

Verhandelt

zu Frankfurt am Main

am ##.##.2019

vor mit, dem unterzeichnenden Notar

Dr. Heiko Jäkel

mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main

erschieden heute:

1.

geschäftsansässig im Nassauer Hof 1-3, 65795 Hattersheim am Main

2.

geschäftsansässig im Nassauer Hof 1-3, 65795 Hattersheim am Main

handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als Vertreter der **Stadt Hattersheim** (nachfolgend „Stadt“)

3. Herr Patrick März, geboren am 13.06.1976

geschäftsansässig Siemensstraße 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als Geschäftsführer der Projektgesellschaft Horn 2 GmbH (HRB 8645 AG Königstein im Taunus), diese wiederum handelnd als Komplementärin der **Projektverwaltungsgesellschaft Horn 2 GmbH und Co. KG** (HRA 50568 AG Frankfurt am Main, nachfolgend „Vorhabenträger“).

Die Erschienenen erklärten folgenden

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. N 109 „An der Ölmühle“ in Hattersheim

Inhalt

Teil A	Allgemeines	4
I.	Gegenstand des Vertrages.....	4
II.	Grundbuchstand.....	4
III.	Bestandteile des Vertrages	4
Teil B	Vorhaben	5
I.	Beschreibung der Bauvorhaben	5
II.	Durchführungsverpflichtung und Fristen	5
III.	Besondere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungspflichten.....	6
IV.	Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche nach Nord-Westen.....	6
Teil C	Erschließungsmaßnahmen.....	7
I.	Beschreibung der inneren Erschließungsanlagen für die in Teil B Abschnitt I näher bezeichneten Vorhaben	7
II.	Durchführungsverpflichtung.....	8
III.	Verkehrssicherung und Versicherung.....	9
IV.	Abnahme / Sachmängelhaftung	9
V.	Übernahme der Erschließungsmaßnahmen	9
VI.	Bestandsunterlagen	10
VII.	Sachmängelhaftung	10
IX.	Leistungen der Stadt	11
X.	Keine Kostenbeteiligung der Stadt	11
XI.	Besondere Vereinbarungen.....	11
XII.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
Teil D	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
I.	Baulicher Schallschutz	12
II.	Duldungsdienstbarkeiten.....	13
Teil E	Kostentragung.....	14
I.	Übernahme von Planungskosten und sonstigen Kosten für die sachgerechte Erarbeitung des Bebauungsplans und für die Erfüllung des Durchführungsvertrages mit allen Anlagen	14
II.	Kosten der Erschließungsmaßnahmen.....	14
Teil F	Sozial stabile Bewohnerstrukturen	14
Teil G	Schlussbestimmungen	15
I.	Sicherheitsleistung	15

II.	Rechtsnachfolge	15
III.	Dienstbarkeiten	16
IV.	Vertragsstrafen.....	16
V.	Haftungsausschluss	16
V.	Schlussbestimmungen	17
VI.	Wirksamkeit	17

Teil A Allgemeines

I. Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben „An der Ölmühle/Hessendamm 1 bis 3“ („Vorhabengebiet“) und die Erschließungsmaßnahmen. Die im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Grundstücke sollen in vier Baufeldern mit Wohngebäuden (Miet- und/oder Eigentumswohnungen) bebaut werden. Die im Baufeld 5 liegende Ölmühle soll in einen Gaststättenbetrieb mit Außengastronomie umgebaut werden.
2. Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 1**) pink umgrenzten Grundstücke, die in fünf Baufelder aufgeteilt sind (**Anlage 2**).
3. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Hessendamm aus. Es wird eine Notzufahrt vom Baufeld 1 in das Wohngebiet „Mühlenquartier“ geplant.
4. Gegenstand der Erschließung ist auch eine Fuß- und Radbrücke über den Schwarzbach.
5. Das Schmutzwasser wird an die Kanalvorstreckung im Nordosten angeschlossen. Die gesamte innere (öffentliche und private) Erschließung ist Sache des Vorhabenträgers entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (**Anlage 3**).

