

**Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 42.20 „Postspitze“**

zwischen

der Stadt Mannheim, vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser vertreten durch den
Fachbereich Bauverwaltung, Collinstraße 1, 68161 Mannheim

- nachfolgend **Stadt** -

und

der Hotel Immobilien Mannheim GmbH & Co. KG (vormals: GBI Objekt 29 GmbH & Co. KG), am
Weichselgarten 11 – 13, 91058 Erlangen, eingetragen im Handelsregister Amtsgericht Fürth
HRA 9986,

- nachfolgend „**Vorhabenträger 1**“ -

und

der GBI Objekt 30 GmbH & Co. KG, Am Weichselgarten, 91058 Erlangen, eingetragen im
Handelsregister Amtsgericht Fürth HRA 9991,

- nachfolgend auch „**Vorhabenträger 2**“ –

und

der GBI AG Gesellschaft für Beteiligungen und Immobilienentwicklungen, Am Weichselgarten
11-13, 91058 Erlangen, eingetragen in das Handelsregister Amtsgericht Fürth, HRB 11118

- nachfolgend „**GBI**“ genannt -

über

die Nachnutzung einer Teilfläche des ehemaligen Areals der Deutschen Post AG am
Mannheimer Hauptbahnhof mit Umgestaltung der Freiflächen, nachfolgend Vorhaben genannt,
gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.
42.20 „Postspitze“ in Mannheim.

Präambel

Für eine Teilfläche des ehemaligen Areals der Deutschen Post AG am Hauptbahnhof in Mannheim wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42.20 „Postspitze“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den jeweiligen Vorhabenträgern 1 und 2 erarbeitet.

Das Vertragsgebiet (Anlage 1) umfasst das aus dem ursprünglichen Flurstück 5123/8 (Größe ca. 4.045 m²) neu gebildete Flurstück 5123/8 (Größe ca. 2.436 m²), welches vom Vorhabenträger 1 erworben und bezüglich dessen eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen wurde sowie das neu gebildete Flurstück 5123/20 (Größe ca. 1.609 m²), welches vom Vorhabenträger 2 erworben und bezüglich dessen eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen wurde.

Auf den beiden vorbezeichneten, mit einer Auflassungsvormerkung der Vorhabenträger 1 und 2 eingetragenen Grundstücken (Flst.-Nr. 5123/8 und Flst.-Nr. 5123/20), sollen insgesamt zwei Hotelgebäude mit Tiefgarage realisiert werden. Zum Vertragsgebiet gehören weiter die Flächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 5123/21 (Größe ca. 506 m²) und 5123/30 (Größe ca. 33 m²). Ebenso Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 5279 (Heinrich-von-Stephan-Straße) und 5167 (Reichskanzler-Müller-Straße).

Soweit in diesem Durchführungsvertrag nicht ausdrücklich zwischen dem Vorhabenträger 1 und dem Vorhabenträger 2 unterschieden wird, übernehmen diese gesamtschuldnerisch die Verpflichtungen aus diesem Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt. In diesem Fall wird von dem Vorhabenträger 1 und 2 in der Mehrzahl gesprochen.

Mit der Errichtung der beiden Hotelgebäude mit Tiefgarage und der Erbringung der Leistungen gemäß dieses Durchführungsvertrags haben die Vorhabenträger zudem jeweils einzeln die GBI im Rahmen eines Generalübernehmervertrages beauftragt und verpflichtet. Die GBI übernimmt die jeweiligen Verpflichtungen der Vorhabenträger 1 und 2 aus diesem Durchführungsvertrag und haftet jeweils zusammen mit dem Vorhabenträger 1 bzw. dem Vorhabenträger 2 als Gesamtschulder gegenüber der Stadt.

Zur Regelung der vom Vorhabenträger durchzuführenden Maßnahmen zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dieser Durchführungsvertrag abzuschließen.

Grundlagen dieses Durchführungsvertrages sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42.20, der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Parkraum-/Tiefgaragenplan, der Freiflächengestaltungsplan und der Fassadengestaltungsplan, welcher auf den Wettbewerbsergebnissen der Preisgerichtsitzung vom 15.10.2015 zum dem Wettbewerb „Hotel Post-Areal (Südfeld)“ aufbaut.

Eine Konkretisierung des Fassadengestaltungsplanes erfolgt in Abstimmung mit der Stadt im Rahmen der Baugenehmigungsplanung.

Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB muss vor der Vorberatung zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42.20 „Postspitze“ im gemeinderätlichen Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) zwischen den Vertragsparteien abgeschlossen sein. Dies ist gleichsam Voraussetzung zur Erreichung der Planreife nach § 33 BauGB.

Der Durchführungsvertrag wird wirksam mit Genehmigung des Gemeinderates im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42.20 „Postspitze“, als dessen Bestandteil.

Die Anlieger (die Vorhabenträger Bplan 42.20 und der Investor Bplan Nr. 42.18) des neuen Straßenabschnitts der neuen Erschließungsstraße (zwischen der bestehenden Heinrich-von-Stephan Straße und der Reichskanzler-Müller Straße), sind erschließungsbeitragsrechtlich zur Kostentragung für die erstmalige Herstellung mit den erforderlichen Anpassungen an den bzw. dem Umbau der bestehenden Erschließungsanlagen verpflichtet. Die Herstellung des neuen öffentlichen Straßenabschnitts mit den erforderlichen Umbau- bzw. Anpassungsmaßnahmen wurde von der Stadt mit städtebaulichem Vertrag /Erschließungsvertrag dem Investor Bplan Nr. 42.18 übertragen und die Kostentragung geregelt. Die Herstellung, Abnahme und die Abrechnung dieser Erschließungsanlage erfolgt direkt zwischen der Stadt und dem Investor (B-Plan 42.18).

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Vorhabenträger 1 und der Vorhabenträger 2 verpflichten sich jeweils einzeln gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42.20 "Postspitze" (Anlage 2) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2), sowie den Regelungen dieses Durchführungsvertrages zur Planung und zum Bau ihres Vorhabens auf dem jeweils mit einem Anwartschaftsrecht belegten Flurstück.
- (2) Die Vorhabenträger führen alle Umbau- und Anpassungsarbeiten an den umliegenden öffentlichen städtischen Verkehrsanlagen, Freiflächen und Grünanlagen im Vertragsgebiet (Anlage 1) durch, die zur verkehrlichen Andienung und versorgungstechnischen Erschließung ihres Vorhabens sowie für die Gestaltung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans für die Vorhabenträger und planungs- und bauordnungsrechtlich erforderlich sind.
- (3) Ein Anspruch auf Beschluss der Bebauungsplansatzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB wird durch diesen Durchführungsvertrag nicht begründet.
- (4) Zur Sicherstellung einer angemessenen städtebaulichen und architektonischen Qualität verpflichten sich die Vorhabenträger jeweils einzeln und jeweils für das auf dem eigenen Flurstück zu errichtende Vorhaben, die weitere Planung zur Gestaltung der Fassaden auf der Grundlage des als Vertragsbestandteil mit der Stadt abgestimmten Fassadengestaltungsplanes (Anlage 2) im Rahmen der Baugenehmigungsplanung mit dem Fachbereich Stadtplanung (FB 61) einvernehmlich abzustimmen.
- (5) Weitere vorzulegende Pläne der Vorhabenträger als Vertragsbestandteile sind die Pläne der Dachaufsichten (Anlage 3), der Parkraum-/Tiefgaragenplan (Anlage 4) und der Freiflächengestaltungsplan (Anlage 5).
- (6) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die gesamte Bebauung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb von 3 Jahren nach endgültiger Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet, abschließend herzustellen.

