

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „Wohnpark Wesendahler Straße“ der Stadt Werneuchen

Die
Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen
(nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Frank Kulicke,

und die

City-Haus Immobilien GmbH
Freienwalder Straße 20
16356 Werneuchen

(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Michael Gall

schließen folgenden Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB):

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den in seinem Eigentum stehenden Flächen der Gemarkung Werneuchen, Flur 5, Flurstücke 133 und 134 Wohnbebauung zu errichten. Das Gebiet liegt nördlich der Wesendahler Straße. Für die Fläche ist ein Bebauungsplan in Aufstellung (Aufstellungsbeschluss vom 23. Mai 2019), der allerdings noch nicht beschlossen ist.

Zur Förderung und Sicherung der mit der Planung verfolgten Zwecke schließen die Parteien auf der Grundlage des § 11 BauGB folgenden Städtebaulichen Vertrag:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Die Stadt überträgt die Erschließung auf den Vorhabenträger. Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung ist der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnpark Wesendahler Straße“ Stand: April 2022 - maßgebend – **Anlage 1**. Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung eines einseitigen Gehwegs nördlich der Fahrbahn der Wesendahler Straße zwischen der Planstraße A4 und der Straße am Rosenpark (**Anlage 2**).

(2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung ist maßgebend der Satzungsentwurf zum Bebauungsplan „Wohnpark Wesendahler Straße“, Stand: April 2022, ergänzt mit der Ausführungsplanung entsprechend **Anlage 3** (Stand: 28. April 2022). Änderungen an der Ausführungsplanung bedürfen der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung ist innerhalb von acht Wochen ab Zugang der Änderungsvorschläge zur Ausführungsplanung zu erteilen und kann nur aus berechtigtem Grund versagt werden. Erfolgt keinerlei Reaktion der Stadt, gilt die Zustimmung mit Ablauf der Frist als erteilt.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im eigenen Namen für eigene Rechnung gemäß §§ 2 bis 4 dieses Vertrages. Er übernimmt darüber hinaus die Kosten zur Erstellung des Bebauungsplans „Wohnpark Wesendahler Straße“ (vgl. § 11). Der Vorhabenträger ist berechtigt, sich zur Sicherstellung der Erschließung eines Dritten zu bedienen.

(4) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 7 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen kosten- und lastenfrei in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2 Art und Umfang der herzustellenden Anlagen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Zahlung für Spielplatz

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach Maßgabe der Ausführungsplanung (vgl. **Anlage 3**) herzustellen.

(2) Die vom Vorhabenträger nach diesem Vertrag durchzuführende Erschließung umfasst:

1. die Baufreilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
2. die erstmalige Herstellung der Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Erschließungsgebiet;
3. die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Fahrbahnen,
 - Parkflächen
 - Straßenbegleitgrün
 - Gehwege (einschließlich des Fußwegs nördlich Wesendahler Straße zwischen Planstraße A4 und Am Rosenpark),
 - aller Grundstückszufahrten und –zugänge für die jeweiligen Baugrundstücke,
 - Straßenentwässerung und ggf. Entwässerung privater Flächen,
 - Straßenbeleuchtung (Ausführung in LED-Technik),
 - Verkehrszeichen,
 - Straßenbenennungsschilder und
 - Brandschutzanlagen (Nachweis der Löschwasserversorgung)
 - öffentlicher Grünflächen

nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Ausführungsplanung im Vertragsgebiet (**Anlage 3**).

(3) Die vom Vorhabenträger nach diesem Vertrag durchzuführenden Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen einschließlich Maßnahmen zum Artenschutz werden in den gekennzeichneten Bereichen der **Anlage 4** hergestellt.

(4) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Erschließungsgebiets bedarf der Zustimmung der Stadt.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan enthaltenen Planstraßen

im Abschnitt BA 1 bis zum 30. Juni 2028

Im Abschnitt BA 2 bis zum 30. Juni 2030

fertig zu stellen. Die in Satz 2 genannten Fristen können einmalig um 12 Monate verlängert werden, wenn der Vorhabenträger der Stadt spätestens 6 Monate vor Ablauf der Fristen

darlegt, dass bislang eine Vermarktung von weniger als 50 % der Baugrundstücke erfolgreich war.