II. Grundbuchstand

1. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke, eingetragen

im Grundbuch von Hattersheim (Amtsgericht Frankfurt, Außenstelle Höchst) Blatt 5510, Flur 8, Flurstücke 38/14, 38/15, 38/16, 38/17, 38/18, 38/19, 38/20 und 38/21.

2. Die Stadt ist Eigentümerin der Grundstücke, eingetragen im Grundbuch von Hattersheim (Amtsgericht Frankfurt, Außenstelle Höchst), Blatt 1406, Flur 7, Flurstücke 30/2, 30/3, 39/2, 53/1, sowie Blatt 1408 Flur 8, 43/53, 43/54.

Sämtliche vorgenannten Grundstücke liegen in dem in Anlage 1 gekennzeichneten Gebiet. Sie bilden das Vertragsgebiet.

III. Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
- der Lageplan mit den Baufeldern
- der Vorhabenplan

- die Entwurfsplanung für die Erschließungsanlagen
- die Baubeschreibung für das Baufeld 1
- das Gutachten der TÜV technische Überwachung Hessen GmbH

Teil B Vorhaben

I. Beschreibung der Bauvorhaben

Dieser Durchführungsvertrag umfasst das nachfolgend näher bezeichnete Vorhaben:

- Baufeld 1: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 18 Pkw-Stellplätzen (gemäß Baubeschreibung und Planunterlagen **Anlage 6** mit den erforderlichen Räumen für ein BHKW sowie einer Grundstücksfläche für die Aufstellung eines Trafogebäudes zur Versorgung des gesamten Gebietes mit Wärme und soweit möglich mit Quartiersstrom.
- Baufeld 2: Mietwohngebäude für ca. 114 Wohnungen mit Tiefgarage (Anlagen 4a, 4b, 4c und 18).
- Baufeld 3: Mietwohngebäude mit ca. 110 Wohnungen mit Tiefgarage (Anlagen 4a, 4b, 4c und 18).
- Baufeld 4: Errichtung von ca. 118 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage (Anlagen 4a, 4b, 4c und 18).
- Baufeld 5 (Mühle): Gebäudeumbau in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zur Schaffung einer Gaststätte mit Außengastronomie (Anlage 12d)).
- Erstellung einer Spielfläche gemäß der Funktionsbeschreibung in **Anlage 12b**).
- Veränderung der Radweges und Wiederherstellung der Grünanlage gemäß **Anlage 7b)ff**.

II. Durchführungsverpflichtung und Fristen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Durchführung des Vorhabens im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach den Vereinbarungen in dieser Urkunde.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens nach Ablauf von 3 Monaten (Baufelder 1-4) bzw. 24 Monaten (Baufeld 5) seit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für alle geplanten Baumaßnahmen des Vorhabens einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag (ohne Statik) für die einzelnen Vorhaben auf den Baufeldern 1 - 4 bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzureichen.
3. Für die Ausführung und Fertigstellung der Vorhaben auf den einzelnen Baufeldern wird vereinbart:
 - Baufeld 1, Mietwohnungsbau: 48 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans,

- Baufelder 2 + 3, Mietwohnungsbau: 48 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
 - Baufeld 4, Wohnungen zur unterschiedlichen Nutzung: 48 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
 - Baufeld 5, Ölmühle: ca. 60 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
4. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan aufheben soll, wenn der Vorhabenträger eine oder mehrere der vorgenannten Frist nicht einhält. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

III. Besondere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungspflichten

1. Der Vorhabenträger hat für alle Anlagen, die Gegenstand des Vorhabens sind, die notwendigen Stellplätze zu schaffen. Gemeinsames Ziel ist, dass bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden können, soweit Fahrradstellplätze unterirdisch bzw. oberirdisch in ausreichender überschüssiger Anzahl vorhanden sind.
2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des Umweltberichts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu schaffen. Hierfür haben die Stadt und der Vorhabenträger einen Vertrag (**Anlage 15a**) geschlossen, außerdem sollen Maßnahmen aus dem Ökokonto des Vorhabenträgers in Anspruch genommen werden. Der Vorhabenträger hat bereits die Kosten der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen an die Stadt bezahlt (**Anlage 15b**). Die Stadt wird die Untere Naturschutzbehörde nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend unterrichten.

