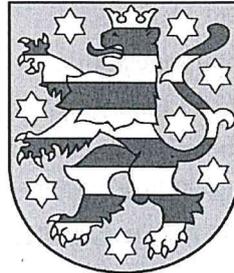


UVZ-Nr.: M \_\_\_\_\_ /2024

pa 2019:01289

Entwurf: 05.04.2024/M



**Durchführungsvertrag**  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45  
„EichplatzAreal – Baufeld A“ in Jena

Heute, den

10. 04. 2024

erschieden vor mir,

**Eckart Maaß,**

Notar in Jena, in meinen Amtsräumen in 07743 Jena, Goethestraße 1,

Christian Gerlitz, geb. am 16. 04. 1982,<sup>1</sup>

dienstansässig in 07743 Jena, Am Anger 26,

mir, Notar, persönlich bekannt,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern

für die **Stadt Jena**

(diese vertreten durch ihren Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena (KIJ),

Geschäftsanschrift: 07743 Jena, Paradiesstraße 6),

---

<sup>1</sup> Auch die Stadt kann sich freilich durch einen Mitarbeiter vollmachtlos vertreten lassen.

als deren Bürgermeister in seiner Eigenschaft als Vertreter des Oberbürgermeisters. Er erklärt ausdrücklich, dass der Oberbürgermeister an der Vertretung der Stadt Jena gehindert und er somit zur Vertretung der Stadt Jena befugt ist.

- nachfolgend auch „Stadt“ genannt -

Frau Heike Berthel, Notarangestellte,  
geschäftsansässig in 07743 Jena, Goethestraße 1,  
mir, Notar, persönlich bekannt, handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als vollmachtloser Vertreter unter Ausschluss jeglicher persönlicher Haftung  
für die **STRABAG Real Estate GmbH**, Sitz Köln  
Geschäftsanschrift: 50679 Köln, Siegburger Straße 241,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 58084,  
vorbehaltlich nachträglicher Genehmigung, mit deren Einholung und Entgegennahme für die Parteien der beurkundende Notar bevollmächtigt und beauftragt wird.

- die STRABAG Real Estate GmbH nachfolgend auch „Vorhabenträgerin“ bzw. „VT“ genannt -

Stadt und Vorhabenträgerin werden nachfolgend einzeln auch als „Partei“ und gemeinsam auch als „Parteien“ bezeichnet.

Der Notar belehrte über die schwebende Unwirksamkeit des Vertrages bis zu den Genehmigungen, er wies ferner darauf hin, dass die Genehmigungserklärung für den Grundbuchvollzug der öffentlich beglaubigten Form bedürfen.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Sie wurde von den Beteiligten verneint.

Das Baulastenverzeichnis und das Altlastenkataster wurden nicht eingesehen.

Nach Feststellung des Grundbuchinhaltes beurkunde ich folgende Erklärungen der gleichzeitig anwesenden Beteiligten:

## Präambel

Die Stadt ist Eigentümerin der Grundstücke 114/3, 198/9, 198/10, 198/23 sowie 198/24 der Flur 1 in der Gemarkung Jena. Mit notariellem Kaufvertrag vom 27.11.2020 (UR-Nr. M1103/2020 des Notars Eckart Maaß in Jena), dem 1. Nachtrag zum notariellen Kaufvertrag vom 09.12.2022 (UVZ-Nr. M1223/2022 des Notars Eckart Maaß in Jena) und dem 2. Nachtrag zum notariellen Kaufvertrag vom 14.12.2023 (UVZ-Nr. M1196/2023 des Notars Eckart Maaß in Jena), hat die Vorhabenträgerin die in der **Anlage P2** BLAU dargestellten

Teile dieser Grundstücke – die nicht unmittelbar aneinandergrenzenden, zusammen ca. 3.540 m<sup>2</sup> großen, sog. Parzellen A, B und C-west – von der Stadt erworben. Die Eigentumsumschreibung ist zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Durchführungsvertrages noch nicht erfolgt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Parzellen A, B und C-west mit aufgehenden, gemischt genutzten Gebäuden zu bebauen, die unterirdisch durch eine zweigeschossige Tiefgarage verbunden sind. Die Tiefgarage erstreckt sich auch über den im Eigentum der Stadt verbleibenden, in der **Anlage P2** GELB dargestellten, ca. 1.530 m<sup>2</sup> großen Bereich zwischen den Parzellen A, B und C-west (nachfolgend auch „**Gestattungsfläche**“). Die geplante Bebauung ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage P3**) sowie aus der Vorhabenbeschreibung und der Festlegung der Wohneinheiten im § V1 und wird nachfolgend auch „**Bauvorhaben**“ genannt.

Zusammen mit dem notariellen Kaufvertrag hat sich die Stadt u.a. dazu verpflichtet, der Vorhabenträgerin im Wege des am 14.12.2020 abgeschlossenen Gestattungsvertrages die Nutzungsrechte für die Überbauung und Inanspruchnahme der Gestattungsfläche durch die Tiefgarage einzuräumen.

Die Parzellen A, B, und C-west sowie die Gestattungsfläche bilden zusammen das in der **Anlage P2** ROT dargestellte, sogenannte Baufeld A des Eichplatz-Areals (nachfolgend auch „**Baufeld A**“).

Es liegt im gemeinsamen Interesse der Vertragspartner, das Baufeld A einer geordneten städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Insbesondere für die Absicherung der Durchführung des Bauvorhabens sowie der Durchführung und Kostenverteilung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist dieser Durchführungsvertrag erforderlich.

Die VT hat mit Schreiben vom 02.12.2020 gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) beantragt, für das geplante Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Die VT hat dazu – in Abstimmung mit der Stadt – auf eigene Kosten u.a. einen entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage P3**) erarbeitet, welcher Bestandteil des ebenfalls auf Kosten der VT erarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden soll.

## **Teil 1: Allgemeines**

### **§ A1**

#### **Gegenstand des Vertrags**

- A1.1 Gegenstand dieses Vertrages ist insbesondere die Absicherung der Durchführung des Bauvorhabens, die Durchführung und Kostenverteilung der Erschließungsmaßnahmen sowie sonstige städtebauliche Maßnahmen.
- A1.2 Das Vorhabengebiet, welches mit dem Baufeld A identisch ist, umfasst den in der **Anlage P2** ROT dargestellten Bereich der Flurstücke 114/3 (teilweise), 198/9 (teilweise), 198/10 (teilweise), 198/23 (teilweise) sowie 198/24 (teilweise) der Flur 1 in

der Gemarkung Jena (nachfolgend „Vorhabengebiet“). Es befindet sich im künftigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“ (nachfolgend auch „Bebauungsplan“).

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans hat den folgenden Bearbeitungsstand:

- Aufstellungsbeschluss vom 17.02.2021,
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung vom 22.11.2023,
- Öffentliche Auslegung vom 08.12.2023 bis zum 18.01.2024,
- Abwägungsbeschluss vom [Datum].

Der gegenwärtige Stand des Bebauungsplans ergibt sich aus der **Anlage A1.2**.

A1.3 Die Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag sind in § E1 geregelt.

## **§ A2 Bestandteile des Vertrages**

A2.1 Bestandteil des Vertrags ist die Bezugsurkunde UVZ-Nr.: [Urkundennummer] des Notars Eckart Maaß in Jena vom [Datum]. Diese Bezugsurkunde wird hiermit gemäß § 13 a Beurkundungsgesetz zum Bestandteil dieser Urkunde gemacht. Die Erschienenen genehmigen die in der Bezugsurkunde abgegebenen und entgegengenommenen Erklärungen sowie den gesamten Inhalt der Bezugsurkunde in allen Teilen und allen Beteiligten gegenüber.

