

Durchführungsvertrag

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30/16 „Hinter der Mühle“

Zwischen

der **Hansestadt Stendal**
Markt 1
39576 Hansestadt Stendal
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Klaus Schmotz

im folgenden „Hansestadt Stendal“ genannt -

und

der **H+Z Baugesellschaft mbH**
Arnimer Straße 14a
39576 Hansestadt Stendal
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Thomas Kuhlmann

im folgenden „Vorhabenträger“ genannt-

wird folgender Durchführungsvertrag nach §12 Baugesetzbuch geschlossen:

§ 1 Vertragsgebiet

Der Vertrag umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30/16 „Hinter der Mühle“:

Gemarkung Stendal,
Flur 5,
Flurstücke 151, 150, 148, 20/2 und 5/2 (Teilfläche).

§ 2

Rechtsstellung des Vorhabenträgers im Vertragsgebiet

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke 148, 150 und 151 sowie Miteigentümer der Flurstück 5/2 und 20/2, Flur 5, Gemarkung Stendal.
- (2) Zum Nachweis der Berechtigungen werden die Notarbescheinigungen nebst Grundbuchauszug dienen. Soweit der Vorhabenträger nicht Eigentümer, Erbbauberechtigter oder sonst dinglich Berechtigter der in Frage kommenden Grundstücke ist, hat der Vorhabenträger durch entsprechende schriftliche Nachweise zu belegen, dass er die Verfügungsbefugnis über die Grundstücke vor dem Beschluss über die Satzung erlangen wird.

§ 3

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Lageplan mit dem Geltungsbereich des Vertragsgebiets (Anlage 1)
- b) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30/16 „Hinter der Mühle“ mit Begründung (Anlage 2)
- c) Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3)
- d) Erschließungsvertrag mit SG Tiefbau der Hansestadt Stendal (Anlage 4).

§ 4

Vorhaben und Planungsrecht

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt in dem Plangebiet vier Mehrfamilienhäuser zu errichten. Dazu sind die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, einschließlich Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Straßen, Gehwege, Stellplätze, Beleuchtung, Bäume herzustellen (§ 7 dieses Vertrages).
- (2) Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist es erforderlich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) aufzustellen und eine Änderung des zukünftigen Flächennutzungsplans von einer gemischten Baufläche (M) in eine Wohnbaufläche (W) vorzunehmen.
- (3) Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30/16 „Hinter der Mühle“ in seiner Sitzung am 11.04.2016 beschlossen.

§ 5

Leistungen zur Sicherung der Planungen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten, alle notwendigen Planunterlagen einschließlich etwa erforderlicher Fachgutachten und Fachpläne (Verkehr-, Ver- und Entsorgungsanlagen usw. (Erschließungspläne) für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erarbeiten und der Hansestadt Stendal vorzulegen.
- (2) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3). Sollten die Unterlagen nicht ausreichend oder unvollständig sein, so kann die Hansestadt Stendal verlangen, dass die vorgenannten Unterlagen ergänzt werden.
- (3) Die Verantwortung der Hansestadt Stendal für das gesetzlich vorgeschriebene Planaufstellungsverfahren bleibt davon unberührt.
- (4) Auf die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit des Stadtrates der Hansestadt Stendal im erforderlichen Planverfahren wird ausdrücklich verwiesen (Planungshoheit der Hansestadt Stendal).
- (5) Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Vorhabenträger keinen Anspruch auf Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat und dass der Stadtrat der Hansestadt Stendal diesbezüglich in seiner Entscheidung rechtlich frei ist.
- (6) Die Hansestadt Stendal übernimmt deshalb auch keine Gewähr dafür, dass das von dem Vorhabenträger beabsichtigte Vorhaben vollumfänglich verwirklicht werden kann. Schadensersatzansprüche des Vorhabenträgers gegen die Hansestadt Stendal wegen einer Nichtdurchführung des Vorhabens werden ausdrücklich ausgeschlossen. Der Vorhabenträger kann in diesem Fall auch keine Erstattung seiner Aufwendungen von der Hansestadt Stendal verlangen.
- (7) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Hansestadt Stendal den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 6 BauGB aufheben kann, wenn das Vorhaben nicht innerhalb von 36 Monaten realisiert wird. Aus der Aufhebung des Bebauungsplans können keine Ansprüche gegen die Hansestadt Stendal geltend gemacht werden.
- (8) Falls das Vorhaben nicht innerhalb der 36 Monate realisiert werden kann, ist eine Verlängerung dieser Frist möglich und schriftlich zu vereinbaren.

§ 6

Vorbereitungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist zum Teil mit gewerbetypischen Hallen bebaut und mit Aufschüttungen vorbelastet. Der Vorhabenträger wird alle, für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke, erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören Abrissarbeiten an vorhandenen baulichen Anlagen sowie ggf. erforderliche Altlastenbeseitigungen.