IV. Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche nach Nord-Westen

Der Vorhabenträger errichtet eine Notzufahrt entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan im Bereich Übergang zum Mühlengebiet. Diese Notzufahrt dient als zusätzliche Zu- und Abfahrt für Fahrzeuge des Rettungsdienstes. Dies wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Teil C Erschließungsmaßnahmen

Straßen / Wege / Ver- und Entsorgung / vorübergehende Inanspruchnahme städtischer Flächen

I. Beschreibung der inneren Erschließungsanlagen für die in Teil B Abschnitt I näher bezeichneten Vorhaben

1. Zur öffentlichen Erschließung des in Teil B I. bezeichneten Vorhabens sind folgende Maßnahmen gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Anlagen 5a und 5b abschließend durchzuführen:

- Die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich der Straßenbeleuchtung, Spielflächen und der festgelegten Anpflanzungen gemäß **Anlage 20**.
- Rückbau der sogenannten Kuh-Brücke und Neubau einer Fuß- und Radbrücke über den Schwarzbach einschließlich der stufen- und barrierefreien Anpassung des Radweges sowie Herstellung eines Retentionsraumes gem. **Anlagen 7a)+c)**,
- Die Entwässerungsanlagen im Trennsystem und deren Anschluss an die vorhandene öffentliche Entwässerungsanlage einschließlich der technisch notwendigen Revisionsschächte.
- Die Herstellung der Wasserversorgungsanlagen und deren Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz.
- Die Herstellung von Anlagen zur Aufnahme von Oberflächenwasser gemäß,
- die Planung und Herstellung der Beschilderung, Markierung und der Beleuchtung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze,
- die Planung und Herstellung der Beleuchtung der Fuß- und Radwegeverbindung zum Mühlenquartier.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt die Ausführungsplanung zu allen vorgenannten Maßnahmen vorzulegen und die Zustimmung der Stadt hierzu einzuholen, soweit die Arbeiten noch nicht zur Ausführung freigegeben sind. Er hat darüber hinaus alle notwendigen Genehmigungen zur Durchführung der Baumaßnahme einzuholen und erforderliche Anzeigen vorzunehmen; hierüber ist die Stadt in Kenntnis zu setzen.

Die Stadt stellt dem Vorhabenträger noch genau zu bestimmende Flächen für die Dauer der Ausführung der Erschließungsarbeiten kostenlos zur Verfügung. Der Zustand dieser Flächen wird vor Beginn der Arbeiten bei einer gemeinsamen Besichtigung beweismäßig gesichert. Spätestens bei Übernahme der im Bebauungsplan fest-

gesetzten öffentlichen Flächen sind die vorübergehend überlassenen städtischen Flächen wieder in den baulichen Zustand zu versetzen, in dem sie sich bei Inanspruchnahme durch den Vorhabenträger befunden haben.

3. Die Erschließungsanlage, insbesondere Straßen / Wege / Plätze, Ver- und Entsorgungsanlagen werden nach ihrer Fertigstellung, Abnahme und nach erfolgter Vermessung – unabhängig von der eigentumsmäßigen Übertragung von Grundstücksflächen – an die Stadt übergeben.

Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der einzelnen Anlagen schriftlich oder in Textform an. Die Stadt setzt jeweils einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, sind diese innerhalb von acht Wochen nach der Abnahme durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von EUR 200,- angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorträge beim Abnahmetermin nicht erscheint.

II. Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger übernimmt die Planung und Herstellung der vorbeschriebenen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten. Er verpflichtet sich hierzu, die Erschließungsanlagen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung bis zur Benutzbarkeit der anzuschließenden Gebäude weitgehend fertigzustellen.
2. Sämtliche vertragsgegenständlichen Erschließungsanlagen sind innerhalb von 48 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans abnahmefähig fertig zu stellen.
3. Der Vorhabenträger hat bei den Arbeiten hinsichtlich der notwendigen Maßnahmen anderer Versorgungsträger, die von ihm nicht erbracht werden, wie z. B. Strom, Gas, Fernwärme und Medienleitungen sicherzustellen, so dass diese rechtzeitig vor Fertigstellung der Erschließungsanlagen durch die jeweiligen Versorger vorgehalten werden.
4. Der Vorhabenträger hat mit dem Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen nach erfolgter Freigabe der Ausführungsplanung durch die Stadt spätestens mit Baubeginn der Hochbaumaßnahme zu beginnen und diese in Abstimmung mit der Stadt abschnittsweise fertigzustellen. Der Baubeginn ist im der Stadt vier Wochen im Voraus schriftlich oder in Textform anzuzeigen.
5. Der Vorhabenträger hat die öffentlichen Erschließungsanlagen und alle Anschlüsse entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen (einschließlich der Anlagen) herzustellen, so dass sie den zum Zeitpunkt der Freigabe anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die entsprechenden Beauftragungen der ausführenden Unternehmen mit den dazugehörigen textlichen Bestimmungen, werden der Stadt über das für die

Erschließungsmaßnahme beauftragte Ingenieurbüro zur Verfügung gestellt. Die Stadt ist berechtigt, die Durchführung der Arbeiten zu überwachen und bei der Feststellung von Mängeln bereits im Rahmen der Baudurchführung deren unverzügliche Beseitigung zu verlangen.

6. Etwa erforderliche Vermessungsarbeiten werden durch einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt; die Abmarkung hat nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen zu erfolgen.

III. Verkehrssicherung und Versicherung

1. Vom Tage des Beginns der Bau- und Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Plangebiet die Verkehrssicherungspflicht.
2. Vor Beginn der Arbeiten ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung von mindestens EUR 10.000.000,- (in Worten; zehn Millionen) für Personenschäden sowie mindestens EUR 10.000.000,- (in Worten: zehn Millionen) für Sach- und Vermögensschäden der Stadt nachzuweisen.

IV. Abnahme / Sachmängelhaftung

1. Für alle Werkleistungen, die der Vorhabenträger zu erbringen hat und für alle Planungsleistungen einschließlich der Abnahme gelten die Vorschriften des BGB. Die Stadt ist nicht zur Abnahme verpflichtet, bevor die Vorhaben Baufelder 1, 2, 3 und 4 fertiggestellt worden sind.
2. Für besondere Bauteile, wie z. B. die neue Brücke, den Rückbau des Pumpwerks etc. werden die Abnahmetermine nach Fertigstellungsanzeige des Vorhabenträgers binnen 4 Wochen erfolgen.

V. Übernahme der Erschließungsmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger zeigte die abschnittsweise Vertragserfüllung der Stadt an und beantragt die Übernahme.
2. Die Stadt übernimmt die Erschließungsanlage in ihre Baulast, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt sind:
 - a) Die Herstellung ist entsprechend den Regelungen dieses Vertrages erfolgt und die zu übergebenden Einrichtungen befinden sich in einem vertragsgerechten Zustand.
 - b) Die Gewährleistungsansprüche gegenüber ausführenden Unternehmen sind an die Stadt abgetreten und die entsprechenden Bürgschaften übergeben worden.
 - c) Die im Vertrag und den Anlagen geforderten Genehmigungen, Erlaubnisse, Untersuchungsbefunde, Pläne und Nachweise und sonstigen Unterlagen für die Erschließungs- und Entwässerungsanlagen wurden an die Stadt übergeben.

- d) Der Vorhabenträger hat die Schlussvermessung durchgeführt, mit der der Nachweis erbracht wurde, dass die hergestellte Erschließungsanlage den von der Stadt genehmigten Ausführungsplanungen in Lage und Höhe entsprechen und innerhalb der Katasterfläche der öffentlichen Verkehrsflächen liegen.
 - e) Die Dichtigkeitsprüfung gemäß DIN EN 1610 sowie Arbeitsblatt DWA-A 139 und eine TV-Kamera-Untersuchung für fertig gestellten Entwässerungsanlagen sind durchgeführt.
 - f) Die Stadt ist Eigentümerin der zu übernehmenden Flächen und diese sind frei von nicht genehmigten Be-, Unter- und Überbauungen sowie von Sondernutzungen.
3. Der Vorhabenträger wird das gesamte Baugebiet kennzeichnen mit dem Namen „An der Ölmühle“.

