

**Städtebaulicher Vertrag
und Erschließungsvertrag**
gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 68 „Am Bahnhof“ im Stadtteil
Großen-Linden der Stadt Linden

zwischen

der **Stadt Linden**, Konrad-Adenauer-Straße 25, 35440 Linden, vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch den Bürgermeister Jörg König und den Ersten Stadtrat Harald Liebermann

nachstehend „Stadt“ genannt

und

der **Grekon 3 GmbH**, Beim Eberacker 12, 35633 Lahnau, vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Daniel Beitlich,

nachstehend „Investor“ genannt

Präambel:

Der Investor plant den Neubau von bis zu 120 Wohnungen in vier Mehrfamilienhäusern auf einem ehemaligen Bahnbetriebsgelände im Anschluss an den Bahnhof Großen-Linden unmittelbar an der Bahnstrecke Main-Weser-Bahn im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 68 „Am Bahnhof“. Das Vorhaben umfasst neben dem Neubau der Wohnhäuser mit bis zu 120 Wohnungen mit einem Anteil öffentlich geförderten sozialen Mietwohnraums für Haushalte mit geringem Einkommen auf 25 % der errichteten Geschossfläche, den weitgehenden Erhalt des Grüngürtels entlang der Sudetenstraße, Gründächer, Aufwertung des Bouleplatzes und die Schaffung einer gewerblichen Baufläche im Norden des Geltungsbereichs des zukünftigen Bebauungsplans.

Der vorliegende Vertrag beinhaltet die städtebaulichen und Erschließungspflichten des Investors. Der Aufstellungsbeschluss für den rahmengebenden Bebauungsplan wurde am 5.11.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Linden gefasst. Die Stadt beabsichtigt den Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss u.a. mit dem Regelungsinhalt in Bezug auf die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ und im oberen nördlichen Bereich als „Gewerbegebiet“ zu bringen.

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Erbringung der bauleitplanerischen Leistungen für die Durchführung eines Bauleitplanverfahren, die Planung der Tiefbaumaßnahmen, die Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen, die Übernahme der einschlägigen Kosten sowie Folgekosten und weitere naturschutz- und artenschutzrechtliche Anforderungen an die Umsetzung des neuen Bebauungsplanes und die Verpflichtung zur Schaffung von Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus/des verbilligten Wohnraums.

(2) Das Vertrags- und Erschließungsgebiet umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Großen-Linden gemäß beigefügter Plankarte (**Anlage 1 a**).

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Flurkarte Vertrags- und Erschließungsgebiet (**Anlage 1 a**)
- b) Bebauungsplan Nr. 68 „Am Bahnhof“ M 1:1.000, in der Fassung des Entwurfs vom 08.04.2022 (**Anlage 1 b**)
- c) Vorentwurf eines Umlegungsplans im vereinfachten Umlegungsverfahren (**Anlage 2 a**)
- d) Bouleclub Systemschnitt & Freiflächenplan (**Anlage 2 b**)
- e) Berechnung der Ablösesumme für Schaffensbeiträge nach Wasserversorgungssatzung und Entwässerungssatzung (**Anlage 3**)
- f) Beschreibung 3-Zonen-Konzept (**Anlage 4**)

§ 3

Kosten der Bauleitplanung

(1) Der Investor trägt die Kosten der Bauleitplanung (Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans). Die Bauleitplanung wird durch ein fachkundiges Planungsbüro vorbereitet. Die Parteien einigen sich bereits jetzt auf Planungsbüro Holger Fischer, Dipl. Geograf / Stadtplaner, AKH. Die Bauleitplanung umfasst insbesondere die Änderung des Flächennutzungsplans, den Bebauungsplan einschließlich der Grundlagenermittlung (Bestandsaufnahme etc.) und der Vorplanung, den Umweltbericht samt Planung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, einschließlich aller dafür ggf. erforderlichen Gutachten (z. B. Lärm, Verkehr, Hydrogeologie, Artenschutz etc.) und der Gutachten, die vor und während des Verfahrens von der Stadt zur Klärung von Vorfragen der städtebaulichen Planung in Auftrag gegeben wurden. Das Planungsbüro wurde vom Investor selbst beauftragt. Die Stadt ist berechtigt, jederzeit und in allen Verfahrensschritten selbstständig Abstimmungen mit dem Planungsbüro vorzunehmen und ggf. Änderungen zu veranlassen und die Verfahrensschritte in der Bauleitplanung zu koordinieren bzw. einzuleiten. Zu den vom Investor zu übernehmenden Planungskosten gehören auch diejenigen verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten, die nicht als notwendige hoheitliche Verfahrensschritte von der Stadt durchgeführt werden müssen, bis zu einer Obergrenze in Höhe von 20.000,- €. Bis zur Vertragsunterzeichnung sind zwischen den Parteien unstrittig bereits Personal- und Sachkosten in Höhe von 15.000,- € entstanden. Die Kosten werden dem Investor nach Satzungsbeschluss in Rechnung gestellt und sind vier Wochen nach Rechnungsstellung fällig. Die nach Vertragsschluss entstehenden Personal- und Sachkosten werden nachberechnet und unter gleicher Fälligkeit in Rechnung gestellt.