§ 7 Erschließung

- (1) Der Vorhabenträger schließt mit dem Sachgebiet Tiefbau der Hansestadt Stendal einen Erschließungsvertrag ab.
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Planung und die Herstellung aller erforderlichen Erschließungsanlagen auf seine Kosten. Dazu gehören die Verkehrsanlagen (Fahrbahnen, Gehwege, Stellplätze, Entwässerungsmulden, Beleuchtung, Straßenbegleitgrün), die Ver- und Entsorgung (Elektro, Gas, Trinkwasser, Niederschlagswasser, Abwasser) gemäß Erschließungsvertrag.
- (3) Die Hansestadt Stendal wird Eigentümerin der vom Vorhabenträger erstellten mängelfreien Anlagen nach Abnahme gemäß Abnahmeprotokoll im Erschließungsvertrag.
- (4) Zur Sicherung der Durchführung der Erschließung hinterlegt der Vorhabenträger eine Sicherungsbürgschaft bei der Hansestadt Stendal. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.
- (5) Der Vorhabenträger plant und verwirklicht die Erschließungsstraße, östlich und rechtwinklig angrenzend an die Straße „Hinter der Mühle“, bestehend aus dem Flurstück 20/2 und einer Teilfläche des Flurstücks 5/2 in der Flur 5 der Gemarkung Stendal (siehe Anlage 3 dieses Vertrags), wenn der den Nachweis der Verfügungsbefugnis gemäß § 2 (2) dieses Vertrags erbracht hat und den Erschließungsvertrag mit dem SG Tiefbau der Hansestadt Stendal abgeschlossen hat. Diese Straße wird nach der entsprechenden Abnahme durch das SG Tiefbau der Hansestadt Stendal kosten- und lastenfrei an die Hansestadt Stendal übertragen und öffentlich gewidmet.
- (6) Eine weitere, durch den Vorhabenträger zu erstellende Erschließungsstraße auf dem Flurstück 151 in der Flur 5 der Gemarkung Stendal (siehe Anlage 3 dieses Vertrags), die der verkehrlichen sowie ver- und entsorgungstechnischen Erschließung der drei neu zu errichtenden Mehrfamilienhäuser dient, bleibt im Eigentum und der Verantwortung des Vorhabenträgers.

§ 8 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung.

§ 9 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird und nicht kontaminiert ist, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 10 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der sich aus den §§ 5-10 dieses Vertrags für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er eine Sicherheit (Sicherheitsbürgschaft), die im Erschließungsvertrag geregelt ist.
- (2) Die Leistung erfolgt durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft an ein als Zoll- und Steuerbürgen zugelassenes Kreditinstituts. Diese wird bei der Hansestadt Stendal im Verwahrgeß hinterlegt und nach Erfüllung aller Verpflichtungen an den Vorhabenträger ausgehändigt.
- (3) Die Sicherheiten gemäß § 11 Abs. 1 dieses Vertrags sind einen Monat vor Beginn der Durchführung des Vorhabens zu stellen. Ohne die Stellung der Sicherheiten darf mit dem Vorhaben nicht begonnen werden.

§ 11 Haftung für Schäden / Verkehrssicherungspflicht

- (1) Vom Tage des Beginns der erforderlichen Erschließung des Plangebietes sowie der Herstellung der vertraglich umzusetzenden Grünordnungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Realisierung des Vorhabens übernimmt der Vorhabenträger die Haftung und Verkehrssicherung.
- (2) Der Vorhabenträger haftet unmittelbar für alle Schäden, die der Hansestadt Stendal oder Dritten im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhabens, sowie der Errichtung und der Inbetriebnahme der Erschließungsanlagen entstehen oder für die Hansestadt Stendal von Dritten in Anspruch genommen wird. Der Vorhabenträger wird dazu vor Baubeginn der Hansestadt Stendal den Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit einer Deckung von mindestens von 1.000.000 Euro pro Schadensfall für Sach- und Personenschäden nachweisen. Die entsprechenden weiteren Haftungsregelungen für erforderliche Erschließungsmaßnahmen sowie für Grünordnungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben davon unberührt.

§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen werden durch diesen Vertrag nicht ersetzt. Dies gilt insbesondere für die erforderlichen Baugenehmigungen, die in gesonderten Verfahren erteilt werden.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Abbedingung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Hansestadt Stendal und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) 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.
- (4) Dieser Vertrag hat auch für eventuelle Rechts- und Funktionsnachfolger der Parteien Gültigkeit. Die Parteien verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem jeweiligen Rechts- und Funktionsnachfolger vollständig zu übertragen und diesen entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Hansestadt Stendal als Gesamtschuldner für die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Hansestadt Stendal ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Im Übrigen bedarf der Eintritt eines Rechtsnachfolgers des Vorhabenträgers in entsprechende Verträge und vertragliche Vereinbarungen mit der Hansestadt Stendal deren ausdrücklicher Zustimmung (Trägerwechsel gemäß § 12 Absatz 5 BauGB und Stadtratsbeschluss).
- (5) Die Hansestadt Stendal kann ihre Zustimmung zum Trägerwechsel nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigern.
- (6) Dieser Vertrag kann nur aus wichtigem Grund außerordentlich gekündigt werden. Ein wichtiger Grund ist gegeben, wenn einer der Vertragspartner seine ihm nach diesem Vertrag obliegenden Pflichten in grober Weise verletzt.
- (7) Auch nach einer Kündigung oder der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 5 Abs. 6 dieses Vertrages sind bereits begonnene bauliche Maßnahmen, insbesondere Erschließungsmaßnahmen, von dem Vorhabenträger auf seine Kosten in einer den Umständen entsprechenden Art und Weise im Einvernehmen mit der Hansestadt Stendal so zu Ende zu führen, dass sie sinnvoll genutzt werden können. Etwaige bereits erfolgte Eingriffe im Sinne des § 1 a BauGB und des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auf Kosten des Vorhabenträgers vollständig auszugleichen.
- (8) Für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht vom Stadtrat der Hansestadt Stendal beschlossen oder innerhalb einer Frist von 3 Jahren ab Vertragsunterzeichnung keine bestandskräftige Baugenehmigung erteilt wird, kann der Vorhabenträger von diesem Vertrag zurücktreten. Der Rücktritt ist innerhalb von sechs Monaten ab Kenntnis des Vorhabenträgers zu erklären.

