

Stand: 09.11.2007

**Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 626 der Stadt Offenbach am Main
„Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße“**

Zwischen

Stadt Offenbach am Main,
vertreten durch den Magistrat,
Berliner Straße 100,
63065 Offenbach am Main

im Folgenden: „Stadt“

und

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH,
Niederlassung Rhein-Main,
vertreten durch ...,
Bockenheimer Landstraße 24,
60323 Frankfurt am Main

im Folgenden: „Vorhabenträger“

wird folgender

Durchführungsvertrag

zur Vorbereitung und Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 der Stadt Offenbach am Main „Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße“ geschlossen:

I. Allgemeines

§ 1

Vertragsgebiet und Vertragsgegenstand

Die Stadt hat dem Vorhabenträger mit notariellem Kaufvertrag vom heutigen Tage (UR_-Nr.des Notars) folgenden Grundbesitz veräußert:

Gemarkung Offenbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 145/7 (teilweise; bislang Teil der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Mittelseestraße), Nr. 548/7 (teilweise, bislang Teil der dem öffent-

lichen Verkehr gewidmeten Großen Marktstraße), Nr. 144/2 (Kleine Marktstraße 4/Mittelseestraße 55); Nr. 185/1 (teilweise, bislang Kleine Marktstraße, künftig als Standort des Gastronomiepavillons im Baufeld MK-3 vorgesehen).

Darüber hinaus hat Herr Dr. Dirk Ippen als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes

Gemarkung Offenbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 150/5 (Große Marktstraße 36-42), Nr. 152/1 (Große Marktstraße 44), Nr. 173/1 (Geleitsstraße 31), Nr. 171 (Landwirtschaftsfläche Neben der Geleitsstraße), Nr. 172 (Geleitsstraße 35)

dem Vorhabenträger ein notarielles Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages unterbreitet, das bis zum 31.12.2007 angenommen werden kann (UR-Nr. S 1481/2006 des Notars Dr. Rüdiger Graf von Stosch, München sowie UR-Nr. J 0248/2007 des Notars Dr. Joachim Schervier, München).

Im Hinblick auf die noch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Grundstücke des Herrn Dr. Dirk Ippen ist eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Eine uneingeschränkte Zustimmung des derzeitigen Eigentümers liegt ebenfalls vor. Soweit es sich um Grundbesitz handelt, bei dem derzeit (noch) die Stadt Offenbach am Main als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, erteilt die Stadt hiermit ihre uneingeschränkte Zustimmung zur Durchführung des vertragsgegenständlichen Vorhabens auf den vorbezeichneten Grundstücksflächen.

Insgesamt umfasst das Vertragsgebiet die im Lageplan (**Anlage 1**) umgrenzten Grundstücke.

Gegenstand dieses Vertrags ist

- der Neubau eines Einkaufszentrums in der Großen Marktstraße in Offenbach am Main mit ergänzenden Nutzungen und dazugehörigem Parkdeck sowie die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet;
- die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen am bestehenden Parkhaus Mittelseestraße;
- die Herstellung der zur Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsanlagen sowie damit verbundener weiterer Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum gemäß Ausführungsplanung (§§ 2 Nr. 9, 8 dieses Vertrages) und deren Übergabe an die Stadt nach deren Fertigstellung zur Übernahme als öffentliche Straße im Sinne des Hess. Straßengesetzes mit dem jeweils hierfür erforderlichen Rechtsakt.

§ 2

Vertragsgrundlagen

Vertragsgrundlagen sind:

1. der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 626 der Stadt Offenbach am Main „Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße“ (Stand: 12.11.2007) ab dem Eintritt der Planreife gemäß § 33 BauGB,
2. der Lageplan zu diesem Vertrag (**Anlage 1**),
3. der Vorhabenplan des Vorhabenträgers (**Anlage 2**),
4. die Entwurfsplanung über die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Regelprofile (**Anlage 3**),
5. Vereinbarung über Mindeststandards für die äußere Gestaltung des Vorhabens (**Anlage 4**),
6. Positionsplan Übersicht Grundriss Baugrubenverbau (**Anlage 5**),
7. Darstellung der Überbauung des öffentlichen Raumes (**Anlage 6**),
8. die Planungen und Gutachten nach § 5 dieses Vertrags,
9. die von der Stadt noch zu genehmigenden Ausführungspläne für die vertragsgegenständlichen Erschließungsanlagen nach § 8 dieses Vertrages,
10. sowie die einschlägigen technischen Vorschriften und Richtlinien.

