

**Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48
"Chemnitzer Straße / Francoisallee"**

Stand: 01. April

Die Stadt Hanau

vertreten durch den Magistrat,
dieser vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Claus Kaminsky,
Am Markt 14 – 18,
63450 Hanau,

nachfolgend „Stadt“ genannt

und

die Kleespies Projekt Hanau GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Frank Klempies,

Deutlbacher Straße 10,
63637 Jossgrund,

nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt

schließen folgenden Vertrag:

Teil I. Allgemeines

§ A 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages sind das in Teil II, § V 1, näher bezeichnete Vorhaben Entwicklung des ehemaligen Nahversorger-Areals an der Chemnitzer Straße 4 und die Erschließung des Grundstücks.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage A) umgrenzte Grundstück 501/0 der Flur 49 in der Gemarkung Hanau (912).

§ A 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage A),
- b) die Vorhabenplanung als Bebauungskonzept (Anlage B) nebst Vorhabenbeschreibung (Anlage C incl. Schnitten und Ansichten),
- c) der Terminplan (Anlage D),
- d) die Stellungnahme Baubestand durch Fachgutachter (Anlage E),
- e) das Mobilitätskonzept (Anlage F),
- f) der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Anlage G),
- g) das schalltechnische Gutachten (Anlage H),
- h) die Baugrunderkundung (Anlage I),
- i) der Erläuterungsbericht zur Grundwasserhaltung (Anlage K),
- j) Regenwasserberechnung / Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept (Anlage L)

In dem Durchführungsvertrag werden über den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes VEP Nr. 48 „Chemnitzer Straße / Francoisallee“ hinausgehend verbindliche Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen, um das Vorhaben und die Erschließung des Baugebietes in der beschriebenen Form und äußeren Gestalt sowie die Umsetzung innerhalb einer bestimmten Frist zu gewährleisten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Pläne und Grafiken im Anhang des Durchführungsvertrages den derzeitigen Plan- und Sachstand abbilden. Geringfügige Änderungen oder Abweichungen zur später gebauten Anlage können noch im Zuge der Detail- und Werkplanung erfolgen.

Teil II. Vorhaben

§ V 1

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben (Anlage B und C) betrifft neben dem Erhalt einer Einfriedungsmauer als Kulturdenkmal an der Chemnitzer Straße die Errichtung von 4 Geschosswohnungsbauten in einem Bauabschnitt mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern und insgesamt ca. 75-80 Wohneinheiten und 1 Tiefgarage.
- (2) Es wird derzeit insgesamt von einem Wohnungsmix von je ca. 40 % 2- und 3-Zimmerwohnungen sowie 20 % 4-Zimmerwohnungen ausgegangen. Ein Großteil der Wohnungen in den Geschosswohnungsbauten ist barrierefrei über Aufzüge (Tiefgarage bzw. Keller- bis Staffelgeschoss) zu erreichen.
- (3) Die erforderlichen privaten Stellplätze für Pkw sind in einer Tiefgarage vorgesehen. Fahrradabstellmöglichkeiten sind in der Tiefgarage und im Erdgeschoss vorgesehen.
- (4) Der auf einer Tiefgarage liegende Innenhof wird überwiegend mit einer intensiven Dachbegrünung versehen.

§ V 2

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet gemäß der Vorhabenplanung nebst Vorhabenbeschreibung (Anlagen B und C) nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, spätestens 6 Monate nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans die vollständigen und prüffähigen Bauvorlagen für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung, im freigestellten Verfahren nach § 64 HBO spätestens 6 Monate nach Vorlage der

erforderlichen Unterlagen mit der Umsetzung beginnen und das Vorhaben gemäß dem Terminplan (Anlage xx) innerhalb von 4 Jahren fertig stellen.

- (3) Die im Terminplan genannten Durchführungsfristen 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.
- (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt gem. § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan aufheben soll, wenn dieser eine oder mehrere der vorgenannten Fristen (Bauantrag, Baubeginn, Fertigstellung) nicht einhält. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt Hanau nicht geltend gemacht werden.

§ V 3 Vorbereitungsmaßnahmen

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

Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen, nämlich:

- organoleptisch auffallender Baugrubenaushub mit eindeutiger Abfalleigenschaft ist ordnungsgemäß vom jeweiligen Baugrundstück zu entsorgen,

Teil III. Erschließung Die §§ E1 bis E8 entfallen

§ E 9 Infrastrukturabgabe (wird hausintern noch abgefragt werden)

- (1) Das vertragsgegenständliche Vorhaben löst zusätzliche Bedarfe an [_____] aus, die deutlich früher als geplant den Ausbau der sozialen Infrastruktur erforderlich machen. Aufgrund der städtischen Finanzlage kann diese Maßnahme von der Stadt derzeit nicht realisiert bzw. finanziert werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher, Folgekosten in Höhe von [_____] EUR an die Stadt zu zahlen. Die Stadt hat den Betrag zu verwenden, um [_____].
- (2) Der Betrag wird vier Wochen nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan fällig.

