

1. Ausfertigung (von 2)

# Trägerwechselvereinbarung

zwischen

der **Stadt Werneuchen**, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Burkhard Horn, Am Markt 5, 16356 Werneuchen,

nachfolgend „Stadt“ genannt,

und

der **City-Haus Immobilien GmbH**, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Michael Gall, Freienwalder Straße 20, 16356 Werneuchen,

nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt.

Die vorbezeichneten Parteien kommen dahingehend überein, dass die Vorhabenträgerin im Rahmen des Vorhabenträgerwechsels gemäß § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB in die Rechte und Pflichten des den als Satzung beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohngebietsbebauung Stienitzau“ betreffenden Durchführungsvertrages vom 05.07.2000 in der Fassung der 1. Änderung vom 23.04./03.05.2004 nach Maßgabe des als **Anlage** zu dieser Abrede genommenen Ausführungsplans eintritt, und zwar mit der weiteren Maßgabe, dass das gesamte Vorhaben und die in Teil III des o. g. Durchführungsvertrages genannten Erschließungsanlagen – soweit das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen nicht bereits durchgeführt sind – bis zum 31.07.2019 fertig zu stellen sind.

Werneuchen, d. 12.09.2014

Ort, Datum

  
.....

Stadt Werneuchen

Werneuchen, 12.09.2014

Ort, Datum

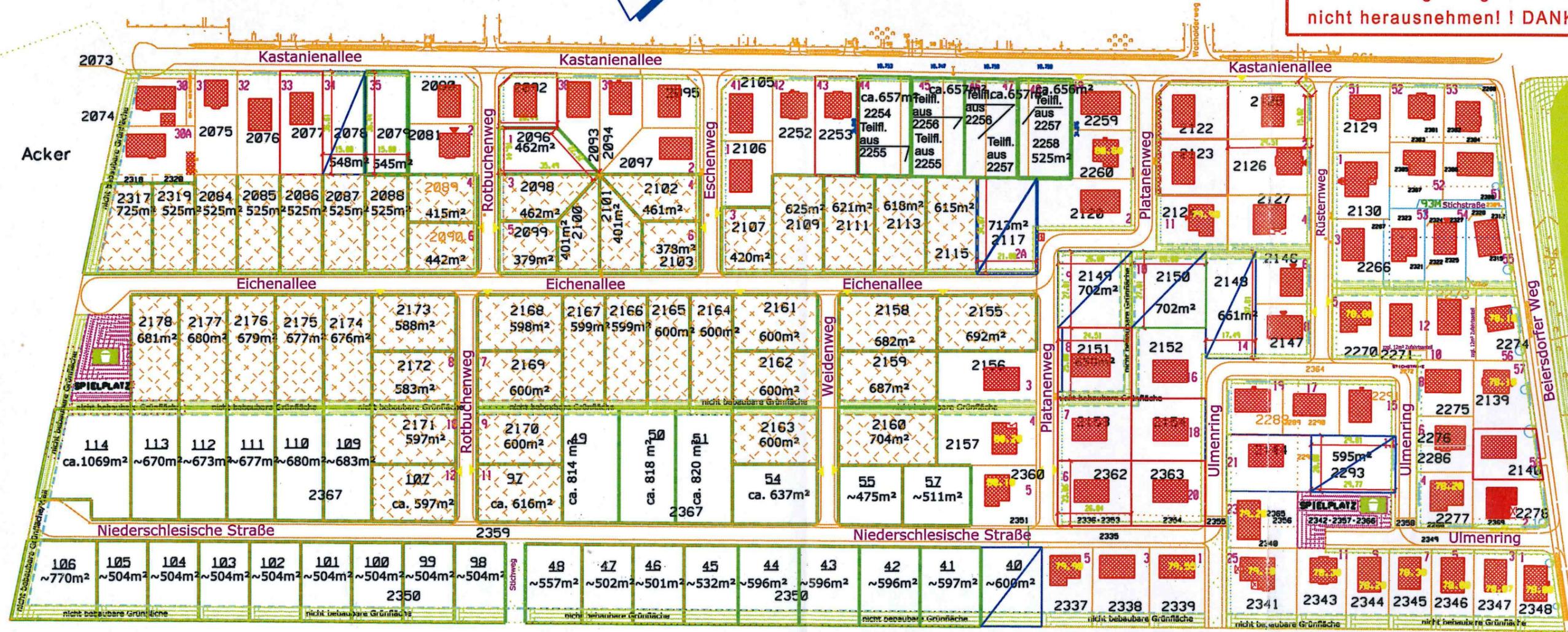
**City-Haus Immobilien GmbH**  
Vertriebssitz:  
Freienwalder Str. 20  
.....16356 Werneuchen.....  