II. Vorhaben

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Zur näheren Konkretisierung wird das Vorhaben wie folgt beschrieben:

(1) Errichtung eines fünfgeschossigen Einkaufszentrums

Geplant ist die Errichtung eines fünfgeschossigen Einkaufszentrums im Zusammenhang mit dem bestehenden Parkhaus „Mittelseestraße“. In dem Einkaufszentrum ist eine Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten von maximal 15.000 m² vorgesehen. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen geplant:

- UG 2: Technik, Andienung und Lager
- UG 1.: Ladennutzung, Technik und Lager
- EG: Ladennutzung und Andienung
- 1. OG: Ladennutzung
- 2. OG: Parkdeck
- 3. OG: Dienstleistungsangebot (z.B. Sport, Fitness, etc.)
- 4. OG: Dienstleistungsangebot (z.B. Sport, Fitness, etc.)

Die Funktion und Höhe des bestehenden Parkhauses „Mittelseestraße“ mit allen Parkebenen bleiben unverändert. Insgesamt ist eine für Einkaufen und Dienstleistungsangebot nutzbare Fläche von ca. 24.500 m² vorgesehen. Zusammen mit dem Parkhaus „Mittelseestraße“ stehen ca. 625 Stellplätze zur Verfügung.

Das Einkaufszentrum soll im Wesentlichen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der „Offenbach Post“ errichtet werden. Nach dem derzeitigen Stadtgrundriss handelt es sich hierbei eine bedeutsame Entwicklungsfläche, die insbesondere durch ihren direkten Bezug zum Aliceplatz und der Großen Marktstraße einen wichtigen Baustein für den Innenstadtbereich darstellt. In Verbindung mit dem zum Teil schon aufgewerteten Umfeld und der Gestaltung der Außenflächen gilt es, diesen Bereich an die bestehende Umgebung anzubinden (Fußgängerzone sowie verkehrliche Erschließung). Der Aliceplatz erhält zukünftig an seiner südlichen Kante eine markante Arrondierung, die im Zusammenspiel mit dem Rathaus und der flankierenden Bebauung einen hochwertigen städtischen Raum ausbilden wird.

Die Überbauung der Mittelseestraße und der Zusammenschluss mit dem bestehenden Parkhaus „Mittelseestraße“ schafft eine völlig neue städtebauliche Situation: Der historische Stadtgrundriss wird aufgegriffen (Stärkung der historischen Kleinen Marktstraße als Fuß- und Fahrradwegverbindung) und die zergliederte Struktur des Areals wird wieder in den städtischen Kontext integriert. Das Einkaufszentrum erstreckt sich über die Mittelseestraße, die in Verbindung mit diesem Bauvorhaben künftig als Verkehrsfläche entfällt. Dieser Straßenab-

schnitt stellt kein Element des historischen Stadtgrundrisses dar, sondern wurde als Straßendurchbruch nach dem Zweiten Weltkrieg im Zusammenhang mit dem Bau des Parkhauses realisiert. Vor allem die fußläufige Erschließung durch die Verknüpfung mit der Fußgängerzone erlebt hierdurch eine Aufwertung.

Durch die Bebauung der Mittelseestraße in diesem Abschnitt wird das östlich gelegene Parkhaus des Betreibers Q-Park in das neu entstehende Einkaufszentrum eingebunden. Vom Parkhaus ist ein direkter Zugang zu den Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt zukünftig von Süden über die Geleitsstraße.

Im Umfeld des Vorhabens erfolgt eine Aufwertung des Straßenraumes durch die Umgestaltung bzw. den Umbau sowie die Umwidmung der Großen und der Kleinen Marktstraße in eine Fußgängerzone mit entsprechender Gestaltung; insbesondere durch Neuanlage der Verkehrsflächen und Grünelemente. Auch die Geleitsstraße soll im Umfeld des Parkhauses verkehrsberuhigt werden. Im Bereich Kleine Marktstraße wird ein pavillonartiger, eingeschossiger Neubau mit gastronomischer Nutzung gemäß den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Baufeld MK-3 sowie gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan errichtet. Der genaue Standort sowie die Gestaltung des Neubaus ist mit der Stadt abzustimmen. Alternativ hierzu ist auch die Errichtung eines verglasten Anbaus an das angrenzende, denkmalgeschützte Fachwerkgebäude denkbar, wenn und soweit die Denkmalschutzbehörden dem zustimmen. Sollte ein solcher Anbau genehmigungsfähig sein, werden die Vertragsparteien in einem Nachtrag zu diesem Durchführungsvertrag Einzelheiten dieses Alternativkonzepts festlegen. In jedem Fall werden die im Baufeld MK-3 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 vorgesehenen Maßnahmen im Zusammenhang mit der dort neu verlaufenden Nord-Süd-Radwegverbindung zu einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung dieses Bereichs führen.