§ 2 Herstellung, Umbau / Anpassung von Erschließungsanlagen

- (1) Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen gemäß § 1 Abs. 2 und § 7 dieses Vertrages sind von den Vorhabenträgern gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans in enger Abstimmung mit den Fachbereichen Tiefbau (FB 68), Grünflächen und Umwelt (FB 67) und Stadtplanung (FB 61) sowie dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung (EB 69) durchzuführen. Dies sind im Einzelnen:
- a) Der erforderliche Umbau bzw. die Anpassung an die bestehenden Erschließungsanlagen im Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße inklusive des Neubaus des Abschnitts zwischen der bestehenden Heinrich-von-Stephan Straße und der Reichskanzler-Müller Straße. Regelungen über die Planung, die Durchführung sowie die Kostentragung werden von den Vorhabenträgern und dem Investor gemäß dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 42.18, dessen Projekte an der neuen Erschließungsstraße ebenfalls anliegen, im Binnenverhältnis getroffen. Die Regelungen des Binnenverhältnisses entfalten dabei keinerlei Wirkung gegenüber der Stadt.
 - b) Die Anlagen zur Entwässerung der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sowie der notwendigen Versickerungsanlagen bzw. die erforderlichen Anschlüsse an den Mischwasserkanal.
 - c) Die Herstellung der Lichtsignalanlagen (der Tiefbau erfolgt durch die Vorhabenträger; die Planung und der elektrotechnische Anlagenbau erfolgt im Namen und im Auftrag der Vorhabenträger durch die Stadt).
 - d) Die öffentlichen und die nicht öffentlichen befahrbaren und nicht befahrbaren Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet.
 - e) Straßenbeschilderung und –markierung.
 - f) Straßenbegleitgrün inklusive der Straßenbäume.
- (2) Die Anlieger (die Vorhabenträger Bplan 42.20 und der Investor Bplan Nr. 42.18) des neuen Straßenabschnitts der neuen Erschließungsstraße (zwischen der bestehenden Heinrich-von-Stephan Straße und der Reichskanzler-Müller Straße), sind erschließungsbeitrags-rechtlich zur Kostentragung für die erstmalige Herstellung mit den erforderlichen Anpassungen an den bzw. dem Umbau der bestehenden Erschließungsanlagen verpflichtet.

Die Herstellung des neuen öffentlichen Straßenabschnitts mit den erforderlichen Umbau- bzw. Anpassungsmaßnahmen wurde von der Stadt mit städtebaulichem Vertrag /Erschließungsvertrag dem Investor Bplan Nr. 42.18 übertragen und die Kostentragung geregelt. Die Herstellung, Abnahme und die Abrechnung dieser Erschließungsanlage erfolgt direkt zwischen der Stadt und dem Investor (B-Plan 42.18). Die anteilige Kostentragung des jeweiligen Vorhabenträgers wird vertraglich im Binnenverhältnis mit dem Investor Bplan 42.18 geregelt. Die Regelungen dieses Binnenverhältnisses entfalten keinerlei Wirkungen gegenüber der Stadt.

- (3) Die Vorhabenträger planen die technische Ausführung und die Standorte der öffentlichen Straßenbeleuchtung im Vertragsgebiet nach den im Stadtgebiet üblichen Standards. Dies erfolgt in Abstimmung mit den Fachbereichen Stadtplanung (FB 61) und Tiefbau (FB 68). Die Freigabe der Planung erfolgt durch den Fachbereich Tiefbau (FB 68). Die Vorhabenträger beauftragen entsprechend der freigegebenen Planung die MVV Energie Netze GmbH mit der Herstellung der Straßenbeleuchtung in ihrem Namen und auf ihre Rechnung.

§ 3 Technische Vorschriften

(1) Allgemeines

Die öffentlichen Erschließungsanlagen und Pflanzungen sind, soweit nicht im Folgenden näher bestimmt, in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Vorgaben des Fachbereiches Tiefbau (FB 68), über das Planen und Bauen im öffentlichen Raum - Straßen, Wege und Plätze -, die RAST-6 sowie die sonstigen technischen Standardrichtlinien für Erschließungsanlagen in der jeweils gültigen Fassung. Die Verpflichtungen nach der Baustellenverordnung obliegen dem jeweiligen Vorhabenträger, auch, wenn Einrichtungen bzw. Anlagen der Stadt betroffen sind.

(2) Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen

1. Die Herstellung erfolgt nach den in Abs. 1 genannten Standardrichtlinien für Straßen in der jeweils gültigen Fassung. Die Planung für die Ausführung der nach § 2 dieses Vertrages geschuldeten Leistungen ist mit dem Fachbereich Tiefbau (FB 68), dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung (EB 69) bzw. im Hinblick auf Grünpflanzungen und

Ausgleichsmaßnahmen , mit dem Fachbereich Grünflächen und Umwelt (FB 67) abzustimmen. Die Vorhabenträger erstellen die erforderlichen (Plan-)Unterlagen und legen diese dem koordinierenden Fachbereich Tiefbau (FB 68) unter Beachtung des nachfolgenden Prüfungszeitraumes rechtzeitig zur Prüfung vor.

Wenn erforderlich, werden die Vorhabenträger die eingereichten Pläne überarbeiten.

Die - ggf. überarbeiteten - Pläne einschließlich einer kurzen Beschreibung der Maßnahme sind anschließend dem Fachbereich Tiefbau (FB 68) in digitaler Form auf CD und in 15-facher Papier-Ausfertigung vorzulegen. Die Stadt informiert mit diesen Plänen mittels ihres Verteilerschreibens die Träger öffentlicher Belange und gibt den Stellen vier Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme.