City-Haus Immobilien GmbH

# 1 6 3 5 6 W e r n e u c h e n / S t i e n i t z a u e

CHI  
1

Das farbige Original bitte  
nicht herausnehmen! ! DANKE !



## Festsetzung des V+E-Planes:

GRZ: 0,4      Bebauung mit Einfamilienhäusern  
 GFZ: 0,8  
 Traufhöhe max. 7.00m  
 Dachneigung 25°-45°!!!  
 Lt. Stellplatzverordnung der Gemeinde  
 2 Stellplätze pro Grundstück

## Ausführungsplan

- LEGENDE:
- frei
  - reserviert
  - verkauft
  - reserviert mit geplantem Gebäude
  - verkauft mit geplantem Gebäude
  - ▼ Zufahrt
  - 97 Parzellennummer
  - 2165 Flurstücksnummern

Vorbehaltlich zwischenzeitiger Änderungen !

01.08.2014

# 1. Änderung zum Durchführungsvertrag

zum Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Wohnbebauung Stienitzaue“

Die Stadt Werneuchen (nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch den **Bürgermeister Herrn Burkhard Horn,**  
und die **Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung,**  
**Frau Sonja Büttner,**  
geschäftsansässig in 16356 Werneuchen, Am Markt 5

und

die **Winfried Krings Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH**  
vertreten durch Herrn Winfried Krings, Weinbergstraße 22, 16259 Beiers-  
dorf-Freudenberg (nachfolgend Vorhabenträger genannt)

schließen folgenden Vertrag:

## **Präambel**

Die Winfried Krings Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH ist Rechtsnachfolger im Sinne des § S 2 des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Stienitzaue“ vom 05.07.2000 für die Projektentwicklung Niederschlesien GmbH i. Gr. aus Waldhufen / Nieder-Seifersdorf.

Die Stadt Werneuchen bestätigte mit Beschluss Nr. 9/2/03 vom 18.12.2003 den Wechsel des Vorhabenträgers .

Der Winfried Krings Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH tritt als Vorhabenträger in die Verpflichtungen aus dem o. a. Durchführungsvertrag mit folgenden Änderungen ein:

1. § E 4 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger das Ingenieurbüro Renner, Leipziger Straße 10 in 02826 Görlitz. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Vorhabenträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.

wird ersetzt durch

Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für eine ordnungsgemäße und technisch einwandfreie Abwicklung der Baumaßnahme bietet.

2. § V 1 wird wie folgt geändert:

... Dabei sind gem. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.06.1994 auf der Planfläche maximal 151 Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften zu errichten, ...

wird ersetzt durch

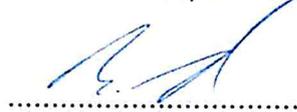
... Dabei sind gem. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.06.1994 auf der Planfläche maximal 160 Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften zu errichten, ...

Der Grundstücksplan ist Anlage zum Vertrag.

**Wirksamwerden**

Der Vertrag wird mit Unterschriftsleistung wirksam.

Werneuchen, den ..... 25.04.2004



Burkhard Horn  
Bürgermeister  
Stadt Werneuchen



Sonja Büttner  
Vorsitzende der  
Stadtverordnetenversammlung

Beiersdorf-Freudenberg, den ..... 3.5.2004



Winfried Klings  
Weinbergstraße 22  
02826 Beiersdorf-Freudenberg  
Vorhabenträger

**D u r c h f ü h r u n g s v e r t r a g**  
zum Vorhaben- und Erschließungsplan  
"Wohnbebauung Stienitzaue"

Die Stadt Werneuchen (nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch den **Amtsleiter Herrn Walter G r a b s c h**  
geschäftsmässig in **16356 Werneuchen, Am Markt 5**

und

die

**Projektentwicklung Niederschlesien GmbH i. Gr.**  
**Hauptstraße 83, 02906 Waldhufen / Nieder-Seifersdorf**  
(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

vertreten durch die Herren

**Andreas Otto und Thomas Renner (Geschäftsführer)**  
geschäftsmässig in  
**02906 Waldhufen / Nieder-Seifersdorf**  
**Hauptstraße 83**

schließen folgenden Vertrag:

## Teil I Allgemeines

### § A 1 Gegenstand des Vertrages

Der Vorhabenträger übernimmt auf Grund der ihm durch Satzung gemäß § 246 a Abs.1 Nr. 6 Bau GB i.V.m. § 55 BauZVO über den Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.07.1992 obliegenden Erschließungspflicht die Herstellung der in § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet gem. den sich aus § 2 dieses Vertrages ergebenden Vorhaben. Die Umgrenzung des Satzungsgebietes einschl. der Erschließungsanlagen ergibt sich aus dem als Anlage beigefügtem Plan.

### § A 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anl. 1)
- b) die bestätigte Erschließungsplanung
- c) der genehmigte Vorhaben- und Erschließungsplan.

