

Entwurf

Stand: 19.1.2011

Städtebaulicher Vertrag

Die Universitätsstadt Gießen, vertreten durch den Magistrat,

Stadt,

und die Weimer GmbH & Co Lichtspiele KG, vertreten durch die Kino Gießen
Beteiligungs GmbH, diese vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Gregory Theile,

Vorhabenträgerin,

schließen folgenden Vertrag:

§ 1. Vorbemerkungen.

Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstücks in Gießen Flur 3 Nr. 94/13. Dieses Grundstück (Anlage 1) ist in dem Bebauungsplan GI 01/20 „Berliner Platz“ derzeit als Kerngebiet ausgewiesen. Der Entwurf eines Änderungsplans weist es teilweise als Sondergebiet Kino aus. Für diesen Grundstücksteil beabsichtigen die Parteien einen Erbbauvertrag zu schließen.

§ 2. Bodenordnung.

(1) Die Stadt wird ein Umlegungsverfahren durchführen, das unter anderem zum Ziel hat, für den Baukörper des Kinos ein gesondertes Buchgrundstück zu bilden. Das

Erbbaurecht soll im Rahmen dieses Verfahrens eingeräumt und seine Eintragung veranlasst werden. Das Verfahren regelt auch die Dienstbarkeiten für erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu dem Erbbaugrundstück.

(2) Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt auf Nachweis die Kosten des Umlegungsverfahrens zur Hälfte.

(3) Die Vorhabenträgerin gibt Vermessungsarbeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag mit Ausnahme der Gebäudeeinmessungen ausschließlich bei der Stadt in Auftrag.

§ 3. Baulasten.

Die Stadt verpflichtet sich für den Fall, dass die Vorhabenträgerin das Grundstück baulich nutzen will, erforderlichenfalls Baulasten zu bewilligen, die dazu führen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Grundflächenzahl und zur Bauweise sowie die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden.

§ 4. Gestaltung des Gebäudes.

(1) Die Fassade und die Werbeanlagen werden nach Maßgabe der einschlägigen gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs zur ersten Änderung des Bebauungsplans „Berliner Platz“ und des darin enthaltenen Beiplans gestaltet. Die Fassaden auf dem Erbbaugrundstück bestehen aus Glas und Naturstein. Als Naturstein wird der portugiesische Kalkstein Mokka Creme wie beim benachbarten Rathaus oder ein gleichartiges und gleichfarbiges Produkt verwendet. Plattengröße und Fugenbild sollen der Fassade des Rathauses entsprechen. Die Farbe der Aluminiumprofile ist wie beim Rathaus DB 703. Soweit Sonnenschutzglas verwendet wird, soll die Farbe dem beim Rathaus verwendeten Glasmaterial entsprechen. Die Anordnung der Fassadenelemente und der Werbeanlagen ergibt sich aus Anlage 2. Sollte auf der

Verbindungsbrücke über der Tiefgaragenzufahrt ein Fluchtweg mit Brüstungen hergestellt werden, stimmen die Parteien deren Gestaltung einvernehmlich ab.

(2) Dachaufbauten auf dem Erbbaugrundstück wie Lüftungsmodule, Rauchabzüge und andere Anlagen sind einzuhausen. Sie sind durch Lamellenstruktur in hellgrauer Farbe zu verkleiden. Der genaue Farbton ist zwischen den Parteien einvernehmlich festzulegen.

(3) Fluchttreppen an den Fassaden sind wie in Anlage 2a dargestellt durch Wandscheiben zu verdecken. Die Wandscheiben erhalten die gleiche Putzstruktur und Farbgestaltung wie die Fassade des Gebäudes. Die metallenen Treppen erhalten eine Beschichtung im gleichen Farbton wie die Putzflächen. Details regeln die Parteien einvernehmlich vor Erteilung der Baugenehmigung.

