

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Domstraße“ in Tucheim

Die Stadt Genthin - nachfolgend „Stadt“ genannt - vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Matthias Günther

und

Herrn Sebastian Fricke, Domstraße 3, Tucheim, 39307 Genthin – nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt

schließen folgenden Vertrag:

Teil 1 Allgemeines

§1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Tucheim, Flur 8, Teilfläche des Flurstücks 1031/55.
- (2) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben des Vorhabenträgers eine Wohnnutzung herzustellen.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan umgrenzte Grundstück.

§2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1)
- b) der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2)

Teil 2 Vorhaben

§3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist entsprechend im Wesentlichen die planungsrechtliche Sicherung eines Wohngebäudes und von Garagen für die privaten Zwecke des Vorhabenträgers und Bauherrn.
- (2) Alle durch diesen Vertrag vereinbarten Regelungen sowie den der städtebaulichen Vereinbarung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes vom 17.01.2013 einschließlich der 1. Anpassung vom 27.10.2016/07.11.2016 dienen der Umsetzung dieses Vorhabens.

§4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu Seinen Lasten zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen des Vertrages und gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Domstraße“ und den Darstellungen des Vorhabens- und Erschließungsplanes.

(2) Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsflächen festgestellt worden. (siehe Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 23.04.2018) Es sind Untersuchungs-, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig, um zu garantieren, dass gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse gewährleistet sind und somit die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden. Es ist der Nachweis zu erbringen, wie die vorhandenen schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des §1 Abs.3 des Bundes-Bodenschutz –Gesetz i.V.m. dem Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt in Bezug auf die geplante Nutzung berücksichtigt und in diesem Fall saniert werden. Bis zu endgültiger Sanierung der Bodenbelastung und Umsetzung des Sanierungsplanes ist auf eine Bauantragstellung zu verzichten.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von 5 Jahren fertig zu stellen. Als Beginn des Vollzugs des Vorhabens gilt ausschließlich die Durchführung der baulichen Maßnahmen. Die fristgemäße Erteilung von Aufträgen genügt hierfür nicht. Wird das Vorhaben nicht innerhalb der genannten Frist begonnen, ist der Vorhabenträger und die Stadt unabhängig voneinander berechtigt, von diesem Vertrag kostenfrei zurück zu treten. In diesem Fall kann der Vorhabenträger keine Ansprüche gegenüber der Stadt geltend machen.

(4) Die Vertragsparteien verpflichten sich für den Fall, dass sich die Durchführung des Vorhabens aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen verzögert, über die Verlängerung der in Absatz 2 vereinbarten Fristen zu verhandeln. Kommt eine Vereinbarung über eine Verlängerung der Fristen nicht innerhalb von sechs Monaten zustande, gelten die Verhandlungen als gescheitert. Aus dem Scheitern der Verhandlungen und der unterbliebenen Fristverlängerung kann der Vorhabenträger keine Ansprüche gegenüber der Stadt geltend machen.

§5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Fertigstellung die Nutzung zur Wohnnutzung. Änderungen bedürfen der Zustimmung der Stadt.

§6 Vorbereitungsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Grundstücks erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Durchführung des Vertrages alle bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten, einschließlich der einschlägigen technischen Regelwerke, und der Vorschriften zum Umwelt- und Bodenschutz und des Denkmalschutzes sowie alle erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen vor Durchführung der Maßnahmen einzuholen und auf Verlangen der Stadt vorzulegen.

§7 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu folgenden Ausgleichsmaßnahmen:

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Freiflächengestaltungsmaßnahmen auf seinem Grundstück spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen auszuführen.

(2) Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen, sind zu Beginn der Baumaßnahme zu beginnen und spätestens bis ein Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen fertigzustellen und entsprechend fachtechnischer Standards zu pflegen. Die Durchführung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

(3) Die Kosten für betreffende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus diesem Vertrag trägt der Vorhabenträger. Die Stadt trägt keine Kosten.

(4) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Als Gewährleistungszeitraum werden 3 Jahre und als Gewährleistungsbürgschaft 3 % der abgerechneten Summe festgelegt.

(5) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest.

(6) Die Leistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme angerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Fall des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

Teil3

Erschließung

§8 Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf eigene Kosten.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen dargestellten Erschließungsanlagen und die Grünanlagen in dem Umfang innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsabschluss fertig zu stellen

(3) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden von dem Vorhabenträger bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag gegeben.

(4) Gemäß §123 Abs. 2 BauGB sind die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung herzustellen, dass sie spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten nutzbar sind.

(5) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen. Alle damit in Verbindung stehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

(6) 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, sowie im Plangebiet wieder zu verwenden.

Teil4 Schlussbestimmungen

§ 9 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe der ermittelten Summe durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft. Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Stand der Kompensationsmaßnahmen in Teilbeträgen der Bürgschaftssumme freigegeben. Die Freigabe wird separat vertraglich geregelt. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 97 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1.

(2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen dem Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(3) Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnung mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistung eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Kosten vorzulegen. Nach Eingang wird der verbliebene Betrag der Vertragserfüllung freigegeben.

(4) Der Vorhabenträger haftet der Stadt gegenüber für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen auch für das Handeln oder Unterlassen Dritter, die im Aufgabenkreis des Vorhabenträgers für diese tätig werden.

