

23. Januar 2014

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Vorhaben
„Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage auf der ehemaligen Mülldeponie
der Stadt Werneuchen“

Die

Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Burkhard Horn
(nachstehend Stadt Werneuchen genannt)

und der

S&Z Energiesysteme GmbH
Nestroystr. 10
90475 Nürnberg

vertreten durch die Geschäftsführerin, Frau Gerda Pürner,
diese vertreten durch den Bevollmächtigten Herrn Jürgen Zitzmann
(nachstehend Vorhabensträger genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Teil 1
Allgemeines

§A1
Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Bauvorhaben „Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage auf dem Gelände der ehemaligen Mülldeponie der Stadt Werneuchen“ – nachstehend PV-Anlage genannt. Es umfasst die Errichtung und den Betrieb der PV-Anlage.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) dargestellten Flächen

- Gemarkung Werneuchen, Flur 1, Flurstück 142 (teilweise), 158 (tlw.), Flur 2, Flurstücke 461 (teilweise), 462, 464, 465, 2434; Eigentümer: Stadt Werneuchen)
- Gemarkung Werneuchen, Flur 2, Flurstück 463; Eigentümer: Horst Reimann
- Gemarkung Werneuchen, Flur 1, Flurstück 158 (teilweise); Eigentümer: JM ProjektInvest GmbH & Co.KG

§A2
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- (1) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1) und
- (2) der Plan zur Durchführung des Vorhabens einschließlich Begründung und Umweltbericht, Grünordnungsplan und Erschließungsmaßnahmen (Anlage 2).

Teil 2 Vorhaben

§V1 Vorhabensbeschreibung

Das Vorhaben umfasst die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-PV-Anlage mit einer Leistung von ca. 2,69 MWp mit insgesamt 11.248 Modulen in aufgeständerter, statischer Ausführung sowie zugehörige Betriebsgebäude und Nebengebäude in dem unter § 1 Abs. 1 des Vertrages genannten Plangebiet. Hierbei handelt es sich um Konversionsflächen aus wirtschaftlicher Nutzung gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Dazu sind vorher die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, indem auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) erarbeitet und durch die Stadt Werneuchen als Satzung beschlossen wird. Die PV- Anlage soll planmäßig mindestens 20 Jahre in Betrieb sein, über einen Weiterbetrieb darüber hinaus wird nach diesem Zeitpunkt in Abhängigkeit von der dann gegebenen technischen und wirtschaftlichen Situation entschieden.

Nach Beendigung der Betriebsphase werden der vollständige Rückbau der PV – Anlage und die sachgerechte Entsorgung aller technischen Komponenten erfolgen.

§V2 Durchführung

- (1) Der Vorhabenträger erkennt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage auf ehemaliger Mülldeponie der Stadt Werneuchen“ mit den beabsichtigten Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger verbindlich an und erklärt Rechtsmittelverzicht in Hinblick auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und diesen Durchführungsvertrag.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt zur Durchführung des in § V1 genannten Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Regelungen dieses Vertrages.
- (3) Der Vorhabenträger wird innerhalb von drei Monaten nach Satzungsbeschluss einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für das in § V1 genannte Vorhaben stellen.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, dass in § V1 genannte Vorhaben innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung vollständig fertig zu stellen. Diese Verpflichtung wird durch die Inbetriebnahme der PV-Anlage erfüllt.
- (5) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in Abs. 4 genannten Frist durchgeführt, soll die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§V3

Rückbauverpflichtung, Zutrittsrechte

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle des Abbruchs der Baumaßnahmen oder des Nichtbetreibens der PV-Anlage über einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten alle oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagen, einschließlich der erdgebundenen Verkabelung, innerhalb von sechs Monaten auf eigene Kosten zurückzubauen. Der Abbruch der Baumaßnahmen sowie das Nichtbetreiben der PV-Anlage sind der Stadt unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt Sicherheit in Form einer schriftlichen, unwiderruflichen, unbedingten und unbefristeten Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe der Kosten, die voraussichtlich für den vollständigen Rückbau der Anlage, einschließlich der Bodenversiegelung, aufgewendet werden müssen, zu übergeben. Die Höhe der Rückbaukosten ist der Stadt anhand einer nachvollziehbaren Kostenkalkulation nachzuweisen. Wird eine entsprechende nachvollziehbare Kostenkalkulation vom Vorhabenträger nicht vorgelegt, ist für den Rückbau Sicherheit in Höhe von 10 % der Herstellungskosten der PV-Anlage zu leisten. Die hier vorgesehene Sicherheitsleistung ist Teil der gemäß § S1 Abs. 3 dieses Vertrages vorzulegenden Sicherheitsleistung.