§ E 10 Baukostenzuschuss für Leistungen der Versorger

- (1) Der Vorhabenträger 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.

Teil IV. Weitere Verpflichtungen des Vorhabenträgers

**§ W 1
Artenschutz/Biotopschutz**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Beitrag aufgeführten Maßnahmen 1 bis 7
- Einhaltung des Baufeldes bzw. Schutz angrenzender Vegetationsbestände
 - Kontrolle auf Besatz und Verschluss von Einflugmöglichkeiten am Gebäude
 - Abriss des Gebäudes innerhalb der gesetzlichen Rodungsfristen
 - Gehölzentfernung innerhalb der gesetzlichen Rodungsfristen
 - Vermeidung von Glasfronten bei Balkonen und Dachterrassenbrüstungen
 - Dachbegrünung der Dächer
 - Artenschutzfreundliche Beleuchtung

**§ W 2
Baumschutz**

- (1) 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. Gefährdete Bäume werden nach Maßgabe eines Bescheids der Unteren Naturschutzbehörde durch Neupflanzungen im Vertragsgebiet ersetzt.

**§ W 2a
Ökologische Baubegleitung**

- (1) Die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind durch eine vom Vorhabenträger zu beauftragende ökologische Baubegleitung zu den jeweils erforderlichen Zeitpunkten umzusetzen. Die Umsetzung ist in einer Kurzdokumentation nachzuweisen. In der Dokumentation ist unter anderem auch die Lage der Maßnahmen nachvollziehbar darzulegen.
- (2) Aufgaben der Ökologischen Baubegleitung sind insbesondere:
- Umsetzung, Überwachung und Dokumentation der Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage G)
 - Dokumentation der Baumschutzmaßnahmen vor, während und Zustand der Bäume gemäß Baumgutachten (Anlage E) nach Beendigung der Baumaßnahme.

**§ W 3
Sanierung schädlicher Bodenveränderungen**

- (1) Die Sanierung schädlicher Bodenveränderungen im Vertragsgebiet erfolgt durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten nach Maßgabe des bodenschutzrechtlichen Sanierungsbescheides des Regierungspräsidiums Darmstadt (Anlage *[liegt noch nicht vor / entfällt wahrscheinlich, da keine erheblichen Bodenbelastungen bekannt]*).
- (2) Die Anforderungen an die Erschließung und Baufeldaufbereitung außerhalb der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen sind im Sanierungskonzept *[liegt noch nicht vor / entfällt wahrscheinlich, da keine erheblichen Bodenbelastungen bekannt]* beschrieben und entsprechend umzusetzen.
- (3) Bei Beseitigung schädlicher Bodenverunreinigungen und/oder Altlasten, die bereits festgestellt sind und/oder durch nachfolgende Untersuchungen oder im Zuge der

Baumaßnahmen festgestellt werden, erfolgt die Bauüberwachung durch einen externen Fachingenieur im Wege der Fremdüberwachung.

§ W 4 Schutz des Mutterbodens / Bodenbelastungen

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.

Wird je nach Gutachtenergebnis erweitert.

§ W 5 Maßnahmen zur Einhaltung des Lärmschutzes

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen Fachbauleiter „Schallschutz“ (§ 59 HBO) zu beauftragen, der die Umsetzung der schalltechnischen Anforderungen überwacht, protokolliert und dokumentiert.
- (2) Der Fachbauleiter „Schallschutz“ hat die Bauausführung der tatsächlich gewählten Konstruktionen auf Übereinstimmung mit den erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen des schalltechnischen Gutachtens, Anlage XX stichprobenartig vor Ort zu prüfen.
- (3) Die Prüfungen sind fotografisch zu dokumentieren und mit Datum zum Bestandteil einer Dokumentation zu machen, die der Stadt Hanau 2 Wochen vor Nutzungsaufnahme zu überlassen ist.
- (4) Für den Fall, dass eine Prüfung ergibt, dass die Anforderungen des Bebauungsplans nicht erfüllt sind, sind in der Dokumentation Nachbesserungen aufzunehmen, die technische Ausführung darzustellen und die Umsetzung zu belegen.
- (5) Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Geräuscheinwirkung der Tiefgaragenrampen (zum Beispiel aufgrund der Schallabstrahlung des Tors, der Regenrinnen, der Neigung, der Fahrbahnoberfläche usw.) auf die bestehende und die neu entstehende Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhält

§ W 6 Herstellung der privaten Flächen und Gemeinschaftsflächen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle privaten Flächen und Gemeinschaftsflächen gemäß dem Plan Bebauungskonzept (Anlage B) herzustellen und zu bepflanzen. Hierzu gehören auch die Einfriedungen des Grundstücks. Die vorhandene und denkmalrechtliche geschützte Einfriedungsmauer wird gemäß Bescheid der Unteren Denkmalbehörde hergerichtet.
- (2) Die Anpflanzungen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte durchzuführen.
- (3) Eine Übertragung der Verpflichtung zur Herstellung der Grundstückseinfriedung auf die Käufer der jeweiligen Grundstücke im Vertragsgebiet ist zulässig.