(3) Dem Investor ist bekannt, dass sich aus diesem Vertrag keine Verpflichtung der Stadt, einen bestimmten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen ergibt, und dass die Stadtverordnetenversammlung bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.

(4) Der Investor verpflichtet sich, die Kosten der Bauleitplanung nach Abs. 1 für das Vertragsgebiet zu tragen. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsberatung der Stadt

im Rahmen der Bauleitplanung und der Entwicklung dieses Städtebaulichen Vertrages mit einem Stundensatz von maximal 250,- € zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer (zzt. 19%). Dem Investor obliegt dadurch kein Auswahl- oder Mitspracherecht in Bezug auf die anwaltliche Vertretung der Stadt.

(5) Hinsichtlich zukünftiger, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erforderlicher anwaltlicher Beratung und Vertretung der Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung (Normenkontrollverfahren und Normenkontrollverfahren) wird der Investor die tatsächlich entstehenden Kosten der Stadt unter Zugrundelegung eines maximalen anwaltlichen Stundensatzes i. H. v. 250,- € zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer (zzt. 19%) ebenfalls vollständig übernehmen. Dem Investor obliegt dadurch kein Auswahl- oder Mitspracherecht in Bezug auf die anwaltliche Vertretung der Stadt.

(6) Sämtliche nach diesem § 3 genannten Kosten sind vom Investor auch dann im genannten Umfang zu tragen, wenn das Bauleitplanverfahren – ggf. nach einem etwaigen Normenkontrollverfahren - nicht fortgeführt wird. Es bestehen in diesem Fall keine Schadenersatz-, Entschädigungs- oder sonstige Ansprüche des Investors gegen die Stadt.

§ 4

Umlegungsverfahren; Grunderwerb; Bauvoraussetzungsland

(1) Der Investor benötigt über die in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke hinaus die Zuwegung über die städtischen Grundstücke Gemarkung Großen-Linden (Linden) Flur 1 Flurstück 1155/6, 800/12 und 800/14, für die die Stadt bereit ist, ein vereinfachtes Umlegungsverfahren nach § 80 ff. BauGB durchzuführen, nach dessen Durchführung die Grundstückszuschnitte und –zuweisungen gemäß **Anlage 2 a** entstehen sollen. Das vereinfachte Umlegungsverfahren nach den §§ 80 ff. BauGB wird nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan unverzüglich von der Stadt eingeleitet. Für die Fälligkeit von Geldleistungen des Investors an die Stadt gelten die gesetzlichen Vorschriften. Die Parteien einigen sich bereits jetzt unwiderruflich auf einen an die Stadt auszugleichenden Grundstückswert in Höhe von 130,- € pro Quadratmeter.

(2) Der Investor verpflichtet sich, die Kosten des Umlegungsverfahrens, die Grundsi-
cherungskosten inklusive der Belastungsnebenkosten zu tragen. Der Zahlungsan-
spruch der Stadt wird fällig vier Wochen nach Zusendung entsprechender Kostennach-
weise an den Investor.

(3) In Abstimmung mit dem Boule Club Linden e.V. wird der Investor den Bouleplatz
inklusive einer Erweiterungsfläche von ca. 168 qm gemäß **Anlage 2 a** des Vertrages
aus dem Umlegungsverfahren der Stadt zuweisen lassen. Der Investor wird mit Beginn
der Grundstückserschließungsarbeiten auf eigene Kosten

- den Abbruch und die Entsorgung der auf der Fläche zurzeit befindlichen Naturstein-
mauer und des dahinter liegenden Bunkers,

- die Herstellung der geplanten Böschung entsprechend des in **Anlage 2 b** dargestellten
Systemschnitts und

- die Auffüllung der Erweiterungsfläche zur ebenen Fläche auf Höhe der derzeitigen
nördlichen Boule-Plätze vornehmen (siehe grün schraffierte Fläche in **Anlage 2 b**).

(4) Die fachgerechte Beseitigung von etwaigen Altlasten bzw. eventuell erforderlicher
Bodenaustausch auf den Grundstücken im Vertragsgebiet, einschließlich der dadurch
entstehenden Kosten, obliegt dem Investor. Im Bereich des ehemaligen Dieseltankla-
gers werden nach vorheriger Kampfmittelfreimessung der Bohransatzpunkte drei
Rammkernsondierungen abgeteuft. Boden- und Bodenluftproben sind fachgerecht zu
entnehmen und zu analysieren. Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen
werden dem Regierungspräsidium Gießen, Dez.41.4 vorgelegt.

§ 5

Erschließung

(1) Dem Investor wird die Erschließung des Vertrags- und Erschließungsgebiets über-
tragen. Der Investor verpflichtet sich, auf seine Kosten ein fachkundiges und leistungs-
fähiges Ingenieurbüro mit der Planung der Entwässerung zu beauftragen und ihm die
Leistungsphasen 1 bis 9 HOAI zu übertragen. Die Versorgung des Gebietes hat der
Investor mit den Versorgungsunternehmen auf seine Kosten abzustimmen. Hinsichtlich
der Wasserver- und Abwasserentsorgung ist Einvernehmen mit dem Stadtwerk Linden
herzustellen.