(2) Architektonisches und gestalterisches Konzept

Das Gebäude wird strukturell durch seine innere Funktion gegliedert: zum einen durch die Einzelhandelsflächen; zum anderen durch die ergänzenden Nutzungen, wie z.B. Fitnessstudio, Ärztezentrum und Büroflächen in den oberen Geschossen. Diese Nutzungen setzen sich in ihrer Substanz wie auch in der Gestaltung voneinander ab und bilden jeweils eigene Adressen.

Aus Westen kommend wird in der Großen Marktstraße die Bauflucht der bestehenden Bebauung aufgenommen und parallel zur gegenüberliegenden Bebauung bis an das bestehende Parkhaus Mittelseestraße herangeführt. Der Gebäudekomplex ist gekennzeichnet durch seine einzelnen Elemente. Die Material- und Detailwahl in den Fassaden soll über die Form der Baukörper hinaus eine Verbindung zum Standort wie auch dem Umfeld herstellen; gleichwohl auch die Funktion und das Neue zum Ausdruck bringen.

Um als Gebäude signifikant wahrgenommen zu werden und als städtebaulicher Eckpfeiler zu fungieren, entwickelt sich das Gebäude über 2 Handelsgeschosse, eine Parkebene und 2 „schwebende“ Geschosse nach oben. Diese Krone bildet im städtischen Kontext eine signifikante Marke als Abschluss des Aliceplatzes in der Achse Rathaus – Marktstraßenzentrum.

Die beiden Haupteingänge in das Einkaufszentrum werden durch eine 2-geschossige Fuge vom Aliceplatz und eine liegende Fuge aus Richtung Große Marktstraße in einer spannungsvollen Proportion betont und ablesbar gemacht: Die eine in der Sichtachse der Fußgängerzone Große Marktstraße, die andere vom Aliceplatz aus kommend. Im 1. Obergeschoss kragt der Baukörper partiell aus und bildet so entlang der Großen Marktstraße eine „Aktionsfläche“, die für Werbung und Licht-/Medieninszenierungen etc. genutzt werden kann. Hierdurch wird die Länge der Fassade gebrochen und es entsteht eine harmonische Maßstäblichkeit zur umgebenden Bebauung.

Das Gebäude erhält eine differenzierte Fassade, die es gliedert und in den Bestand einfügt. Die Anschlüsse an die Nachbargebäude werden unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Substanz korrespondierend ausgebildet. Die Struktur in der Fassade lockert den Baukörper auf und verschafft ihm gleichzeitig die architektonische Prägnanz im Stadtbild um der wichtigen Funktion im Rundlauf der Fußgängerzone gerecht zu werden. Vertikale Schaulfenster mit kleinen, auskragenden Vitrinen im 1. Obergeschoss sorgen für eine „spielerische“ Fassadenstruktur, die gleichzeitig ordnend wirkt.

(3) Nutzungskonzept und innere Erschließung

Die vorliegende Planung sieht ein Nutzungskonzept mit Einzelhandelsflächen vor. Darüber hinaus sind ergänzende Nutzungen geplant, wie z.B. Fitnessstudio, Ärztezentrum, etc.

Die innere Erschließung wird durch die im Erdgeschoss in Ost-West-Richtung verlaufende Mall geprägt. Der Mittelpunkt der Wegebeziehung wird formal durch eine Ellipse formuliert.

Sie ist der „Marktplatz“ des Centers und neben der Erschließung bietet sie auch Flächen für Events und Sonderveranstaltungen. Über Lufträume sind die Einkaufsebenen durch Rolltreppen miteinander verbunden. Durch ein Glasdach fällt Licht bis ins Erdgeschoss und durch die Erschließungspunkte bis in das Untergeschoss. Die Orientierung im Gebäude wird dadurch gestärkt. Die Geschäfte und Läden gruppieren sich entlang der Mall. Am Eingang von der Großen Marktstraße ist ebenfalls eine Aufweitung vorgesehen, die zum einen den Eingang markiert und zum anderen fließend in den Food-Court Bereich übergeht.

Über die Mall im Erdgeschoss besteht die fußläufige Verbindung zwischen Großen Marktstraße / Aliceplatz und der Fußgängerzone, welche den Rundlauf in der Innenstadt nachhaltig stärken wird.