(6) Die Erschließung gem. Entwurfsplanung mit Elektroenergie, Gas oder Nahwärme, Telefon und Breitband-/oder Glasfaserkabel erfolgt in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen direkt zwischen dem Vorhabenträger und den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Medienträger.

(7) Für die Herstellung eines Spielplatzes auf der Fläche G3 zahlt der Vorhabenträger einen einmaligen Betrag in Höhe von 75.000 (in Worten: fünfundzsigtausend) €. Dieser Betrag wird am 30. Juni 2028 fällig.

§ 3 Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

(1) Mit der Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für eine technisch gute und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet, beauftragen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B) ausführen zu lassen. Eine beschränkte Ausschreibung gem. § 3 Abs. 2 VOB/A ist zulässig.

§ 4 Baudurchführung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die übertragenen Aufgaben in enger Abstimmung mit der Stadt durchzuführen. Als Mitarbeiter, der in projektleitender Funktion der Stadt als Ansprechpartner zur Verfügung steht, benennt der Vorhabenträger:

Herr Dipl. Ing. Thomas Renner
Inhaber Ingenieurbüro Renner
Grundstraße 36d, 02827 Görlitz

Änderungen in der Person des Ansprechpartners während der Realisierung des Vorhabens teilt der Vorhabenträger der Stadt unverzüglich schriftlich mit.

(2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder mangelhaft, 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 bzw. ausführen zu lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben.

(3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen und Zustimmungen einzuholen und der Stadt vor Baubeginn vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach Zustimmung der Stadt begonnen werden; die innerhalb von zwei Wochen erteilt wird. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter sowie der Versorgungsträger sind berechtigt, jederzeit die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten vor Ort zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(4) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung bzw. durch Verträge mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet gem. Entwurfsplanung (z. B. Kabel für Telefon und Breitband/Glasfaser, Strom- und Gasleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und

ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.

(5) Die Herstellung der Erschließungsanlagen kann in Bauabschnitten erfolgen. Die Erschließungsanlagen sind zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Hochbaumaßnahmen in den jeweiligen Bauabschnitten herzustellen. Die endgültige Fertigstellung der Anlagen nach § 2 im jeweiligen Bauabschnitt kann erst erfolgen, wenn mindestens 80 % der anschließenden Hochbauten erstellt worden sind und die Anlagen nicht zur Erschließung anderer Bauabschnitte benötigt werden. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

(6) Die Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger entsprechend dem technischen Regelwerk zu planen und herzustellen. Die Planung ist mit der Gemeinde abzustimmen.

(7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb und außerhalb des Plangebiets durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes sind auf den dafür vorgesehenen Flächen gem. **Anlage 4** auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen. Die Kompensationsmaßnahmen sind nachzuweisen. Die Durchführung ist mit der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Wohngebäude oder spätestens vier Jahre nach Wirksamkeit dieses Vertrages abzuschließen. Die Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Kompensationsmaßnahmen ist der Stadt anzuzeigen. Hinsichtlich der im B-Plangebiet nicht zu verwirklichenden Ersatzmaßnahmen hat der Vorhabenträger eine Vereinbarung zur Vermittlung von Ersatzmaßnahmen im Landkreis Barnim mit dem Landkreis Barnim abgeschlossen, die als **Anlage 5** diesem Vertrag beigelegt ist.

(8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in seinem Besitz befindlichen Grundstücke mit der Verpflichtung weiterzugeben, die grünordnerischen Festsetzungen gem. B-Plan umzusetzen. Bei Nichteinhaltung der in diesem Absatz vereinbarten Verpflichtungen hat der Vorhabenträger eine Ausgleichszahlung in Höhe der festgesetzten Maßnahmen nach Aufforderung innerhalb von drei Wochen an die Stadt zu zahlen.