(4) Soweit ein Gebäude auf den Grundstücksgrenzen errichtet wird, gestattet die Vorhabenträgerin der Stadt, unentgeltlich an der Fassade des Gebäudes die erforderlichen Elemente der Straßenbeleuchtung anzubringen. Sie verpflichtet sich unbefristet zur unentgeltlichen Duldung der angebrachten Anlagen. Sie verpflichtet sich, diesen Duldungsanspruch der Stadt auf deren Verlangen durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern. § 2 Abs. 1 Satz 3 gilt entsprechend.

§ 5. Gestaltung der Freifläche.

(1) Die Vorhabenträgerin führt die Arbeiten zur Gestaltung der Freifläche auf der in Anlage 2b gekennzeichneten Fläche aus. Das Nähere bestimmt ein Bauvertrag zwischen den Parteien, den sie sich auf der Grundlage von Anlage 2b und der Planung nach Abs. 2 abzuschließen verpflichten.

(2) Die Stadt erstellt dazu auf eigene Kosten eine Planung im Maßstab 1:100 auf der Grundlage des aus Anlage 2b hervorgehenden Vorentwurfs. Sämtliche Flächen und

Ausstattungsgegenstände sind baugleich wie auf den vorhandenen Freiflächen beim Rathaus auszuführen.

(3) Die Stadt zahlt an die Vorhabenträgerin einen Betrag bis zur Höhe von 1.000.000 € brutto. Die endgültige Höhe geht aus dem Bauvertrag hervor. Die erste Hälfte des vereinbarten Betrags wird am 1.1.2012, die zweite am 1.7.2013 fällig. Falls die Arbeiten bereits vor dem Fälligkeitstermin der zweiten Rate abgenommen sind, verpflichtet sich die Stadt, über den Betrag der zweiten Rate ein bis zum 1.7.2013 unverzinsliches abstraktes Schuldanerkenntnis abzugeben.

§ 6. Bauantrag.

(1) Die Stadt verpflichtet sich, über einen Bauantrag innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des vollständigen Bauantrags zu entscheiden. Die Frist wird gehemmt durch die Abstimmung nach § 4 Abs. 3 Satz 4 und die Prüfungsfrist, die die für die altlastenrechtlichen Fragestellungen im Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde vom Eingang des Zustimmungersuchens bis zu ihrer Zustimmung benötigt. Der Eingang des vollständigen Bauantrags ist unter Angabe des Datums schriftlich zu bestätigen. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass das Regierungspräsidium Gießen derzeit ein Schallschutzgutachten als Teil der Bauvorlagen verlangt.

(2) Die Vorhabenträgerin erklärt unwiderruflich, dass sie kein Sachbescheidungsinteresse im Hinblick auf einen Bauantrag hat, der die Vereinbarungen dieses Vertrags und des Erbbauvertrags nicht beachtet.

(3) Die Vorhabenträgerin erwirbt die für die Vorbereitung und Durchführung einer Nutzung des Grundstücks erforderlichen Kartengrundlagen ausschließlich bei der Stadt.

(4) Schadensersatzansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, die daraus resultieren, dass eine Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung auf den Rechtsbehelf eines

Dritten aufgehoben, oder dass die aufschiebende Wirkung eines Rechtsbehelfs gegen die Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung angeordnet wird, sind ausgeschlossen.

§ 7. Altlasten.

(1) Das Erbbaugrundstück ist eine festgestellte Altlast. Die Stadt übernimmt die Mehrkosten, die dadurch entstehen, wenn anlässlich von Bauarbeiten baubegleitend diese Altlasten saniert werden müssen.