Soweit in diesem Vertrag auf Anlagen verwiesen wird, handelt es sich um folgende Anlagen zu der vorgenannten Bezugsurkunde:

Anlage P2:	Lageplan des Vorhabengebiets
Anlage P3:	Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage A1.2:	Bebauungsplan (zeichnerische und textliche Festsetzungen)
Anlage V4.1:	Baustelleneinrichtungskonzept (Entwurf)
Anlage V4.4:	Baumschutz während der Bauphase
Anlage V4.5:	Grobkonzept Beweissicherung
Anlagenkonvolut V7:	Sondernutzungserlaubnisse (Übersichtspläne)
Anlage E1V:	Erschließungsplan Verkehr (Verkehrliche Erschließung)
Anlage E1M:	Erschließungsplan Medien (Medienseitige Erschließung)
Anlage E1.2.1:	Schnittstellendefinition Auffüllung TG-Decke
Anlage E1.2.2:	Planung der Außenanlagen (Zwischenstand)
Anlage E1.5.1:	Erschließung ohne Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin
Anlage E1.5.3:	Mischwasserkanal Plangasse 2
Anlage S3:	Öffentlich nutzbare Stellplätze in der Tiefgarage (Untergeschoss 1)
Anlage S3.3:	Entwurf des Vertrages über die Anbindung der öffentlich nutzbaren Stellplätze an das Parkleitsystem Innenstadt

Anlage S3.4:	Baufelder und Tiefgaragen
Anlage S5.1:	Grünordnerische Maßnahmenblätter: Dachbegrünung
Anlage S6:	Fasadengestaltung
Anlage S7.1:	Satzung der Stadt Jena über die Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen und Automaten vom 24.03.2020, Amtsblatt Nr. 21/10
Anlage S7.2:	Zulässigkeit von Werbeanlagen
Anlage S8:	Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung vom Juni 2020 (20/0385-BV)
Anlage S10:	Grünordnerisches Maßnahmenblatt: Vogelschlagmonitoring
Anlage S11:	Grünordnerisches Maßnahmenblatt: Baumersatzpflanzungen
Anlage S12:	Konzept Grundwasserumläufigkeit

- A2.2 Den Vertragsparteien ist der Inhalt der heute hier in Urschrift vorliegenden und den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegten Bezugsurkunde bekannt. Sie verzichten nach Belehrung über die Bedeutung der Verweisung sowohl auf das Vorlesen als auch auf die Beifügung einer beglaubigten Abschrift der Bezugsurkunde zu dieser Urkunde.

## **Teil 2: Vorhaben**

### **§ V1**

#### **Beschreibung des Vorhabens und Mitwirkungspflicht**

- V1.1 Die VT beabsichtigt, die Parzellen A, B und C-west mit aufgehenden, gemischt genutzten Gebäuden zu bebauen. Auf den Parzellen A und C-west ist ab dem 2. Vollgeschoss ausschließlich Wohnnutzung zulässig. Im 1. Vollgeschoss auf den Parzellen A und C-west sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, ladenmäßig betriebene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Auf der Parzelle B sind im ersten und zweiten Vollgeschoss ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, ladenmäßig betriebene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Im 3. bis 14. Vollgeschoss auf der Parzelle B sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Dabei ist durch die VT sicherzustellen, dass die Nutzungen im 1. Vollgeschoss der Parzellen A, B und C-west hauptsächlich einen Bezug zum öffentlichen Raum aufweisen, beispielsweise als ladenmäßige, verkaufsflächenähnlichen Besucherverkehr auslösende Nutzungen mit innenstadtypischem Charakter. Dies gilt auch für die von der Johannisstraße zugänglichen ebenerdigen Bereiche.

Die drei Bauteile sind durch eine – ebenfalls durch die VT zu errichtende – zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 175 Kfz-Stellplätzen unterirdisch miteinander verbunden, die sich auch über die Gestaltungsfläche erstreckt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Kollegiengasse. In den Untergeschossen sind außerdem Fahrradabstellplätze sowie Lagerräume für die Nutzer des Bauvorhabens vorgesehen.

- V1.2 Die VT wird mindestens 140 und maximal 150 Wohneinheiten im Bauvorhaben errichten.
- V1.3 Die Stadt gestattet der VT, das Bauvorhaben zu errichten sowie alle für die Durchführung erforderlichen öffentlich-rechtlichen Anträge zu stellen. Soweit es für die Durchführung des Bauvorhabens erforderlich ist, wird die Stadt ferner an der Bestellung notwendiger Baulasten mitwirken und alle hierfür erforderlichen Erklärungen und Mitwirkungshandlungen in der gebotenen Form abgeben bzw. vornehmen.

## § V2 Durchführungsverpflichtung

- V2.1 Die VT verpflichtet sich zur Durchführung des Bauvorhabens nach den Regelungen dieses Vertrags und unter Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“ und des Vorhaben- und Erschließungsplans.

- V2.2 Die VT wird:

- V2.2.1 spätestens **30 Monate** nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben (inkl. Außenbereichsplanung, jedoch nicht notwendigerweise einschließlich Brandschutzprüfbericht, Prüfstatik und Haustechnik, die erst zum Baubeginn einzureichen sind) und – falls erforderlich – spätestens **30 Monate** nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung (§ 144 BauGB) bei der zuständigen Behörde einreichen. Die VT wird der Stadt die Einreichung des Bauantrages mit einer Vorlaufzeit von 9 Monaten schriftlich ankündigen.

Für die Erstellung der Außenbereichsplanung ist die Stadt zuständig. Die Erarbeitung der Außenbereichsplanung hat in Abstimmung zwischen beiden Parteien zu erfolgen. Die Stadt ist verpflichtet, die vollständig koordinierte und mit der Objektplanung und den anderen an der Planung fachlich Beteiligten abgestimmte Außenbereichsplanung (entsprechend einer Entwurfsplanung gemäß Leistungsphase 3 der HOAI mit den ggf. aufgrund der Genehmigungsplanung der VT erforderlichen Anpassungen) spätestens 4 Monate nachdem die VT der Stadt die Einreichung des Bauantrages schriftlich angekündigt hat, zu überreichen.

- V2.2.2 innerhalb von **9 Monaten** nach Vorliegen einer vollziehbaren Baugenehmigung sowie ggf. erforderlicher sanierungsrechtlicher Genehmigungen (§ 144 BauGB)

mit dem Bau des Bauvorhabens auf der jeweiligen Parzelle beginnen („Baubeginn“ im Sinne dieses Vertrages ist der Zeitpunkt zu dem entweder der Aushub der Baugrube oder der Abbruch des Stützmauerbauwerks / der Treppenanlage im Bereich des Bauvorhabens tatsächlich begonnen wird).

- V2.2.3 das Bauvorhaben innerhalb von **52 Monaten** nach Baubeginn nutzungsaufnahme-fähig fertigstellen.
- V2.3 Die Parteien vereinbaren bereits jetzt, dass sich die Frist nach § V2.2.1 um 18 Monate verlängert, wenn der Drei-Monats-EURIBOR-Zinssatz (Euro Interbank Offered Rate, Referenzzinssatz für Termingelder in Euro im Internetbankgeschäft für eine Laufzeit von 3 Monaten ermittelt durch Referenzbanken aus der Europäischen Währungsunion) nicht bis zum Ablauf von 20 Monaten nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für mindestens vier fortlaufende Monate auf 1,5% oder weniger gesunken ist.
- V2.4 Sollte die VT eine auf untergeordnete Baumaßnahmen (z.B. die Baugrube – nicht aber z.B. bei einer Genehmigung, die bereits Rohbauarbeiten umfasst) beschränkte Baugenehmigung („Teilbaugenehmigung“) erhalten, so löst diese Teilbaugenehmigung nicht den Fristbeginn gemäß § V2.2.2 aus. Sollte die VT auf der Grundlage einer Teilbaugenehmigung mit ersten von der Teilbaugenehmigung umfassten Bauarbeiten beginnen, so löst dieser Baubeginn nicht den Fristbeginn gemäß § V2.2.3 aus. Im Falle der Erteilung einer Teilbaugenehmigung liegt der „Baubeginn“ im Sinne von § V2.2.2 und § V2.2.3 erst vor, wenn nach der Erteilung einer Baugenehmigung mit Baumaßnahmen, die von der Baugenehmigung umfasst sind, begonnen wird.
- V2.5 Abweichend von § V2.2.2 und § V2.2.3 kann die Bebauung einer der drei Parzellen oberhalb der Tiefgaragendecke um bis zu 24 Monate zurückgestellt werden, so dass die Baumaßnahmen auf einer Parzelle erst 76 Monate nach Baubeginn fertiggestellt werden müssen. Die Tiefgarage auf der Parzelle, deren Bebauung zurückgestellt wird, ist jedoch gleichzeitig mit der Tiefgarage im Übrigen fertigzustellen. Während der bis zu 24-monatigen Zurückstellung der weiteren Bebauung der Parzelle muss der oberirdische Bereich abgeräumt sein und einen optisch einwandfreien Zustand aufweisen. Auf der Parzelle dürfen keine Geräte oder Materialien gelagert werden. Die VT hat die Parzelle ordnungsgemäß zu sichern.
- V2.6 Die vorstehenden Fristen sind gehemmt, wenn und solange einer Einhaltung der Fristen Umstände entgegenstehen, die die VT nicht zu vertreten hat, wofür die VT die Beweislast trägt (z.B. wenn die Stadt der VT das Vorhabengebiet nicht übergibt, obwohl die Voraussetzungen für die Übergabe vorliegen). Es wird klargestellt, dass die VT (immer und nur) alle Umstände zu vertreten hat, die gem. §§ 276, 278 BGB aus ihrer Sphäre stammen. Dies umfasst daher auch solche Umstände, die die von ihr beauftragten Unternehmen und / oder Dienstleister zu vertreten haben. Ausdrücklich nicht zu vertreten hat die Vorhabenträgerin Verzögerungen, die auf eine nicht hinreichende, durch die Stadt zu erstellende, Erschließung oder Außenbereichsplanung zurückzuführen sind. Für außergewöhnliche Ereignisse wie Naturkatastrophen, Kriege oder Weltwirtschaftskrisen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die VT hat Einwendungen, Widersprüche und /

oder Klagen von Nachbarn wegen Verletzungen von nachbarschützenden Bestimmungen – insbesondere wegen Verstößen gegen Abstandsflächenvorschriften oder Verstößen gegen drittschützende Bestimmungen des Denkmalschutzrechts – nicht zu vertreten, wenn der Verstoß gegen diese nachbarschützende Bestimmung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45 „EichplatzAreal – Bau-feld A“ und / oder im dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan angelegt ist. Ebenfalls nicht zu vertreten hat die Vorhabenträgerin Einwendungen, Widersprüche und / oder Klagen von Nachbarn wegen Verletzungen im Zusammen-hang mit einer nicht ausreichenden Besonnung der Nachbarbebauung.