Eventuell eingehende Hinweise, Forderungen oder Anregungen sind von den Vorhabenträgern zu beachten und in die Pläne einzuarbeiten. Auf dieser Grundlage ist die Ausführungsplanung anzufertigen.

Auf der Grundlage der endgültigen, von der Stadt genehmigten, Ausführungsplanung erstellen die Vorhabenträger die Leistungsverzeichnisse in Abstimmung mit den beteiligten Fachbereichen Tiefbau (FB 68), Grünflächen und Umwelt (FB 67) und dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung (EB 69).

Die jeweilige Ausführungsplanung und das Leistungsverzeichnis sind den entsprechenden Fachbereichen bzw. dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung (EB 69) zur Prüfung vorzulegen. Innerhalb von 4 Wochen ist von dort eine Stellungnahme abzugeben bzw. es sind die vorgelegten Unterlagen zur Ausschreibung durch den Vorhabenträger freizugeben. In Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau (FB 68), Abteilung Verkehrsausstattung, ist ein Markierungs- und Verkehrszeichenplan zu erstellen. Die Verkehrszeichen müssen, gem. § 45 Abs. 3 der StVO, durch den Fachbereich Sicherheit u. Ordnung (FB 31), Abt. Verkehrsbehörde, angeordnet werden. Der Fachbereich Bauverwaltung (FB 60) erhält 2 komplette Plansätze der Straßenherstellungspläne und VZ-Pläne mit Genehmigungsvermerk zur Beilage an die Vertragsfertigungen und für die Akte.

2. Bei der Ausschreibung für die öffentlichen Verkehrsflächen (Strbau) und nichtöffentlichen Verkehrsflächen (GaLabau) hat der Vorhabenträger die handwerkliche Abgrenzungsvereinbarung (Strbau/GaLabau) des Zentralverbandes des deutschen Baugewerbes zu beachten und einzuhalten.

3. Die mit den Fachbereichen Tiefbau (FB 68), Stadtplanung (FB 61) und Grünflächen u. Umwelt (FB 67) sowie dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung (EB 69) und der Vorhabenträger vereinbarten und von den Vorhabenträgern erstellten Pläne, sind der Vergabe von Aufträgen an Dritte zugrunde zu legen.

Die Beauftragung und Durchführung der nach § 2 dieses Vertrages geschuldeten Leistungen darf nur auf Grundlage der genehmigten Unterlagen erfolgen.

4. Erfüllt einer der Vorhabenträger seine Leistungen oder erfüllen die Vorhabenträger ihre Leistungen gemäß § 2 Absatz 1 Bst. a) bis c) und Abs. 3 dieses Vertrages nicht oder fehlerhaft, ist die Stadt berechtigt, schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen.

Verstreicht die von der Stadt gesetzte Frist fruchtlos, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des jeweiligen Vorhabenträgers bzw. der Vorhabenträger:

- selbst auszuführen,
- ausführen zu lassen und insoweit möglich in bestehende Werkverträge einzutreten.

(3) Bauausführung

Der Baubeginn für die verschiedenen Leistungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen ist mindestens 10 Tage vorher, unter Angabe der vorgesehenen Einzelleistungen, der zuständigen Fachstelle schriftlich mitzuteilen:

- Fachbereich Stadtplanung (FB 61)
 - Bebauungsplanverfahren (Tel. 293-7307)
 - Stadtbildgestaltung (Tel. 293-7289)
- Fachbereich Tiefbau (FB 68)
 - Planung und Bau von Erschließungsstraßen (Tel. 293-7784)
 - Verkehrssteuerung und Straßentechnik/Straßenbeleuchtung (Tel. 293-7460)
- Fachbereich Grünflächen und Umwelt (FB 67)
 - Umweltschutz, Altlasten (Tel. 293-7469)
 - Planung und Bau von Grün- und Freiflächen (Tel. 293-7032)
 - Naturschutz (Tel. 293-7436)
- Eigenbetrieb Stadtentwässerung (EB 69)
 - 69.220 Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen (Tel. 293-5250)
- MVV Energie Netze GmbH Straßenbeleuchtung (Tel. 290-2585)

Der Einbau der Regeneinläufe, Rinnengitter und Versickerungsanlagen bzw. die erforderlichen Anschlüsse an den Mischwasserkanal für die Straßenentwässerung gelten als gesonderte Leistung. Für diese ist jeweils vor Verfüllung der Baugrube eine Abnahme mit dem Fachbereich Tiefbau (FB 68) und dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung (EB 69) durchzuführen.