(2) Die erstattungsfähigen Mehrkosten sind

1. die Hälfte der Mehrkosten des Aushubs, Transports und der Verwertung oder Entsorgung von Boden oder Bauschutt, der auf Grund gaswerkstypischer Belastungen aus der Vornutzung nach der Zuordnungsklasse der LAGA Z 1.2 eingestuft wird, gegenüber den Kosten, die entstünden, wenn derselbe Boden oder Bauschutt in die Zuordnungsklasse Z 1.1 eingestuft wäre,
2. die Mehrkosten des Aushubs, Transports und der Verwertung oder Entsorgung von Boden oder Bauschutt, der auf Grund gaswerkstypischer Belastung aus der Vornutzung nach den Zuordnungsklassen der LAGA Z 2 bis Z 5 eingestuft wird, gegenüber den Kosten, die entstünden, wenn der selbe Boden oder Bauschutt in die Zuordnungsklasse Z 1.1 eingestuft wäre,
3. die Kosten für die Reinigung von gefördertem Grundwasser aus der Wasserhaltung, wenn es gaswerkstypische Belastungen aufweist,
4. die Kosten der Arbeiten für Arbeits- und Immissionsschutz, die ausschließlich durch gaswerkstypische Belastungen erforderlich werden,

5. die Kosten für Leistungen, die unmittelbar durch gaswerkstypische Belastungen erforderlich werden,
6. die Kosten für die umwelttechnische Fachbauleitung sowie die Dokumentation der Sanierungsarbeiten.

(3) Mehrkosten sind nur solche Kosten, die im Angebot der Fa. Weimer vom 2.8.2007 (Anlage 3) und im Angebot der ARGE Neubau Stadthaus Gießen vom 29.12.2005 für das Los 8 („Altlastensanierung und Bodenaushub“) sowie den dazugehörigen Nachträgen als förderfähig anerkannt und entsprechend gekennzeichnet sind (Anlage 4). Abrechnungsfähig sind die Einheitspreise, die in diesem Rahmen anerkannt worden sind.

§ 8. Baustelleneinrichtung.

(1) Die Stadt stellt der Vorhabenträgerin für die Baustelleneinrichtung unentgeltlich die aus Anlage 5 hervorgehenden Flächen im Kerngebiet und auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zum 30.7.2012 zur Verfügung. Die nach § 5 Abs. 1 vertragsgemäß hergestellte Fläche muss zu diesem Zeitpunkt abgenommen sein.

(2) Der Vorhabenträgerin ist bekannt ist, dass die Stadt im Bereich der Bushaltestellen an der Ostanlage bis zur Einmündung Am Alten Gaswerk während der Bauzeit Bordsteine verlegt und Am Alten Gaswerk eigene Bauarbeiten durchführt. Beide Parteien verpflichten sich, ihre Bauabläufe so einzurichten, dass die Bauarbeiten wechselseitig nicht behindert werden und die Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt zum und vom städtischen Rathaus nicht versperrt wird.

(3) Die Parteien dokumentieren gemeinsam zu Beweissicherungszwecken den Zustand der öffentlichen Verkehrsflächen, die von der Vorhabenträgerin in Anspruch genommen werden. Die Kosten der Beweissicherung trägt die Vorhabenträgerin.

(4) Die Parteien werden gegebenenfalls eine gesonderte Vereinbarung schließen, die

1. die Inanspruchnahme städtischer Flächen für die Baugrubensicherung,
2. den Rückbau der Spundwände nach Abschluss der Bauarbeiten

regelt.

(5) Für den Fall der Errichtung eines Bauwerks unter Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Erbbaugrundstücks für die Baustelleneinrichtung oder für Tiefbauarbeiten hat die Vorhabenträgerin diese Flächen innerhalb des Bauzauns (Anlage 5) außerhalb des Erbbaugrundstücks unterhalb der Konstruktionshöhe von 0,50 m für die Anlage der öffentlichen Freiflächen mit einer Festigkeit von 45 MN/m² zurückzugeben. Dabei ist die Baugrube lagenweise in Schichtdicken von 0,30 m mit dem Mineralgemisch 0/32 mm zu verfüllen. Das Verformungsmodul EV2 mit der Festigkeit von 45 MN/m² ist bei jeder Lage nachzuweisen.

§ 9. Freiflächennutzung.