- V2.7 Die vereinbarten Fristen können mit Zustimmung der Stadt Jena auch mehrfach verlängert werden. Die Stadt Jena hat die Zustimmung zu erteilen, wenn die VT aus von ihr nicht zu vertretenden Gründen an der Einhaltung der vereinbarten Fristen gehindert ist.
- V2.8 Der Vertrag ersetzt, soweit nachstehend nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, keine notwendigen Genehmigungen. Die VT wird daher alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen auf eigene Kosten einholen.

### § V3 frei

### § V4 Baustelleneinrichtung und Bauphase

- V4.1 Der in der **Anlage V4.1** dargestellte Entwurf des Baustelleneinrichtungskonzepts ist ein Ergebnis eines Abstimmungsprozesses zwischen der VT und der Stadt. Die Stadt gestattet der VT, die in **Anlage V4.1** näher bezeichneten Flächen zur Baustelleneinrichtung zur Durchführung des Bauvorhabens zu nutzen. Die Gestattung gilt gleichermaßen, wenn eine abweichende Ausführung notwendig werden sollte, sofern es sich nicht um wesentliche Abweichungen handelt, die die Gebrauchsfähigkeit der Grundstücke der Stadt erheblich einschränken. Da Ausführungsabweichungen und Änderungen am Konzept nicht ausgeschlossen werden können, sind diese zwischen der Stadt und der VT abzustimmen.
- V4.2 Über etwaige erforderliche Genehmigungen oder Erlaubnisse zur Umsetzung des Baustellenkonzeptes (z.B. für die Inanspruchnahme öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen), die die Stadt bereits jetzt in Aussicht stellt, sowie über entsprechende Gebühren wird zum späteren Zeitpunkt die Stadt entscheiden bzw. es wird ein separater Sondernutzungsvertrag zwischen der VT und der Stadt abgeschlossen.
- V4.3 Grundwassermonitoring

Die VT verpflichtet sich, auf eigene Kosten und für den Zeitraum der Bauwasserhaltungsmaßnahmen ein Grundwassermonitoring zu beauftragen. Das Grundwassermonitoring beinhaltet eine Stichtagsmessung des bereits existierenden, im Auftrag

der VT installierten und auf dem Eichplatz östlich des Bauvorhabens liegenden Grundwasserdatenlogger (HW: 681760,001; RW: 5645085,537; Messpunkt m NHN: 149,08) sowie die anschließende Datenauswertung im Hinblick auf die wasserrechtliche Genehmigung der Baugrubenerrichtung und die Wasserhaltung im Bereich des Bauvorhabens.

#### V4.4 Schutz von Bäumen während der Bauphase

Die VT verpflichtet sich für die Dauer der Baumaßnahmen des Bauvorhabens die in der **Anlage V4.4** GRÜN markierten Bäume nach den Vorgaben des Grünordnerischen Maßnahmenblatts V2 (**Anlage V4.4**) auf eigene Kosten zu schützen.

Ferner sind für die Dauer der Bauwasserhaltungsmaßnahmen die in der **Anlage V4.4** BLAU und GRÜN markierten Bäume in der Stadtgrünfläche zwischen dem Eichplatz und der Johannisstraße, am östlichen Rand des Eichplatzes in der Rathausgasse sowie am südlichen Rand des Eichplatzes in der Kollegiengasse nach RAS-LP 4 durch die VT nach den Vorgaben des Grünordnerischen Maßnahmenblatts V2 (**Anlage V4.4**) auf eigene Kosten zu bewässern.

Die VT verpflichtet sich für den Fall eines, von ihr oder von ihr beauftragten Unternehmen verursachten Baumverlusts, diesen im Verhältnis 1:3 in einer Qualität 4xv (4-mal verpflanzt), Stammumfang 20-25 cm zu ersetzen und die Kosten dafür zu tragen.

Anpassungen und Ergänzungen aufgrund von Konkretisierungen des Baustellen-einrichtungskonzepts (Entwurfsstand) sind möglich.

#### V4.5 Beweissicherung

Die VT hat auf der Grundlage des anliegenden Beweissicherungskonzepts (**Anlage V4.5**) im Zusammenhang mit ihren Baumaßnahmen eine Beweissicherung zu beauftragen, soweit die von der Beweissicherung betroffenen Eigentümer der Nachbarbauten der Durchführung der Beweissicherung vollumfänglich und vorbehaltlos schriftlich zugestimmt haben. Die VT hat der Stadt unaufgefordert den Auftrag an das mit der Beweissicherung beauftragte Unternehmen sowie alle Ergebnisse der Beweissicherung unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die VT hat das mit der Beweissicherung beauftragte Unternehmen von etwaigen Schweigepflichten gegenüber der Stadt zu befreien und unwiderruflich zu beauftragen, der Stadt Auskunft zu erteilen. Darüber hinaus gehende gesetzliche Pflichten oder behördliche Auflagen im Zusammenhang mit der Beweissicherung (insbesondere bei öffentlichen Straßen / Gebäuden) bleiben unberührt.

#### V4.6 Grundwasserabführung während der Bauausführung

Die Stadt stellt bereits jetzt in Aussicht, dass die VT während der Bauphase das temporär geförderte Grundwasser über eine bestehende städtische Leitung abführen kann. Die Stadt wird der VT binnen 3 Monaten nach Bauantragsstellung gemäß

Ziffer V2.2.1 mitteilen, ob die Nutzung der Leitung gestattet wird und der VT den Entwurf einer entsprechenden Gestattungsvereinbarung zukommen lassen.

#### V4.7 Baugrubenverbau

Der Baugrubenverbau an der Grundstücksgrenze zum geplanten Baufeld B (vgl. Anlage S 3.4) wird als rückverankerter Spundwandverbau mit Austauschbohrungen auf dem Grundstück des Baufeld B ausgeführt. Dieser Verbau wird - sobald technisch möglich - innerhalb einer angemessenen Zeit aber spätestens 2 Monate vor Erschließungsbeginn gemäß E1.2.1 oder zur Abnahme gemäß E1.3, durch den VT bis auf die im Boden verbleibende Rückverankerung zurückgebaut.

In den übrigen Bereichen ist der Verbau bis in eine Tiefe von 2 m unter OK der zukünftigen Verkehrsflächen bis zum Zeitpunkt gemäß E1.2.1 oder zur Abnahme gemäß E1.3 rückzubauen. Beim Rückbau des Verbaus entstehende Auflockerungen sind fachgerecht zu verfüllen und zu verdichten analog der Auffüllung über der Tiefgarage bis zum Planum. Die Sicherungsanker zur Rückverankerung sind zu entspannen.

#### § V5

frei

#### § V6

frei

#### § V7

### Sondernutzungserlaubnisse/Gestattung

Für die Errichtung und Nutzung des Bauvorhabens werden Flächen der Stadt in Anspruch genommen. Die Stadt stellt bereits jetzt die hierfür ggf. erforderlichen Gestattungen, Sondernutzungserlaubnisse, Genehmigungen, Zustimmungen in Aussicht. Dies gilt insbesondere für folgende, nicht abschließend dargestellte, sich durch die Errichtung des Bauvorhabens ergebende Sachverhalte (deren Ausübungsbereich auf Grund des aktuellen Planungsstandes noch nicht im Detail feststeht):

- Überbauten durch Fassadenteile (**Anlage V7a**),
- Überbauten durch Erker auf der Südfassade des Bauteils A (**Anlage V7b**),
- Auf das öffentliche Straßenland aufschlagende notwendige Fluchttüren (Revisionstüren) (**Anlage V7c**)
- Fassadenrinnen und Lichtschächte (inkl. zu ihrer Entwässerung dienenden Ringleitungen, **Anlage V7d**),
- Geothermiesonden (**Anlage V7e**),
- Verbleib der Baugrubenverankerungen (**Anlage V7f**),
- Regenwasser-Übergabeschacht vom Bauteil B zur Zisterne in der Johannisstraße (inkl. Zuleitung, **Anlage V7g**)
- Kiespfähle zur Sicherung der Grundwasserumläufigkeit (**Anlage V7h**).

