

Entwurf

Prüfung durch die Anwältin der
Stadt Werneuchen ist erfolgt.

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der

Stadt Werneuchen

Am Markt 5
16356 Werneuchen
vertreten durch den Bürgermeister, Burkhard Horn,
- nachfolgend Stadt genannt -

und der

TAMAX GE Nordost GmbH

Lietzenburger Str. 107
10707 Berlin
vertreten durch den Geschäftsführer,
Herrn Maximilian Alexander Sepp, *03.11.1983,
geschäftsansässig ebenda

- nachfolgend Erschließungsträger genannt -

wird der folgende städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan „Krummenseer Chaussee“ (nachfolgend nur B-Plan genannt und im Entwurf beigefügt als *Anlage 2*) abgeschlossen.

Präambel

Der Erschließungsträger beabsichtigt, auf einer Fläche von 10.500 m² ein Wohngebiet mit 13 Baugrundstücken zu entwickeln. Die Fläche umfasst die Flurstücke 479 und 414 (teilweise) in der Flur 1 der Gemarkung Seefeld (*Anlage 1*), die den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen „B-Planes“ bilden und die im Eigentum des Erschließungsträgers (Flurstück 479) und der Stadt Werneuchen (Flurstück 414) stehen. Die Stadt Werneuchen beabsichtigt, hierzu, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens Baurecht für 13 Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss zum B-Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt am 01.06.2017 gefasst. Gleichzeitig wurden dabei die frühzeitige Offenlage des Vorentwurfs zum B-Plan und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Die Stadt überträgt nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung, die anschließende Erschließung und Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 124 BauGB einschließlich der Vermessung dem Erschließungsträger.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche Kosten dieses Vertrages, des Planungsverfahrens und der Realisierung des Bebauungsplans, sowie die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen und der Schlussvermessung zu tragen.
3. Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend:
 - der rechtsverbindliche B-Plan (künftige Satzungsfassung),
 - die Erschließungsprojekte nach der genehmigten Ausbauplanung und
 - die einschlägigen technischen Vorschriften und Richtlinien.
4. Die Ausführungsplanungen sind mit der Stadt abzustimmen und nach den Grundsätzen der Kosteneffektivität und geringst möglicher Belastungen der

- Wohnbevölkerung innerhalb und außerhalb des Erschließungsgebietes durchzuführen.
5. Für die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen durch den Erschließungsträger besteht eine eigenständige Vereinbarung mit dem Eigenbetrieb der Stadt Werneuchen.

§ 2 Durchführung der Planung, Haftungsausschluss der Stadt

1. Die Stadt überträgt dem Erschließungsträger die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte zum Bebauungsplanverfahren nach Maßgabe des § 4b BauGB.
2. Der Erschließungsträger beauftragt die SR Stadt- und Regionalplanung, Maaßenstr. 9, 10777 Berlin mit der Erstellung des B-Planes. Die Beauftragung erfolgt durch den Erschließungsträger im eigenen Namen und auf eigene Kosten.
3. Der Erschließungsträger bzw. das von ihm nach Abs. 2 beauftragte Planungsbüro hat die Entwürfe des B-Planes einschließlich der Planzeichnungen und Begründungen und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung einschließlich notwendiger Fachgutachten in enger Abstimmung mit der Stadt und nach Maßgabe der Stadt unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu erstellen.
4. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die bei der Ausarbeitung der Unterlagen für den B-Plan erzeugte Plangrundlage der Stadt als AutoCAD und XPlanGML-Dokument entsprechend der aktuellen Spezifikation im Land Brandenburg (Pflichtenheft "XPlanungskonforme Erfassung von Daten der Bauleitplanung" des Brandenburgischen Landesamtes für Bauen und Verkehr) abzugeben. Die Qualitätsprüfung des XPlan-GML ist durch den Vorhabenträger mittels Prüftools des Landesamtes durchzuführen und nachzuweisen.. Die Planunterlagen und Dateien zum Bebauungsplanverfahren gehen ins Eigentum der Stadt über. Der Erschließungsträger stellt sicher, dass die Stadt die uneingeschränkten Nutzungsrechte an den Planungsunterlagen erhält.
5. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass durch diesen Vertrag die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverordnetenversammlung insbesondere in Hinblick auf die planerischen Abwägungen gemäß § 1 Abs. 6, 7 BauGB bei der Beschlussfassung über die Satzung sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens nicht berührt werden.
6. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans besteht nicht. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Erschließungsträgers ist ausgeschlossen. Für den Fall des Nichtzustandekommens der Satzung oder im Falle der Kündigung dieses Vertrages (§12) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen oder behördlichen Verfahrens herausstellt.