- (4) Die Erschließungsanlagen sind zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung herzustellen und müssen bis zur Inbetriebnahme der Bauvorhaben des jeweiligen Vorhabenträgers verkehrssicher benutzbar sein.

Die restlichen Maßnahmen zur endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen bezüglich der Aufbringung der Verschleißdecke, der Herstellung des Straßenbegleitgrüns und der Pflanzung der Straßenbäume sind spätestens 6 Monate nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen bzw. spätestens in der nächsten Pflanzperiode auszuführen.

- (5) Die Abstimmung mit den Leitungsträgern (z. B. Wasser-, Gas-, Stromversorgung und Telekommunikation) ist von dem jeweiligen Vorhabenträger im Rahmen der Planung der Erschließungsanlagen sowie im Rahmen der Planung seines Bauvorhabens vorzunehmen, mit dem Ziel, nachträgliche Eingriffe im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden. Dazu ist vom jeweiligen Vorhabenträger ein koordinierter Leitungsplan (Bestand, Planung) herzustellen und den Beteiligten vorzulegen.
- (6) Der jeweilige Vorhabenträger beauftragt die Durchführung der erforderlichen Bestands-, Entwurfs- und Bauvermessungen sowie die erforderlichen Grundstücksvermessungen auf Grundlage des städtischen Vermessungsstandards für die Maßnahmen gemäß § 2 dieses Vertrages und trägt deren Kosten.

§ 4 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungs- bzw. Umbauarbeiten an den öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen übernehmen im Vertragsgebiet die Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht bis zum Abschluss der Arbeiten und der mängelfreien Abnahme durch die Stadt.

- (2) Die Vorhabenträger haften bis zur mängelfreien Abnahme der öffentlichen Verkehrsanlagen durch die Stadt. Zudem haften die Vorhabenträger für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Die Vorhabenträger stellen die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (3) Vor Beginn der Baumaßnahmen auf den städtischen Grundstücken im Vertragsgebiet ist der Stadt, Fachbereich Bauverwaltung (FB 60), das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung der bauausführenden Firmen nachzuweisen.

§ 5 Mängelansprüche und Abnahme

- (1) Es wird vereinbart, dass die Stadt, Fachbereich Tiefbau (FB 68) sowie Fachbereich Grünflächen und Umwelt (FB 67), die Bauarbeiten in den Straßenflächen vor Ort begleitet und bei den Abnahmen und allen Terminen, die für eine Abstimmung der Bauarbeiten vor Ort notwendig sind, anwesend sein wird.
- (2) Die Vorhabenträger übernehmen die Gewähr, dass ihre Leistungen betreffend die Erschließungsanlagen gemäß § 1 Abs. 2 dieses Vertrages zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern könnten.
- (3) Die Ansprüche bei Mängeln richten sich nach den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Frist für die Verjährung der Mängelansprüche für die Erschließungsanlagen mit Ausnahme der Grünpflanzungen/Ersatzpflanzungen beträgt fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlage (Teilanlage) durch die Stadt. Für die bei der Abnahme festgestellten Mängel beginnt die Frist der Verjährung mit dem Tag der vollständigen Mangelbehebung.
- (4) Die Frist für die Verjährung von Mängelansprüchen bei den Grünpflanzungen/Ersatzpflanzungen nach § 2 Abs. 3 dieses Vertrages wird auf zwei Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der Pflanzungen durch den Fachbereich Grünflächen und Umwelt (FB 67).

Innerhalb der zweijährigen Verjährungsfrist obliegt den Vorhabenträgern die Entwicklungspflege, die der mit der Herstellung der Begrünung beauftragten Firma zu übertragen ist. Die formale Übergabe der Pflanzungen an die Stadt erfolgt nach Ablauf der zweijährigen Entwicklungspflege zum Jahresende.

Die Vorhabenträger zeigen der Stadt die vertragsgemäße Erbringung der geschuldeten Leistungen, ggf. in sich geschlossener Teilleistungen, schriftlich an. Die Stadt setzt daraufhin einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 10 Tagen nach Eingang der Anzeige fest. Die Leistungen sind von der Stadt gemäß § 12 VOB/B abzunehmen.

Das Ergebnis ist von den Vorhabenträgern zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch die Vorhabenträger zu beseitigen.