V. Bestandsunterlagen

Vor den förmlichen Abnahmen oder Teilabnahmen sind seitens des Vorhabenträgers bzw. durch die Fachingenieure, hier das Tiefbauingenieurbüro Scheuermann + Martin Eltville, sämtliche Unterlagen kostenfrei in Papier- und Digitalform zur Prüfung an die Stadt zu übergeben.

VII. Sachmängelhaftung

1. Die Sachmängelhaftung für alle Bau- und Planungsleistungen richtet sich nach den Bestimmungen des BGB für Werkverträge. Die Frist beginnt am Tage der jeweiligen Abnahme der einzelnen Leistungen durch die Stadt.
2. Die Frist für die Sachmängelhaftung des Straßenbegleitgrüns beträgt abweichend von den vorstehenden Regelungen zwei Vegetationsperioden nach erfolgter Abnahme. Der Vorhabenträger übernimmt ab dem Zeitpunkt der Abnahme eine Fertigstellungspflege von einem Jahr. Die daran anschließende Entwicklungspflege ist ausschließlich durch die Stadt vorzunehmen.
3. Der Vorhabenträger wird am Tag der Abnahme alle Sachmängelansprüche gegen die bauausführenden Unternehmen, Ingenieure und Planer an die Stadt abtreten, wobei seine Verpflichtungen gegenüber der Stadt unberührt bleiben.
4. Der Vorhabenträger wird das ausführende Bauunternehmen vertraglich verpflichten, die Entwässerungsanlagen in den letzten vier Monaten vor Ablauf der Gewährleistungsfrist zu reinigen und mit einer TV-Kamera zu untersuchen und der Stadt das Untersuchungsergebnis mitzuteilen.

IX. Leistungen der Stadt

Die Stadt erteilt mit Abschluss dieses Vertrages die Genehmigung, die sogenannte Kuh-Brücke abzurechen, gemäß **Anlage 7c**, Abbruchgenehmigung des Main-Taunus-Kreises 17.07.2018.

X. Keine Kostenbeteiligung der Stadt

1. Soweit der Vorhabenträger die Erschließungsanlagen auf eigene Kosten herstellt, entsteht bei der Stadt kein beitragsfähiger Erschließungsaufwand.
2. Bis zur Übergabe der einzelnen Baufelder an die Endnutzer und bis zur endgültigen Abnahme und Übergabe der Erschließungsanlagen an die Stadt, werden von der Stadt oder deren Stadtwerke keine Abwassergebühren, Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge oder sonstige Kosten für die Entwässerung an den Vorhabenträger berechnet.

XI. Besondere Vereinbarungen

1. Im Baufeld 1 werden 20 Wohnungen nebst Tiefgarage errichtet und im Untergeschoss werden Räumlichkeiten baulich hergestellt, die durch einen Dritten genutzt werden (Contractor/Betreiber). Die technische Ausstattung dieser Räumlichkeiten für den Betreiber werden ausschließlich auf dessen Kosten errichtet. Das BHKW dient der Wärmeversorgung im gesamten Vorhabengebiet nebst der Erzeugung von Quartiersstrom. Darüber hinaus wird der Contractor/Betreiber auch die Photovoltaikanlagen über dem 5. OG, die zur Erzeugung von Quartiersstrom genutzt werden, unterhalten, pflegen und warten. Zugunsten jedes Grundstückseigentümers der Baufelder 1 – 4 wird mit gesonderter Vereinbarung und dinglicher Absicherung im Grundbuch das Recht eingeräumt, die notwendige Heizwärme für die Einrichtungen zu beziehen, für die aufgrund der geschaffenen Bauvorhaben eine Versorgung mit Wärme notwendig ist. Jeder künftige Eigentümer im Vorhabengebiet Baufeld 1 – 4 ist umgekehrt damit einverstanden, dass die Errichtung des BHKW einschließlich der an der Fassade des Baufelds 1 hochzuführenden Abgasrohre durchgeführt und erfolgen können. Diese Anlagen sind erforderlich, um den dauerhaften Betrieb des BHKW's zu sichern.
2. Für den Quartiersstrom sind Leitungen auch im öffentlichen Verkehrsraum unterzubringen. Die Stadt wird diese Leitungen dauerhaft und uneingeschränkt dulden.
3. Soweit künftig Leitungsrechte zur Ver- und Entsorgung, Wärmeversorgung und Stromerzeugung notwendig werden sollten, sind Verhandlungen über ergänzende Vereinbarungen, erforderlichenfalls mit grundbuchlicher Absicherung, aufzunehmen.