Die Vorhabenträgerin erhält das Recht, die aus der Anlage 6 hervorgehenden Flächen zu nutzen. Das Entgelt bestimmt sich nach dem einschlägigen städtischen Satzungsrecht. In diesem Fall verpflichtet sie sich ferner, das genutzte Gelände sauber zu halten. Neben den nach der Straßenreinigungssatzung vorzunehmenden Maßnahmen sind die von der Stadt aufgestellten Abfallbehälter täglich zu entleeren und der Inhalt nach den gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen.

§ 10. Rechtsnachfolge.

(1) Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin das Erbbaurecht ganz oder teilweise auf einen Dritten überträgt, ist sie verpflichtet, diesen Dritten zu verpflichten, zuvor die ihr gegenüber der Stadt obliegenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu übernehmen,

und zwar in der Weise, dass der Dritte sich verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden. Die Stadt wird der Übertragung erst zustimmen, wenn der Dritte diesen Vertrag übernommen hat oder sich mit ihr auf einen entsprechenden Vertrag geeinigt hat.

(2) Die Vorhabenträgerin ist für den Fall der Gebrauchsüberlassung des Grundstücks oder von Teilen des Grundstücks oder Gebäudes an Dritte verpflichtet, die Dritten schriftlich auf Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages in der Weise zu verpflichten, dass die Stadt daraus ein eigenes Forderungsrecht gegen die Dritten (§ 328 BGB) erhält. Auf Verlangen stellt die Stadt der Vorhabenträgerin einen entsprechenden Vertragsentwurf zur Verfügung. Die Vorhabenträgerin ist nicht berechtigt, die Stadt auf ein Forderungsrecht gegen Dritte zu verweisen, wenn sie aus diesem Vertrag in Anspruch genommen wird, es sei denn, das Forderungsrecht ergibt sich aus einem Vertrag nach Satz 1.

§ 11. Kündigung.

(1) Dieser Vertrag gilt auf unbestimmte Dauer. Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen.

(2) Das Recht auf die Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der andere Teil eine wesentliche Pflicht aus diesem Vertrag verletzt, obwohl er schriftlich zur Pflichterfüllung innerhalb angemessener Frist gemahnt worden ist.

(3) Bis zum Vertragsende erbrachte Leistungen sind nicht zu erstatten. Hängt die erbrachte Leistung von einer Gegenleistung des anderen Teils ab, ist sie zu erstatten, wenn die Gegenleistung nicht zuvor erbracht wird.

§ 12. Schlussbestimmungen.

(1) Die Stadt behält sich vor, diesen Vertrag in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu erörtern.

(2) Änderungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.

(3) Nach diesem Vertrag abzugebende Erklärungen sind nur wirksam, wenn sie schriftlich oder in weitergehender Form abgegeben werden. Das gilt auch für Vereinbarungen, durch die diese Form abbedingungen werden soll.

(4) Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrags. Bei Widersprüchen zum Text des Vertrags gilt im Zweifel der Text.

(5) Die etwaige Unwirksamkeit der einen oder anderen Vereinbarung hat auf die Wirksamkeit dieses Vertrags in seinen übrigen Teilen keinen Einfluss. Die Vertragsteile sind in diesem Fall verpflichtet, eine ergänzende Regelung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlich Gewollten in zulässiger Weise am nächsten kommt.

Gießen, den

Grabe-Bolz
Oberbürgermeisterin

Rausch
Stadtrat

Theile
Geschäftsführer

Anlagen:

1. Gießen Flur 3 Nr. 94/13 (§ 1)
2. Fassaden- und Werbeanlagengestaltung (§ 4 Abs. 1)
 - 2a. Wandscheiben vor den Fassaden (§ 4 Abs. 3)
 - 2b. Vorentwurf der Freiflächenplanung (§ 5 Abs. 1)
3. geprüftes Angebot der Fa. Weimer vom 2.8.2007 (§ 7 Abs. 3)
4. Überarbeitetes Angebot der ARGE Neubau Stadthaus Gießen vom 29.12.2005 (§ 7 Abs. 3)
5. Flächen zur Baustelleneinrichtung (§ 8 Abs. 1 Satz 1)
6. Sondernutzungsflächen (§ 9)