(9) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die im Bau der Anlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Vorschriften (Kontrollprüfungen) Proben zu entnehmen und durch eine im Land Brandenburg anerkannte Prüfstelle für Baustoffe und Baustoffgemische im Straßenbau untersuchen zu lassen. Bestehen Zweifel der Stadt zu den Ergebnissen der Kontrollprüfung, so veranlasst die Stadt auf eigene Kosten weitere Baustoffuntersuchungen. Liegen unterschiedliche Ergebnisse vor, so entscheidet ein externer Gutachter. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen. Sollten die Untersuchungen ein Negativergebnis zu Lasten des Vorhabenträgers ergeben, trägt der Vorhabenträger die Kosten für die Untersuchung.

(10) Die Kabel- und Leitungsverlegung aller Ver- und Versorgungsleitungen hat koordiniert gem. der abgestimmten Entwurfsplanung zu erfolgen, wobei Kanäle weitgehend im Straßenbereich zu verlegen sind, Energie-, Gas- und Telefonleitungen sind im Gehwegbereich zu führen

§ 5 Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten bis zur – auch abschnittswisen - Übernahme der mängelfrei abgenommenen Erschließungsanlagen trägt der Vorhabenträger im 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 verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung in Höhe von mindestens fünf Millionen Euro nachzuweisen. Der Versicherung ist bis zum Ende der Erschließungsarbeiten und Übernahme der Anlagen durch die Stadt vorzuhalten. Auf Verlangen der Stadt ist der Nachweis des Bestehens der Versicherung vom Vorhabenträger zu wiederholen.

§ 6 Gewährleistung und Abnahme

(1) Der Vorhabenträger 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 des BGB. Die Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der – ggf. abschnittswisen - Abnahme der Erschließungsanlage durch die Stadt.

(3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Der Termin zur Abnahme soll innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Herstellungsanzeige bei der Stadt stattfinden.

Der Vorhabenträger kann eine abschnittswise Abnahme der jeweiligen Erschließungsanlagen verlangen. Voraussetzung ist, dass es sich um fertig gestellte Erschließungsabschnitte handelt und bei Straßenabschnitten zusätzlich, dass der Abschnitt an das öffentliche Straßennetz angeschlossen ist.

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 gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Die Frist ist im Abnahmeprotokoll zu notieren. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 150 Euro angefordert werden. Der nächste Abnahmetermin erfolgt innerhalb von 28 Tagen nach dem gescheiterten Abnahmetermin. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint. Die Abnahme nach VOB kann nur wegen wesentlicher Mängel und nur bis zu deren Beseitigung verweigert werden.

(4) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt.

(5) Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung innerhalb einer durch die Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.

(6) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung nach Übernahme der Erschließungsanlage gemäß § 7 auf die Stadt über. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen. Der Vorhabenträger tritt die entsprechenden Ansprüche gegenüber den Auftragnehmern aufschiebend bedingt zum 1. Tag nach Ablauf der Gewährleistung aus diesem Vertrag an die Stadt ab, die diese Abtretung annimmt.

§ 7 Übernahme der Erschließungsanlage

(1) Mit der – auch abschnittswisen - Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen (öffentlich gewidmete Verkehrsflächen) gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Anlagen unentgeltlich und lastenfrei in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich. Voraussetzung der Übernahme nach Satz 1 ist, dass der Vorhabenträger die in seinem Eigentum befindlichen öffentlichen Erschließungsflächen an die Stadt übertragen hat. Es handelt sich hierbei um die Planstraße A1, A2, A3, A4, die Planstraße B, die Parkplätze P1 und P2 und die öffentlichen Grünflächen G1, G2 und G3 einschließlich des Spielplatzes. Für die Übertragung ist ein gesonderter Vertrag notwendig. Abwasseranlagen, Trinkwasseranlagen, Stromanlagen und Gasanlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, sind durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu sichern. Die Übernahme kann auch erfolgen, sobald die genannten Rechte durch Auflassungsvormerkung in den betroffenen Grundbüchern gesichert sind. Mit der Übergabe der vorgenannten Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist die Stadt nicht mehr berechtigt, vom Vorhabenträger für die im Vertragsgebiet liegenden anschlussbeitragspflichtigen Grundstücke Beiträge für die erstmalige Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen zu erheben, soweit die Beitragspflicht nicht die Kosten für die Erschließung im Trink- bzw. Abwasserbereich übersteigt. Dies gilt auch für Rechtsnachfolger an den im Vertragsgebiet belegenen anschlussbeitragspflichtigen Grundstücken.

