Vertragsstrafen

Verletzt der Investor schuldhaft eine der ihn nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen, kann eine Vertragsstrafe, differenziert nach folgenden Maßgaben, gefordert werden:

- a) Bei verspäteter Fertigstellung gem. § A 3 Abs. 2 je vollständigem Monat in Höhe von €
- b) Nichtherstellung des Einvernehmens, bzw. der Nichteinholung der Zustimmung in den Fällen der §§ E 4 und E 5 in Höhe von €
- c) Verstoß gegen die Weitergabeverpflichtung oder die Veräußerungsbeschränkung des § S 2 in Höhe von jeweils €

Die Forderung von Vertragsstrafen ist begrenzt auf den Gesamtbetrag von maximal Mio. €.

Die Geltendmachung der Vertragsstrafe setzt in den Fällen des Abs. 1 a) voraus, dass dem Investor zuvor in schriftlicher Form eine angemessene Frist zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtungen gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe für den Fall der Nichterfüllung androht wird.

§ S 6
Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 7
Vorkaufsrecht zugunsten der BAUpro

- (1) Der Investor wird grundbuchlich eingetragener Eigentümer folgenden Grundbesitzes,

Amtsgericht Hanau
Grundbuch von xy
Gemarkung xy
Blatt xy
lfd. Nr. xy
Flur xy, Flurstück xy
Landwirtschaftsfläche, Straße
in Größe von xy m²

Gemarkung xy
Blatt xy
lfd. Nr. xy
Flur xy, Flurstück xy
Landwirtschaftsfläche, Straße
in Größe von xy m²

Gemarkung xy
Blatt xy
lfd. Nr. xy
Flur xy, Flurstück xy
Landwirtschaftsfläche, Straße
in Größe von xy m²

Gemarkung xy
Blatt xy
lfd. Nr. xy
Flur xy, Flurstück xy
Landwirtschaftsfläche, Straße
in Größe von xy m²

lfd. Nr. xy
Flur xy, Flurstück xy
Landwirtschaftsfläche, Straße
in Größe von xy m²

Gemarkung xy
Blatt xy
lfd. Nr. xy
Flur xy, Flurstück xy

*Landwirtschaftsfläche, Straße
in Größe von xy m²*

Gemarkung xy
Blatt xy
lfd. Nr. xy
Flur xy, Flurstück xy
*Landwirtschaftsfläche, Straße
in Größe von xy m²*

Gemarkung xy
Blatt xy
lfd. Nr. xy
Flur xy, Flurstück xy
*Landwirtschaftsfläche, Straße
in Größe von xym²*

insgesamt somit xy m².

- nachfolgend Vertragsgegenstand genannt –

(2) Der Vertragsgegenstand ist im Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II: keine Belastung

Abteilung III: keine Belastung

(3) Der Investor räumt der BauPro an dem in Abs. (1) näher bezeichneten Vertragsgegenstand, und zwar für die jeweils übereignete Teilfläche gesondert, das dingliche

Vorkaufsrecht

für den ersten Verkaufsfall ein, bei welchem erstmals die Ausübung der Vorkaufsrechte rechtlich möglich ist, gleichgültig, ob der Verkauf durch den Besteller oder einen Gesamt- oder Sonderrechtsnachfolger erfolgt.

Schuldrechtlich wird folgendes vereinbart: Das Vorkaufsrecht darf nur dann ausgeübt werden, wenn der Investor einen Kaufvertrag schließt, ohne zum Bau verpflichtet zu bleiben oder wenn der Investor in dem Kaufvertrag seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf den Käufer oder einen Dritten überträgt.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts hat innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung des Verkaufsfalls an die Stadt zu erfolgen.

Das Vorkaufsrecht ist befristet bis zur vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß § V 2 ?? des Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“.

Die Eintragung dieser Vorkaufsrechte wird bewilligt und beantragt.

Die Eintragung der Vorkaufsrechte soll nach Eigentumsumschreibung auf den Investor an sämtlichen von dem Investor erworbenen Teilflächen aus dem in Abs. 1 näher bezeichneten Grundstücken erfolgen, und zwar bauabschnittsweise für jede erworbene Teilfläche gesondert.

Der Notar wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt, jeweils nach erfolgter Vermessung der Teilflächen den mit dem Vorkaufsrecht belasteten Grundbesitz zu dieser Urkunde festzustellen.

Bis zur Eintragung gelten die Vorkaufsrechte mit schuldrechtlicher Wirkung als eingeräumt.

Der Notar hat die Vertragsteile über Inhalt und Bedeutung der eingeräumten Vorkaufsrechte und der Rangstelle belehrt.

Die BAUPro ist verpflichtet, mit dem Vorkaufsrecht im Rang hinter Finanzierungsgrundpfandrechte des Investors und Vormerkungen und Finanzierungsgrundpfandrechte der Ersterwerber von Bauträgerverträgen des Erschließungsträgers zurückzutreten.

Die BAUPro ist verpflichtet, ihr Vorkaufsrecht unmittelbar nach Ablauf der Befristung im Grundbuch löschen zu lassen.

§ S 8 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei, der Investor eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ S 9 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ in Kraft tritt.

Hanau,

für die Stadt

für den Investor

Claus Kaminsky, Oberbürgermeister

Axel Weiss-Thiel, Bürgermeister

für die BAUpro

Martin Bieberle, Geschäftsführer

ENTWURF