Wurden nicht nur geringfügige Mängel festgestellt, so ist die Abnahme nach Beseitigung der Mängel zu wiederholen. Die Vorhabenträger sind für eine rechtzeitige Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen der Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen verantwortlich. Ihnen obliegt die Überwachung der Beseitigung von Mängeln, die innerhalb der Verjährungsfristen der Gewährleistungsansprüche auftreten.

Im Falle des Verzuges ist die Stadt nach erfolgloser Fristsetzung berechtigt, die Mängel auf Kosten der j Vorhabenträger beseitigen zu lassen.

§ 6 Übernahme der Erschließungsanlagen / Pflanzungen

- (1) Die Stadt übernimmt die nach RAST-06 hergestellten bzw. die in Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau (FB 68) davon abweichend hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen, die öffentlichen Grünflächen und die Straßenbäume in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht erst nach deren Abnahme mit der Maßgabe, dass die Vorhabenträger vorher:
 - a) Die Bestandspläne der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen / Baumpflanzungen nach in einer mit dem jeweiligen Fachbereich abgestimmten Form (georeferenziert/dwg Format) übergeben haben;

- b) Die Schlussvermessung durchgeführt ist und eine Bescheinigung über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind;
- c) Davon ausgenommen bleibt der neue öffentlich nutzbare Radweg, der auf dem Privatgelände der Vorhabenträger parallel zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG von den Vorhabenträgern errichtet wird und der Verkehrssicherungs- und Haftungspflicht durch die Vorhabenträger bzw. seiner Rechtsnachfolger unterliegt, vgl. Anlage 2 und 5.

- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt. Bestehende Urheberrechte von Architekten/Planern bezüglich der Unterlagen und Pläne werden hiervon nicht berührt. Die Vorhabenträger werden jedoch keine eigenen Urheberrechte beanspruchen.
- (3) Die Stadt, vertreten durch den Fachbereich Tiefbau (FB 68) und den Eigenbetrieb Stadtentwässerung (EB 69), bestätigt daraufhin schriftlich innerhalb von 14 Tagen die Übernahme der Erschließungsanlagen bzw. den Kanal in ihre Verwaltung und Unterhaltung (Instandhaltung und Baulast).
- (4) Die Widmung der in dem Vertragsgebiet gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen nach § 5 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) erfolgt durch die Stadt. Die Vorhabenträger stimmen bereits mit Vertragsschluß der Widmung ausdrücklich zu. Entschädigungsleistungen für die Widmung und Nutzung als öffentliche Straße sind ausgeschlossen.

§ 7 Dingliche Sicherung

(1) „Die Vorhabenträger räumen zu Gunsten der Stadt und der Allgemeinheit ein dinglich zu sicherndes Geh und Fahrrecht auf ihren jeweiligen Grundstücken ein.

Die Vorhabenträger verpflichten sich daher für ihr jeweiliges Grundstück zu Gunsten der Stadt und der Allgemeinheit eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu bestellen.“

(2) Die Vorhabenträger räumen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger ein Leitungsrecht auf ihren jeweiligen Grundstücken ein, bestehend in dem Recht auf den Grundstücken Ver- und Entsorgungsleitungen zu betreiben, zu unterhalten, zu ändern, zu erneuern oder zu betreten.

§ 8 Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträger übernehmen alle Planungs- und Herstellungskosten der Maßnahmen gemäß § 1 und § 2 dieses Vertrages im eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.
- (2) Die Vorhabenträger haben entsprechend den Regelungen der Satzung der Stadt Mannheim über Sondernutzungen an öffentlichen Straßen (Stand 01.01.2018) Sondernutzungsgebühren für die Nutzung der öffentlicher Verkehrsflächen im Rahmen von Baustelleneinrichtungen zu entrichten. Anträge für diese Sondernutzungserlaubnisse sind beim Fachbereich Sicherheit und Ordnung (FB 31) (Verkehrsbehörde) zu stellen. Dies gilt auch für die Anträge für straßenverkehrsbehördliche Anordnungen/Erlaubnisse, wie z. B. Straßensperrungen etc..
- (3) Die Vorhabenträger verpflichten sich ebenfalls zur Kostentragung aller eventuell erforderlichen notariellen und grundbuchrechtlichen Maßnahmen, welche im Rahmen seines Vorhabens und im Rahmen des Abschlusses dieses Vertrages anfallen.
- (4) Mit der vertragsgemäßen Fertigstellung und Übergabe der in § 2 dieses Vertrages genannten öffentlichen Erschließungsanlagen, ist eine Erhebung von erstmaligen Erschließungsbeiträgen durch die Stadt im Sinne der §§ 20 ff. Kommunalabgabengesetz (KAG) ausgeschlossen.