§10 Kostentragung

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

(2) Die Stadt ist berechtigt, Kosten gegenüber dem Vorhabenträger für sein Tätigwerden zu erheben. Gleichfalls ist der Vorhabenträger verpflichtet, der Stadt jegliche Aufwendungen für die Erfüllung der vertraglichen Pflichten zu erstatten. Dabei legt die Stadt über ihre Aufwendungen nach Anfall gegenüber dem Vorhabenträger Rechnung, die von dem Vorhabenträger zu erstatten sind. Kommt der Vorhabenträger seiner Zahlungsverpflichtung nicht nach, kann die Stadt jegliche nach diesem Vertrag geschuldeten oder vereinbarten Maßnahmen einstellen oder abbrechen, soweit sich der Vorhabenträger mit der Zahlung einer Kostenanforderung oder Rechnung der Stadt in Verzug befindet. Der Vorhabenträger verzichtet auf die Geltendmachung von Einreden jeglicher Art gegen die Kostenanforderung oder Rechnungen der Stadt. Ferner verzichtet der Vorhabenträger auf die Verrechnung oder Aufrechnung mit eigenen Ansprüchen, sofern diese Ansprüche nicht rechtskräftig festgestellt sind oder die Stadt der Aufrechnung schriftlich zustimmt. Die Stadt nimmt diesen Verzicht an.

§11 Veräußerung des Grundstücks, Wechsel des Vorhabenträgers

(1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich

gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen.

(2) 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

§12 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitfalls herausstellt.

§13 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen und Schriftform

(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) Vertragsänderungen, die sich im Verlauf des Verfahrens erforderlich machen, sind jederzeit zulässig und bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung der Vertragsparteien.

§ 14 Kündigung, Rücktritt und Schadensersatz

(1) Jede Vertragspartei kann den Vertrag kündigen, wenn gleich aus welchem Grund der städtebauliche Vertrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Domstraße“ gekündigt oder nicht (mehr) zur Durchführung gelangt. Die Kündigung ist gegenüber den anderen Vertragsparteien schriftlich per Einschreiben unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten ab Kenntniserlangung vom Grund der Kündigung auszusprechen. Nach Ablauf der vorstehenden Frist scheidet eine Kündigung aus.

(2) Eine Kündigung dieses Vertrages kann auch erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrags technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt. Die Gründe bedürfen des Nachweises. Die Vertragsparteien schließen insoweit aus, dass Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können. Soweit die Stadt bereits Aufwendungen betätigt hat, ist der Vorhabenträger trotz der Kündigung verpflichtet, die Aufwendungen der Stadt zu ersetzen.

(3) Jede Vertragspartei kann das Vertragsverhältnis außerordentlich fristlos kündigen, wenn sich die andere Vertragspartei grob vertragswidrig verhält und es der kündigenden Vertragspartei unter Berücksichtigung aller Umstände nicht (mehr) zugemutet werden kann, dass Vertragsverhältnis fortzusetzen. Auch diese Kündigung hat schriftlich per Einschreiben

gegenüber der anderen Vertragspartei zu erfolgen. Ein fristloser Kündigungsrund liegt für die Stadt insbesondere vor, wenn

- a) der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von zwei Monaten nicht nachkommen;
- b) der Vorhabenträger seinen Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder nur unzureichend nachkommen, dies gilt insbesondere, wenn er mit der Zahlung der Kosten länger als einem Monat in Verzug geraten. Dabei muss sich der Vorhabenträger den Verzug Dritter, die für ihn tätig sind oder werden zurechnen lassen;
- c) über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder mangels Masse ein solcher Beschluss abgelehnt wird.

(4) Der Vorhabenträger und die Stadt sind berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten, wenn die Ausführung des Vertrags technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt. Der Vorhabenträger ist auch berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn sein Interesse an der Umsetzung des Vorhabens entfällt. Im Fall des wirksamen Rücktritts des Vorhabenträgers verpflichtet er sich, die bis dahin entstandenen Kosten des Vertrages und seiner Durchführung zu tragen bzw. bereits entstandene Zahlungsverpflichtungen für erbrachte und noch zu erbringende Leistungen zu erfüllen. Erstattungsansprüche gegen die Stadt bestehen nicht.

(5) Kommt der Vorhabenträger Verpflichtungen aus diesem Vertrag oder aus den städtebaulichen Vertrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Domstraße“ trotz Fristsetzung nicht nach, kann die Stadt statt zu kündigen auch im Wege der Ersatzvornahme die nach diesem Vertrag geschuldeten oder sinnvollen Maßnahmen im Sinne einer Geschäftsführung ohne Auftrag zur Umsetzung und Erreichung des Vertragszweckes auf Kosten des Vorhabenträgers durchführen oder durchführen lassen. Die Kosten hierfür werden nach § 10 erhoben.

§15 Wirksamwerden

(1) Der Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Vertragsbestandteile:

Anlage 1- Lageplan

Anlage 2- Vorhabenbezogene Bebauungsplan (im Verfahren zu erarbeiten)

Genthin, den

Tuchein, den

Für die Stadt:

Für den Vorhabenträger:

.....

.....

(Matthias Günther)
Bürgermeister

(Sebastian Fricke)
Vorhabenträger