(2) Die Stadt widmet die vom Vorhabenträger an sie übergebene Straße sowie die sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr und gibt die Erschließungsanlagen für die Benutzung durch die Allgemeinheit frei. Der Vorhabenträger stimmt der Widmung bereits jetzt zu.

(3) Mit der Übergabe der Erschließungsanlagen an die Stadt hat der Vorhabenträger eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind. Der Vorhabenträger übergibt acht Wochen nach der Abnahme der Stadt folgende Unterlagen:

1. in einfacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne. Die Schlussrechnungen sind so aufzubereiten, dass die Übernahme des Anlagevermögens in die Stadtkasse reibungslos erfolgen kann. Dazu ist die Schlussrechnung detailliert für jede Teileinrichtung nach § 2 Abs. 2 aufzuschlüsseln. Neben den Baukosten sind die erbrachten Ingenieur- bzw. Nebenleistungen ebenfalls für jede Teileinrichtung separat aufgeschlüsselt der Stadtverwaltung zu übergeben.
2. die Bestandsakte entsprechend Abnahmedokumentation (**Anlage 6**)

3. die Bestandsvermessung in digitaler Form (dxf-format) und in Papierform (einfach) nach den technischen Vorgaben der Stadt für alle unter § 2 Abs. 2 aufgelisteten Anlagen
4. Nachweise über:
 - die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,
 - Entsorgungsnachweis für die abtransportieren Erdstoffe gemäß BTR-RC 2014 und
 - die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch Vorlage des Nachweises eine Kanalbefahrung durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen
 - die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch Vorlage des Nachweises eine Kanalbefahrung gemäß ISY Bau-Norm 2015 im XML-Format durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen.

Die vorgenannten Unterlagen werden Eigentum der Stadt.

(4) Reicht der Vorhabenträger eine prüfbare Rechnung oder andere geforderte Unterlagen nach Abs. 3 nicht ein, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung und Übergabe der Unterlagen zu setzen. Legt der Vorhabenträger diese bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, so ist die Stadt berechtigt, die Unterlagen auf Kosten des Vorhabenträgers erstellen zu lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben.

(5) 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.

§ 8 Sicherheitsleistungen

- (1) Der Vorhabenträger hat für die Vertragserfüllung vor Baubeginn eine Sicherheit in Höhe von 2.574.505,19 (in Worten: zweimillionenfünfhundervierundsiebzigtausendfünfhundertfünfkommaneunzehn) EUR (Höhe der voraussichtlichen Bausumme) sowie in Höhe von 75.000,00 (in Worten: fünfsiebzigtausend) EUR (Kostenbeteiligung für die Herstellung des Spielplatzes), insgesamt also in Höhe von 2.649.505,19 (in Worten: zweimillionensechshundertneunundvierzigtausendfünfhundertfünfkommaneunzehn) EUR zu leisten.
- (2) Diese Vertragserfüllungssicherheit umfasst sämtliche bestehenden, künftigen, bedingten oder befristeten Ansprüche der Stadt auf eine fristgerechte und vertragsgemäße Erfüllung aus diesem Vertrag gegen den Vorhabenträger, insbesondere Zahlung von Ersatzvornahmekosten und Verzugsschäden, kündigungsbedingte Schadensersatzansprüche, allgemeine Schadensersatz- und Freistellungsansprüche sowie Rückzahlungsansprüche wegen etwaiger geleisteter Vorauszahlungen. Der Sicherungszweck bezieht sich auch auf angeordnete oder vereinbarte zusätzliche oder geänderte Leistungspflichten. Sollten diese durch diese Zweckerklärung gesicherten Ansprüche oder der städtebauliche Vertrag selbst ganz

oder teilweise nichtig sein, wirksam angefochten, widerrufen oder aufgehoben werden, oder aus sonstigen Gründen unwirksam oder nicht vollziehbar sein, so sind auch alle hieraus resultierenden vertraglichen und gesetzlichen Ansprüche der Stadt gegen den Vorhabenträger gesichert. Nicht von der Vertragserfüllungssicherheit erfasst sind Gewährleistungsansprüche nach § 6 dieses Vertrags sowie gesetzliche Gewährleistungsansprüche.