§ 3 Erschließungspflicht, Art und Umfang der Erschließungsanlagen

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich im Rahmen der inneren Erschließung zur Herstellung der im Folgenden aufgeführten Erschließungsanlagen gemäß den Festsetzungen des B-Planes (*Anlage 2*) und der von der Stadt bestätigten Ausbauplanung (*Anlage 3*):
 - Aufschüttung der im B-Plan als ABCDEFGA gekennzeichneten Fläche mit versickerungs- und tragfähigem Material bis auf eine Höhe von 75,4 m über NHN im DHHN-2016 zur Herstellung der im Fachgutachten bezifferten Versickerungskapazitäten.
 - Ausbau einer 209 m langen Erschließungsstraße mit Fahrbahn, Wendehammer, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung, Begleitgrün und Verkehrszeichen für 13 Baugrundstücke;
 - Herstellung der Straßenanbindung der Erschließungsstraße an die Krummenseer Chaussee;
 - Herstellung eines Gehwegs abgehend der Krummenseer Chaussee mit einer Gesamtlänge von 26 m.
 - Verlegung von Grundleitungen für Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation und Leerrohre gemäß DigiNetz-Gesetz von der Bahnhofstraße bis in die Erschließungsstraße;
 - Vorstreckung dieser Medien auf die Baugrundstücke;
 - Erstellung einer Treppe zur Überwindung des Höhenunterschieds zwischen B-Plangebiet und der Krummenseer Chaussee zur Anbindung des Gehwegs im südlichen Teil des Plangebiets.
2. Die Herstellungspflichten umfassen jeweils auch die erforderlichen Ingenieurplanungen, Vermessungen sowie die Freilegung der Erschließungsanlagen auf Kosten des Erschließungsträgers. Die Aufwendungen des Erschließungsträgers sind auf das notwendige technische Erforderliche zu beschränken.
3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, erforderlichenfalls gesonderte Vereinbarungen mit den zuständigen Versorgungs-, Entsorgungs- und Leitungsträgern über die Ver- und Entsorgung des Gebietes abzuschließen, um die leistungsgebundene Erschließung sicher zu stellen. In den Vereinbarungen ist festzulegen, von wem die Anlagen hergestellt werden, wer die erforderlichen Kosten zu tragen hat.

§ 4 Planung, Beginn der Durchführung und Fertigstellung

1. Der Erschließungsträger hat dem Planungsbüro FPG Finow Plan GmbH, Altenhofer Straße 13a, 16227 Eberswalde am 12.09.2017 den Auftrag erteilt, die innere Erschließung des B - Plangebietes zu planen, mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen für Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekom abzustimmen, danach auszuschreiben, den folgenden Bauablauf zu betreuen und abzurechnen.
2. Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen hat am 02.05.2018 den vorgelegten Planungen (*Anlage 3*) zugestimmt.
3. Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.
4. Sollten bei der Planung und Herstellung von Erschließungsanlagen Koordinierungsprobleme mit den Versorgungs- und Leitungsträgern auftreten,

wird die Stadt den Erschließungsträger im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen. Eine Kostenbeteiligung der Stadt ist allerdings ausgeschlossen.

§ 5 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

1. Mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung hat der Erschließungsträger das unter § 5 Abs. 1 bezeichnete Ingenieurbüro beauftragt. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Kosten des Ingenieurbüros zu tragen.
2. Der Erschließungsträger wird die Bauleistungen für die Erschließung nach §3 Nr. 3 VOB/A vergeben, also freihändig.

§ 6 Baudurchführung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Anschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.
2. In Abstimmung mit den Versorgungsträgern sind soweit erforderlich technische Vorkehrungen zu schaffen, die eine spätere Erweiterung der Anlagen ohne bzw. unter weitest gehender Vermeidung von Aufgrabungen fertig gestellter Erschließungsanlagen ermöglichen (z.B. Leerrohre).
3. Der Baubeginn ist mit der Stadt abzustimmen und schriftlich anzuzeigen.
4. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
5. Der Erschließungsträger wird die im B-Plangebiet zu errichtende Erschließungsstraße bis zum 31.12.2019 herstellen. Die Einrichtung einer Baustraße ist nicht vorgesehen.

