

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnbebauung „Drescherhof“

Die Hansestadt Osterburg (Altmark)
Ernst-Thälmann-Straße 10 39606 Hansestadt Osterburg (Altmark) vertreten
durch den Bürgermeister Herrn Nico Schulz
(nachfolgend "Gemeinde" genannt)

und

die Drescherhof Projekt GmbH
Bismarker Straße 26
39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)
vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Matthias Lenz und Herrn Glen Maurer
(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Vorhabengebiet (Anlage 1) Wohnungen zu errichten. Dazu hat er einen mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet (Anlage 2). Zur Baureifmachung der Grundstücke führt der Vorhabenträger die Erschließung durch.

Die Gemeinde hat am 23.06.2016 beschlossen, für das Vertragsgebiet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnbebauung "Drescherhof" nach §12 BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, aufzustellen. Damit soll ein Wohngebiet festgesetzt werden. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Gemeinde den mit ihr abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers zugrunde legen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit diesem Vertrag die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten Erschließungsmaßnahmen und Vorhaben durchzuführen.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz. 1 BauGB Rechnung getragen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes, bestehend aus den Flurstücken 629/77, 238, 76/11, 381/76, 380/76, 281/76, 76/12, 285/76 und einer Teilfläche des Flurstücks 77/1, der Flur 11, der Gemarkung Osterburg im Vertragsgebiet.

Soweit er noch nicht Eigentümer der Flächen ist, versichert er, dass er über die Grundstücke des Vertragsgebiets Verfügungsberechtigt ist und das Recht zur Bebauung und Erschließung dieser Grundstücke hat.

(2) Das Vertragsgebiet im Sinne dieses Vertrages umfasst die in Abs. (1) aufgeführten Grundstücke. Sie sind in dem als Anlage 3 beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben und die Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrages auf eigene Kosten und zu den vereinbarten Terminen herzustellen.

(4) Die Gemeinde wird vom Vorhabenträger als gegenwärtigem Grundstückseigentümer und/oder seinen Rechtsnachfolgern als künftigen Grundstückseigentümern sowie allen sonstigen Eigentümern von

Grundstücken im Vertragsgebiet keine Erschließungsbeiträge für Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag erheben.

§ 2 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

- a) Vorhabengebiet (**Anlage 1**)
- b) Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**)
- c) amtlicher Vermessungsplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (**Anlage 3**)
- d) der Plan mit den bauplanerischen Festsetzungen und sonstigen Festlegungen (**Anlage 4**)
- e) Straßen- und Wegeplan sowie der Regelquerschnitt der Straßen (**Anlage 5**)
- f) die Begründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 6**)

§ 3 Durchführung des Vorhabens

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben nach Maßgabe dieses Vertrages und der dazugehörigen Anlagen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Durchführung umfasst die Planung und Herstellung des Vorhabens.
- (2) Der Vorhabenträger reicht den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag bzw. die Unterlagen, die im Genehmigungsverfahren erforderlich sind, spätestens 3 Monate nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der zuständigen Behörde ein.
- (3) Spätestens ein Jahr nachdem die Baugenehmigung bestandskräftig geworden ist, wird der Vorhabenträger mit dem Bau des Vorhabens beginnen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das gesamte Vorhaben innerhalb von 4 Jahren nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung fertigzustellen.
Das Vorhaben ist in diesem Sinne fertiggestellt, wenn alle 27 Wohnungen bezugsfertig sind.
- (5) Die in Abs. (4) vereinbarten Fristen zur Fertigstellung können auf Antrag durch die Gemeinde verlängert werden, wenn der Vorhabenträger aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung gehindert ist.
- (6) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde berechtigt ist den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in Abs. (4) vereinbarten oder innerhalb der nach Abs. (5) verlängerten Fristen durchgeführt wird. Der Vorhabenträger kann in diesem Fall keine Ansprüche auf Grund der Aufhebung gegen die Gemeinde geltend machen.

§ 4 Erschließungsmaßnahmen und -anlagen

- (1) Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsanlagen richten sich nach den Plänen gem. § 2 und den sonstigen Bestimmungen des Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Erschließungsarbeiten an Dritte zu vergeben. Bei der Ausführung der Bauarbeiten hat der Vorhabenträger dafür zu sorgen, dass die anerkannten Regeln der Technik und die DIN Vorschriften sowie die sonstigen maßgebenden technischen Regeln beachtet werden.

- (3) Der Vorhabenträger hat Baugenehmigungen sowie sonstige notwendige Genehmigungen sowie Zustimmungen, insbesondere der öffentlichen Versorgungsträger, vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.
- (4) Nach Eintritt der Bestandskraft der erforderlichen Genehmigungen bzw. der Erteilung von Zustimmungen zeigt der Vorhabenträger der Gemeinde unverzüglich den beabsichtigten Termin des Baubeginns an. Der Vorhabenträger darf zwei Wochen nach Eingang der Anzeige mit dem Bau beginnen.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen innerhalb von 4 Jahren (§3 (4)) fertigzustellen. Geschieht dies nicht, muss die Gemeinde dem Vorhabenträger eine angemessene Frist zur Fertigstellung setzen. Die Gemeinde darf bei ergebnislosem Ablauf der Frist die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen lassen. Der Vorhabenträger ist zur Duldung dieser Arbeiten verpflichtet. Die Fristen zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind von den Vertragsparteien zu verlängern, wenn eine Zustimmung gem. § 3 (5)) vorliegt.

§ 5 Verkehrssicherung

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt vom Beginn des Tages der Erschließungsarbeiten an, im gesamten Erschließungsbereich, die Verkehrssicherungspflicht. Diese geht auf die Gemeinde über mit der Unterzeichnung der Niederschrift über die Schlussabnahme.