Die Anlieferung für LKW befindet sich im Erdgeschoss. Über eine Rampe kann der Lieferverkehr die Andienungszone anfahren und verlassen. Die Fahrzeuge werden beim Entladen im Gebäude stehen und eine geschützte und störungsfreie Lademöglichkeit sicherstellen.

(4) Material und Gestaltung

Die Äußere Gestaltung orientiert sich in Farbigkeit und Materialität an der umgebenden Bebauung. Wegen der Einzelheiten hierzu wird auf die als **Anlage 4** beigefügte Vereinbarung über Mindeststandards für die äußere Gestaltung des Vorhabens der Architektengruppe N+M GmbH verwiesen. Die Stadt erklärt sich damit einverstanden, dass die dort genannten oder gleichwertige Materialien und Farben bei der äußeren Gestaltung des vertragsgegenständlichen Vorhabens verwendet werden. Soll im Zuge der Ausführung des Vorhabens die in der Anlage 4 genannte Bandbreite überschritten werden, bedarf dies der vorherigen Zustimmung der Stadt.

(5) Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Bauvorhabens erfolgt durch das öffentliche Versorgungsnetz. Das Center wird mit einer Sprinkleranlage ausgestattet. Innen- und Außenhydranten werden entsprechend den behördlichen Auflagen bzw. dem Brandschutzkonzept ausgeführt.

Es wird davon ausgegangen, dass das Schmutzwasser und auch das Regenwasser über die örtliche Abwasserkanalisation – wie bisher – entsorgt werden kann.

Es erfolgt der Anschluss des Vorhabens an das vorhandene Fernwärmenetz der Energieversorgung Offenbach.

Die Versorgung des Bauvorhabens mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Energieversorgung Offenbach. Aus Sicht der Versorgungssicherheit sollte eine zweite Zuleitung von einem anderen Umspannwerk verlegt werden. Das Center könnte somit aus zwei voneinander unabhängigen Netzen versorgt werden. Die für die Versorgung notwendigen Transformatoren werden um UG (E-1) aufgestellt und natürlich belüftet. Sollte keine zweite Zuleitung realisierbar sein, wird ein Notstrom-Dieselaggregat errichtet.

Die Einzelheiten ergeben sich aus dem in **Anlage 2** beigefügten Vorhabenplan.

§ 4

Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers, Gestattungen der Stadt

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 „Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße“ die Bauanträge für die Abbruchgenehmigung und das Neubauvorhaben zu stellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, mit dem Abriss der Bestandsgebäude und der Bauausführung der vorgenannten Bauvorhaben jeweils spätestens 6 Monate nach Erteilung einer bestandskräftigen Abbruchgenehmigung bzw. einer Baugenehmigung zu beginnen und das Vorhaben innerhalb von 36 Monaten ab vereinbartem Beginn herzustellen. Die Stadt hat auf Antrag des Vorhabenträgers diesem angemessene Nachfristen einzuräumen, wenn sich Bautermine unvorhergesehen verzögern. Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht eingehalten werden können, hat er unverzüglich die Stadt unter Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten. Die der Stadt zustehenden gesetzlichen Schadensersatzansprüche und sonstigen Rechte bleiben von der vorgenannten Regelung unberührt. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen nach diesem Vertrag die Satzung aufheben kann, ohne dass für diesen Fall Ersatzansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt entstehen (vgl. § 12 Abs. 6 BauGB).

Im Gegenzug gestattet die Stadt dem Vorhabenträger eine Überschreitung der äußeren Baugrenzen sowie die damit einhergehende Mitbenutzung städtischer Grundstücksflächen entlang der das Vorhaben umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten. Diese Gestattung gilt insbesondere für Schaufenster und Vitrinen,

die im Bereich der Großen Marktstraße und der Geleitsstraße geplant sind. Die Einzelheiten hierzu werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Darüber hinaus gestattet die Stadt dem Vorhabenträger die Inanspruchnahme städtischer Grundstücksflächen zur Anbringung von Rückverankerungen, die zur Durchführung des vertragsgegenständlichen Vorhabens, insbesondere zur Herstellung der Baugrube, erforderlich werden.

Der genaue Umfang der jeweils erteilten Gestattungen ergibt sich aus den **Anlagen 5 und 6**, worin die geplanten Überbauungen des künftigen öffentlichen Straßenraums sowie die Lage der Rückverankerungen dargestellt sind.

Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt werden. Über eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen oder Verstärkungen sind bei sämtlichen Versorgungsträgern Informationen einzuholen (z.B. Energieversorgung Offenbach, Eigenbetrieb der Stadt Offenbach etc.).