- (3) Die Vertragserfüllungssicherheit wird durch Bestellung einer Sicherungsgrundschuld gemäß § 1192 Abs. 1a BGB ohne Brief in Höhe von 2.649.505,19 € zzgl. kalenderjährlicher Grundschuldzinsen in Höhe von 10 Prozent am Grundstück des Erschließungsträgers, verzeichnet im Grundbuch von Petershagen, Blatt 5481, Gemarkung Petershagen, Flur 2, Flurstück 2092 vor Baubeginn gestellt. Ein Grundbuchauszug (Stand ... Zeitpkt. der Beurkundung) ist als Anlage 7 beigefügt. Die Grundschuld ist an 6. Rangstelle nach den derzeit bestehenden Buchgrundschulden im vorbezeichneten Grundbesitz einzutragen.
- (4) Die Vertragsparteien treffen für die Bestellung, Verwertung und Löschung der zu bestellenden Sicherungsgrundschuld folgende Zweckerklärung:

- a) Der Vorhabenträger hat das in Abs. 3 bezeichnete Pfandobjekt gegen Feuer, Sturm/Hagel, Leitungs- und Hochwasser sowie weitere folgende Risiken versichert zu halten:

keine

- b) Zahlungen an die Stadt werden auf die gesicherten Forderungen der Stadt und nicht auf die Grundschuld verrechnet.
- c) Reicht der Erlös aus der Verwertung der Grundschuld nicht zur Befriedigung sämtlicher dadurch gesicherter Forderungen aus, so wird er zunächst auf diejenigen Forderungen verrechnet, die der Stadt eine geringere Sicherheit bieten.
- d) Zur Sicherung der unter Abs. 1 bezeichneten Ansprüche tritt der Vorhabenträger hiermit den, auch künftigen oder bedingten, Anspruch auf Rückgewähr aller vor- und/oder gleichrangigen Grundschulden (Anspruch auf Übertragung oder Löschung oder Verzicht sowie auf Zuteilung des Versteigerungserlöses) an die Stadt ab.

Ergänzend überträgt der Vorhabenträger der Stadt seinen Anspruch auf Auskunft über die Höhe der vor- und /oder gleichrangig grundpfandrechlich besicherten Forderung(en).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Stadt unverzüglich darüber zu unterrichten, wenn ihm ein Gläubigerwechsel bei vor- und/oder gleichrangigen Grundschulden bekannt wird. Der Anspruch auf Rückgewähr von Grundschulden, die in Zukunft Vor- und/oder Gleichrang erhalten, ist von diesem Zeitpunkt an ebenfalls an die Stadt abgetreten.

Hat der Vorhabenträger die Rückgewähransprüche bereits an einen anderen abgetreten, so sind sie mit dem Zeitpunkt an die Stadt abgetreten, in dem sie dem Sicherungsgeber wieder zustehen. Außerdem tritt er hiermit seinen Anspruch auf Rückabtretung der Rückgewähransprüche an die Stadt ab.

- (5) Der Vorhabenträger hat darüber hinaus im Rahmen der Zweckerklärung neben den sich aus dem Gesetz ergebenden folgende besondere Verpflichtungen:

- a) Etwaige Gebäude und etwaige bewegliche Gegenstände, auf welche sich die Grundschuld gemäß §§ 1120 ff., 1192 BGB erstreckt, sind bis zur vollen Höhe ihres Wertes bei einem öffentlich oder einem geeigneten privaten Versicherungsunternehmen versichert zu halten. Die nach dem Versicherungsvertrag zu zahlenden Versicherungsprämien sind regelmäßig und pünktlich zu zahlen. Der Stadt ist hierüber jederzeit auf ihr Verlangen ein Nachweis vorzulegen. Die Versicherung darf nur mit Zustimmung der Stadt aufgehoben oder geändert werden. Ist die Aufhebung erfolgt oder steht sie bevor, so steht der Stadt das Recht zu, die Versicherung in ihrem Interesse auf Kosten des Vorhabenträgers fortzusetzen oder zu erneuern oder die Gebäude und beweglichen Gegenstände anderweitig in Deckung zu geben. Im Fall einer vollständigen oder teilweisen Zerstörung hat der Vorhabenträger die Gebäude nach Bauplänen und Kostenvoranschlägen, die die Stadt genehmigt hat, innerhalb einer angemessenen Frist wiederherzustellen.
- b) Der Vorhabenträger hat das Pfandobjekt einschließlich Zubehör in einem guten Zustand zu erhalten. Mängelbeseitigungen und Erneuerungen sind innerhalb einer von der Stadt zu setzenden angemessenen Frist auszuführen. Bauliche Veränderungen der Gebäude, insbesondere auch ein vollständiger oder teilweiser Abbruch sowie eine Änderung des Nutzungszwecks dürfen nur mit der Zustimmung der Stadt erfolgen.
- c) Der Vorhabenträger darf gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem das Pfandobjekt betreffenden Handeln, Dulden oder Unterlassen (Baulasten) nur mit Zustimmung der Stadt übernehmen.
- d) Der Vorhabenträger darf ohne schriftliche Zustimmung der Stadt keine Vereinbarungen mit etwaigen Mietern oder Pächtern treffen, welche eine Vorauszahlung der Miete oder Pacht oder deren Vorausverrechnung oder Einbehaltung vorsehen. Er versichert, dass er solche Vereinbarungen bislang nicht getroffen hat.
- e) Der Stadt sind auf Verlangen Miet- und Pachtverträge sowie sonstige, das Pfandobjekt betreffenden Unterlagen vorzulegen. Die Stadt oder deren Bevollmächtigten ist die Besichtigung des Grundstücks und der etwaigen Gebäude zu gestatten, im Falle einer beantragten oder angeordneten Zwangsvollstreckung in das Pfandobjekt auch zusammen mit Kaufinteressenten.
- (6) Im Rahmen der Zweckerklärung treffen die Parteien weitere folgende Vereinbarungen:
- a) Die Stadt ist berechtigt, ihr Sicherungsrecht zu verwerten, wenn
- die gesicherten Forderungen fällig sind und der Vorhabenträger mit der Leistung und/oder Zahlung in Verzug ist oder
 - der Vorhabenträger seine Zahlungen einstellt oder
 - von ihm oder zulässigerweise vom Auftraggeber oder einem anderen Gläubiger das Insolvenzverfahren (§§ 14 und 15 InsO) beziehungsweise ein vergleichbares gesetzliches Verfahren beantragt ist, ein solches Verfahren eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
- Das Kapital aus der zur Sicherheit bestellten Grundschuld wird die Stadt soweit erforderlich nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen und der gesetzlichen Vorschriften (§ 1193 BGB) kündigen.
- b) Die Stadt wird die Verwertung mit angemessener Frist vorab androhen, soweit dies nicht untunlich ist. Diese Frist wird so bemessen sein, dass sie dem

Vorhabenträger sowohl das Vorbringen von Einwendungen als auch das Bemühen um Zahlung der geschuldeten Beträge zur Abwendung der Verwertung ermöglicht. Soweit der vorliegende Vertrag für den Vorhabenträger ein Handelsgeschäft nach dem HGB ist, beträgt die Frist grundsätzlich eine Woche. Im Übrigen wird sie in der Regel vier Wochen betragen. Eine Fristsetzung ist nicht erforderlich, wenn der Vorhabenträger seine Zahlungen einstellt oder von ihm oder zulässigerweise vom Auftraggeber oder einem anderen Gläubiger das Insolvenzverfahren (§§ 14 und 15 InsO) beziehungsweise ein vergleichbares gesetzliches Verfahren beantragt ist, ein solches Verfahren eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird

- c) Die Stadt ist nicht verpflichtet, in einem etwaigen Zwangsversteigerungsverfahren aus der Grundschuld einen Betrag geltend zu machen, der über den ihr zustehenden Anspruch hinausgeht. Sie ist berechtigt, auf den ihren persönlichen Anspruch übersteigenden Teil der Grundschuld zu verzichten. Die Stadt wird ermächtigt, jederzeit den Antrag auf die Eintragung des Verzichts im Grundbuch zu stellen. Sie ist ferner nicht verpflichtet, in einem etwaigen Zwangsversteigerungsverfahren mehr als ihre eigenen Zinsen aus der Grundschuld geltend zu machen.
- d) Die Verwertung der Grundschuld durch deren Veräußerung gegen Zahlung ist zulässig. Die Grundschuld wird die Stadt, falls der Vorhabenträger nicht einem abweichenden Verfahren zustimmt, auf freihändigem Wege nur zusammen mit den gesicherten Forderungen ganz oder teilweise und nur in einer im Verhältnis zu ihnen angemessenen Höhe verkaufen.
- e) Sobald die Stadt wegen sämtlicher ihrer besicherten Ansprüche, auch bedingter und befristeter, gegen den Vorhabenträger befriedigt ist oder sobald die Abnahme nach § 6 dieses Vertrags erklärt und eine vertragsgemäße Sicherheit für die Gewährleistungsansprüche gestellt worden ist oder sobald der Vorhabenträger gemäß Abs. 10 eine andere vertragsgemäße Sicherheit für die Vertragserfüllung geleistet hat, ist sie - auf entsprechendes Verlangen – verpflichtet, ihre Rechte aus der Grundschuld freizugeben. Sie ist schon vorher auf Verlangen zur Freigabe verpflichtet, soweit sie die Grundschuld nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Kreditsicherung zur Sicherung ihrer Ansprüche nicht mehr benötigt.

Die Stadt wird, sofern der Vorhabenträger selbst der Sicherungsgeber ist, wenn sie von einem etwaigen Bürgen oder einem sonstigen Dritten befriedigt wird, ihre Rechte auf diesen übertragen, soweit ihr nicht Ansprüche anderer nachgewiesen werden. In allen anderen Fällen wird die Stadt ihre Rechte auf den Vorhabenträger zurückübertragen, es sei denn, dieser hat der Übertragung an einen Dritten zugestimmt.

- (7) Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungssicherheit zu stellen. Sie dient der Besicherung der Gewährleistungsansprüche der Stadt in Bezug auf Mängel, die nach Abnahme beanstandet werden. Die Höhe der Gewährleistungssicherheit beträgt 5 % der festgestellten Bausumme. Nach deren Eingang wird die verbleibende Vertragserfüllungssicherheit zurückgegeben (s. im Falle einer bestellten Grundschuld auch Abs. 6 lit. e)).
- (8) Der Vorhabenträger leistet die Gewährleistungssicherheit durch Übergabe einer Gewährleistungsbürgschaft einer in der Europäischen Union zugelassenen Bank oder Versicherung. Die Bürgschaftsurkunde muss folgende Erklärungen des Bürgen enthalten:

- a) Der Bürge übernimmt für die Stadt die selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht.
 - b) Auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit sowie der Vorausklage nach §§ 770, 771 BGB wird verzichtet, soweit dem Vorhabenträger keine unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen gegen die Stadt zustehen. Der Verzicht auf die Einrede gem. § 770 Abs. 2 BGB gilt ferner nicht für Gegenforderungen des Vorhabenträgers, die im Gegenseitigkeitsverhältnis (i. S. d. §§ 320 ff. BGB) mit einer Forderung der Stadt aus diesem Vertrag steht.
 - c) Die Bürgschaftsforderung verjährt nicht vor der gesicherten Hauptforderung. Nach Abschluss des Bürgschaftsvertrags getroffene Vereinbarungen über die Verjährung der Hauptforderung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger sind für den Bürgen nur im Falle seiner schriftlichen Zustimmung bindend.
 - d) Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Bürgschaftsvertrag ist ...“
- (9) Die Gewährleistungssicherheit wird durch die Stadt nach Ablauf der Gewährleistungsverjährungsfrist vollständig zurückgegeben. Soweit und solange von der Gewährleistungssicherheit gesicherte Ansprüche der Stadt noch nicht erfüllt sind, darf die Stadt die Gewährleistungssicherheit in Höhe des diesen Ansprüchen entsprechenden Teils der Sicherheit zurückhalten.
- (10) Der Vorhabenträger hat das Recht, die zur Sicherung der Vertragserfüllung sowie zur Sicherung der Gewährleistung übergebenen bzw. geleisteten Sicherheiten jederzeit durch Hinterlegung von Geld auf einem Sperrkonto und/oder Übergabe von Bürgschaften, die den Vorgaben des Abs. 8 entsprechen, Zug-um-Zug abzulösen. Dem Vorhabenträger bleibt es bei nachträglicher Stellung einer Bürgschaft freigestellt, anstelle einer Gesamtbürgschaft Einzelbürgschaften zu stellen, wobei diese Einzelbürgschaften die jeweiligen einzelnen Leistungen zu besichern haben. Macht der Vorhabenträger hiervon Gebrauch, muss die Summe der von ihm gestellten Einzelbürgschaften insgesamt die in Abs. 1 benannte Summe (Vertragserfüllungssicherheit) bzw. 5 % der festgestellten Bausumme (Gewährleistungssicherheit) betragen.