§ 6 Abnahmepflicht der Gemeinde

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde die Fertigstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an. Die Erschließungsanlagen sind fertiggestellt, wenn sie gem. dem Regelquerschnitt entsprechend Anlage 5 hergestellt sind. Der Abnahmetermin findet innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Anzeige statt und wird von der Gemeinde festgesetzt.
- (2) Die Erschließungsanlagen sind abzunehmen, wenn sie keine Mängel aufweisen.
- (3) Nach Abschluss aller Erschließungsmaßnahmen findet eine Schlussabnahme statt und der Vorhabenträger legt der Gemeinde die maßgebenden Pläne und Unterlagen fünf Tage vor dem Abnahmetermin vor. Das Ergebnis der Schlussabnahme wird in einer Niederschrift festgehalten. Die Schlussabnahme ist vollzogen, wenn der Vorhabenträger, die Gemeinde und der zuständige Ver- bzw. Entsorgungsträger diese Niederschrift unterzeichnet haben.

§ 7 Rechtliche Wirkungen der Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger übereignet der Gemeinde:
 - in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandsplänen,
 - eine Bestätigung darüber, dass die Schlussvermessung durchgeführt ist und eine Bescheinigung eines Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen.
- (2) Die Schlussabnahme (§ 6 Abs. (4)) hat ferner folgende Rechtswirkungen zwischen den Parteien:
 - a) Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht gehen auf die Gemeinde über
 - b) der Besitz an allen Erschließungsanlagen geht auf die Gemeinde über
 - c) die Wasserversorgungs- und Abwasserkanalisationsanlagen werden Bestandteil des öffentlichen Kanalnetzes

d) alle Erschließungsanlagen gehen in das Eigentum der Gemeinde über, soweit es dazu nicht eines in notarieller Form abzuschließenden besonderen Vertrages bedarf.

§ 8 Gewährleistungspflicht des Vorhabenträgers

(1) Der Vorhabenträger ist zur Gewährleistung verpflichtet. Auf die Gewährleistung findet § 13 VOB/B entsprechende Anwendung. Die Gewährleistungsfrist umfasst 4 Jahre sie beginnt mit dem Vollzug der Schlussabnahme (§ 6 Abs. (3)).

(2) Werden bei der Abnahme wesentliche Mängel festgestellt, so hat der Vorhabenträger diese unverzüglich zu beheben und sein Abnahmeverlangen erneut anzuzeigen.

(3) Der Vorhabenträger wird nach Ablauf der vierjährigen Gewährleistungsfrist gemäß § 8 Abs. (1) etwaige Gewährleistungsansprüche gegen Unternehmer und sonstige am Bau Beteiligte an die Gemeinde abtreten.

§ 9 Übereignung der Erschließungsflächen und Übertragung von Verfügungsrechten

(1) Der Vorhabenträger wird die Erschließungsflächen auf Grund eines besonders abzuschließenden notariellen Vertrages unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Gemeinde übereignen, sobald die Schlussabnahme erfolgt ist (§ 6 Abs. (3)) und die Flächen vermessen sind. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine rechtswirksame Verpflichtung zur Übereignung oder zum Erwerb der Erschließungsflächen oder zur Übertragung von Verfügungsrechten daran nur durch einen notariellen Vertrag in der Form des § 313 BGB begründet werden kann und deshalb durch diesen Vertrag nicht begründet werden soll.

§ 10 Sicherheitsleistungen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor Baubeginn, zur Sicherstellung aller Pflichten aus diesem Vertrag, insbesondere für die Erfüllung der Erschließungspflicht und der Gewährleistungspflicht, Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank zu leisten (Vertragserfüllungsbürgschaft). Die Bürgschaftshöhe entspricht 5 % der Kosten für die gesamten Erschließungsmaßnahmen und -anlagen in Höhe von ca. EUR 300.000,00. Mit den Bauarbeiten darf nicht begonnen werden, bevor die Bürgschaft übergeben ist. Die Bürgschaft wird durch die Gemeinde nach Schlussabnahme freigegeben.

(2) Nach der Schlussabnahme der Erschließungsanlagen, hat der Vorhabenträger für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Bürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten vorzulegen (Gewährleistungsbürgschaft). Die Gemeinde reicht die Bürgschaft an den Vorhabenträger durch die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde im Original zurück, sobald ihr dieser seine Gewährleistungsansprüche abgetreten hat.

§ 11 Widmung

(1) Die Gemeinde wird die Anlage, die für eine Benutzung durch die Allgemeinheit vorgesehen sind, nach der Schlussabnahme unverzüglich widmen.

§ 12 Bindung an den Vorhabenplan

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Drescherhof" unabhängig vom Zeitpunkt dessen Rechtskraft bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

§ 13 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Hansestadt Osterburg keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Hansestadt Osterburg für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Hansestadt Osterburg geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 14 Beiderseitige Verpflichtung

(1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

(2) Ansprechpartner und koordinierende Stelle bei der Hansestadt Osterburg ist das Bau- und Wirtschaftsförderungsamt. Alle im Vertrag genannten zu erbringenden Informationen und Nachweise sind dem Bau- und Wirtschaftsförderungsamt zuzuleiten.

(3) Die Hansestadt Osterburg wird alle Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 15 Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Hansestadt Osterburg den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

§ 16 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.

§ 17 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Bestimmung. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Falls Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind oder werden, berührt das die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen werden die Parteien das vereinbaren, was dem von den Parteien gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, falls dieser Vertrag Lücken aufweisen sollte.

Osterburg, den

Osterburg, den

.....

.....

Der Bürgermeister
Gemeinde

Geschäftsführer
Vorhabenträger