Der Verbau im öffentlichen Verkehrsgelände ist mindestens 2 Meter unter Oberkante Straße zu entfernen. Das Entspannen der Rückverankerungen ist dem Amt für Stadtplanung und Baumanagement spätestens mit dem Termin der Abnahme der öffentlichen Verkehrsflächen schriftlich zu bestätigen.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, während der Dauer des Bestehens der gestatteten Anlagen für deren ordnungsgemäßen Zustand, insbesondere für deren Verkehrssicherheit, Sorge zu tragen und die Anlagen in angemessenen Zeitabständen zu überprüfen.

Erforderliche behördliche Genehmigungen, insbesondere bauaufsichtliche Genehmigungen, werden von diesen Vertragsinhalten nicht berührt und sind erforderlichenfalls vom Vorhabenträger vor Beginn der Arbeiten zu besorgen.

Falls die Stadt ihre bestehenden Straßenanlagen oder sonstigen Anlagen verändert und davon die gestatteten Anlagen berührt werden, hat der Vorhabenträger die gestatteten Anlagen den veränderten Verhältnissen auf seine Kosten anzupassen.

Der Vorhabenträger haftet der Stadt für den Schaden, der dieser oder seiner Bediensteten durch die gestatteten Anlagen mittelbar oder unmittelbar verursacht wird. Ferner hat der Vorhabenträger der Stadt Ersatz zu leisten, wenn dieser für einen durch die gestatteten An-

lagen mittelbar oder unmittelbar verursachten Schaden einem Dritten gegenüber eintreten muss.

§ 5

Fachplanungen

Der Vorhabenträger hat in seinem Namen und auf seine Rechnung alle zur Planungsvorbereitung und Durchführung erforderlichen Planungen und Gutachten, die für den Erlass der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 „Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße“ zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das Vorhaben noch erforderlich sind und von der Stadt noch angefordert werden, zu veranlassen, soweit nicht bereits geschehen.

§ 6

Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke des Vertragsgebietes erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Dies sind im Einzelnen:

1. Sanierung der Altlasten sowie Entsorgung des Aushubmaterials;
2. Abrissmaßnahmen;
3. Freimachung der Mittelseestraße;
4. Rückbau der Medienleitungen in Abstimmung mit den Leitungsträgern.

III. Erschließung

§ 7

Herstellung der Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger übernimmt gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus diesem Vertrag ergebenden Vorgaben. Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in diesem Vertrag genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung/Baulast und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 8

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst: die Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsflächen, die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen, die Herstellung der öffent-

lichen Straßen, Wege und Plätze nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausführungsplanung. Der Vorhabenträger trägt dafür Sorge, dass die Entwässerungsplanung, die Wasserversorgungsplanung sowie die Planung sonstiger Medien im öffentlichen Raum mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt ist.

§ 9

Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

Der Vorhabenträger stellt sicher, dass mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen ein leistungsfähiges Ingenieurbüro beauftragt wird, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Überdies gewährleistet der Vorhabenträger, dass vor der Auftragsvergabe eine Abstimmung mit der Stadt hinsichtlich des zu beauftragenden Ingenieurbüros erfolgt. Die Stadt ist hierbei nur aus begründetem Anlass befugt, ihre Zustimmung zur Beauftragung eines von dem Vorhabenträger präferierten Ingenieurbüros zu versagen.

Der Vorhabenträger stellt sicher, dass Bauleistungen nur nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeführt werden und die Auftragserteilung mit Zustimmung der Stadt erfolgt. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse – vor deren Ausgabe –, die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung. Dessen ungeachtet ist der Vorhabenträger berechtigt, mit der Realisierung des gesamten vertragsgegenständlichen Vorhabens einschließlich Baumaßnahmen im öffentlichen Raum (Erschließungsanlagen, etc.) einen Generalunternehmer bzw. Generalübernehmer ohne Zustimmung der Stadt zu beauftragen. Die vorgenannten Regelungen zur Ausschreibung, Auftragsvergabe und Abstimmung mit der Stadt sind somit allein im Verhältnis des künftigen Generalunternehmers/Generalübernehmers zu Subunternehmern zu beachten.

Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

§10

Baudurchführung und Fertigstellung

Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus den von der Stadt gebilligten Ausführungsplänen ergibt:

Die jeweiligen Fertigstellungszeitpunkte für einzelne Erschließungsabschnitte werden die Vertragsparteien rechtzeitig miteinander abstimmen.

Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen oder ausführen zu lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben, oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Vorhabenträger ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Vorschüsse auf die von ihm zu tragenden Kosten zu leisten. Zahlungen sind innerhalb von 1 Monat ab Anforderung durch die Gemeinde fällig.

Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.

Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Postkabel, Strom-, Gas- und Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen nach Möglichkeit vermieden wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.

Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzüglich Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage 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 Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden einschließlich der Straßenaufbrüche an den

Baustraßen sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.

Der Vorhabenträger stellt während der Bauphase die jederzeitige Erreichbarkeit von Grundstücken Dritter sicher, die an das Vertragsgebiet angrenzen. Dies gilt insbesondere für die Erreichbarkeit solcher Grundstücke für Polizei, Feuerwehr, Krankenwagen und sonstige Not- und Störungsdienste.

§ 11

Lärmschutzmaßnahmen

Nach dem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 ist, sind bestimmte zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Parkhauses Mittelseestraße notwendig. Insbesondere geht es hierbei um den Einbau einer schallabsorbierenden Akustikdecke in den Ebenen 1-10 des Parkhauses. Weiterhin müssen die Außenwände der Parkebenen 3 und 5 gegenüber dem Immissionsort Kleine Marktstraße 1 auf einer Länge von 10 m ab der südöstlichen Gebäudekante geschlossen werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Parkhauses auf eigene Kosten durchführen zu lassen und dafür Sorge zu tragen, dass diese Lärmschutzmaßnahmen fertig gestellt sind, bevor das Parkdeck des Centers eröffnet wird.

§ 12

Haftung und Verkehrssicherheit

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlage durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden.

Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden nachzuweisen.

§ 13

Abnahme und Gewährleistung

Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen bzw. einzelner Abschnitte solcher Anlagen schriftlich an. Zur Abnahme der Entwässerungseinrichtungen hat der Vorhabenträger einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtungen zu übergeben sowie die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen nachzuweisen. Zudem hat der Vorhabenträger zur Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen bzw. der einzelnen Abschnitte solcher Anlagen jeweils geeignete Nachweise zu erbringen, dass die Materialbeschaffenheit der in der Ausbauplanung und Projektierung geforderten entspricht.

Der Vorhabenträger setzt im Benehmen mit der Stadt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige bei der Stadt fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest. Wird auf die Festlegung einer Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll zur Abnahme verzichtet, sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

Gerät der Vorhabenträger mit der Beseitigung der Mängel in Verzug, ist die Stadt nach Ablauf einer angemessenen Nachfrist berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 500,00 Euro (in Worten: fünfhundert Euro und null Cent) angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Gemeinde vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach fünf Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von fünf Jahren.

Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.

Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

Der Vorhabenträger gewährleistet, dass der Stadt Bestandspläne der vertragsgegenständlichen Anlagen übergeben werden.

§ 14

Übernahme der Erschließungsanlagen

Im Anschluss an die Schlussabnahme übernimmt die Gemeinde das Eigentum an den nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zur öffentlichen Widmung vorgesehenen Grundstücksflächen mit den darauf errichteten Erschließungsanlagen, soweit sie nicht bereits Eigentümer ist. Soweit Leitungen, die zur öffentlichen Widmung vorgesehen sind, über Privatgrundstücke verlaufen, sind mit der Übergabe dieser Anlagen an die Gemeinde zugunsten dieser beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Lasten der privaten Grundstücke im Grundbuch einzutragen, über welche diese Leitungen verlaufen bzw. Schächte etc. gebaut sind. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur unentgeltlichen Übergabe dieser Flächen an die Gemeinde und die unentgeltliche Einräumung der notwendigen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten. Die notwendigen Auflassungen und die zu den Belastungen erforderlichen Bewilligungen werden erklärt, sobald die dazu notwendigen maßstabkundlichen Veränderungsnachweise vorliegen und obige Voraussetzungen erfüllt sind. Mit der Erklärung der

Auflassung und Bestellung der beschränkten dinglichen Rechte für die Gemeinde geht die Unterhaltungs- und Baulast sowie die Verkehrssicherungspflicht auf die Gemeinde über.

Die Widmung der übernommenen Anlagen ist ausschließlich Aufgabe der Gemeinde. Der Vorhabenträger stimmt dieser Widmung ausdrücklich zugleich für mögliche Rechtsnachfolger im Eigentum der erschlossenen Grundstücke zu.

§ 15

Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

IV. Schlussbestimmungen

§ 16

Wechsel des Vorhabenträgers, Veräußerung von Grundstücken

Ein Wechsel des Vorhabenträgers im Sinne von § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Stadt hat die Zustimmung zu erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Bebringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.

Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

Die Vertragsparteien stellen klar, dass sowohl die Beauftragung eines Generalunternehmers bzw. Generalübernehmers, der das vertragsgegenständliche Vorhaben im Auftrag und auf Rechnung des Vorhabenträgers errichtet als auch die spätere Weiterveräußerung des Vorhabens an einen künftigen Betreiber des Centers keinen Wechsel des Vorhabenträgers im Sinne von § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB darstellt und deswegen hierfür keine Zustimmung der Stadt erforderlich ist. Bei einer Weiterveräußerung hat der Vorhabenträger sicher zu stellen, dass er seiner Durchführungsverpflichtung nach diesem Vertrag in vollem Umfang nachkommen kann.

Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

§ 17

Bodenaushub, Grundwasserhaltung

Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Stadt und dem Regierungspräsidium Darmstadt ein Bodengutachten durch die Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH erstellen lassen. In einem Abstimmungstermin vom 23.07.2007, an dem Vertreter des Vorhabenträgers sowie Behördenvertreter teilgenommen haben, bestand Einigkeit, dass im Zuge der zur Realisierung des vertragsgegenständlichen Vorhabens notwendigen Erdarbeiten sämtliche dort im Boden vorhandenen Kontaminationen mit ausgehoben werden.

Auf diesem Hintergrund verpflichtet sich der Vorhabenträger, im Zuge des Abbruchantrages für die bestehenden Baulichkeiten ein abgestimmtes Rückbau- und Entsorgungskonzept vorzulegen. Insbesondere verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Abbruch-/Aushubarbeiten fachgutachterlich begleiten zu lassen und bei organoleptischen Auffälligkeiten eine fachgerechte Entsorgung des Aushubs zu gewährleisten. Zur Genehmigung der weiterhin in diesem Zusammenhang vorgesehenen Grundwasserhaltung sowie einer etwa notwendig werdenden Reinigung des Grundwassers verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Erteilung der hierzu notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt (Umweltamt) zu beantragen.

§ 18

Sicherheitsleistungen

Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen:

- a) des Rückbaus der bestehenden Gebäude incl. ordnungsgemäßer Entsorgung bestehender Kontaminationen (geschätzte Kosten 660.000 Euro),
- b) der Erschließung (geschätzte Kosten 1.120.000 Euro)
- c) der Lärmschutzmaßnahmen (geschätzte Kosten 360.000 Euro)

leistet der Vorhabenträger Sicherheit durch Übergabe von selbstschuldnerischen, unwiderruflichen und unbefristeten Vertragserfüllungsbürgschaften einer deutschen Großbank in Höhe von:

- zu a) 50 % der geschätzten Kosten = 330.000 Euro
- zu b) 100 % der geschätzten Kosten = 1.120.000 Euro
- zu c) 50 % geschätzten Kosten = 180.000 Euro

Die Bürgschaften für die einzelnen Bauabschnitte sind der Stadt vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen zu übergeben. Sie werden von der Stadt entsprechend dem Baufortschritt innerhalb der einzelnen Bauabschnitte freigegeben. Bis zur Vorlage der nachstehend genannten Gewährleistungsbürgschaft erfolgt die Freigabe höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme. Vor Übergabe der Vertragserfüllungsbürgschaften darf mit den jeweiligen Arbeiten nicht begonnen werden.

Im Falle der ausbleibenden Fertigstellung der zu erfüllenden Maßnahmen dienen die Bürgschaften auch dazu, die Kosten des Rückbaus unfertiger Anlagen zu bedienen.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnung mit Anlagen ist vom Vorhabenträger für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbleibende Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 19

Haftungsausschluss

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass durch vertragliche Vereinbarungen die kommunale Planungshoheit, insbesondere der Abwägungsspielraum der Stadtverordnetenversammlung nach § 1 Abs. 7 BauGB, nicht eingeschränkt werden darf. Die Stadt beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben nach diesem Vertrag im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen zu schaffen. Die Vertragsparteien sind sich einig darüber, dass damit keine Verpflichtung der Stadt verbunden ist, eine bestimmte Planung durchzuführen oder eine Satzung über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Durchführung der von ihm beabsichtigten Planung und eine Bindung der Stadt zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch diesen Vertrag nicht begründet (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Soweit die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung von einem Satzungsbeschluss Abstand nehmen sollte oder soweit eine Satzung nicht innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluß rechtswirksam zustande gekommen sein sollte, hat der Vorhabenträger die ihm bis dahin im Vertrauen auf das Zustandekommen der Satzung entstandenen Aufwendungen für Vorleistungen endgültig selbst zu tragen. Ein Anspruch auf Aufwendungsersatz steht ihm gegen die Stadt nicht zu.

Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens herausstellen sollte.

§ 20

Vertragsanpassung, Kündigung

Weicht die in Kraft getretene Satzung von dem Vorhabenplan des Vorhabenträgers nur unwesentlich ab, ohne dessen Identität zu berühren, richten sich die vom Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Mögliche Widersprüche zwischen Satzung und Vorhabenplan sind von den Parteien einvernehmlich im Sinne dieses Vertrags zu klären.

Der Vorhabenträger kann den Vertrag dann kündigen, wenn die Stadt ihre Absicht, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan zu beschließen, endgültig aufgibt. Die Kündigung ist in diesem Fall insoweit ausgeschlossen, als zu diesem Zeitpunkt für Bauvorhaben im Vertragsgebiet bereits eine Baugenehmigung erteilt worden ist.

Darüber hinaus steht dem Vorhabenträger dann ein Kündigungsrecht zu, wenn das vertragsgegenständliche Vorhaben wegen nachbarlicher Rechtsbehelfe einschließlich etwaiger Rechtsbehelfe von Nachbarkommunen (Nachbarwiderspruch gegen die zu erteilende Baugenehmigung, Eilantrag auf Anordnung eines Baustopps oder Anfechtungsklage gegen die Baugenehmigung) nicht oder nur in wesentlich geänderter Art und Weise errichtet werden kann, welche die Identität des Vorhabens berührt. Lösen solche Rechtsbehelfe lediglich einen unwesentlichen, die Identität des Vorhabens wahren den Änderungsbedarf aus, wird die Stadt im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen zunächst eine Genehmigung des vertragsgegenständlichen Vorhabens im Wege von Befreiungen, Ausnahmen oder Abweichungen und – wenn auch dies nicht möglich oder zulässig sein sollte – durch eine Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit dem Ziel prüfen, die Voraussetzungen für eine nachbarrechtlich unangreifbare Genehmigung des vertragsgegenständlichen Vorhabens zu schaffen. Ist auch dies nicht möglich oder zulässig und bedarf das Vorhaben deswegen der Änderung, streben die Parteien eine weitestmögliche Erhaltung des Vorhabens in

der hier vereinbarten Ausgestaltung an. Tritt einer der hier geregelten Fälle ein, auch wenn der Vorhabenträger von dem eingangs genannten Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht, werden die Vertragsparteien einvernehmlich notwendige Anpassungen dieses Vertrages vereinbaren. Dies gilt insbesondere in Bezug auf etwa notwendig werdende Verlängerungen vertragsgegenständlicher Ausführungsfristen.

Im Übrigen kann dieser Vertrag nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtige Gründe gelten insbesondere:

1. Über das Vermögen des Vorhabenträgers wird die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beantragt,
2. der Vorhabenträger weist der Stadt nicht innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Vertragsgebiets nach.

Im Falle einer Kündigung oder Rückabwicklung des Vertrags aufgrund eines Rücktritts stehen dem Vorhabenträger für die von ihm bis dahin erbrachten Aufwendungen keine Ersatzansprüche gegen die Stadt zu. Ansprüche der Vertragspartner wegen schuldhafter Vertragsverletzungen bleiben davon unberührt.

Falls nach Rückabwicklung oder Kündigung des Vertrags eine Baugenehmigung für ein Bauvorhaben im Vertragsgebiet erteilt werden sollte und von dieser Gebrauch gemacht wird, verpflichten sich die Vertragspartner, einen neuen Vertrag mit dem gleichen Inhalt abzuschließen.

§ 21

Schriftform, Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu Ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für diese Regelung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkung der wirtschaftlichen Zielsetzung der Parteien möglichst nahe kommt.

Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen sollte. § 139 BGB findet keine Anwendung.

§ 22

Befristetes Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn

die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 der Stadt Offenbach am Main „Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße“ nicht gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB bis spätestens zum 31.12.2007 in Kraft getreten ist.

Der Vorhabenträger kann sein Rücktrittsrecht nur bis spätestens zum 11.01.2008 durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt ausüben.

Im Falle der Ausübung dieses Kündigungsrechts stehen dem Vorhabenträger für die von ihm bis dahin erbrachten Aufwendungen keine Ersatzansprüche gegen die Stadt zu. Ansprüche der Vertragspartner wegen schuldhafter Vertragsverletzungen bleiben davon unberührt.

Offenbach am Main, den _____ Frankfurt am Main, den _____

(Stadt Offenbach)

(Vorhabenträger)