(2) Der Investor hat die erforderlichen Wasserversorgungs- und die Entwässerungsanlagen einschließlich der jeweiligen Hausanschlüsse inner- und außerhalb des Vertrags- und Erschließungsgebietes nach den Regeln der Technik zu planen, mit den Stadtwerken Linden abzustimmen und auf seine Kosten herzustellen. Vorstehendes gilt auch für Änderungen an den vorhandenen öffentlichen Leitungen zwecks Herstellung der Anschlüsse Wasser und Kanal inklusive notwendiger Anpassungen der Dimensionierung der Leitungen / des Kanals sowie die Wiederherstellung der Straßenoberflächen.

Bei der Planung sind folgende Vorgaben der Stadt bzw. der Stadtwerke zu beachten:

-Entwässerung: max. Abflussmenge in die öffentliche Kanalisation 16 l/s.

Eine darüberhinausgehende Abflussmenge ist auf dem Vertrags- und Erschließungsgebiet entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zurückzuhalten.

-Grundschutz Löschwasserversorgung nach DVGW-BL W405: 48 m³/h über 2 Stunden (Wohngebiet) sind verfügbar. Darüberhinausgehende Anforderungen (höherer Objektschutz etc.) sind vom Investor in Abstimmung mit den Stadtwerken Linden herzustellen.

(3) Etwaige Umbauarbeiten an der Sudetenstraße, die bspw. durch die neu zu schaffenden Grundstückszufahrten erforderlich werden, hat der Investor in Abstimmung mit der Stadt durchzuführen und deren Kosten zu tragen. Der Investor hat auch den neu anzulegenden Gehweg (Breite mind. 1,50m) auf der Seite des Vorhabens nebst Anschluss an den vorhandenen Straßenkörper mit Bord- und Rinnstein etc. auf seine Kosten herzustellen. Zur Schließung des Grüngürtels zum Gehweg hin wird der Investor eine Hecke aus ortsüblichen Pflanzen (z.B. Hainbuche) herstellen.

(4) Die nach diesem § 5 genannte gesamte Erschließung hat der Investor in dem für seine geplante Nutzung erforderlichen Umfang nach dem Stand der Technik und im Einvernehmen mit der Stadt und den Versorgungsträgern auf seine Kosten für das Erschließungsgebiet zu erstellen, soweit die Erschließungsanlagen nicht bereits im erforderlichen Zustand und Umfang vorhanden sind. Die Erschließungsarbeiten sind spätestens 3 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen und spätestens mit Beginn der Hochbauarbeiten abzuschließen.

(5) Der Investor hat durch Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Breitbandkabel, Kabel für Telefon- und Datenanschluss, Strom-, Gas-, Wärmeversorgung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen vermieden wird. Müssen vorhandene Verkehrsflächen dennoch aufgebrochen werden, so ist der ursprüngliche Zustand zügig wiederherzustellen.

(6) Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.

(7) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(8) Der Investor hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage im öffentlichen Raum verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Investor verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen. Die Kosten für die Probenentnahme, die Untersuchung sowie ggfs. Entfernung und Ersetzung trägt der Investor.

(9) Mit Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen durch den Investor herzustellen und spätestens mit Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen in Funktion zu setzen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Straßen, sind mit Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Investor auf seine Kosten zu beseitigen.

(10) Eine Kostenbeteiligung der Stadt erfolgt nicht. Nach ordnungsgemäßer Herstellung und Kostentragung der vorgenannten Erschließung nebst eventuell erforderlicher Immissionsschutzanlagen durch den Investor, sind der Investor sowie spätere Erwerber von der Entrichtung von Erschließungsbeiträgen für Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB befreit.

(11) Die Stadt erhebt vom Investor für ihre öffentliche Wasserversorgungseinrichtung und ihre öffentliche Entwässerungseinrichtung Herstellungsbeiträge nach Maßgabe ihrer Wasserversorgungssatzung bzw. zur Entwässerungssatzung (siehe § 9 dieses Vertrags). Der Investor ist darauf hingewiesen, dass Kosten für etwaige Netzentgelte und Hausanschlusskosten privatrechtlich organisierter Netzbetreiber zusätzlich entstehen können. Gleiches gilt für Hausanschlusskosten Wasser und Abwasser.

§ 6

Übergang der Gefahrtragung / Verkehrssicherung und Haftung

(1) Die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung der in Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen trägt der Investor. Mit der Abnahme (§ 7) der Erschließungsanlagen geht die Gefahr auf die Stadt über. Dies gilt nicht für die Erschließungsanlagen, die im Eigentum und/oder in der Unterhaltungspflicht des Investors verbleiben (Grundstücksanschlüsse, soweit sie nicht Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgungseinrichtung/Entwässerungseinrichtung sind).

