

Städtebaulicher Vertrag

Bebauungsplan „Wohngebiet an der Kirschallee“, Stadt Biesenthal

- ENTWURF -

zwischen

Stadt Biesenthal,
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim,
dieses vertreten durch den Amtsdirektor, Herrn André Nedlin,
Berliner Str. 1
16359 Biesenthal

- Stadt -

und

Bauen in Biesenthal GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Thomas Frisch,
Buchholzer Str. 32
13156 Berlin

- Vorhabenträger –

- zusammen PARTEIEN -

Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan „Wohngebiet an der Kirschallee“ ist seit 2003 in Kraft; der erste Bauabschnitt ist abgeschlossen.

Die *Bauen in Biesenthal GmbH* beabsichtigt nunmehr, die Erschließung und Bebauung unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplanes in Zusammenarbeit mit der Stadt Biesenthal und der Grundstückseigentümerin, der Evangelischen Kirchengemeinde Biesenthal, fortzusetzen.

Für die Weiterführung der Erschließung und Bebauung sowie zur Sicherung der Kostenfreistellung der Stadt Biesenthal beabsichtigen die Parteien einen städtebaulichen Vertrag i. S. d. § 11 BauGB abzuschließen.

§ 1

Die Bauen in Biesenthal GmbH wird die durch den Bebauungsplan Wohngebiet „An der Kirschallee“ vorgesehene Bebauung, soweit sie nicht bereits verwirklicht ist, in einem neuen Bauabschnitt, der die im Bebauungsplan mit den Ziffern 10 und 11 gekennzeichneten Bereiche umfasst, durch Abschluss entsprechender Bauverträge mit Bauwilligen und Umsetzung dieser Bauverträge verwirklichen.

Die Bauen in Biesenthal GmbH verpflichtet sich, jederzeit die Stadt Biesenthal auf Nachfrage über den Stand des Abschlusses der Bauverträge und den Stand der Durchführung dieser Verträge zu informieren.

Die Bauen in Biesenthal GmbH verpflichtet sich weiterhin, mit der Grundstückseigentümerin eine Vereinbarung über die Bebauung der im Bebauungsplan „An der Kirschallee“ mit den Ziffern 10 und 11 gekennzeichneten Bereiche abzuschließen, durch die auch die Vergabe der Grundstücke im Wege des Erbbaurechts an die Bauwilligen sichergestellt wird. Die

Bauen in Biesenthal GmbH wird mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin der Stadt Biesenthal ein Exemplar der Vereinbarung zur Verfügung stellen.

Für die weiteren im Bebauungsplan „An der Kirschallee“ mit den Ziffern 1 – 7 gekennzeichneten Bereiche gewährt die Stadt Biesenthal der Bauen in Biesenthal GmbH eine ausschließliche Option zum Abschluss eines weiteren Städtebaulichen Vertrages zur Bebauung dieser Bereiche. Die Option muss innerhalb von 24 Monaten nach Abnahme gem. § 8 dieses Vertrages ausgeübt werden.

Die Bauen in Biesenthal GmbH ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit Zustimmung der Stadt Biesenthal auf Dritte zu übertragen, wobei diese zu verpflichten sind, jeden weiteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

Bei Einbindung Dritter in die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen informiert die Bauen in Biesenthal GmbH die Stadt Biesenthal vorab. Gleichwohl bleibt die Bauen in Biesenthal GmbH Vertragspartner.

§ 2

Die Parteien lassen für den in § 1 näher bezeichneten Vertragsgegenstand eine Bestandsaufnahme durch einen von der Bauen in Biesenthal GmbH benannten Sachverständigen hinsichtlich des Zustandes, der vorhandenen Bebauung und Erschließungsanlagen sowie weiterer für die Bebauung relevanter Umstände durchführen. Die Stadt Biesenthal kann bei der Bestandsaufnahme durch den Sachverständigen teilnehmen und ist über den Termin zwei Wochen im Voraus zur informieren.

Die Kosten hierfür trägt die Bauen in Biesenthal GmbH. Die Bauen in Biesenthal GmbH stellt der Stadt Biesenthal ein Exemplar der Bestandsaufnahme zur Verfügung.

§ 3

Die Bauen in Biesenthal GmbH wird die Bodenordnung mit Ausnahme der Leistungen nach § 4 dieses Vertrages durchführen.

Die Bodenordnung wird in der Weise durchgeführt, dass die nach dem Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Flächen gem. § 4 dieses Vertrages durch die Bauen in Biesenthal GmbH hergestellt und nach ihrer Herstellung (Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für öffentliche Einrichtungen und dergleichen) durch die Grundstückseigentümerin unentgeltlich auf die Stadt übertragen werden.

§ 4

Die Vermessungsleistungen zur Durchführung der Bodenordnung werden entsprechend der gesonderten Vereinbarung zwischen der Bauen in Biesenthal GmbH und der Evangelischen Kirchengemeinde Biesenthal erbracht.