## Teil 3: Erschließung

### § E1

#### Herstellung der Erschließung

- E1.1 Das Vorhabengebiet ist erschlossen. Die Parzellen A und B liegen an einer öffentlich gewidmeten Straße. Die Parzelle C-west liegt an einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche. Mit dem Baubeginn wird diese Verkehrsfläche entwidmet. Die neue verkehrsrechtliche Erschließung für das Grundstück C-west erfolgt über die Gestaltungsfläche (sog. Plangasse 3). Mit der Entwidmung bis zum Zeitpunkt der Herstellung der verkehrlichen Erschließung im Bereich der Gestaltungsfläche gemäß nachfolgenden Regelungen und Widmung der öffentlichen Wege wird die Stadt Baulasten bestellen.

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst darüber hinaus die Herstellung der verkehrlichen und medientechnischen Erschließungsanlagen einschließlich aller ihrer Bestandteile nach Maßgabe des Erschließungsplans Verkehr (**Anlage E1V**) und des Erschließungsplans Medien (**Anlage E1M**).

- E1.2 Zur Herstellung der verkehrlichen Erschließung im Bereich der im Erschließungsplan Verkehr (**Anlage E1V**) BLAU dargestellten Fläche vereinbaren die Parteien Folgendes:

- E1.2.1 Die VT verpflichtet sich, auf eigene Kosten die im Erschließungsplan Verkehr (**Anlage E1V**) BLAU dargestellte Fläche freizulegen und den Boden nach Fertigstellung des Tiefgaragenbauwerks – welches Gegenstand des Bauvorhabens ist – nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen aufzufüllen. Die VT hat die dargestellte Fläche mindestens jedoch 13 Monate vor Inbetriebnahme der Hochbauten, herzustellen bzw. aufzufüllen. Zudem wird der VT gestattet notwendige Provisorien um die Zugänglichkeiten zu gewähren in eigener Verantwortung herzustellen und zu nutzen. Dabei hat die VT eine Vorbereitungszeit von 4 Monaten und eine reine Bauzeit der Stadt von 9 Monaten zu beachten. Die reine Bauzeit von 9 Monaten (zzgl. witterungsbedingter Bauunterbrechungen) muss zwingend zwischen März und November liegen. In dieser Bauzeit wird abschnittsweise gearbeitet und eine Teilnutzung einzelner Flächen ermöglicht, für die VT besteht jedoch kein Anspruch auf uneingeschränkte weitere Nutzung der o.g. Flächen. Des Weiteren sind die durch die VT hergestellten Provisorien bei Erfordernis rechtzeitig zurück zu bauen. Die Vorbereitungszeit (Ausschreibung) von 4 Monaten beginnt nach einer rechtzeitig abgestimmten Vereinbarung mit der VT. Die Nachweise über Qualität und Verdichtung werden durch die VT mind. 2 Monate vor Erschließungsbeginn ausgehändigt. Bis zum Erschließungsbeginn bzgl. der jeweils abgenommenen Abschnitte bzw. Bereiche ist die VT berechtigt die Fläche weiterhin u.a. für die Bautätigkeit an den Hochbauten oder Arbeiten an der Verfüllung zu befahren und (auch mit den vorg. Provisorien) zu nutzen. Eine Abnahme erfolgt jeweils vor dem Beginn der einzelnen Abschnitte bzw. Bereiche zur Oberflächenherstellung durch die Stadt gemäß E.1.2.1.3, sodass nach erfolgreicher Abnahme die Bautätigkeiten der Stadt – auch abschnittsweise für den

jeweils von der Abnahme betroffenen Bereich - beginnen können. Die VT hat die Bestimmungen in der Schnittstellendefinition in der **Anlage E1.2.1**, deren eventuelle zukünftige Änderungen oder Konkretisierungen in einem Abstimmungsprozess zwischen den Parteien erfolgen müssen, zu beachten.

- E1.2.1.1 Die VT verpflichtet sich, mit der Planung und der Ausführung der Auffüllung leistungsfähige Ingenieurbüros und Bauunternehmen zu beauftragen.
- E1.2.1.2 Ansprüche und Rechte der Stadt hinsichtlich der von der VT zu erbringenden Leistungen bezüglich der Auffüllung richten sich nach den Bestimmungen der VOB/B und im Übrigen nach dem Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches, soweit nachfolgend nichts Abweichendes vereinbart wird.
- E1.2.1.3 Nach der Herstellung der Auffüllung ist diese von der Stadt im Rahmen einer gemeinsamen Begehung mit der VT abzunehmen, wobei eine Abnahme einzelner Bereiche der von der VT aufgefüllten Fläche ausdrücklich zulässig und von den Parteien vereinbart ist.

Die VT wird der Stadt den voraussichtlichen Abnahmetermin drei Wochen zuvor schriftlich anzeigen. Innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Anzeige setzt die Stadt einen bindenden Abnahmetermin fest, der spätestens fünf Arbeitstage nach dem durch die VT angezeigten voraussichtlichen Abnahmetermin stattfinden muss.

Über die Abnahme und die dort getroffenen Feststellungen wird eine Niederschrift gefertigt.

Wenn die Stadt (i) innerhalb von zwei Wochen nach der Anzeige des voraussichtlichen Abnahmetermins keinen bindenden Abnahmetermin festsetzt oder (ii) zum vereinbarten bindenden Abnahmetermin nicht erscheint oder (iii) im Rahmen des bindenden Abnahmetermins ohne die Angabe mindestens eines nicht unwesentlichen Mangels die Abnahme verweigert, so gilt die Abnahme als erfolgt (sogenannte Abnahmefiktion). Die Berufung auf nicht bestehende oder unwesentliche Mängel steht der Abnahmefiktion nicht entgegen.

Werden bei dem Verdichtungs- und Qualitätsnachweis sowie bei den Abnahmen wesentliche Mängel, der von der Abnahme betroffenen Bereiche festgestellt, kann die Stadt die Abnahme bis zur Beseitigung verweigern. Handelt es sich um nicht wesentliche Mängel, so sind diese innerhalb einer angemessenen Frist, nach der gemeinsamen Abnahme durch die VT zu beseitigen. Wenn die Beseitigung in diesem Zeitraum nicht möglich ist, ist durch die Stadt und die VT eine abweichende Frist zu vereinbaren. Eine ggf. damit einhergehende Bauzeitenverlängerung der Stadt ist nicht ausgeschlossen. Die aus diesen Baubehinderungen der Stadt entstehenden Mehrkosten sind durch die VT zu tragen. Nach Beseitigung der Mängel hat die Abnahme der Leistung zu erfolgen, bezüglich derer die vorstehenden Regelungen entsprechend gelten.

Mit der Abnahme geht die Unterhaltungs- Verkehrssicherungspflicht für die, von den von der Abnahme betroffenen Bereichen der, in der **Anlage E1V** BLAU dargestellte Fläche auf die Stadt über.

- E1.2.2 Die Stadt verpflichtet sich, aufbauend auf die durch die VT gemäß § E1.2.1 hergestellte Auffüllung die weiteren Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung auf eigene Kosten entsprechend des Erschließungsplans Verkehr (**Anlage E1V**) sowie anliegender Planung (**Anlage E1.2.2**) herzustellen.

Bis zur Inbetriebnahme der Hochbauten des Bauvorhabens oder eines ersten Teils davon, ist die wegetechnische Erschließung durch die Stadt zumindest provisorisch durch eine Asphaltbefestigung herzustellen. Sofern – etwa mangels wirksamer Widmung erforderlich - wird die Stadt an der Bestellung der für die Erschließung des Bauvorhabens notwendigen Baulasten dergestalt mitwirken, dass sie alle erforderlichen Erklärungen und Mitwirkungshandlungen gegenüber den zuständigen Stellen in der gebotenen Form abgibt. Die Stadt ist verpflichtet, die verkehrlichen Erschließungsanlagen gemäß der Darstellung im Erschließungsplan Verkehr (**Anlage E1V**) sowie anliegender Planung (**Anlage E1.2.2**) endgültig herzustellen. Die Stadt wird darauf hinwirken, dass die endgültige Erschließung im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Hochbauten des Bauvorhabens oder Teilen hiervon oder zeitnah danach nutzbar ist.

Die Stadt wird die Erschließungsflächen nach endgültiger Herstellung öffentlich widmen und sicherstellen, dass Lieferverkehr im begrenzten Umfang zugelassen wird (Zusatzschild mit zeitlicher Einschränkung).

Den Parteien ist bekannt, dass die Planung der Erschließungsanlagen gemäß **Anlage E1.2.2** im Zuge der Genehmigungsplanung weiter konkretisiert wird. Die Konkretisierung hat in einem Abstimmungsprozess zwischen den Parteien zu erfolgen. Dies gilt insbesondere bezogen auf die Schnittstellen zwischen den Hochbauten des Bauvorhabens der VT und den durch die Stadt herzustellenden Erschließungsanlagen.