(2) Der Investor hat sich vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen über die Existenz und den Verlauf von Ver- bzw. Entsorgungsleitungen zu informieren. Er haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Investor stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

(3) Der Investor übernimmt für die gesamte Bauzeit der jeweiligen Erschließungsanlagen bis zu ihrer jeweiligen Abnahme die Verkehrssicherungspflicht im gesamten Erschließungsgebiet. Er trägt die Verantwortung für Schäden, die im Zusammenhang mit der Durchführung der in diesem Vertrag vereinbarten Erschließungsarbeiten entstehen. Dies gilt auch dann, wenn der Investor intern Verantwortung und Haftung auf einen Dritten übertragen hat.

(4) Der Investor haftet der Stadt gegenüber vom Beginn der Bauzeit bis zur jeweiligen Abnahme für alle Personen-, Sach- und Folgeschäden, welche unmittelbar oder mittelbar durch die Ausführung der Anlagen schuldhaft verursacht werden oder durch Verletzung der Verkehrssicherungspflicht eintreten. Er stellt insoweit die Stadt und deren Bedienstete von gegen sie gerichteten Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(5) Der Investor hat bauwesenstypische Gefahren angemessen, mindestens branchenüblich vor Beginn der Arbeiten zu versichern und bis zum Gefahrübergang (Abs. 1= Abnahme nach § 7) mit einer Deckungssumme von mindestens 500.000 € für Sachschäden und von mindestens 1.000.000 € für Personenschäden versichert zu halten. Er hat dies der Stadt nachzuweisen; erstmals vor Baubeginn.

§ 7

Abnahme, Übernahme und Sachmängelhaftung

(1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Stadt und dem Investor gemeinsam abzunehmen. Der Investor ist berechtigt Teilabnahmen zu verlangen. Der Investor hat der Stadt die Fertigstellung schriftlich anzuzeigen. Die Stadt setzt den Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 14 Tagen nach erfolgter Anzeige im Benehmen mit dem Investor fest. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren. Werden wesentliche Mängel festgestellt, so ist die Abnahme nach Beseitigung der Mängel zu wiederholen.

(2) Die Stadt ist berechtigt, bei der Abnahme einen Sachverständigen hinzuzuziehen, dessen Kosten der Investor zu tragen hat.

(3) Der Investor ist verpflichtet, spätestens 14 Tage vor der Abnahme der Erschließungsanlagen der Stadt eine Ausfertigung sämtlicher vom Ingenieurbüro erstellten und geprüften Pläne, Aufmaße, Abrechnungszeichnungen, Massenberechnungen und Verdichtungsnachweise sowie Bestandspläne einschließlich Druckprüfungsprotokolle über die Ver- und Entsorgungsleitungen mit Grundstücksanschlüssen, Protokolle und Videoaufzeichnungen der Kanal-TV-Untersuchung sowie sonstige Untersuchungsberichte zu übergeben. Pläne und Bestandspläne sind in Papierform und in digitalisierter Form (nach Gauß-Krüger/ETRS89/UTM) gemäß den Vorgaben der Stadt vorzulegen.

(4) Der Investor hat sämtliche bei der Abnahme festgestellten Mängel und Schäden (unabhängig von deren Verursachung) innerhalb einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist zu beheben. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel und Schäden zu setzen. Nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist kann die Stadt die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Investors unverzüglich durchführen lassen.

(5) Der Investor hat die Erschließungsanlagen in der Weise zu erstellen, dass diese die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit 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 Gebrauch aufheben oder mindern. Die Verjährungsfrist der Mängelansprüche beträgt fünf Jahre und beginnt jeweils mit der Abnahme der jeweiligen Erschließungsanlagen. Zwei Monate vor Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist der ersten abgenommenen Erschließungsanlage führen die Vertragsparteien eine gemeinsame Begehung zur Feststellung eventueller Mängelansprüche, die eindeutig und nachweisbar bereits mit Ersterstellung vorlagen und nicht durch den allgemeinen Gebrauch entstanden sind, durch. Der Investor ist verpflichtet, nach Ablauf der vorgenannten Verjährungsfrist auf Verlangen der Stadt eigene Mängelansprüche gegen die ausführenden Unternehmen und beauftragten Ingenieurbüros an die Stadt abzutreten.

Die innerhalb der Verjährungsfrist auftretenden Mängel sowie die damit unmittelbar im Zusammenhang stehenden oder bei der Mängelbeseitigung auftretenden Schäden hat der Investor zu beseitigen. Kommt er der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten des Investors beseitigen lassen.

(6) Mit der jeweiligen Abnahme gehen der Besitz an den Erschließungsanlagen - mit Ausnahme der in § 6 Abs. 1 S. 3 bezeichneten Anlagen -, soweit Besitzübertragung noch nicht erfolgt ist, sowie die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt über. Der öffentliche Teil der Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen werden gemäß der Wasserversorgungssatzung und der Entwässerungssatzung der Stadt Linden mit der Abnahme Bestandteil des öffentlichen Leitungsnetzes und gehen in das Eigentum der Stadt über. Für Teilabnahmen der Straßen, ohne Asphaltfeinschicht, gilt dies jedoch nur dann, wenn die Schächte, Kappen und Einläufe planeben

mit der Tragschicht aufgebracht sind und eine gemeinsame Begehung der Parteien ergeben hat, dass die Straßen verkehrssicher benutzbar sind. Etwaige Schäden an der Tragschicht aufgrund der Benutzung der Erschließungsanlagen sind vom Investor im Zuge der Aufbringung der Asphaltfeinschicht zu beseitigen.