§ 7 Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an bis zu deren Fertigstellung übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
2. Der Erschließungsträger haftet für jeden Schaden, der durch die eventuelle Verletzung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insofern von allen Schadenersatzansprüchen frei.
3. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 8 Gewährleistung und Abnahme

1. Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat,

- den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
2. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.
 3. Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb eines Monats, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

§ 9 Übernahme der Erschließungsstraße und – anlagen durch die Stadt

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, im Anschluss an die mangelfreie Abnahme die Erschließungsstraße und alle damit einhergehenden Erschließungsanlagen (Flurstück noch zu vermessen) der Stadt zu Alleineigentum kostenfrei zu übertragen. Die Pflicht zur Übertragung in das Alleineigentum umfasst alle wesentlichen Bestandteile und etwaiges Zubehör.
2. Die Stadt übernimmt die Erschließungsstrasse in ihre Bau- und Unterhaltungslast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist und der Erschließungsträger vorher
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne in digitaler Form übergeben hat,
 - b) Nachweise erbracht hat über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten MaterialienDie öffentlichen Erschließungsanlagen werden in das Anlagevermögen der Stadt übernommen.
3. Die Widmung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt nach Übernahme durch die Stadt. Der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung für sich und seine etwaigen Rechtsnachfolger unwiderruflich zu.
4. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die ausgehandelten Leistungen des Erschließungsträgers in Ansehung der in diesem Vertrag geregelten städtebaulichen Erschließung angemessen sind.

§ 10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6.4.4 aufgeführten Maßnahme zur Abwendung von Verbotstatbeständen:
 - a. Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung.
 - b. Kontrolle von zu fallenden Bäumen auf Vorkommen von Höhlenbrütern.
 - c. Nisthilfen für Brutvögel anbringen
 - d. Ersatzquartiere für Fledermäuse anbringen

Kommentar: Muss ggf. Nach der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung noch ergänzt werden.

2. Die Maßnahmen kann der Erschließungsträger an die Bauherren bzw. Käufer der Einzelgrundstücke abtreten. Dazu verpflichtet sich der Erschließungsträger, die Maßnahmen im hiesigen Wortlaut in den Kaufvertrag mit den Bauherren aufzunehmen.

§ 11 Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Zahlungspflichten übergibt er vor Beginn der Erschließungsarbeiten zugunsten der Stadt Werneuchen eine Bank- oder Versicherungsbürgschaft in Höhe von € 40.000,00 eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Instituts, die nach Abnahme der Maßnahmen an den Erschließungsträger retour gegeben wird.
2. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Stadt auch berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus den Grundschulden zu befriedigen.
3. Nach Abnahme der Anlagen und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen tritt der Erschließungsträger die ihm gegenüber den bauausführenden Firmen zustehenden Gewährleistungsansprüche der Stadt ab. Diese Abtretung nimmt die Stadt bereits jetzt an. Darüber hinaus wird der Erschließungsträger Gewährleistungsbürgschaften, die er von den bauausführenden Firmen erhalten hat, an die Stadt weitergeben. Der Erschließungsträger hat in seinen Verträgen mit den bauausführenden Firmen sicherzustellen, dass die Weitergabe der Bürgschaften möglich ist.

§ 12 Wirksamkeit, Kündigung

1. Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch beide Seiten rechtswirksam.
2. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn über das Vermögen des Erschließungsträgers ein Insolvenz- oder Vergleichsantrag gestellt wird oder die Satzung über den B-Plan nicht in Kraft tritt. Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass der Erschließungsträger keinen Rechtsanspruch auf einen B-Plan hat.
3. Die Kündigung hat schriftlich durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

§ 13 Rechtsnachfolge

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten etwaigen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Wechsel des Erschließungsträgers bzw. Eigentümers ist der Stadt vorher anzuzeigen.
2. Der Erschließungsträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt diesen nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat. Der Erschließungsträger ist aus der Haftung zu entlassen, wenn die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der sonstigen in diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen realisiert ist oder wenn die vertraglich zu diesem Zeitpunkt noch bestehenden

Verpflichtungen von einem Rechtsnachfolger unbedingt und in gleichem Umfang übernommen worden sind. Die Übernahme ist der Stadt schriftlich anzuzeigen.

§ 14 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht aus gesetzlichen Gründen eine notarielle Beurkundung erforderlich ist.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dasselbe gilt entsprechend, soweit dieser Vertrag eine Lücke enthalten sollte.
3. Soweit dieser Vertrag keine speziellen Regelungen enthält, gelten die technischen Vorschriften, insbesondere nach dem Straßengesetz, dem Wassergesetz, dem Naturschutzgesetz und weitere Vorschriften der Bauordnung des Landes Brandenburg.
4. Erfüllungsort ist Werneuchen. Der Gerichtsstand richtet sich nach dem Sitz der Stadt.

Werneuchen, den

Bürgermeister
Burkhard Horn

Maximilian Alexander Sepp
Geschäftsführer
TAMAX GE Nordost GmbH

Anlage 1 – Geltungsbereich

Anlage 2 – Planteil des B-Plans „Krummenseer Chaussee“, Stand Mai 2018

Anlage 3 – von der Stadt bestätigte Ausbauplanung