

Durchführungsvertrag
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. W 18 „Wohnanlage ehemalige Besamungsstation“

Die Stadt Beeskow

(nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Frank Steffen,

und Herr Dr. Christian Schubert und Frau Cindy Schubert

(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Teil I

ALLGEMEINES

§ A 1

Gegenstand des Vertrags

1. Gegenstand des Vertrags sind das Vorhaben „Wohnanlage ehemalige Besamungsstation“ und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.
2. Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

§ A 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) der Plan mit der Darstellung der herzustellenden Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes (Anlage 2)

Teil II

VORHABEN

§ V 1

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung bzw. den Umbau einer Wohnanlage (Mietwohnungsbau mit max. 18 Wohnungen und 2 Eigenheimgrundstücke).

§ V 2

Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 24 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen, soweit das Vorhaben nicht der Genehmigungsfreistellung unterliegt. Er wird spätestens 24 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 2 Jahren fertigstellen.

§ V 3

Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehört die vorschriftsmäßige Entsorgung der Abbruchmaterialien der geplanten Gebäudeteilabbrüche, tlw. auch als Sondermüll.

Teil III

ERSCHLIESSUNG

§ E 1

Herstellung der Erschließungsanlagen

1. der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Herstellung der in § E 3 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § E 2 ergebenden Vorgaben.

§ E 2

Fertigstellung der Anlagen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen dargestellte Straßen- und Wegeflächen und Grünanlagen (Anlage 3) in dem Umfang bis zum 31.12.2018 fertig zu stellen. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung erstellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

2. Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ E 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

1. Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

a) die Reparatur der öffentlichen Straße „Birkenweg“ von der Anbindung an die Storkower Straße bis einschließlich der Einfahrt in das Plangebiet in Form einer neuen Deckschicht. Die Anbindungsbreite an der Storkower Straße beträgt ca. 8 m. Die Erneuerung der Deckschicht wird über ca. 300 m² ausgeführt. Die Fläche ist in der Anlage 2 dargestellt,

b) die Duldung der Versickerung des Regenwassers von der öffentlichen Straße „Birkenweg“ im südlichen Bereich, wie in der Planzeichnung dargestellt,

c) die Herstellung eines Löschwasserbrunnens.

2. Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.

§ E 4

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

1. Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrags zwischen dem Vorhabenträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Verdingungsverordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Stadt zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse – vor deren Ausgabe-, die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung.

§ E 5

Baudurchführung

1. Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Kabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließung nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

2. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

3. Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen ist die vorhandene öffentliche Straße so zu sichern, dass keine weiteren Schäden entstehen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.

§ E 6

Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

2. Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ E 7

Gewährleistung und Abnahme

1. Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt 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.

2. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist beträgt fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.

3. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlage schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel verweigert, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ E 8

Übernahme der Erschließungsanlagen

1. Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese wieder in ihre Baulast, wenn der Vorhabenträger vorher in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandspläne übergeben hat.
2. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

TEIL IV

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ S 1

Kostentragung

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

§ S 2

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiter zu geben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt gegenüber als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens- und Erschließungsplans innerhalb der Frist § V 2 gefährdet ist.

§ S 3

Ausgleichsmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
 - bei Verlust von Bäumen, die Pflanzung des festgelegten Ersatzes (siehe S. 23 der Begründung)
 - 110 m Hecke in einer Breite von 1,5 m innerhalb des Plangebietes am Plangebietsrand
 - für die Umsetzung von Forderungen zum Artenschutz übernimmt der Vorhabenträger die gesamten Kosten

Die Durchführung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertig zu stellen.

§ 4

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 5

Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung aller sich aus §§ V 3, E 1, E 2 und S 3 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von € 16.000,00 (in Worten: sechszehntausend Euro) durch die Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Großbank. Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die freigaben höchstens bis zu 90% der Bürgschaftssumme nach Satz 1.
2. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
3. Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
4. Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 6

Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 7

Schlussbestimmungen

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 Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung und Folge des geplanten Vorhabens sind.
3. Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragspartner nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
4. 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 Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 5 8

Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Beeskow, den

Beeskow, den

für die Stadt

für den Vorhabenträger