(7) Soweit in diesem Vertrag von Abnahme die Rede ist, wird darunter verstanden eine Abnahme, bei der Mangelfreiheit oder das Vorliegen von nur nicht wesentlichen Mängeln festgestellt ist. Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen abzunehmen und auf Verlangen des Investors auch selbständige Teilabschnitte der Erschließungsanlagen im Wege der Teilabnahme nach den Regelungen dieses § 7 abzunehmen.

§ 8

Sicherheitsleistungen

(1) Der Investor leistet der Stadt Sicherheiten durch selbstschuldnerische, unbefristete und unwiderrufliche Bürgschaften eines im Inland oder EU-Ausland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts, die unter Verzicht auf die Einrede gemäß § 771 BGB und auf das Recht zur Befriedigung durch Hinterlegung erteilt werden und die vor Ablauf der Verjährungsfrist gemäß § 7 Abs. 5 nicht verjähren.

Die Sicherheiten dienen

a) in Höhe von 75.000,- € dazu, die vertragsgemäße Durchführung der vom Investor übernommenen Leistungen (§§ 5 und 10) einschließlich der Zahlungsverpflichtungen gem. §§ 3 und 9 sämtlicher Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Grundabtretung/ Umlegung sowie der sonstigen Verpflichtungen nach diesem Vertrag zu sichern und

b) in Höhe von 15.000,- € zur Sicherstellung der Mängelansprüche der Stadt.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Investors oder der Beantragung eines Insolvenzverfahrens ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Investor für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(2) Die Bürgschaft nach Abs. 1 a) ist bei Beurkundung dieses Vertrages der Gemeinde vorzulegen, die Sicherheitsleistung gemäß Abs. 1 b) ist spätestens bei der Abnahme der Bauarbeiten (§ 7 Abs. 1) zu leisten.

(3) Die geleistete Bürgschaft nach Abs. 1 Buchst. a) steht so lange der Stadt zu, bis die zu sichernden Zahlungsverpflichtungen vom Investor erfüllt sind und bis durch die Abnahme festgestellt ist, dass die Erschließungsmaßnahme durch den Investor ordnungsgemäß durchgeführt worden ist und bis der Investor die Bürgschaft nach Abs. 1 b) der Stadt vorgelegt hat.

§ 9

Herstellungsbeiträge / Ablöse

(1) Die Stadt erhebt für ihre öffentliche Wasserversorgungseinrichtung und ihre öffentliche Entwässerungseinrichtung Herstellungsbeiträge nach Maßgabe ihrer Wasserversorgungssatzung (WVS) und ihrer Entwässerungssatzung (EWS). Die Herstellungsbeiträge werden abgelöst. Über die Hausanschlüsse hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine öffentlichen Wasserversorgungsleitungen und Abwasseranlagen (Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle) vom Investor herzustellen, so dass keine Doppelbelastung erfolgt.

(2) Die Stadt und der Investor lösen hiermit die Beiträge betreffend die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtung und der Entwässerungseinrichtung für die im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans liegenden Grundstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Bemerkung
Großen-Linden	1	800/9	Sudetenstraße	
Großen-Linden	1	800/11	Sudetenstraße	
Großen-Linden	1	800/12	Sudetenstraße	
Großen-Linden	1	800/13	Sudetenstraße	
Großen-Linden	1	800/14	Sudetenstraße	teilweise
Großen-Linden	1	1102/12	Von Kassel nach Frankfurt	
Großen-Linden	1	1155/6	Sudetenstraße	teilweise
Großen-Linden	1	1157	Ludwigstraße	teilweise
Großen-Linden	1	1155/5	Sudetenstraße	
Großen-Linden	1	1166/14	Sudetenstraße	teilweise
Leihgestern	4	296/6	Von Kassel nach Frankfurt	teilweise

gemäß §§ 21, 13 WVS bzw. gemäß §§ 18, 10 EWS ab.

Für die Ablösung gilt Folgendes:

- a) Die Ablösung erstreckt sich auf die im künftigen Bebauungsplan gelegenen Baugrundstücke unter Berücksichtigung ihrer Grundstücksflächen sowie ihrer beitragsrelevanten Vollgeschosse (Nutzungsfaktor nach § 15 WVS bzw. § 12 EWS), wie sie nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung seiner ortsüblichen Bekanntmachung zulässig sind. Die Ablösungsbeträge belaufen sich für die Wasserversorgungseinrichtung auf 4,15 € pro Quadratmeter Veranlagungsfläche sowie für die Entwässerungseinrichtung auf 7,15 € pro Quadratmeter Veranlagungsfläche. Unter Zugrundelegung des Entwurfs des Bebauungsplans (**Anlage 1 b**) errechnen sich hiernach für die Grundstücke entsprechend der Aufteilung nach der Plankarte in **Anlage 3** die darin genannten Ablösungsbeiträge. Die Berechnung ergibt sich ebenfalls aus der **Anlage 3** zu diesem Vertrag. Für den Fall, dass im ortsüblich bekannt gemachten Bebauungsplan ein höheres oder niedrigeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird, erhöhen oder ermäßigen sich die Ablösungsbeträge entsprechend.