§ 9 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Die Planung und Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.20 erfolgt durch den jeweiligen Vorhabenträger auf dessen Kosten in Abstimmung mit der Stadt und dem Regierungspräsidium Karlsruhe. Dies betrifft insbesondere artenschutzrechtliche Maßnahmen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42.20 vorhandenen Mauereidechsen. Die Verträge mit dem Regierungspräsidium bzw. mit dem Maßnahmenträger der externen Ausgleichsmaßnahmen für die Mauereidechsen, sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- (2) Baumpflanzungen innerhalb des Vertragsgebietes sind gemäß § 2 Abs. 3 dieses Vertrages von den Vorhabenträgern nach Vorgabe gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42.20 und in Abstimmung mit dem Fachbereich Grünflächen und Umwelt (FB 67) und den Ver- und Entsorgungsträgern innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung seines Vorhabens bzw. in der nächstfolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Der jeweilige Vorhabenträger verpflichtet sich zum Aufhängen bzw. Anbringen von insgesamt 6 Nistmöglichkeiten für Vögel, darunter auch je zwei pro Gebäude für den Mauersegler, dessen Nistmöglichkeiten als Fertigbauteile in die Fassade integriert werden. Die Funktionsfähigkeit der Nistkäste für Vögel ist durch ein dreijähriges Monitoring zu kontrollieren, bei dem eventuelle Reinigungen der Nistkästen erkannt und veranlasst werden. Nach Beendigung des dreijährigen Monitorings ist dem Fachbereich Grünflächen und Umwelt (FB 67) als untere Naturschutzbehörde unaufgefordert ein Abschlussbericht vorzulegen, aus dem, sofern erforderlich, Verbesserungsvorschläge für die Umsetzung der Maßnahme hervorgehen.

Werden Verbesserungsvorschläge vorgetragen, so sind diese in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, dem Fachbereich Grünflächen und Umwelt (FB 67), auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen. Die entsprechenden Änderungen sind durch ein weiteres Monitoring, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, dem Fachbereich Grünflächen und Umwelt (FB 67), durch den Vorhabenträger zu überprüfen.

§ 10

Sicherung

- (1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen übergeben die Vorhabenträger der Stadt eine unbefristete, selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft, eines in den europäischen Gemeinschaften zugelassenen Kreditinstituts bzw. Kredit- oder Kautionsversicherers, in Höhe von ____ € (in Worten: _____ Euro) bei welcher auf die Einreden der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorklage gemäß §§ 770, 771 BGB verzichtet wird. Der Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit gilt nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners. Die Bürgschaftsstellung kann auch durch zwei Bürgschaftsurkunden (des Vorhabenträgers 1 und des Vorhabenträgers 2) erfolgen, wobei die Summe der beiden Bürgschaften den vorgenannten Bürgschaftsbetrag erreichen muss.

Die Stadt fordert die Vorhabenträger unmittelbar vor Erteilung der Baugenehmigung zur Vorlage der Bürgschaftsurkunde auf. Die Bürgschaft ist der Stadt, Fachbereich Bauverwaltung (FB 60), sodann zur Verwahrung zu übergeben.

Bis zur Vorlage der Mängelbeseitigungsbürgschaften gemäß Abs. 3, gibt die Stadt entsprechend dem Baufortschritt Teilbeträge von der Vertragserfüllungsbürgschaft bis zum Gesamtbetrag der Mängelbeseitigungsbürgschaft (gemäß Abs. 3) frei.

- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers bzw. der Vorhabenträger ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegenüber dem bzw. den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Vertragserfüllungsbürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach Abnahme der Baumaßnahmen durch die Stadt übergibt die GBI für die Dauer der Mängelbeseitigungsfristen eine den Anforderungen des § 17 VOB/B entsprechende Mängelgewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Vertragserfüllungsbürgschaft an die Stadt, Fachbereich Bauverwaltung (FB 60), zur Sicherung der Mängelansprüche der Stadt gemäß § 5 Abs. 2 dieses Vertrages. Nach Eingang der Mängelansprüchebürgschaft wird die Vertragserfüllungsbürgschaft an den bzw. die Vorhabenträger zurückgegeben.
- (4) Der jeweilige Vorhabenträger hat eine Finanzierungsbestätigung im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB für sein Vorhaben im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzuweisen und diese vor Abschluss des Vertrages beim Fachbereich Bauverwaltung vorzulegen (Anlage 6).
- (5) Die Vorhabenträger haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen. Im Falle eines Ausfalles eines Vorhabenträgers tritt jeweils der andere Vorhabenträger in die Verpflichtungen ein. Die GBI haftet mit dem Vorhabenträger 1 bzw. Vorhabenträger 2 als Gesamtschuldner gegenüber der Stadt.

§ 11

Rücktrittsrecht / Kündigung

- (1) Der jeweilige Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn:
- a) der in § 1 genannte Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht innerhalb von 6 Monaten nach Satzungsbeschluss in Kraft tritt
oder
 - b) die Baugenehmigung für das Vorhaben gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb von 6 Monaten nach Einreichung der vollständigen, genehmigungsfähigen Bauvorlagen erteilt wird
oder

c) der Vorhabenbezogene Bebauungsplan von einem Verwaltungsgericht bei einer inzidenten Überprüfung in den die Entscheidung tragenden Gründen als unwirksam angesehen wird oder wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgrund einer Normenkontrolle ganz oder teilweise für unwirksam erklärt wird und die Stadt nicht innerhalb eines Jahres nach Zustellung der jeweiligen Entscheidung kein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern durchführt, um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

- (2) Die Rechtsfolgen des Rücktrittes richten sich nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch soweit dem nicht zwingende öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.
- (3) Die Stadt kann den Vertrag insbesondere kündigen, wenn der jeweilige Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträger die sich aus den §§ 2 bis 15 dieses Vertrages ergebenden Pflichten nicht einhält bzw. einhalten.

Vor der schriftlich zu erklärenden Kündigung des Vertrages hat die Stadt zur Erfüllung der verletzten Pflicht den oder die Vorhabenträger aufzufordern und hierfür eine Nachfrist zu setzen.

Verstreicht die Frist ohne mangelfreie Erfüllung der Pflicht innerhalb der gesetzten Nachfrist, so kann die Stadt die Vertragskündigung erklären.

In diesem Fall trägt jede Seite die ihr nach dieser Vereinbarung bis dahin entstandenen Kosten.

Der jeweilige Vorhabenträger trägt bzw. die Vorhabenträger tragen die Kosten für die notwendige Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen, sofern kein Rechtsnachfolger die Verpflichtung gemäß § 11 übernimmt. Weitere Ersatzansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, sind ausgeschlossen.

§ 12

Rechtsnachfolge

- (1) Der jeweilige Vorhabenträger hat die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen, soweit die Verpflichtung für den Vorhabenträger besteht und diese nicht vor Vollzug des Übergangs auf den Rechtsnachfolger erfüllt ist.

- (2) Bis zur Übernahme der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen durch den Rechtsnachfolger, hat jeder Vorhabenträger für die Erfüllung der von ihm übernommenen vertraglichen Verpflichtungen aufzukommen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt, Fachbereich Bauverwaltung (FB 60), unverzüglich einen Eigentumswechsel anzuzeigen und Rechtsnachfolger zu benennen.

§ 13

Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird erst mit Genehmigung des zuständigen gemeinderätlichen Gremiums im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42.20 wirksam. Der Vorhabenträger 1, der Vorhabenträger 2 und die GBI sind an ihr Angebot bis zur Entscheidung des Gremiums gebunden.

§ 14

Salvatorische Klausel

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.

§ 15

Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je zwei der vier von den Vertragsparteien unterschriebenen Fertigungen.

Mannheim, den _____
Stadt Mannheim
Fachbereich Bauverwaltung

Erlangen, den _____
GBI AG Gesellschaft für Beteiligungen
und Immobilienbeteiligungen

Erlangen, den _____
Hotel Immobilien Mannheim GmbH & Co. KG

Erlangen, den _____
GBI Objekt 30 GmbH & Co. KG

Anlagen

1. Plan Vertragsgebiet
2. Planzeichnung und Festsetzungen Vorhabenbezogener Bebauungsplan, inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan und Fassadengestaltung
3. Dachaufsicht
4. Tiefgaragenplan/Tiefgaragenschnitt
5. Freiflächengestaltungsplan inkl. Parkraum
6. Finanzierungsbestätigung