4. Gemäß Satzung der Stadt ist pro Grundstück nur ein Wasseranschluss zulässig. Aufgrund der Größe der Baufelder 2, 3 und 4 wird für jedes dieser Baufelder ein zweiter Wasseranschluss genehmigt.
5. Die Stadt erhält, dinglich gesichert durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, das Recht, die im nordwestlichen und nordöstlichen Teil des Baufeldes 3 verlegten öffentlichen Kanäle, die zum Hauptsammler führen und alle befestigten Wegeführungen, für Reinigungs- und Spülarbeiten des Kanals einschließlich der Unterhaltung, Erhaltung und Erneuerungen der Kanalanlagen betreten und zur Ausführung von Arbeiten nutzen zu dürfen, **Anlage 9a (Dienstbarkeiten)**.
6. Soweit im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens Regelungspunkte zu Tage treten, die vom Durchführungsvertrag formell nicht erfasst werden, insbesondere nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, sind beide Vertragsteile verpflichtet, zum Erreichen des Vertragsziels ergänzende Vertragsverhandlungen aufzunehmen.
7. Mit Wirksamwerden des Durchführungsvertrags tritt der städtebauliche Vorvertrag vom 13.12.2018 gemäß **Anlage 16** außer Kraft.

XII. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 1, Der Vorhabenträger als Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Hattersheim (0535), Flur 8, Flurstücke 38/14, 38/17 und 38/18 (nachfolgend dienende Grundstücke) **bewilligt** und **beantragt** zulasten jedes der dienenden Grundstücke die Eintragung der nachfolgenden Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten an erster Rangstelle zugunsten der Stadt:
 - a) Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit]
 - b) Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
 - c) Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hattersheim, der Stadt Hattersheim sowie der Ver- und Entsorgungsträger

Teil D Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

I. Baulicher Schallschutz

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Herstellung und dauerhaften Erhaltung der baulichen Schallschutzmaßnahmen gemäß dem Bebauungsplan und dem Gutachten der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 26.10.2018 (**Anlage 13**).
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die im beigefügten Plan (**Anlage 13a**) grün gekennzeichneten baulichen Anlagen erst dann zu nutzen, wenn die in dem Plan rot gekennzeichneten Gebäude fertiggestellt sind.

II. Duldungsdienstbarkeiten

1. Der Vorhabenträger duldet entschädigungslos die in das Vertragsgebiet einwirkenden Verkehrs- und sonstigen Geräuscheinwirkungen, wie sie in dem Gutachten der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 26.10.2018 (**Anlage 13**) beschrieben werden.
2. Der Vorhabenträger als Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Hattersheim (0535), Flur 8, Flurstücke 38/14 und 38/19 (nachfolgend dienende Grundstücke) **bewilligt** und **beantragt** zulasten jedes der dienenden Grundstücke die Eintragung der nachfolgenden Grunddienstbarkeit an erster Rangstelle zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücke Gemarkung Hattersheim (0535), Flur 8, Flurstück 38/16:

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, die von dem herrschenden Grundstück ausgehenden Geräusche und Lärmeinwirkungen auf das dienende Grundstück und damit einhergehende Beeinträchtigungen bis zur Höhe der nachfolgenden Grenzen und Grenzwerte zu dulden:

1. Tags (06:00 bis 22:00 Uhr)

Beurteilungspegel: 60 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen: 90 dB(A)

2. Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)

Beurteilungspegel: 45 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen: 65 dB(A)

Die Werte werden durch Messung gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.8.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, ermittelt.

Er verzichtet insoweit auf Schadenersatz- und Entschädigungsansprüche, die sich aus dem Eigentum ergeben.