- b) Die Ablösungsforderungen der Stadt gegen den Investor werden zur Zahlung 6 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, frühestens jedoch 2 Wochen nach ortsüblicher Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit (vgl. § 83 BauGB) der vereinfachten Umlegung nach § 4 Abs. 1 dieses Vertrages, fällig. Bei Zahlungsverzug sind Säumniszuschläge nach § 218 Abs. 1 i.V.m. § 240 AO zu leisten.

- c) Die endgültige Ablösungswirkung für die vorbezeichneten Grundstücke tritt jeweils mit der Zahlung der Ablösungsbeträge nach vorstehender Regelung ein. Die zukünftigen Eigentümer der entstehenden Baugrundstücke (Bauherren) können von der Stadt nicht erneut zu den nach diesem § 9 abgelösten Herstellungsbeiträgen herangezogen werden. Von der Ablösung unberührt bleibt das Recht der Stadt zur Erhebung von weiteren Herstellungsbeiträgen bei beitragsrelevanten baulichen Änderungen auf den Grundstücken (etwa bei einer weiteren Grundstücksbebauung über die abgelöste Geschossfläche hinaus) und zur Erhebung von Verbesserungs- und Erneuerungsbeiträgen bei Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen nach Maßgabe der satzungsrechtlichen Bestimmungen und unter Ansatz der Beitragssätze der städtischen Satzung.

§ 10

Natur- und Artenschutzrecht

(1) Sofern ein Natur- oder Artenschutzgleich / Maßnahmen über die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen oder sonst wie im Zusammenhang mit dem Vorhaben vorzunehmen ist, hat dies der Investor auf eigene Kosten zu erbringen.

Der Investor hat mit Fertigstellung der Wohngebäude im Vertragsgebiet mindestens 15 Brutkästen für Vögel und / oder Fledermäuse anzubringen bzw. aufzustellen.

(2) Zu den bereits feststehenden vom Investor auf eigene Kosten umzusetzenden Maßnahmen nach Absatz 1 gehören insbesondere:

a) Anlegung / Umsetzung von drei parallel verlaufenden Biotopstrukturen („3-Zonen-Konzept“) (**Anlage 4**):

aa) Das Plangebiet und angrenzende Bereiche werden seit Ende März 2022 mit 30 Haselmausnistkästen zum Fang der Haselmäuse ausgestattet. Die Nisthilfen werden zwischen April und November an 14 Terminen (zwei pro Monat) auf Besatz kontrolliert. Die fach- und artgerechte Umsiedlung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Vor Baubeginn ist das Vorhabengebiet erneut nach Haselmaus-Vorkommen abzusuchen und ggfs. Umsiedlungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Gehölzstruktur entlang der Sudetenstraße bleibt bis auf die Zuwegungen zu den Hauseingängen der geplanten Mehrfamilienhäuser erhalten.

bb) Die Dachflächen der Mehrfamilienhäuser und ihrer Verbindungselemente werden unter besonderer Berücksichtigung der Lebensraumansprüche von Fluginsekten wie Bienen und Schmetterlingen begrünt, wobei auch die Flächen unter den auf Traggestellen montierten Solarmodulen in die Gestaltung einzubeziehen sind. Die Begrünung der Dachflächen erfolgt unmittelbar nach der Montage der Solarmodule;

cc) Die Fläche zwischen der geplanten Bebauung und der bahnseitigen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird unter besonderer Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der Blauflügeligen Ödlandschrecke und der Schlingnatter als Biotop gestaltet und unterhalten. Die Modellierung erfolgt unmittelbar nach Baufertigstellung, die Einsaat/Bepflanzung in der folgenden Pflanzperiode.

Das „3-Zonen-Konzept“ wird zeichnerisch dargestellt (**Anlage 4**), mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Das Konzept wird Teil des Bauantrages.

b) Die Flächen, auf denen die zum Erhalt festgesetzten Gehölze stehen, werden vor Beginn der Baumaßnahmen baulich gesichert und - soweit erforderlich - durch Bauzäune abgegrenzt.

c) Für die gesamten Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung und ein mindestens 5-jähriges Monitoring vereinbart und im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Baumaßnahmen werden zudem durch einen Baumsachverständigen begleitet.