§V4

Ersatzvornahme, Zutrittsrechte

- (1) Kommt der Vorhabenträger einer Pflicht aus diesem Vertrag nicht fristgerecht nach, kann die Stadt selbst die erforderlichen Maßnahmen veranlassen und die erforderlichen und angemessenen Kosten dem Vorhabenträger auferlegen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in den Verträgen mit allen Eigentümern im Plangebiet sicherzustellen, dass der Stadt bzw. den von der Stadt beauftragten Firmen zur Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte, insbesondere zur Durchsetzung einer Rückbauverpflichtung, entschädigungslos Zutritt zu den Grundstücken im Plangebiet gewährt und die Maßnahmen geduldet werden.

Teil 3

Erschließung

§E1

Zuwegung

Weder in der Errichtungsphase noch in den Phasen Betrieb und Rückbau sind Maßnahmen zum Straßen- und Wegebau zum Vertragsgebiet erforderlich, weil geeignete Zuwegungen bereits vorhanden sind.

§E2

Netzanschluss

Aufgrund dessen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Energieerzeugungsanlage handelt, wird es gesonderte Vertragsbeziehungen zur Ableitung der Energie ins Netz geben. Dies ist nicht Gegenstand dieses Vertrages.

§E3

Wasser

Eine Versorgung mit Trink- oder Brauchwasser ist für das geplante Vorhaben nicht vorgesehen.

Teil 4

Interne und externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

§ M1

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ökologische Baubetreuung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt, spätestens bis zur Errichtung des ersten Moduls seines in § V 1 genannten Vorhabens sämtliche im Grünordnungsplan genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets auf eigene Kosten durchzuführen.
- (2) Soweit die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Grundstücken außerhalb des Plangebiets erfolgen soll, sichert der Vorhabenträger diese dauerhaft.
- (3) Zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange während der Bauzeit beauftragt der Vorhabenträger ein Fachbüro mit einer ökologischen Baubetreuung und trägt die damit in Zusammenhang stehenden Kosten.
- (4) Zur Sicherung der Maßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger eine Bürgschaft gemäß § S1 Abs. 2 dieses Vertrages zu hinterlegen.

Teil 5

Sitz des Vorhabenträgers

§G1

Sitzverlegung, Gewerbesteuer

- (1) Aufgrund der vorliegend bei Realisierung der PV-Anlage durchzuführenden Ausgleichs-, Ersatz- und Pflegemaßnahmen ist eine möglichst orts- und sachnahe Abwicklung dieses Vertrages sicherzustellen. Ferner soll die im Zusammenhang mit der PV-Anlage anfallende Gewerbesteuer in der Stadt Werneuchen verbleiben.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich deshalb, mit Baubeginn den Sitz der Gesellschaft nach der Gesellschaftssatzung dahingehend zu ändern, dass sich dieser in der Stadt Werneuchen befinden wird. Gleichzeitig verpflichtet sich der Vorhabenträger, den Sitz

der Gesellschaft bis zur Inbetriebnahme des Solarparks tatsächlich nach Werneuchen zu verlegen. Um die in diesem Vertrag und den Anlagen konkretisierten Maßnahmen auch möglichst wirksam durchführen oder bei einer Durchführung durch Dritte kontrollieren zu können, wird der Vorhabenträger den Sitz während der gesamten Betriebsdauer des Solarparks in der Stadt Werneuchen beibehalten.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle der Übertragung der PV-Anlage auf eine andere Betreibergesellschaft durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen sicherzustellen, dass diese ihren Geschäftssitz ebenfalls in der Stadt Werneuchen hat.