Die Parteien sind sich einig, dass die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen der Stadt gemäß E1.2.2 in dem von der VT zu entrichtenden Grundstückskaufpreis gemäß notariellem Kaufvertrag mit Nachträgen enthalten und abgegolten sind.

- E1.3 Zur Herstellung der verkehrlichen Erschließung im Bereich der im Erschließungsplan Verkehr (**Anlage E1V**) GRÜN dargestellten Fläche vereinbaren die Parteien Folgendes:

Die Stadt verpflichtet sich, die verkehrlichen Erschließungsanlagen nach Maßgabe des Erschließungsplans Verkehr (**Anlage E1V**) sowie anliegender Planung (**Anlage E1.2.2**) auf eigene Kosten herzustellen.

Um für den gesamten Zeitraum der Oberflächenherstellung eine Zugänglichkeit aller Gebäude zu ermöglichen, ist die GRÜNE Fläche erst nachgelagert der BLAUEN Fläche herzustellen. Bis zu diesem Zeitpunkt der Ausführung durch die Stadt, ist die

VT für die Zugänglichkeit mittels Provisorium verantwortlich. Die Stadt kann mit den Erschließungsmaßnahmen (auch in Hinblick auf einzelne Abschnitte bzw. Bereiche der Flächen) erst nach deren jeweiligen Baufreiheit (Rückbau Verbau) beginnen. Dies setzt die Nachweise über die Qualitäten und Verdichtung voraus. Bis zur Inbetriebnahme der Hochbauten des Bauvorhabens oder eines ersten Teils davon ist die wegetechnische Erschließung zumindest provisorisch von der VT durch eine Asphaltbefestigung herzustellen. Sofern – etwa mangels wirksamer Widmung – erforderlich, wird die Stadt an der Bestellung der für die Erschließung des Bauvorhabens notwendigen Baulasten dergestalt mitwirken, dass sie alle erforderlichen Erklärungen und Mitwirkungshandlungen gegenüber den zuständigen Stellen in der gebotenen Form abgibt.

Die Stadt ist verpflichtet, die verkehrliche Erschließungsanlagen gemäß der Darstellung im Erschließungsplan Verkehr (**Anlage E1V**) sowie anliegender Planung (**Anlage E1.2.2**) endgültig herzustellen. Die Stadt wird darauf hinwirken, dass die endgültige Erschließung im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Hochbauten des Bauvorhabens oder Teilen hiervon oder zeitnah danach nutzbar ist.

Die Stadt wird die Erschließungsflächen nach der endgültigen Herstellung öffentlich widmen und sicherstellen, dass Lieferverkehr im begrenzten Umfang zugelassen wird (Zusatzschild mit zeitlicher Einschränkung).

Den Parteien ist bekannt, dass die Planung der Erschließungsanlagen gemäß **Anlage E1.2.2** im Zuge der Genehmigungsplanung weiter konkretisiert wird. Die Konkretisierung hat in einem Abstimmungsprozess zwischen den Parteien zu erfolgen. Dies gilt insbesondere bezogen auf die Schnittstellen zwischen den Hochbauten des Bauvorhabens der VT und den durch die Stadt herzustellenden Verkehrsanlagen.

Die Parteien sind sich einig, dass die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen der Stadt gemäß diesem § E1.3 in dem von der VT zu entrichtenden Grundstückskaufpreis gemäß notariellem Kaufvertrag mit Nachträgen enthalten und abgegolten sind.

- E1.4 Die VT wird sich darum bemühen, die für das Bauvorhaben benötigten Baustelleneinrichtungsflächen so zu betreiben, dass die Stadt ihre Verpflichtung E1.2.2 und E1.3 – auch in zeitlicher Hinsicht – erfüllen kann.
- E1.5 Zur Herstellung der medientechnischen Erschließung vereinbaren die Parteien Folgendes:
  - E1.5.1 Die Stadt ist verpflichtet, die in der **Anlage E1.5.1** dargestellten Medienleitungen im Bereich des Bauvorhabens stillzulegen und den in der gleichen Anlage dargestellten medienseitigen Erschließungszustand ohne gesonderte Kostenbeteiligung der VT bis zum Baubeginn vollständig herzustellen. Die Kosten für von der VT veranlasste oder durch ihr Bauvorhaben erforderlich werdende Erschließungsmaßnahmen, die über den Erschließungszustand gemäß **Anlage E1.5.1** hinausgehen, trägt die VT. Auf E1.5.6 wird verwiesen.
  - E1.5.2 Zum bereits hergestellten, für die medientechnische Erschließung des Bauvorhabens erforderlichen Mischwasserkanal in der sog. Plangasse 1 (nachfolgend

auch „**MW-Kanal-PG1**“), im Erschließungsplan Medien (**Anlage E1M**) farblich ROT dargestellt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

Die VT trägt die Kosten, welche für die Herstellung des ihr zuzuordnenden Teils der Leitung des MW-Kanals-PG1 angefallen sind.

Die Kosten für die bereits erfolgte Herstellung eines Meters des MW-Kanals-PG1 belaufen sich auf: [REDACTED] € netto. Die VT beteiligt sich an diesen Kosten zu 1/3 je lfm in Anspruch genommener Kanal. Der der VT zuzuordnende Teil der Leitung des MW-Kanals-PG1 wird im Zeitpunkt der Bauantragsstellung feststehen. Die VT wird der Stadt auf der Grundlage eines prüffähigen Plans die Länge der in Anspruch zu nehmenden Leitung 30 Tage nach Einreichung des Bauantrages mitteilen und den, sich aus dieser Länge sowie den anteiligen Kosten von [REDACTED] € netto/Meter MW-Kanal-PG1 ermittelten Kostenanteil der VT bis zum Baubeginn unter Angabe des Zahlungsgrundes auf das folgende Konto der Stadt einzahlen:

Kreditinstitut: [REDACTED]

IBAN: [REDACTED]

Zahlungsgrund: Kostenbeteiligung MW-Kanal PG1 EichplatzAreal – Baufeld A

Auf E1.5.6 wird verwiesen.

**E1.5.3** Zur Herstellung des für die medientechnische Erschließung des Bauvorhabens erforderlichen Mischwasserkanals in der sog. Plangasse 2 (nachfolgend auch „**MW-Kanal-PG2**“), im Erschließungsplan Medien (**Anlage E1M**) farblich GRÜN dargestellt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

Der MW-Kanal-PG2 (bestehend aus Haltung 1, Haltung 2.1 und Haltung 2.2 gemäß beiliegender **Anlage E1.5.3**) wird durch die VT entsprechend der Erfordernisse des Bauvorhabens sowie der Erschließung des Baufelds B und der Oberflächenentwässerung der unmittelbar im Bereich des MW-Kanal-PG2 gelegenen öffentlichen Flächen gemäß den Angaben in **Anlage E1.5.3** hergestellt, soweit und in der Weise, in der JenaWasser - Zweckverband der Abwasserentsorgung und Wasserversorgung (nachfolgend „**Verband**“) die Herstellung durch die VT gestattet.

Die VT ist berechtigt, zur Errichtung des MW-Kanals-PG2 Dritte zu beauftragen (mit der Gestattung, dass Dritte diese Verpflichtung – falls zur Erfüllung ihrer Leistungen im Zusammenhang mit der Herstellung des Kanals erforderlich – an weitere weitergeben können). Die Stadt verpflichtet sich, anteilig folgende Kosten für die Herstellung des MW-Kanals-PG2 zu tragen:

- Für die Haltung 1: 1/2 der nachgewiesenen Herstellungskosten,
- Für die Haltung 2.1: 1/2 der nachgewiesenen Herstellungskosten,
- Für die Haltung 2.2: 2/3 der nachgewiesenen Herstellungskosten.

Für den Fall, dass die in der **Anlage E1.5.3** dargestellte Dimensionierung des Kanals nicht ausreichend ist und sich daraus Mehrkosten ergeben, gilt folgendes:

Soweit sich das Erfordernis der größeren Dimensionierung des Kanals bereits aus den Erfordernissen des Bauvorhabens der VT ergibt, werden die Mehrkosten nicht im Rahmen der zu verteilenden nachgewiesenen Herstellungskosten berücksichtigt, sondern sind in Gänze von der VT zu tragen. Soweit sich das Erfordernis der größeren Dimensionierung des Kanals aus dem Erfordernis der Erschließung des Baufeldes B und/oder der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen ergibt, werden diese nicht im Rahmen der zu verteilenden nachgewiesenen Herstellungskosten berücksichtigt, sondern sind in Gänze von der Stadt zu tragen.

Nach Fertigstellung des MW-Kanals-PG2 wird die VT der Stadt die Gesamtkosten für die Herstellung nachweisen. Dieser Betrag wird gemäß o.g. Aufteilung zzgl. etwaiger von der Stadt zu tragender Mehrkosten und zzgl. einer Projektkoordinations-Fee i.H.v. 10% der anteilig zu zahlenden Gesamtkosten sowie der ggf. von der Stadt zu tragender Mehrkosten binnen 30 Tagen nach Zugang des Nachweises der Gesamtkosten bei der Stadt zur Zahlung an die VT fällig.

