**Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen Nördliche Geschwister-Scholl-
Straße“**

Die Stadt Genthin - nachfolgend „Stadt“ genannt - vertreten durch den Bürgermeister oder Vertreter im Amt

und

Frau Lisa Olmstead, Walther-Rathenau Straße 40a, 14789 Wusterwitz

schließen folgenden Vertrag:

**Teil 1
Allgemeines**

§1 Gegenstand des Vertrages

(1) Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Genthin, Flur 2, Flurstücke 1124/14, 10080, 15/2, 10159 und 10081.

(2) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Vorhabenträgerin eine allgemeine Wohnnutzung herzustellen.

(3) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan umgrenzten Grundstücke.

§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)
- c) Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.03.2018
- d) Sanierungsplan des Baugrundes

**Teil 2
Vorhaben**

§3 Beschreibung des Vorhabens

(1) Das Vorhaben betrifft die Schaffung von Wohnnutzung an der nördlichen Geschwister-Scholl-Straße hin zum Elbe-Havel-Kanal in Genthin.

(2) Alle durch diesen Vertrag vereinbarten Regelungen sowie den der städtebaulichen Vereinbarung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes vom _____ dienen der Umsetzung dieses Vorhabens.

§4 Durchführungsverpflichtung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu Ihren Lasten zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen des Vertrages und gemäß den Festsetzungen des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen Nördliche Geschwister-Scholl-Straße“ 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 ist sind Untersuchungen-, 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 endgültigen Sanierung der Bodenbelastung und Umsetzung des Sanierungsplanes ist auf eine Bauantragstellung zu verzichten.

(3) Die Vorhabenträgerin 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 die Vorhabenträgerin und die Stadt unabhängig voneinander berechtigt, von diesem Vertrag kostenfrei zurück zu treten. In diesem Fall kann die Vorhabenträgerin 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 3 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 die Vorhabenträgerin keine Ansprüche gegenüber der Stadt geltend machen.

§5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach Fertigstellung ihres Vorhabens und der schriftlichen Anzeige der Inbetriebnahme der Wohnnutzung. Änderungen der Nutzung bedürfen der Zustimmung der Stadt.

§6 Vorbereitungsmaßnahmen

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

(2) Die Vorhabenträgerin 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) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu folgenden Ausgleichsmaßnahmen:

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Freiflächengestaltungsmaßnahmen auf ihren Grundstücken spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen auszuführen und innerhalb der Jahresfrist fertigzustellen.

(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 Baumaßnahmen 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 die Vorhabenträgerin. Die Stadt trägt keine Kosten.

(4) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre 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) Die Vorhabenträgerin 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 der Vorhabenträgerin 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 die Vorhabenträger zu beseitigen. Im Fall des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen.

Teil3 Erschließung

§8 Herstellung der Erschließungsanlagen

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

(2) Die Vorhabenträgerin 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) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt die Vorhabenträgerin ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technische beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen der Vorhabenträgerin einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.

(4) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden von der Vorhabenträgerin bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag gegeben.

(5) 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.

(6) Die Vorhabenträgerin hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen. 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. Alle damit in Verbindung stehenden Kosten gehen zu Lasten der Vorhabenträger.

(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.

(7) Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an. Zudem haben die Vorhabenträger zur Abnahme der Anbindung der einzelnen Erschließungsanlagen an die öffentlichen Verkehrsanlagen jeweils geeignete Nachweise zu erbringen, dass die Materialbeschaffenheit den in der Ausbauplanung und Projektierung geforderten Qualitäten und Quantitäten entspricht. Die öffentliche Erschließung geht über die Geschwister-Scholl-Straße bis zu den Anbindungen an die Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Anforderungen an die äußere Erschließung sind im Planverfahren gegebenenfalls gesondert zu regeln.

(8) Die Grundstücksrechte/Verfügbarkeiten sind spätestens 4 Wochen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sicher zu stellen und gegenüber der Stadt nachzuweisen.

Teil4

Schlussbestimmungen

§ 9 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen leisten sie 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 der Vorhabenträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin 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) Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt gegenüber für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen auch für das Handeln oder Unterlassen Dritter, die im Aufgabenkreis der Vorhabenträgerin für diese tätig werden.

§10 Kostentragung

(1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten ihrer Durchführung.

(2) Die Stadt ist berechtigt, Kosten gegenüber der Vorhabenträgerin für ihr Tätigwerden zu erheben. Gleichfalls ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, der Stadt jegliche Aufwendungen für die Erfüllung der vertraglichen Pflichten zu erstatten. Dabei legt die Stadt über ihre Aufwendungen nach Anfall gegenüber der Vorhabenträgerin Rechnung, die von der Vorhabenträgerin zu erstatten sind. Kommt die Vorhabenträgerin ihrer Zahlungsverpflichtung nicht nach, kann die Stadt jegliche nach diesem Vertrag geschuldeten oder vereinbarten Maßnahmen einstellen oder abbrechen, soweit sich die Vorhabenträgerin mit der Zahlung einer Kostenanforderung oder Rechnung der Stadt in Verzug befindet. Die Vorhabenträgerin verzichtet auf die Geltendmachung von Einreden jeglicher Art gegen die Kostenanforderung oder Rechnungen der Stadt. Ferner verzichtet die Vorhabenträgerin 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) Die heutige Vorhabenträgerin 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, dies gilt auch für das Abweichen vom Schriftformerfordernis selbst. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin 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 „Wohnen Nördliche Geschwister-Scholl-Straße“ 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 die Vorhabenträgerin 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 Kündigungsgrund liegt für die Stadt insbesondere vor, wenn

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

(4) Die Vorhabenträgerin 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. Die Vorhabenträgerin ist auch berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn ihr Interesse an der Umsetzung des Vorhabens entfällt. Im Fall des wirksamen Rücktritts der Vorhabenträgerin verpflichtet sie 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 die Vorhabenträgerin Verpflichtungen aus diesem Vertrag oder aus den städtebaulichen Vertrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen Nördliche Geschwister-Scholl-Straße“ 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 der Vorhabenträgerin 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.

Vertragsbestandteile:

Anlage 1- Lageplan

Anlage 2- Vorhabenbezogene Bebauungsplan (im Verfahren zu erarbeiten)

Anlage Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 23.04.2018

Genthin, den

Wusterwitz, den

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

.....

.....

Bürgermeister oder Vertreter im Amt

(Lisa Olmstead)
Vorhabenträgerin