§G2

Vertragsstrafe

- (1) Der Vorhabenträger legt der Stadt vor Baubeginn eine beglaubigte Abschrift der Eintragung der Sitzverlegung im Handelsregister und eine Kopie der entsprechenden Gewerbeanmeldung und Meldung beim Finanzamt vor.
- (2) Sollte der Vorhabenträger seinen Sitz nicht wie in §G1 vorgesehen, in die Stadt Werneuchen verlegen oder verstößt er gegen die Pflicht nach §G1 Abs. 3, zahlt er der Gemeinde Schadensersatz in Höhe der entgangenen Gewerbesteuer. Die zur Bestimmung der Höhe der Gewerbesteuer erforderlichen Angaben und Unterlagen hat der Vorhabenträger der Gemeinde nach Aufforderung unverzüglich vorzulegen.

Teil 6

Schlussbestimmungen

§S1

Kostentragung und Sicherheitsleistung

- (1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten dieses Vertrags, der Planungsverfahren und der Realisierung des Vorhabens, insbesondere der Erschließungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen. Soweit über die in Teil 3 Erschließung genannten Maßnahmen weitere Maßnahmen zur Erschließung erforderlich sind, insbesondere für die Zuwegung oder den Netzanschluss, trägt sie der Vorhabenträger selbst.

- (2) Zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und des Rückbaus der PV-Anlage übergibt der Vorhabenträger der Gemeinde vor Baubeginn eine unwiderrufliche, selbstschuldnerischer Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe von insgesamt 132.000,- Euro. Die Übergabe kann auch durch Übergabe entsprechender Teilbürgschaften erfolgen.
- (3) Nach erfolgter Durchführung der nach Abs. 1 gesicherten Maßnahmen und Vorliegen eines Nachweises über die Erfüllung der jeweiligen Verpflichtung hat die Stadt die Bürgschaft in Höhe des entsprechenden Teilbetrags unverzüglich freizugeben. Die Stadt gibt die Bürgschaft in Höhe des Restbetrags spätestens nach erfolgtem Rückbau der gesamten Photovoltaikanlage frei.
- (4) Der Vorhabenträger stellt die Stadt vorsorglich von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei, die ihr gegenüber in Verbindung mit der Planung oder Durchführung des Vorhabens, einschließlich der Baugenehmigung geltend gemacht werden. Dazu gehören auch Kosten für eine etwaige Verteidigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner Durchführung.
- (5) Der Vorhabenträger hat Kenntnis von der Oberflächenbeschaffenheit und dem Aufbau der Abdeckschicht der ehemaligen Deponie. Er verpflichtet sich insbesondere, die Gasfenster freizuhalten. Der Vorhabenträger haftet für etwaige Schäden an der Abdeckung der Deponie, die durch ihn oder die von ihm mit der Durchführung des Vorhabens beauftragten Firmen entstehen und stellt die Stadt auf erstes Anfordern von etwaigen Kosten frei.

§§2

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt Werneuchen keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt Werneuchen für etwaige Aufwendungen, die im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung oder die Durchführung des Vorhabens angefallen sind oder noch erforderlich werden könnten, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt Werneuchen nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der

Satzung über den vorhabensbezogenen Bebauungsplan im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt oder es zur Nichtanwendung durch eine Behörde kommt.

§§3

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden zwischen den Vertragspartnern bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Stadt Werneuchen und der Vorhabensträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.
- (3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Absatz (1) gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach §11 Abs.1 Satz 2 Nr.3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragspartner verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Regelungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Regelungen so weit wie möglich entsprechen.

§§ 4

Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Der Wechsel des Vorhabenträgers sowie die Übernahme des Vorhabens durch eine Betreibergesellschaft sind der Stadt spätestens 1 Monat vorher anzuzeigen.

- (2) Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat. Der Vorhabenträger 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 unbeding und in gleichem Umfang übernommen worden sind. Die Übernahme ist der Stadt schriftlich anzuzeigen.

§§ 5
Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.

für die Stadt Werneuchen

für den Vorhabensträger:

.....

Ort, Datum

Nürnberg, 29.01.2014

Ort, Datum

.....

Bürgermeister Burkhard Horn

Jürgen Zitzmann

Jürgen Zitzmann

S&Z Energiesysteme GmbH

Anlagen:

Anlage 1- Lageplan mit Flurstücksbezeichnungen

Anlage 2 - Plan zur Durchführung des Vorhabens einschließlich Begründung und Umweltbericht, Grünordnungsplan und Erschließungsmaßnahmen