

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Stadt Biesenthal,
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim,
dieses vertreten durch den Amtsdirektor, Herr Andre Nedlin,
Berliner Str. 1, 16359 Biesenthal

und

der Markant Bau GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer, Herr Rainer Lang,
Industriestr.32-34
12099 Berlin

Vorbemerkung:

Die Vertragsparteien knüpfen an den Städtebaulichen Vertrag der Stadt Biesenthal mit der STEG vom 17.09.1998 und die 1. und 2. Änderung dieses Vertrages an und berücksichtigen dabei zunächst den Umstand, dass die Entwicklung der städtebaulichen Planung angesichts des Inkrafttretens des Bebauungsplans Wohngebiet „An der Kirschallee“ nicht mehr erforderlich ist.

Andererseits ist eine Bebauung des Wohngebietes „An der Kirschallee“ bisher nur in geringem Umfang erfolgt. Die Markant Bau GmbH beabsichtigt nunmehr, diese Bebauung unter Berücksichtigung der Möglichkeit eines familienfreundlichen Bauens fortzusetzen und die Ziele des Bebauungsplans und des ursprünglichen Städtebaulichen Vertrages in Zusammenarbeit mit der Stadt Biesenthal und der Grundstückseigentümerin, der Evangelischen Kirchengemeinde Biesenthal, umzusetzen.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten schließen die Parteien nachstehenden Vertrag:

§ 1

Die Markant Bau GmbH wird die durch den Bebauungsplan Wohngebiet „An der Kirschallee“ vorgesehene Bebauung, soweit sie nicht bereits verwirklicht ist, in einem ersten 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 Markant Bau 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 Markant Bau 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 Markant-Bau 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 Markant Bau 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 Markant Bau 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 Markant Bau GmbH die Stadt Biesenthal vorab. Gleichwohl bleibt die Markant Bau GmbH Vertragspartner.

§ 2

Die Parteien lassen für den in § 1 näher bezeichneten Vertragsgegenstand eine Bestandsaufnahme durch einen von der Markant Bau 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 zu informieren.

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

§ 3

Die Markant Bau 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 Markant 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 Markant-Bau GmbH und der Evangelischen Kirchengemeinde Biesenthal durch die Grundstückseigentümerin auf eigene Kosten in Auftrag gegeben.

§ 5

Die Markant Bau 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, Kinderspielplätze 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 Markant Bau 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 Markant Bau GmbH die in § 5 näher beschriebenen Erschließungsmaßnahmen.

Die Markant-Bau GmbH ist erst verpflichtet, mit den Erschließungsmaßnahmen zu beginnen, wenn alle für den Bauabschnitt neugebildeten Grundstücke an Erbbauberechtigte vergeben worden sind. Die Parteien behalten sich vor, eine abweichende Vereinbarung zu treffen.

Die Markant-Bau 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 Markant-Bau GmbH. Die Markant-Bau GmbH wird die erforderlichen Versicherungen abschließen.

Die Markant Bau 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 Markant Bau GmbH stellt die Stadt Biesenthal insofern von allen Schadenersatzansprüchen frei.

§ 7

Die Markant Bau 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. Der Abnahmetermin ist von der Markant-Bau 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 Markant-Bau 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 Markant-Bau GmbH teilt nach Beseitigung der Mängel der Stadt Biesenthal einen neuen Termin zur Abnahme mit einer Frist von einer Woche schriftlich mit.

Die Markant Bau GmbH übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit 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 Markant Bau 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 Markant-Bau GmbH werden der Stadt Biesenthal alle Bestandspläne über die Erschließungsanlagen in digitalisierter Form sowie sonstige wesentliche Unterlagen wie Genehmigungen anderer Behörden, Untersuchungsnachweise etc. übergeben.

§ 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. Daneben kann er gekündigt werden, wenn nicht bis zum 1.1.2016 ein Vertrag mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Panke-Finow bezüglich Wasserver- und Abwasserentsorgung und ein rechtswirksamer Vertrag mit der Grundstückseigentümerin vorliegen.

Die Stadt Biesenthal hat ferner das Recht zur Kündigung, wenn die Markant Bau 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 Markant Bau 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 Markant Bau 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.

§ 11

Die Markant-Bau 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

Erfüllungsort ist die Stadt Biesenthal; Gerichtsstand ist das örtlich und instanziell zuständige Gericht.

§ 14

Dieser Vertrag bedarf der Zustimmung der Grundstückseigentümerin, die gegenüber der Stadt Biesenthal und der Markant Bau 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.

Unterschriften