3. Der Vorhabenträger als Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Hattersheim (0535), Flur 8, Flurstücke 38/14, 38/18 und 38/19 (nachfolgend dienende Grundstücke) **bewilligt** und **beantragt** zulasten jedes der dienenden Grundstücke die Eintragung der nachfolgenden Grunddienstbarkeit an erster Rangstelle zugunsten des jeweiligen Eigentümers der herrschenden Grundstücke Gemarkung Hattersheim (0535), Flur 8, Flurstücke 74/7 und 530/11:

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, die von den herrschenden Grundstücken ausgehenden Verkehrsrgeräusche bis zur Höhe der nachfolgenden Grenzen und Grenzwerte zu dulden:

1. Tags (06:00 bis 22:00 Uhr)

69 dB(A)

2. Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)

59 dB(A)

Die Werte werden gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.6.1990 (BGBl. I, S. 1036), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.12.2014, ermittelt.

Er verzichtet insoweit auf Schadenersatz- und Entschädigungsansprüche, die sich aus dem Eigentum ergeben.

Teil E Kostentragung

I. Übernahme von Planungskosten und sonstigen Kosten für die sachgerechte Erarbeitung des Bebauungsplans und für die Erfüllung des Durchführungsvertrages mit allen Anlagen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem vorliegenden Durchführungsvertrag entstanden sind und noch entstehen, mit Ausnahme der anfallenden Personalkosten der Stadt sowie der städtischen Gesellschaften, zu tragen. Hierzu gehören insbesondere: Vermessungskosten, Planungskosten durch Beauftragung Dritter, Gutachter-, Rechtsanwalts-, Notar- und Grundbuchkosten. Dies gilt auch für die Gerichts- und Rechtsanwaltskosten im Falle eines Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan.
2. Für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das in dieser Urkunde bezeichnete Vorhaben nicht in Kraft tritt, findet keine Kostenerstattung durch die Stadt statt.

II. Kosten der Erschließungsmaßnahmen

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließung im Vertragsgebiet hat der Vorhabenträger in vollem Umfang zu tragen.

Teil F Sozial stabile Bewohnerstrukturen

1. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass im Vertragsgebiet eine sozial stabile Bewohnerstruktur bestehen soll. Zu diesem Zweck übernimmt der Vorhabenträger die Schaffung der Wohnanlage mit ca. 1.621 m² Geschossfläche und der dazugehörigen Tiefgarage mit 18 Pkw-Stellplätzen auf dem Baufeld 1 (Flurstück 38/18) auf eigene Kosten. Er wird diese schlüsselfertig gemäß beigefügter Baubeschreibung (**Anlage 6**) herstellen und anschließend übereignen. Die Stadt kann den Eigentümer der zu

übereignenden Immobilie frei bestimmen, hat dies jedoch spätestens 12 Monate nach Abschluss des Durchführungsvertrages verbindlich festzulegen, die entsprechenden Beschlüsse herbeizuführen und dem Vorhabenträger mitzuteilen. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Festlegung, ist an die Stadt zu übereignen.

2. Der Vorhabenträger haftet für ungehinderten Besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang, soweit nicht die Stadt nach diesem Vertrag Belastungen ausdrücklich übernimmt. Im Übrigen richtet sich die Mängelhaftung nach den Vorschriften des BGB für Bauträgerverträge. Der Vorhabenträger wird alle Sachmängelansprüche gegen die bauausführenden Unternehmen, Ingenieure und Planer an die Stadt abtreten.
3. Der Vorhabenträger **bewilligt und beantragt**, zulasten seines Grundstücks Flurstück Nr. 38/18 eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung zugunsten der Stadt einzutragen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Rechte aus dieser Vormerkung an die Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH abgetreten werden können.
4. Die Stadt hat dafür Sorge zu tragen, dass diese Wohnanlage an Berechtigte im Sinne des hessischen Wohnungsbindungsgesetzes vermietet wird.