- (4) Nicht übertragbar auf Dritte ist die im Zusammenhang mit der denkmalrechtlichen Genehmigung zu erstellende Einfriedung eines neuen Mauerteils der denkmalrechtlich geschützten Mauer.
- (5) Die Verpflichtung zur dauerhaften Unterhaltung und Verkehrssicherung ist an die späteren Enderwerber der Immobilien weiterzugeben.

§ W 7 Nutzung erneuerbarer Energien

- (1) Der Vorhabenträger wird für die Gebäude ein Energiekonzept unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Einsparung von Energie und der Nutzung erneuerbarer Energien erarbeiten. Das Energiekonzept (inklusive Betrachtung der Energieversorgung, Gebäudehülle und Lüftung) wird Bestandteil der Bauvorlagen und wird vor Einreichung mit der Stadt Hanau, Stadtplanungsamt sowie Fachbereich Umwelt- und Naturschutz, abgestimmt.
- (2) Bei der Errichtung der Gebäude werden bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie und / oder anderer erneuerbarer Energien getroffen.

§ W 8 Dachbegrünung und Entwässerung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle Wohngebäude, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen mit einer Dachbegrünung gemäß der Vorhabenplanung nebst Vorhabenbeschreibung (Anlage B und C und L) zu versehen.
- (2) Die Herstellung der Entwässerungsanlagen der privaten Grundstücke sowie der Gemeinschaftsflächen erfolgt gemäß dem Plan zur Entwässerung der privaten Grundstücke und Gemeinschaftsflächen (Anlage [kann ggf. entfallen]).

§ W 9 Mobilitätskonzept

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach dem Mobilitätskonzept (Anlage F) erforderlichen Maßnahmen
 - a) 1 Pkw-Stellplatz je 30 Kinder in der Kindertageseinrichtung im Vorhabengebiet, mindestens 2 Pkw-Stellplätze
 - b) Je Wohneinheit 2,5 Fahrrad-Abstellplätze
 - c) 1 Fahrradabstellplatz je fünf Kinder in der Kindertageseinrichtung, mindestens jedoch 5 Stück herzustellen.
 - d) Bei den Fahrradstellplätzen nach b) und c) sind mindestens 8 % der Stallplätze für Lastenräder oder Räder mit Anhänger vorzusehen. Kommastellen sind bei der Ermittlung der Anzahl grundsätzlich aufzurunden.
 - e) Die Ladeinfrastruktur für E-Mobilität ist bauseitig (anzählig mind. gemäß Hessischer Bauordnung) und rechtlich abgesichert für alle Stellplätze zumindest als nachrüstbar vorzusehen.
- (2) Platzbedarfe für Fahrräder
Der Platzbedarf für nach (1) anrechenbare Stellplätze beträgt
 - je Fahrrad: 1,3m²
 - je Lastenrad / Fahrrad mit Anhänger: 2,5m²
- (3) Lage und Erreichbarkeit für nach (2) anrechenbare Fahrradstellplätze

Fahrradräume/ Fahrradkeller sind zwingend barrierefrei zum Gebäude und zum Straßenraum und möglichst direkt vom Treppenhaus zugänglich im oder am Gebäude zu platzieren. Räume, die über Tiefgaragenrampen oder Aufzüge erreichbar sind, gelten als barrierefrei erreichbar.

Im Außenbereich und an den Hauseingängen sind die Abstellplätze witterungsgeschützt und bei anbrechender Dunkelheit beleuchtet herzustellen.

- (4) **Ausstattungsmerkmale**
- a) Die Stellflächen sind standsicher (mind. gepflastert) und diebstahlsicher mit Rahmenanschließbarkeit sowie bei Stellplätzen außerhalb des Hauptgebäudes zusätzlich mit Vorder- und Hinterradschließbarkeit mit kurzem Schloss herzustellen.
 - b) die Achsabstände der Fahrradstellplätze zueinander dürfen die Mindestmaße gemäß dem Mobilitätsgutachten nicht unterschreiten.

§ W 10 Beweissicherungsverfahren

- (1) Gemäß Empfehlung des Baugrundgutachtens verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens für die
- im Norden und Osten angrenzenden Verkehrsflächen
 - und die jeweils im Süden und Westen nächstgelegenen Gebäude

§ W 11 Kampfmittel

- (1) Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches in einem Bombenabwurfgebiet befinden. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden.
- (2) Eine systematische Überprüfung (Sondieren von Kampfmitteln, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahme stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Für die Dokumentation ist das Datenmodul KMIS-R des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen zu verwenden.