Im Übrigen gelten im Verhältnis zwischen den Parteien insbesondere im Hinblick auf Ansprüche und Rechte sowie die Regelungen der Abnahme des herzustellenden MW-Kanals-PG2 – insbesondere, um einen Gleichlauf der Mängelansprüche sowie Abnahmeregulungen zwischen der VT und der Stadt auf der einen Seite und der VT und den von der VT beauftragten Dritten sowie der VT und dem Verband zu gewährleisten – die Regelungen, welche die VT mit dem von ihr beauftragten Dritten und/oder dem Verband vereinbart, entsprechend.

Die für den Bau des MW-Kanals-PG2 entstandenen Kosten der VT werden auf die für die Parzellen B und C-west ggf. zu erhebenden Beiträge angerechnet.

- E1.5.4 Zur Herstellung der für die medientechnische Erschließung des Bauvorhabens erforderlichen Regenwasserzisterne in der Johannisstraße, im Erschließungsplan Medien (**Anlage E1M**) farblich BLAU dargestellt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

Die Stadt verpflichtet sich, auf eigene Kosten die in der **Anlage E1M** dargestellte Regenwasserzisterne in der Johannisstraße vollständig bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens oder Teilen hiervon durch den Umbau des bestehenden Kanals herzustellen. Die Stadt verpflichtet sich, die Regenwasserzisterne unverzüglich nach der Herstellung in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherung zu übernehmen. Die Regenwasserzisterne wird der VT ausschließlich zur Ableitung des Regenwassers vom Bauteil B zur Verfügung stehen.

Die VT verpflichtet sich, auf eigene Kosten den Anschluss des Bauvorhabens an die Regenwasserzisterne (nachfolgend auch „**Anschluss RW-Zisterne**“) bis inklusive des in der **Anlage E1M** markierten Übergabeschachts in der Johannisstraße vollständig bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens herzustellen. Mit dem Anschluss RW-Zisterne ist durch VT eine Rückstausicherung zwischen der Hauseinführung und dem Übergabeschacht herzustellen. Die VT hat sicherzustellen, dass durch die mit der Herstellung des Anschlusses RW-Zisterne verbundenen Baumaßnahmen keine Schäden an der Regenwasserzisterne der Stadt schuldhaft verursacht werden.

Der Anschluss RW-Zisterne wird unterirdisch über Grundstücke, die im Eigentum der Stadt Jena liegen, verlaufen. Die Stadt duldet die Errichtung, die Nutzung, die Unterhaltung und die Erneuerung des Anschlusses RW-Zisterne durch die VT und ihre Rechtsnachfolger und verpflichtet sich, auf Kosten der VT ein entsprechendes Erschließungsrecht zu Lasten ihres Grundstücks ins Grundbuch einzutragen. Die aufgrund der Herstellung des Anschlusses RW-Zisterne ggf. erforderlichen Gebühren und Erlaubnisse für die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen sowie etwaige Beschränkungen und Nebenbestimmungen werden in separaten Sondernutzungsverträgen geregelt.

Die für den Bau der Regenwasserzisterne entstandenen Kosten der VT werden auf die für die Parzelle B zu ggf. erhebenden Beiträge angerechnet. Im Übrigen wird auf E1.5.6 verwiesen.

- E1.5.5 Die VT verpflichtet sich, sonstige Maßnahmen zur vollständigen Herstellung der medientechnischen Erschließung (Versorgung des Bauvorhabens mit Fernwärme, Strom, Gas, (Lösch-)Wasser, Entwässerung und Datenleitungen) auf eigene Kosten und auf Grundlage gesonderter vertraglicher Vereinbarungen mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens zu realisieren oder realisieren zu lassen.
- E1.5.6 Etwaige Anschluss- und Erschließungsbeiträge (z.B. nach dem KAG), die auf Grund der von der Stadt nach E1.5.1, E1.5.2 und E1.5.4 durchzuführenden Maßnahmen erhoben werden, werden mit den Zahlungen nach E1.5.2 in der Weise verrechnet, dass sich der nach E1.5.2 um die Höhe der Beitragsbescheide reduziert oder – sofern die Zahlung schon erfolgt ist - die Zahlung in Höhe des Beitrages an die VT zurückzuerstatten ist.
- E1.6 Die VT hat, soweit diese zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen verpflichtet ist, der Stadt vor Baubeginn alle eventuell notwendigen bau-, wasserrechtlichen oder sonstigen Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vorzulegen.

## **Teil 4: Sonstige Verpflichtungen**

### **§ S1**

#### **Kostenbeteiligung an der Herstellung eines Spielplatzes**

- S1.1 Durch die Errichtung des Bauvorhabens entstehen zwischen 140 und 150 Wohneinheiten, in die ggf. auch Familien mit Kindern einziehen werden. Folge des Bauvorhabens der VT ist somit, dass Spielmöglichkeiten für Kinder im Alter zwischen 0 bis 3 Jahren (Kleinkindspielbereich) und für Kinder zwischen 4 bis 12 Jahren geschaffen werden müssen.

Die Stadt verpflichtet sich, eine öffentliche Spielfläche im Bereich des Neuen Stadtgartens, östlich in direkter Nachbarschaft des Bauvorhabens herzustellen, die auch den im Bauvorhaben ansässigen Kindern dient. Die Parteien sind sich einig, dass

hiermit die Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen für Kinder gemäß § 8 Abs. 2 ThürBO erfüllt wird. Im Baugenehmigungsverfahren für das Bauvorhaben entfällt gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 ThürBO die Errichtungspflicht gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 ThürBO.

- S1.2 Die VT beteiligt sich an den Kosten für die Planung und Herstellung dieser Spielfläche anteilig mit [REDACTED] € (brutto). Der Betrag ist fällig mit Beginn der Hochbaumaßnahmen auf den Parzellen A oder C-west und unter Angabe des Zahlungsgrundes auf das folgende Konto der Stadt einzuzahlen:

Kreditinstitut: [REDACTED]  
IBAN: [REDACTED]  
Zahlungsgrund: Kostenbeteiligung Spielplatz EichplatzAreal – Baufeld A

Nach Auffassung beider Vertragsparteien ist die Kostenbeteiligung der VT den gesamten Umständen nach angemessen. Mit Eingang der Zahlung ist die Leistung abgegolten. Etwaige Mehrkosten, die bei der Umsetzung der Leistung entstehen, können von der Stadt nicht geltend gemacht werden.

## § S2

### Kostenübernahme für die Errichtung notwendiger Fahrradabstellplätze

- S2.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ermittelt worden, dass sich durch die Errichtung des Bauvorhabens das Erfordernis der Herstellung von 14 Fahrradabstellplätzen im öffentlichen Raum in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens ergibt. Die Stadt verpflichtet sich, diese Fahrradabstellplätze im unmittelbaren Nahbereich des Bauvorhabens spätestens bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens oder Teilen hiervon zumindest provisorisch herzustellen.

- S2.2 Die VT übernimmt die Kosten für die Errichtung dieser Fahrradabstellplätze. Der Betrag beläuft sich auf [REDACTED] €. Der Betrag ist fällig mit Beginn der Hochbaumaßnahmen und unter Angabe des Zahlungsgrundes auf das folgende Konto der Stadt einzuzahlen:

Kreditinstitut: [REDACTED]  
IBAN: [REDACTED]  
Zahlungsgrund: Kostenbeteiligung Fahrradabstellplätze EichplatzAreal – Baufeld A

Mit Eingang der Zahlung ist die Leistung abgegolten. Etwaige Mehrkosten, die bei der Umsetzung der Leistung entstehen, können von der Stadt nicht geltend gemacht werden.

### § S3

#### Öffentlich nutzbare Stellplätze in der Tiefgarage

- S3.1 Die in der **Anlage S3** ROT markierten Stellplätze in der Tiefgarage im 1. Untergeschoss des Bauvorhabens werden durch die VT der Öffentlichkeit zur Nutzung als Kurzzeitparkplätze (nachstehend auch „**öffentlich nutzbare Stellplätze**“) im Rahmen der Vorgabe der Tiefgaragenordnung der VT – nach Wahl der VT gegen angemessenes Entgelt der Stellplatznutzer - öffentlich zugänglich gemacht. Die VT ist berechtigt, das Parken auf diesen Parkplätzen zeitlich zu beschränken, um Dauerparker zu verhindern.