(3) Die Zuwegung und Flächeneinrichtungen auf dem Flurstück 1155/6 sind so vorzunehmen, dass die im Bebauungsplanentwurf (**Anlage 1 b**) als erhaltenswerte Bäume (kräftiger roter Punkt auf grünem Grund als Signatur) gekennzeichneten Bäume dauerhaft erhalten werden können. Der Investor hat für die dauerhafte Pflege unter seiner Kostentragung Sorge zu tragen. Für die erhaltenswerten Bäume und Gehölzstreifen (siehe Festsetzungen Bebauungsplan), die auf nach dem Umlegungsverfahren öffentlichen Flächen stehen, zahlt der Investor einen einmaligen Ablösebetrag für die dauerhafte Pflege in Höhe von 400.000,- € brutto. Der Betrag errechnet sich aus einem geschätzten Pflegeaufwand, gerechnet auf 30 Jahre. Die Kostenberechnung ist dem Investor durch Einsichtnahme und Prüfung bekannt und wird von ihm unwiderruflich anerkannt. Im Übrigen obliegen die Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen auf den nicht nach dem Umlegungsverfahren dem Investor zugewiesenen Flächen der Stadt. Bäume, Sträucher und sonstiges Gehölz, das sich auf Flächen befindet, die vom Investor auf die Stadt übergehen, sind zuvor vom Investor hinsichtlich der Verkehrssicherheit zu kontrollieren und mit einem Pflegeschnitt zu versehen.

§ 11

Haftungsausschluss

(1) Der Investor erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans an und verzichtet auf evtl. sich hieraus ergebende Übernahme- oder Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 – 44 BauGB sowie auf Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan.

(2) Ein Anspruch auf Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Das Gebot der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB bleibt unberührt.

(3) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplanes und im Vertrauen auf und in Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 12

Bauverpflichtung Sozialer Mietwohnraum

(1) Der Investor verpflichtet sich, auf mindestens 25% der im Plangebiet errichteten Wohnungsgeschossfläche, Mietwohnungen zu realisieren, deren Mieten für Personen mit niedrigem Einkommen gemäß der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung (in der Fassung vom Sept. 2020) bzw. der Neufassung der Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus (in der Fassung vom März 2022) über eine Bindungsdauer von 20 Jahren begrenzt sind. Die Wohnungen und Wohnflächen richten sich nach den Förderrichtlinien des Landkreises Gießen. Die Bereitstellung der Landesfördermittel setzt nach Ziff. 4.5. der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung voraus, dass sich die Kommune mit mindestens 10.000,- € brutto je Wohneinheit an der Finanzierung beteiligt. Die Stadt wird dementsprechend 10.000,- € brutto je Wohneinheit, höchstens jedoch 300.000,- € brutto (bei 30 Wohneinheiten sozialer Wohnraum) zur Verfügung stellen, sofern die Förderbedingungen und die Bedingungen nach diesem § 12 eingehalten werden.

(2) Die höchstzulässige Miete für Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen liegt entsprechend der Ziffer 4.3 der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung ohne Betriebskosten bei 20 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird über den Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses des Landes Hessen zur Ermittlung von Wohnraummiets durch die Wohnbauförderungsstelle des Landkreises Gießen ermittelt und über die Förderzusage als Einstiegsrente festgeschrieben.

(3) Die Mietpreis- und Belegungsbindung für die Wohnungen nach diesem § 12 gelten für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen. Der Investor wird die Bezugsfertigkeit der Stadt schriftlich anzeigen. Die Mietpreis- und Belegungsbindung gilt unabhängig von den Förderrichtlinien bzw. dem Bestand der Fördermittelzusage als eigenständiges Recht der Stadt. Eine zukünftige Anpassung der Mieten ist ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zur Mietpreisanpassung im geförderten Wohnungsbau, den Förderrichtlinien und der erteilten Förderzusage zulässig.

(4) Die Verpflichtungen zur Miethöhe gemäß Absatz 2 und Belegungsbindung gemäß Absatz 3 sind als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt im Grundbuch der Grundstücke zu sichern (§ 21 Abs. 1 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz - HWoFG). Die Kosten trägt der Investor.

(5) Sollten die in diesem Vertrag geregelten Bestimmungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung lückenhaft oder widersprüchlich sein, wird zur Auslegung auf die Bestimmungen der Förderprogramme und der zugehörigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zurückgegriffen. Insbesondere vereinbaren die Parteien, dass eine Verkürzung der Mietpreis- und Belegungsbindungsfristen in keinem Fall stattfindet. § 19 HWoFG findet im Hinblick auf eine vorzeitige Beendigung der Mietpreis- und Belegungsbindung keine Anwendung. Sofern eine Mietpreis- und Belegungsbindung aus den Förderprogrammen nicht oder nicht mehr besteht, die in diesem Vertrag vereinbarten Bindungsfristen aber noch nicht verstrichen sind, gelten zu den nachstehenden Regelungen die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere die der Förderprogramme, entsprechend. Der Investor wird die geförderten Wohnungen entsprechend den Vorgaben dieser Mietpreisbindung an die privilegierten Adressaten in jedem Fall bis zum Ablauf der nach diesem Vertrag vereinbarten Bindungsfristen zur Verfügung stellen. Verstößt der Investor gegen die Mietpreisbindung nach diesem § 12 und vereinbart mit dem Mieter eine die nach vorstehendem Abs. 2 übersteigende (ggfls. fortgeschriebene) Miete, so kann die Stadt verlangen, dass der Investor den der höchstzulässigen Miete übersteigenden Anteil der vereinnahmten Miete an die Stadt abführt (Mehrerlösabgabe). § 23 HWoFG gilt entsprechend.