§ W 12 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) In dem Zeitraum, in welchem die beteiligten Behörden die Bauarbeiten einstellen, ist der Lauf der hier vertraglich vereinbarten Fristen gehemmt.

Teil V. Schlussbestimmungen

§ S 1 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.

§ S 2 Wechsel des Vorhabenträgers, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger über die gleiche oder eine bessere finanzielle, fachliche und rechtliche Eignung verfügt, das geplante Vorhaben innerhalb der Fristen des Durchführungsvertrages zu realisieren.
- (2) Der heutige Vorhabenträger 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 Einzelveräußerung an Enderwerber der Immobilien stellt keine Rechtsnachfolge im Sinne dieser Vorschrift dar.
- (3) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger als PDF-Dateien ohne Einschränkungen oder Verschlüsselung übergeben. Den zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Anlage(n) A bis L erhält die Stadt zusätzlich in einem offenen (DOCX, DWG, Shape, etc.) Dateiformat.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Herstellungskosten für die zum Aufstellungs-, Offenlage- und Satzungsbeschluss sowie gegebenenfalls für weitere notwendig werdende Beschlussvorlagen zu erstellenden Unterlagen und Datenträger.
- (3) Der Vorhabenträger räumt der Stadt Hanau nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Nutzungs- und Verwertungsrechte an sämtlichen Unterlagen ein, die Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, seiner Begründung sowie der zugehörigen Gutachten sind.

§ S 4 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ W 1 bis W 12 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er vor Beginn der Erschließungsarbeiten Sicherheit in Höhe von 50.000€ (in Worten: fünfzigtausend €) 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 10.000 € 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 Vorhabenträger 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 Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger 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 Vordruck der Stadt anzustellen.
- (6) Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ S 5 Vertragsstrafen

- (1) Verletzt der Vorhabenträger einer der ihn nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen, kann eine Vertragsstrafe, differenziert nach folgenden Maßgaben, gefordert werden:
 - a) Bei verspäteter Fertigstellung gem. § V 2 Abs. 2 je vollständigem Monat in Höhe von 5.000,00 €,
 - b) Verstoß gegen die Weitergabeverpflichtung oder die Veräußerungsbeschränkung des § S 2 in Höhe von jeweils 10.000,00 €.
- (2) Die Forderung von Vertragsstrafen ist begrenzt auf den Gesamtbetrag von maximal 50.000€.
- (3) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe setzt in den Fällen des Abs. 1 a) voraus, dass dem Vorhabenträger 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig, ist ausgeschlossen.

- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 5 7

Vorkaufsrecht zugunsten der Bauprojekt Hanau GmbH

- (1) Der Vorhabenträger wird grundbuchlich eingetragener Eigentümer folgenden Grundbesitzes

501/0 der Flur 49 in der Gemarkung Hanau (912).
- nachfolgend Vertragsgegenstand genannt –

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

Abteilung II: [_____]

Abteilung III: [_____].

- (3) Der Vorhabenträger räumt der Bauprojekt Hanau Baubetreuungs- und Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in Hanau an dem in Abs. (1) näher bezeichneten Grundbesitz, und zwar für die jeweils übereignete Teilfläche gesondert, das dingliche

V o r k a u f s r e c h t

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

Die Ausübung des Vorkaufsrechts hat innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung des Verkaufsfalls an die Erschienene zu 2. zu erfolgen.

Das Vorkaufsrecht ist befristet bis zur vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß § V 2 des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Chemnitzer Straße / Francoisallee“.

Die Eintragung dieser Vorkaufsrechte wird bewilligt und beantragt.

Die Eintragung der Vorkaufsrechte soll nach Eigentumsumschreibung auf den Vorhabenträger an sämtlichen von dem Vorhabenträger 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.

Der Vorkaufsberechtigte ist verpflichtet, mit dem Vorkaufsrecht im Rang hinter Finanzierungsgrundpfandrechte des Vorhabenträgers und Vormerkungen und

Finanzierungsgrundpfandrechte der Ersterwerber von Bauträgerverträgen des Vorhabenträgers zurückzutreten.

Der Vorkaufsberechtigte ist verpflichtet, sein 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 Vorhabenträger 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 hinsichtlich der in den §§ S7 getroffenen Regelungen sofort, im Übrigen erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 „Chemnitzer Straße / Francoisallee“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Hanau,

für die Stadt

für den Vorhabenträger

Claus Kaminsky, Oberbürgermeister

Frank Kleespies, Geschäftsführer

Axel Weiss-Thiel, Bürgermeister