§ 5

Die Bauen in Biesenthal GmbH übernimmt auf eigene Kosten die vollständige Erschließung der in § 1 genannten Bauabschnitte nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, insbesondere auch den Bau der Planstraße vom Grüner Weg bis zur Kreuzung der Planstraßen am westlichen Ende der Baugebiete 10 und 11 sowie die Planung und

Herstellung der Gehwege und Wohnwege (Verkehrsflächen), die Verkehrsbeschilderung, die Straßenbeleuchtung, die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen und die Anlage öffentlicher Grünflächen, Kinderspielflächen und Lärmschutzeinrichtungen nach den einschlägigen technischen Vorschriften und Richtlinien, soweit für das Baugebiet erforderlich und nicht bereits erfolgt. Zur Erschließung gehören auch die Baustelleneinrichtung und erforderliche provisorische Anlagen.

Die Erschließung umfasst auch die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, insbesondere die erstmalige Anpflanzung und deren Pflege für eine Vegetationsperiode. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Wohngebiet „An der Kirschallee“ mit den grünordnerischen Textfestsetzungen einschließlich der Pflanzlisten sind durch die Bauen in Biesenthal GmbH einzuhalten.

Der genaue räumliche Umfang der Maßnahmen sowie Art, Qualität und technischer Standard der Erschließungsmaßnahmen werden gemeinsam mit der Stadt unter Beachtung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gesondert in der in § 2 vereinbarten Bestandsaufnahme und falls von beiden Parteien für erforderlich gehalten in einer gesonderten Vereinbarung festgelegt.

§ 6

Die Stadt Biesenthal überträgt der Bauen in Biesenthal GmbH die in § 5 näher beschriebenen Erschließungsmaßnahmen.

Die Bauen in Biesenthal GmbH ist erst verpflichtet mit den Erschließungsmaßnahmen zu beginnen, wenn alle für den Bauabschnitt neugebildeten Grundstücke an Erbbauberechtigte vergeben worden sind. Sie kann jedoch auch bereits mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin zu einem früheren Zeitpunkt mit den Erschließungsmaßnahmen beginnen.

Die Bauen in Biesenthal GmbH wird der Stadt Biesenthal den Termin des Beginns der Erschließungsmaßnahmen mitteilen. Von diesem Zeitpunkt an besteht die Verkehrssicherungspflicht für den zu erschließenden Bereich seitens der Bauen in Biesenthal GmbH. Die Bauen in Biesenthal GmbH wird die erforderlichen Versicherungen abschließen.

Die Bauen in Biesenthal GmbH haftet für jeden Schaden, der durch die eventuelle Verletzung der ihr obliegenden Versicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst in irgendeiner Form verursacht werden. Die Bauen in Biesenthal GmbH stellt die Stadt Biesenthal insofern von allen Schadenersatzansprüchen frei.

§ 7

Die Bauen in Biesenthal GmbH ist berechtigt und verpflichtet, die Kosten der Erschließung einschließlich sämtlicher Nebenkosten sowie der Kosten für die Finanzierung gegenüber dem jeweiligen Erbbauberechtigten geltend zu machen. Die Stadt Biesenthal trägt keine Kosten der Erschließungsmaßnahmen.

Die Stadt Biesenthal sichert im Gegenzug zu, gegenüber dem jeweiligen Erbbauberechtigten keinen Erschließungsbeitragsbescheid nach dem KAG Bbg und dem BauGB zu erlassen.

§ 8

Die Erschließungsanlagen sind nach Fertigstellung von den Vertragsparteien gemeinsamen abzunehmen. Die Bauen in Biesenthal GmbH kann auch eine Abnahme von Teilen der Erschließungsanlagen verlangen. Die Vertragsbestimmungen der nachstehenden Absätze geltend dafür entsprechend.

Der Abnahmetermin ist von der Bauen in Biesenthal GmbH mindestens eine Woche vor dem Abnahmetermin der Stadt Biesenthal schriftlich mitzuteilen. Über die Abnahme ist ein Protokoll anzufertigen, das von beiden Parteien unterschrieben wird und jede Partei ein gemeinsam unterschriebenes Exemplar erhält.

Soweit bei der Abnahme Mängel festgestellt werden, sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der Abnahme an gerechnet, durch die Bauen in Biesenthal GmbH zu beseitigen. Nach der Beseitigung ist eine gemeinsame Besichtigung mit einem weiteren entsprechenden Protokoll über die Mängelbeseitigung durchzuführen.

Bei wesentlichen Mängeln kann die Stadt Biesenthal die Abnahme bis zur Beseitigung der Mängel verweigern. Die Bauen in Biesenthal GmbH teilt nach Beseitigung der Mängel der Stadt Biesenthal einen neuen Termin zur Abnahme mit einer Frist von einer Woche schriftlich mit.

Die Bauen in Biesenthal GmbH übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt Biesenthal 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. Die Gewährleistung richtet sich nach den üblichen Regeln und beträgt 5 Jahre.