§ 13

Bebauung / Immissionsschutz

Die Bebauung durch den Investor erfolgt auf Grundlage der Bauleitplanung, wobei er sich zur Einhaltung der folgenden Eckpunkte vertraglich verpflichtet:

- Durchgehendes Gebäude zur Main-Weser-Bahnstrecke;
- Gründach mit Photovoltaikanlage: Die technisch nutzbaren Dachflächen, d.h. alle Dachflächen mit Ausnahme von Ausstiegsöffnungen, Dachflächenfenstern, die der notwendigen Belichtung darunter liegender Räume dienen, Schachtköpfen von Personenaufzügen, Attiken usw., werden zu mind. 50% bis max. 70% mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie ausgestattet;
- die Wärmeversorgung des Allgemeinen Wohngebietes soll mit einer zentralen Erzeugungsanlage, z.B. Wärmepumpe erfolgen. Ein „BEG 40 Standard“ nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) oder entsprechende Nachfolgeregelung wird angestrebt;
- alle Wohnungen ohne Stufen mit Aufzug erreichbar;
- im Allgemeinen Wohngebiet werden im Bereich der ebenerdigen Eingänge zu den Wohngebäuden auf den betreffenden Teilflächen der Parzelle 1155/6 Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Menschen, Besucher und Lieferdienste eingerichtet; Für die Nutzer der geplanten Wohnbebauung wird eine ausreichende Ladeinfrastruktur für Elektroautos und -zweiräder (mind. 15% der zu errichtenden Stellplätze) zur Verfügung gestellt. Dies gilt entsprechend für das Gewerbegebiet;
- Gemäß § 4 Abs. 4 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Linden wird abweichend vom Stellplatzschlüssel nach Ziff. 1.1. der Anlage 2 der Satzung hinsichtlich des geförderten sozialen Wohnraums (vgl. § 12) die erforderliche Stellplatzanzahl auf einen PKW-Stellplatz je Wohneinheit reduziert;
- Es wird eine Ein- und Ausfahrt zu den PKW-Stellplätzen unter dem Gebäude am nördlichen Ende des Gebäudekomplexes eingerichtet; darüber hinaus ist eine redundante Ausfahrt für Notfälle am südlichen Ende des Gebäudekomplexes vorzusehen;

- Die Dimensionierung von passiven Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm erfolgt nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Die bahnseitigen Fassaden sind auf Grundlage der Schallschutzberechnung zum Bauantrag in Teilen schallabsorbierend auszuführen.

§ 14

Kündigung

(1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder wirtschaftlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grund ausschließt. Die Kündigung hat schriftlich innerhalb von acht Wochen ab Kenntnis und unter Nachweis des Kündigungsgrundes gegenüber der anderen Vertragspartei zu erfolgen.

(2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Investor die sich aus § 5 und/oder § 8 und/oder § 9 ergebenden Pflichten nicht fristgemäß einhält oder wenn über das Vermögen des Investors das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

(3) Im Falle der fristgerechten Kündigung hat der Investor die bis dahin entstandenen Kosten nach diesem Vertrag zu tragen. Ein Rückerstattungs- oder Schadenersatzanspruch besteht nicht.

(4) Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn die Vertragspartei, die die Anpassung verlangt, die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist und den Nachweis zu erbringt, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform, soweit gesetzlich nicht eine strengere Form vorgeschrieben ist.

§ 15

Rechtsnachfolge

Im Falle einer Übertragung des Eigentums an dessen Grundstücken im Vertragsgebiet auf einen Dritten ist der Investor verpflichtet, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflich-

ten seinem Rechtsnachfolger im Eigentum mit entsprechenden Weitergabeverpflichtungen aufzuerlegen. Ungeachtet dessen haftet der Investor der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem Rechtsnachfolger im Eigentum, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 16

Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit gesetzliche Anforderungen nicht die notarielle Beurkundung bedingen. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.

(3) 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.

(4) Eine Abtretung, Verkauf oder die anderweitige Übertragung der Rechte aus diesem Vertrag, ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt kann die Zustimmung insbesondere dann verweigern, wenn der neue Investor die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit für die Erfüllung des Vertrages nicht aufweist. Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend an weitere Rechtsnachfolger weiterzugeben.

(5) Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft. Die §§ 4 bis 7, §§ 9 bis 10 und §§ 12 bis 13 des Vertrages treten jedoch erst mit Bekanntmachung des Bebauungsplans oder mit Erteilung der ersten Baugenehmigung nach § 33 BauGB - je nachdem, welcher Zeitpunkt früher liegt – in Kraft (aufschiebende Bedingung).

Linden, den _____

Stadt Linden:

Grekon 3 GmbH:

Jörg König, Bürgermeister

Daniel Beitlich, Geschäftsführer

Harald Liebermann, Erster Stadtrat