§ 9 Ersatz gemeindlicher Aufwendungen

Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht (Notarkosten, Grundbuchamtskosten o.ä.), wird dieser vom Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach Anforderung inkl. Kopie der entsprechenden Rechnung in voller Höhe erstattet.

§ 10 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Anlage 1: Entwurf Bebauungsplan "Wohnpark Wesendahler Straße", Stand: April 2022
- Anlage 2: Planzeichnung Fußweg nördlich Wesendahler Straße zwischen Planstraße A4 und Am Rosenpark
- Anlage 3: Ausführungsplanung
- Anlage 4: Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Anlage 5: Vereinbarung zur Vermittlung von Ersatzmaßnahmen im Landkreis Barnim

- Anlage 6: Abnahmedokumentation
- Anlage 7: Grundbuchauszug, Grundbuch von Petershagen, Blatt 5481

§ 11 Kosten Bebauungsplan „Wohnpark Wesendahler Straße“/Haftungsausschluss

(1) Der Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans „Wohnpark Wesendahler Straße“. Dazu gehören auch Kosten für erforderliche Fachbeiträge und Gutachten.

(2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass durch diese Vereinbarung die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverordneten insbesondere in Hinblick auf die planerischen Abwägungen gemäß § 1 Abs. 6, 7 BauGB bei der Beschlussfassung über die Satzung und während des gesamten Bebauungsplanverfahrens nicht berührt werden. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans oder auf Änderung nicht besteht, § 1 Abs. 3 BauGB.

(3) Für den Fall des Nichtzustandekommens des Bebauungsplans oder der Aufhebung der Satzung, des Rücktritts oder der Kündigung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des künftigen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellen sollte.

§ 12 Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen 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.

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

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben, soweit er zum Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums an den Rechtsnachfolger die mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht bereits erfüllt hat.

(4) Der Übergang der in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen auf einen Dritten bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Stadt entlässt nach Zustimmung und Übergang des Vertrages den Vorhabenträger aus der Haftung.

(5) Soweit eine Partei ohne ihr Verschulden gehindert ist, eine in dem Vertrag vereinbarte Frist einzuhalten, ist die unverzüglich der anderen Partei anzuzeigen. In diesem Fall soll eine angemessene Fristverlängerung vereinbart werden.

(6) Kosten, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehen (z.B. Notarkosten, Kosten im Zusammenhang mit der Übertragung von öffentlichen Erschließungsflächen auf die Stadt), trägt der Vorhabenträger.

§ 13 Wirksamwerden, Kündigung, bisherige Verträge

(1) Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.

(2) Die Kündigung dieses Vertrages kann von beiden Parteien nur aus wichtigem Grund schriftlich erfolgen; § 60 VwVfG bleibt unberührt.

Werneuchen, den

.....

Frank Kulicke
Bürgermeister der Stadt Werneuchen

.....

Michael Gall, GF der City-Haus
Immobilien GmbH
Vorhabenträger

.....

Stellvertretende Bürgermeisterin

ENTWURF