Die Bauen in Biesenthal GmbH verpflichtet sich, im Anschluss an die mangelfreie Abnahme die Erschließungsstraße und alle damit einhergehenden Erschließungsanlagen der Stadt Biesenthal vollständig und kostenfrei zu übertragen. Die Pflicht zur Übertragung umfasst alle wesentlichen Bestandteile und etwaiges Zubehör. Damit gehen die Gefahr und Baulast auf die Stadt Biesenthal über.

Seitens der Bauen in Biesenthal GmbH werden der Stadt Biesenthal alle Bestandspläne über die Erschließungsanlagen in digitalisierter Form sowie sonstige wesentliche Unterlagen wie Genehmigungen anderer Behörden, Untersuchungsnachweise etc. übergeben.

Auf die Regelungen des Vertrages der Bauen in Biesenthal GmbH mit der Grundstückseigentümerin zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird ergänzend Bezug genommen. Dieser wird nach Vertragsabschluss als Anlage diesem Vertrag nachträglich beigelegt.

§ 9

Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

Die Stadt Biesenthal wird alle notwendigen Beschlüsse zur Verwirklichung des zu diesem Vertragsabschluss geltenden Bebauungsplans Wohngebiet „An der Kirschallee“ herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 10

Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen bis zur Beendigung unzumutbar ist. Dies gilt im Besonderen bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch die andere Vertragspartei und bei Stellung eines Antrages auf Einleitung eines Insolvenzverfahrens des Vorhabenträgers.

Die Stadt Biesenthal hat ferner das Recht zur Kündigung, wenn die Bauen in Biesenthal GmbH nicht bis spätestens zwei Jahre nach Abschluss dieses Vertrages mit der Erschließung der Bauabschnitte, die Gegenstand des Vertrages gem. § 1 sind, begonnen hat.

Ein Grund für eine Kündigung aus wichtigem Grund liegt insbesondere dann vor, wenn die Stadt Biesenthal den Bebauungsplan Wohngebiet „An der Kirschallee“ in der Weise verändert, dass eine Durchführung der Bebauung der vertragsgegenständlichen Flächen durch die Bauen in Biesenthal GmbH deshalb nicht mehr durchgeführt werden kann, weil die erforderlichen Baugenehmigungen auf Grund der Planänderung nicht mehr erteilt werden können.

Dies gilt nicht, wenn der Bebauungsplan Wohngebiet „An der Kirschallee“ in einem gerichtlichen Verfahren für nichtig erklärt wird. In diesem Fall vereinbaren die Vertragsparteien die Prüfung und ggf. Durchführung rechtlich zulässiger Maßnahmen, um der Zweckbestimmung dieses Vertrags und dem ursprünglichen Bebauungsplan dennoch zu entsprechen.

Die Bauen in Biesenthal GmbH hat gegenüber der Stadt Biesenthal einen Anspruch auf Erstattung ihrer bis zum Zeitpunkt der Kündigung angefallenen Kosten und des entgangenen Gewinns, wenn die Stadt Biesenthal den Kündigungsgrund zu vertreten hat. In allen anderen Fällen – auch im Fall des § 10 Abs. 4 Satz 1 dieses Vertrages - besteht keine Kostenerstattungspflicht der Stadt Biesenthal.

Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 11

Die Bauen in Biesenthal GmbH verpflichtet sich, bei der Verarbeitung personenbezogener Daten die datenschutzrechtlichen Bestimmungen des Landes Brandenburg einzuhalten.

§ 12

Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht.

§ 13

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das für den Sitz der Stadt zuständige Gericht.

§ 14

Dieser Vertrag bedarf der Zustimmung der Grundstückseigentümerin, die gegenüber der Stadt Biesenthal und der Bauen in Biesenthal GmbH schriftlich zu erteilen ist.

Durch diesen Vertrag und seine Durchführung entstehen der Stadt Biesenthal keine Kosten. Schadenersatzansprüche gem. § 10 dieses Vertrages bleiben davon unberührt.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht berührt. Die Vertragspartner werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmungen entsprechen. Dasselbe gilt, wenn sich während der Laufzeit des Vertrages ergibt, dass der Vertrag um weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet an der Kirschallee“ mit der Planzeichnung Teil A und B sowie der Begründung (Genehmigungsfassung Stand Mai 2003) sind als Anlage dem Vertrag beigelegt und Bestandteil des Vertrages.

Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt.

Die beiden vertragsschließenden Parteien erhalten je eine Ausfertigung. Das dritte Exemplar wird der Grundstückseigentümerin übergeben.

Der Vertrag wird durch rechtsgültige Unterzeichnung beider Parteien sowie durch die Zustimmung der Grundstückseigentümerin wirksam.

Anlage:

- Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschallee“ (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, einschl. Begründung zum Bebauungsplan)

Biesenthal, den

Berlin, den

Stadt Biesenthal,
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim,
Der Amtsdirektor u. stellv. Amtsdirektor

Bauen in Biesenthal GmbH
vertreten durch GF, Herrn Thomas Frisch

Die Zustimmung zum vorliegenden städtebaulichen Vertrag wird hiermit erteilt.

Biesenthal, den

Ev. Kirchengemeinde Biesenthal