Die Verpflichtung der VT besteht nur solange und soweit dies insbesondere im Hinblick auf den Nachweis der notwendigen Stellplätze zulässig ist. Die Verpflichtung besteht daher insbesondere nicht, wenn eine Behörde diese Weitergabe beanstandet bzw. hierzu ein behördliches Verfahren eingeleitet wird. Die Stadt kann hieraus keinerlei Rechte ableiten. Ferner besteht die Verpflichtung insbesondere nicht, wenn und soweit eine Behörde die Baugenehmigung mit dem Argument versagt oder beabsichtigt zu versagen, dass die Stellplätze auf Grund der Weitergabe an die Öffentlichkeit nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden können. Die Stadt kann auch hieraus keinerlei Rechte ableiten.

- S3.2 Die Erschließung der öffentlich nutzbaren Stellplätze erfolgt über das Grundstück der VT in dem in der **Anlage S3** BLAU markierten Bereich des 1. Untergeschosses. Die Verkehrssicherungspflicht und die Pflicht zur Unterhaltung der Wege obliegen in diesem Bereich der VT.
- S3.3 Stadt und VT beabsichtigen, auf der Grundlage des anliegenden Verhandlungsstandes (**Anlage S3.3**) einen Vertrag über die Anbindung der öffentlich nutzbaren Stellplätze an das Parkleitsystem Innenstadt der Stadt Jena abzuschließen.
- S3.4 Zur Sicherung der Zugänglichkeit der Tiefgarage auf dem zukünftigen Baufeld B des EichplatzAreal (**Anlage S3.4**), das sich östlich und unmittelbar angrenzend am Vorhabengebiet befinden wird und dessen Entwicklungszeitpunkt noch nicht bekannt ist, ist gemäß notariellem Kaufvertrag durch die VT zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke des Baufeldes B ein Durchfahrtsrecht in Form einer Grunddienstbarkeit vereinbart worden.

Durch die Grunddienstbarkeit wird diesen Eigentümern das Recht eingeräumt, an die Tiefgarage der VT anzubauen und die Tiefgarage der VT zu durchfahren (Anbau- und Durchfahrtsrecht). Das Recht wird die Überfahrt der Rampe von und zur öffentlichen Straße einschließen. Das Anbau- und Durchfahrtsrecht ist unentgeltlich zu bewahren und die Berechtigten werden die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts Dritten überlassen dürfen.

## § S4

### Folgekostenvereinbarung zur Reduzierung der Stellplatzanzahl

- S4.1 Ein wichtiges Planungsziel des Bebauungsplans ist die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Da der Baugrund im Bereich des Eichplatzareals als Festgesteinsuntergrund überwiegend von den Schichtenfolgen des Mittleren Buntsandsteins gebildet wird und somit beim Aushub der Baugrube das Lösen von Festgestein nur mithilfe von Meißeln o.ä. möglich ist, stimmen die VT und die Stadt überein, dass aufgrund dieser Schwierigkeiten die Herstellung einer Tiefgarage durch die VT mit maximal zwei Untergeschossen mit angemessenem Aufwand realisierbar ist.
- S4.2 Auf der Grundlage aktueller Mobilitätskennzahlen und einer vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommensermittlung kommt, abweichend von der Vollzugsbekanntmachung der Thüringer Bauordnung, die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren zu dem Ergebnis, dass mit 226 Stellplätzen die Nachfrage an Pkw-Abstellmöglichkeiten ausreichend gedeckt ist. Aufgrund der in § S4.1 genannten Schwierigkeiten, kann die VT aber nur rund 175 Stellplätze in der zweigeschossigen Tiefgarage nachweisen.

Da die Herstellung der Differenz von 51 Stellplätzen innerhalb der Tiefgarage sowie oberirdisch auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, verpflichtet sich die VT an die Stadt einen Folgekostenbeitrag von [REDACTED] € pro nicht errichteten Stellplatz und somit insgesamt [REDACTED] € (brutto) zu zahlen. Der Betrag ist vollständig fällig mit Baubeginn und unter Angabe des Zahlungsgrundes auf das folgende Konto der Stadt einzuzahlen:

Kreditinstitut: [REDACTED]  
IBAN: [REDACTED]  
Zahlungsgrund: Folgekosten Stellplätze EichplatzAreal – Baufeld A

Nach Auffassung beider Vertragsparteien ist die Kostenbeteiligung der VT den gesamten Umständen nach angemessen. Sollte im Rahmen eines späteren Stellplatznachweises eine geringere oder größere Anzahl an Stellplätzen als die aktuelle zu Grunde gelegten 226 Stellplätze ermittelt werden, reduziert oder erhöht sich der von der VT zu entrichtende Betrag entsprechend um die Differenz zwischen herzustellenden und nachzuweisenden Stellplätzen.

- S4.3 Die Stadt verpflichtet sich, den Geldbetrag zweckgebunden für die Herstellung zusätzlicher und/oder die Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen sowie für sonstige investive Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einzusetzen.

## § S5 Dachgestaltung

S5.1 Die VT verpflichtet sich, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bereiche der Dachflächen des Bauvorhabens auf eigene Kosten und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach der Fertigstellung des Bauvorhabens intensiv bzw. extensiv entsprechend der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage P3**) sowie der Grünordnerischen Maßnahmenblätter G1 bis G7 des Bebauungsplanes (**Anlage S5.1**) zu begrünen. Wenn sich im Laufe der weiteren Konkretisierung der Gebäudeplanung der Bedarf an weiteren technischen oder baulichen Anlagen im Bereich der für die Dachbegrünung vorgesehenen Flächen ergibt, ist von der VT ein möglichst hoher, den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechender Anteil der Begrünung der Dachflächen abzusichern. Mulchflächen (ausgenommen im direkten Pflanzbereich bei Neupflanzungen), Schotterflächen und Kiesflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen an der Gebäude- bzw. Terrassenkante.

Die Fertigstellung der Dachbegrünung ist jeweils nach Abschluss der Erstanpflanzung, der 1-jährigen Fertigstellungspflege und der anschließenden 2-jährigen Entwicklungspflege (gemäß FLL „Richtlinien für Dachbegrünungen“) der Stadt anzuzeigen und mit einer aussagekräftigen Fotodokumentation zu untermauern.

S5.2 Die VT verpflichtet sich, die Aufstellung von Photovoltaikanlagen in den im Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage P3**) markierten Bereichen der Dachflächen des Bauvorhabens durch die Herstellung entsprechender technischer Vorrüstungen zu ermöglichen.

S5.3 Technische Aufbauten auf den Dachflächen der Hochpunkte werden durch die VT auf ihre Kosten mit Sichtschutzelementen mit einer Höhe entsprechend der technischen Aufbauten sowie in Form von vierseitig umlaufenden horizontalen Z-Lamellen auf einer Stahlunterkonstruktion in einem Abstand von ca. 10 cm, Farbton Anthrazit, eingehaust.

S5.4 Die Errichtung von wärmeabstrahlenden Klimatisierungsanlagen ist ausschließlich auf den Dächern oder im Inneren des Bauvorhabens zulässig.

## § S6 Fassadengestaltung

S6.1 Die Gestaltung der Fassaden der aufgehenden Gebäude des Bauvorhabens ist ein Ergebnis eines Abstimmungsprozesses zwischen der VT und dem Baukunstbeirat der Stadt Jena. Skizzen der abgestimmten Fassadengestaltung sind in der **Anlage S6** dargestellt.

S6.2 Die VT wird sich bei der Umsetzung der Fassaden an den Skizzen in der **Anlage S6** orientieren sowie ggf. gemäß eventuellen Anpassungen und/oder (rechtmäßigen) Vorgaben aus dem Baugenehmigungsverfahren ausführen, ohne das hiermit ein Rechtsbehelfsverzicht der VT begründet wird. Hierbei behält sich die VT die

Möglichkeit der Anordnung von Photovoltaikerelementen an der Fassade zur Umsetzung eines nachhaltigen Energiekonzeptes in Abstimmung mit der Stadt offen.

## **§ S7 Werbeanlagen**

- S7.1 Im Vorhabengebiet gilt die Satzung der Stadt Jena über die Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen und Automaten vom 24.03.2020, Amtsblatt Nr. 21/10 (**Anlage S7.1**).
- S7.2 An Fassaden des Bauvorhabens sind Werbeanlagen nur im Bereich von der Fenster- oder Eingangstüroberkante des von der Straße direkt begehbaren Geschosses bis zur Unterkante der Fensterbrüstung des direkt darüber liegenden Geschosses zulässig, und zwar in den in der **Anlage S7.2** dargestellten Bereichen.

## **§ S8 Lichtverschmutzung**

Die VT nimmt an die Vorgaben der Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung vom Juni 2020 (20/0385-BV, **Anlage S8**) zur Kenntnis.

## **§ S9 Ladeinfrastruktur für Elektrofahräder**

Die VT verpflichtet sich, auf eigene Kosten und innerhalb des Bauvorhabens Lademöglichkeiten für Elektrofahräder in Form von mit Stromanschlüssen ausgestatteten Ladeschränken mit abschließbaren Fächern für E-Bike-Akkus zu errichten. Die Anzahl der Stromanschlüsse darf nicht weniger als 5% der Anzahl der hergestellten Fahrradabstellanlagen innerhalb des Bauvorhabens betragen.