## Teil II Vorhaben

### § V 1 Beschreibung des Vorhabens

Auf Grund der Größenordnung des Vorhabens und der damit verbundenen Realisierungsdauer erfolgt die Durchführung des Vertrages in **fünf Bauphasen**. Dabei sind gem. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07. 06. 1994 auf der Planfläche maximal 151 Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften zu errichten, einschließlich aller erforderlichen Erschließungsanlagen gem. bestätigter Erschließungsplanung sowie der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen.

### § V 2 Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach Regelungen dieses Vertrages.

2. Der Vorhabensträger verpflichtet sich, den ersten Bauabschnitt innerhalb von einem Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen. Alle weiteren Bauabschnitte sind ebenfalls in einer Frist von einem Jahr zu realisieren. Das gesamte Vorhaben ist **bis zum 31.07.2007** fertig zu stellen. Eine Fristverlängerung wird mit diesem Vertrag ausgeschlossen.

## **Teil III Erschließung**

### **§ E 1**

#### **Herstellung der Erschließungsanlagen**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Regenentwässerung sowie die Straßen- und Wegeflächen einschließlich Straßenbeleuchtung und Grünanlagen in dem Umfang bis zum 31.07.2007 fertig zu stellen, der sich aus der von der Stadt Werneuchen zu genehmigenden Ausbauplanung ergibt.
2. Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § E 8 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

### **§ E 2**

#### **Fertigstellung der Anlagen**

1. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens aber bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten nutzbar sein.
2. 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, ausführen zu lassen, oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

### **§ E 3**

#### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

- a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen;
- b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
  - der Straßenerweiterung,
  - der Straßenentwässerung,

- der Straßenbeleuchtung,
- des Straßenbegleitgrüns,
- der Straßenbenennungsschilder,
- und der Verkehrszeichen

nach Maßgabe der von der Stadt bestätigten Ausbauplanung;

2. Der Vorhabenträger hat die notwendigen bau- und wasserrechtlichen sowie sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.

#### **§ E 4**

### **Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung**

1. Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger das Ingenieurbüro Renner, Leipziger Straße 10 in 02826 Görlitz. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Vorhabenträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.
2. Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

#### **§ E 5**

### **Baudurchführung**

1. Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Postkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsfläche verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
2. Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt zu veranlassen.
3. 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 unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

## **§ E 6**

### **Haftung und Verkehrssicherung**

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
2. Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

## **§ E 7**

### **Gewährleistung und Abnahme**

1. Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass die 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.
2. Die Gewährleistung richtet sich abweichend von der VOB nach den Regeln des BGB. Die Gewährleistungsfrist beträgt für die übergebenen Teilabschnitte jeweils fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mängelfreien Erschließungsanlagen durch die Stadt.
3. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

## **§ E 8**

### **Übernahme der Erschließungsanlagen**

1. Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist und der Vorhabenträger vorher:

- a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandspläne übergeben hat,
  - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind. Die erforderlichen Grenzzeichen werden im Lageplan gemeinsam festgelegt.
  - c) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtungen übergeben hat,
  - d) Nachweise erbracht hat über:
    - aa) Untersuchungsbefunde der nach Ausbauplanung geforderten Materialien (ME-Scheine, Plattendruckversuche)
    - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragspartnern anerkannten Sachverständigen (Kamerabefahrung, Dichtigkeitsprüfung).
2. Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
  3. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
  4. Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt Werneuchen. Der Vorhabenträger stimmt hiermit der Widmung zu.

## **Teil IV Schlussbestimmungen**

### **§ S 1 Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

### **§ S 2 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die

Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

### **§ S 3**

#### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. genehmigtem Grünordnungsplan durchzuführen. Die Durchführung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
2. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bauabnahme fertigzustellen.

### **§ S 4**

#### **Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

### **§ S 5**

#### **Sicherheitsleistungen**

1. Zur Sicherung aller sich aus §§ E 1, E 2 und S 3 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 100 TDM ( in Worten einhunderttausend Deutsche Mark) für den jeweiligen in Erstellung befindlichen Bauabschnitt der insgesamt fünf Bauabschnitte durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft. Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je 50 TDM freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben bis zu 90 v. H. der Bürgschaftssumme nach Satz 1. Die Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaft des bauausführenden Unternehmens wird von der Stadt Werneuchen als ausreichende Sicherheit anerkannt.
2. 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.
3. Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

4. Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

### § S 6 Haftungsausschluss

1. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht 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 herausstellt.

### § S 7 Schlussbestimmungen

1. Vertragsveränderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

### § S 8 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung erteilt wird.

Werneuchen, den *5.07.2000*

für die Stadt/Gemeinde

*J. P. Clev*

**Amt Werneuchen  
- Der Amtsdirektor -**

für den Vorhabenträger

*Beate J. Ott*  
*Ulrich Reue*