Teil G Schlussbestimmungen

I. Sicherheitsleistung

1. Zur Sicherung seiner Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung sowie eventueller Vertragsstrafen übergibt der Vorhabenträger der Stadt unbefristete selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaften eines in der Europäischen Union zum Kreditgeschäft zugelassenen Instituts in Höhe von 50 % der durch das Ingenieurbüro Scheuermann + Martin festgestellten Bruttobaukosten der Erschließungsmaßnahmen spätestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen. Die Erfüllungsbürgschaften sind entsprechend dem Baufortschritt und Zug um Zug gegen Übergabe der Sachmängelbürgschaft zurückzugeben.
2. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offene Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

II. Rechtsnachfolge

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, keine Verträge abzuschließen, die ihm die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag unmöglich machen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten, Bindungen und Hinweise etwaigen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Rechtsnachfolger sind insbesondere auch Erwerber von Wohnungseigentum oder Erbbaurechten.

3. Soweit der Vorhabenträger trotz der Rechtsnachfolge in der Lage ist, seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu erfüllen, beschränkt sich seine Weitergabeverpflichtung auf die Verpflichtungen aus

Teil C. XI (Wärme und Quartiersstrom)

Teil C. XII (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)

Teil D (Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen)

III. Dienstbarkeiten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt und – im Sinne eines Vertrages zugunsten Dritter – gegenüber den Dienstbarkeitsberechtigten, innerhalb von 12 Monaten ab Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die in **Anlage 9a** aufgeführten Grund- und beschränkt beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu übernehmen.

IV. Vertragsstrafen

1. Gerät der Vorhabenträger mit einem Fertigstellungstermin in Verzug, hat er an die Stadt folgende Vertragsstrafen zu zahlen:
 - Erschließungsanlagen gemäß Teil C: 50,- Euro für jeden Arbeitstag der schuldhaften Fristüberschreitung
 - Wohnanlage gemäß **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.:** 100,- Euro für jeden Arbeitstag der schuldhaften Fristüberschreitung
2. Die Vertragsstrafenregelung gilt ebenso im Falle einer Vereinbarung neuer Fertigstellungstermine. Einer neuen Vereinbarung der Vertragsstrafe bedarf es in diesem Fall nicht.
3. Für jeden Verstoß gegen die Weitergabeverpflichtung nach 0 Ziffer II hat der Vorhabenträger eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000,- Euro an die Stadt zu zahlen.
- 4.. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche bleibt neben der Vertragsstrafe unberührt. Eine verwirkte Vertragsstrafe wird auf solche Schadensersatzansprüche angerechnet

V. 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 des Bebauungsplans 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 Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Strafverfahrens herausstellen sollte.

VI. Schlussbestimmungen

1. Für Ansprüche aus diesem Vertrag wird eine Verjährungsfrist von 30 Jahren vereinbart.
2. Die Vertragsparteien legen einvernehmlich fest, dass die von dem Vorhabenträger nach diesem Vertrag bereits erbrachten und noch zu erbringenden Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen im Sinne von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind. Der Vorhabenträger ist nicht verpflichtet, darüber hinaus Mehrleistungen zu erbringen. Nachforderungen der Stadt sind ausgeschlossen.
3. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der notariellen Form. Nebenabreden bestehen nicht.
4. 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 dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt auch bei Vertragslücken.
5. Sollte sich herausstellen, dass die in diesem Durchführungsvertrag vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach nicht angemessen sind, verpflichten sich die Vertragsparteien zur Aufnahme von Vertragsverhandlungen für einen neuen Durchführungsvertrag.
6. Die dieser Urkunde beigefügten Anlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde.

VII. Wirksamkeit

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim einen Zustimmungsbeschluss gefasst hat oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB für ein vertragsgegenständliches Bauvorhaben erteilt wird. Dies gilt nicht für

die Regelungen in Teil D II (Duldungsdienstbarkeiten)

die Regelungen in Teil E (Kostentragung)

die Regelungen in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** 3 (Vormerkung)

die Regelungen in 0 II (Rechtsnachfolge)

die Regelungen in 0 IV (Vertragsstrafen).

Frankfurt am Main, den

Bürgermeister der Stadt Hattersheim

Projektverwaltungsgesellschaft
Horn 2 mbH & Co. KG

Erster Stadtrat der Stadt Hattersheim