## **§ S10 Vogelschlagmonitoring**

Die VT verpflichtet sich, auf eigene Kosten und mit der Fertigstellung des Bauvorhabens Vogelschlagmonitoring nach Vorgaben des Grünordnerischen Maßnahmenblattes „Monitoring“ des Bebauungsplanes (**Anlage S10**) zu beauftragen.

## **§ S11 Baumersatzpflanzungen**

Die VT verpflichtet sich, auf eigene Kosten und bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens die Baumersatzpflanzungen nach Vorgaben des Grünordnerischen Maßnahmenblattes E3 des Bebauungsplanes (**Anlage S11**) durchzuführen.

## **§ S12 Grundwasserumläufigkeit**

Zur Vermeidung des Grundwasseraufstaus und zur Sicherung der Grundwasserumläufigkeit wird die VT auf eigene Kosten die baulichen Maßnahmen in Anlehnung an das in der **Anlage S12** dargestellte Konzept umsetzen. Das Konzept wird im Zuge der Genehmigungsplanung des Bauvorhabens weiter konkretisiert.

## **§ S13 Überflutungsnachweis Dachflächen**

Die Stadt und die VT stimmen überein, dass die VT den Überflutungsnachweis für die Dachflächen der Hochbauten im Baugenehmigungsverfahren und nicht im Bebauungsplanverfahren erbringen muss. Die VT verpflichtet sich, die bei außergewöhnlichen Regenereignissen, einschließlich dem 100-jährigen Regenereignis, anfallenden Wassermengen auf den Dachflächen der Hochbauten in geeigneter Weise zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben. Eine Notentwässerung auf die angrenzenden öffentlichen Flächen über bodennahe Ausläufe ist ausschließlich im Havariefall bzw. bei Regenereignissen, die über den 100-jährigen Bemessungsregen hinausgehen, zulässig. Die Verwendung von Wasserspeichern ist unzulässig.

## **Teil 5: Schlussbestimmungen**

### **§ SB1 Kostentragung**

Die VT trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

### **§ SB2 Rechtsnachfolge**

- SB2.1 Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Stadt darf die Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vertraglich vereinbarten Fristen gefährdet ist.
- SB2.2 Vorbehaltlich SB2.1 ist die VT berechtigt, alle Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen, soweit der Dritte sich schriftlich gegenüber der Stadt verpflichtet hat, die jeweiligen Pflichten und Bindungen insoweit zu übernehmen.
- SB2.3 Die VT ist verpflichtet, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben, soweit diese

noch nicht erbracht wurden und den jeweiligen Kaufgegenstand betreffen. Die Stadt wird auf Wunsch der VT mitteilen, ob bestimmte, von der VT zur Entscheidung gestellte Pflichten der VT aus diesem Vertrag von der Stadt als erfüllt angesehen werden.

SB2.4 Die VT haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt wird die VT aus dieser Haftung entlassen, wenn die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (bezogen auf den jeweiligen Kaufgegenstand) innerhalb der vertraglich vereinbarten Fristen nicht gefährdet ist.

### **§ SB3**

#### **Haftungsausschluss**

SB3.1 Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.

SB3.2 Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Absatz 6 BauGB). Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### **§ SB4**

#### **Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

SB4.1 Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit keine strengere Form gesetzlich vorgesehen ist. Nebenabreden bestehen nicht.

SB4.2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

### **§ SB5**

#### **Folgen der Nichterfüllung**

Kommt die Vorhabenträgerin ihren Pflichten zur Durchführung des Bauvorhabens nach diesem Vertrag nicht fristgemäß nach, so kann die Stadt – sofern sich die Parteien nicht auf eine Verlängerung der Fristen verständigen – den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 6 BauGB entschädigungslos aufheben. Erfüllt die Vorhabenträgerin Pflichten zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht vollständig, kann die Stadt ihn auf Erfüllung der Durchführungspflichten in Anspruch nehmen.

## **§ SB6**

### **Änderung der Geschäftsgrundlage und Kündigung**

- SB6.1 Die Parteien sind sich einig, dass § 60 VwVfG zu Anpassung und Kündigung in besonderen Fällen ("Wegfall der Geschäftsgrundlage") auf diesen Durchführungsvertrag Anwendung findet.
- SB6.2 Für den Abschluss dieses Durchführungsvertrages waren insbesondere die gemeinsamen Erwartungen der Parteien über die Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse maßgebend. Die Parteien sind sich in ihrer Erwartung einig, dass der Drei-Monats-EURIBOR-Zinssatz bis spätestens zum Jahr 2027 wieder auf 1,5% oder weniger sinken wird. Wenn der Drei-Monats-EURIBOR-Zinssatz nicht bis zum 31.12.2027 für mindestens vier fortlaufende Monate auf 1,5% oder weniger gesunken ist, haben sich die Verhältnisse damit so wesentlich geändert, dass der Vorhabenträgerin ein Festhalten an der ursprünglichen vertraglichen Regelung nicht zuzumuten ist. Die Parteien sind sich weiter einig, dass dem Vorhabenträger in diesem Fall auch eine Anpassung des Vertrags nicht zuzumuten ist.
- SB6.3 Die Vorhabenträgerin kann in diesem Fall innerhalb von zwölf Monaten ab dem 31.12.2027 die Kündigung des Durchführungsvertrages erklären. Sollte der Drei-Monats-EURIBOR-Zinssatz ab Vertragsunterzeichnung bis zur Kündigungserklärung für mindestens vier Monate auf unter 1,5% sinken, erlischt das Kündigungsrecht. Die Vorhabenträgerin kann die Kündigung in jedem Fall nur bis spätestens zum 31.12.2028 erklären.
- SB6.4 Die Kündigung bedarf der Schriftform und ist unter Bezugnahme auf diese Regelung zu begründen.
- SB6.5 Die Vertragsparteien müssen sich nicht gegenseitig über den aktuellen Drei-Monats-EURIBOR-Zinssatz oder das Entstehen oder Erlöschen des Rücktrittsrechts informieren.

## **§ SB7**

### **Wirksamkeit und Rücktrittsrecht**

- SB7.1 Der Vertrag wird wirksam, wenn:
- a) der Zustimmungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Jena zu diesem Vertrag vorliegt und
  - b) der vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45 "EichplatzAreal - Baufeld A" in Kraft getreten ist oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt worden ist.

Die vorstehend unter SB7.1 lit. b) beschriebene Bedingung gilt als endgültig ausgefallen, wenn bis zum 31.12.2025 der Bebauungsplan VBB-J 45 "EichplatzAreal -

Baufeld A" nicht in Kraft getreten ist oder unabhängig hiervon eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB nicht erteilt worden ist.

SB7.2 Die VT ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan gerichtlich rechtskräftig für unwirksam erklärt wird oder seine Unwirksamkeit inzident etwa im Rahmen einer Anfechtungsklage rechtskräftig festgestellt wird. Gleiches gilt im Falle einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Rücktrittsrecht gem. SB7.2 Satz 1 und 2 besteht nicht, sofern das Bauvorhaben insgesamt verwirklicht ist, entsprechend genutzt werden kann und kein Rückbau angeordnet wird. Die VT ist ferner zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn die Stadt vom notariellen Kaufvertrag mit Nachträgen zurücktritt oder von ihrem Wiederkaufsrecht aus dem notariellen Kaufvertrag mit Nachträgen Gebrauch macht.

## **§ SB8 Vertragsabwicklung**

SB8.1 Die Abwicklung des Vertrages erfolgt seitens der Stadt durch den Fachdienst Stadtplanung:

Stadtverwaltung Jena  
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt  
Fachdienst Stadtplanung  
Am Anger 26  
07743 Jena

SB8.2 Von dieser Urkunde erhalten Abschriften:

Stadt	1-fach	
VT	****-fach	
Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle)		2-fach

SB8.3 Von der Bezugsurkunde erhalten Abschriften:

Stadt	1-fach
VT	****-fach

## **§ SB9 Hinweise des Notars**

Die Beteiligten wurden vom Notar auf Folgendes hingewiesen:

- alle Vereinbarungen müssen vollständig beurkundet sein, da sonst der Vertrag nichtig sein könnte,

- für Kosten und Steuern aus diesem Vertrag haften kraft Gesetzes alle Beteiligten, auch wenn eine Partei sie übernommen hat.

Da der Notar selbst in keiner Weise eine steuerliche Beratung übernommen hat, wurde empfohlen, sich vor Beurkundung bei einem steuerlichen Berater unter Vorlage eines Entwurfes der heutigen Urkunde informieren zu lassen. Für eventuell anfallende Steuern oder ausbleibende Steuervorteile sind daher ausschließlich die Vertragsparteien selbst verantwortlich.

Vorgelesen vom Notar  
von den Beteiligten genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben:

