

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Vorhaben- und Erschließungsplan – Nr. 10 der Stadt Ratzeburg "ehemalige Jugendherberge"

Die Stadt Ratzeburg
- nachfolgend Stadt genannt -,

vertreten durch den Bürgermeister, Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg,

und

die Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH,
Hansestraße 24, 23558 Lübeck,
– nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Volker Spiel

schließen aufgrund der §§ 11 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) folgenden
Durchführungsvertrag (städtebaulichen Vertrag):

Präambel

Die Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH aus Lübeck möchte eine Neubebauung des Grundstückes der im Herbst 2012 leer fallenden Jugendherberge (alter Standort) an der Fischerstraße entwickeln. Es soll sich dabei um ein Mehr-Generationen-Wohnprojekt handeln, bei der eine Baugemeinschaft als Bauherr plant und baut. Neben dem nachbarschaftsorientierten Bauen und Wohnen ist die Einbindung freiberuflicher/ gewerblicher Nutzungen vorgesehen, die im Erdgeschoss öffentlich orientierte Nutzungen (Café/ Atelier) beinhalten sollen. Es ist beabsichtigt, die Bestandsgebäude auf dem Grundstück abzurechen.

Teil I Allgemeines

§ A 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben "Errichtung eines Wohnprojektes mit Gewerbeflächen auf dem Grundstück der ehemaligen Jugendherberge am Kückensee" und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke (Gemarkung Ratzeburg, Flur 15, Flurstücke 102/3, 102/10, 86/3, 87/3, 90/3, 91/3 und 93/4, Belegenheit: Fischerstraße 20).

§ A 2 Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile des Vertrages sind
 - a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
 - b) der vorhabenbezogene Bebauungsplan, Maßstab 1:500 (Anlage 2),
 - c) die Bauzeichnungen und Baubeschreibungen (Anlage 3),
 - d) die Ausbauplanung für die Erschließungsanlagen mit den Baubeschreibungen (Entwässerungsplan und Außenanlagenplan einschließlich Bepflanzungskonzept – Anlagen 4 und 5) und
 - e) die Kostenübersicht (Anlage 6).
- (2) Die unter Absatz 1 d) aufgeführten Vertragsbestandteile liegen dem Vertrag zunächst nicht an. Sie bedürfen jedoch der Zustimmung der Stadt vor Einreichung des Bauantrages. Mit der Zustimmung werden diese Unterlagen Bestandteile des Vertrages.

Teil II Vorhaben

§ V 1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung einer Wohn- und Geschäftshausbebauung mit etwa 30 Wohnungen und auf mindestens 200 m² Geschossfläche Gewerbereinheiten einschließlich aller Erschließungsanlagen gemäß den in § A 2 aufgeführten Plänen. Die Gewerbereinheit(en) im Erdgeschoss soll(en) vorwiegend gastronomischen Zwecken dienen und eine öffentliche Orientierung haben.

§ V 2 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im

Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es danach innerhalb von 2 Jahren fertig stellen.

§ V 3

Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbedingungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in vollem Umfang einzuhalten und das Grundstück für die Dauer von 20 Jahren nicht anders als im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeiten zu nutzen.

§ V 4

Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören sämtliche Abbruch- und Rodungsarbeiten, auch auf Flächen außerhalb des Vertragsgebietes, sofern sie bisher der Nutzung Jugendherberge dienten (§ E 3 Abs. 2).

Teil III

Erschließung

§ E 1

Herstellung der Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 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 Entwässerung sowie die Freiflächenanlagen in dem Umfang innerhalb der sich aus § V 2 Abs. 2 ergebenden Frist fertigzustellen, der sich aus der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung ergibt.
- (2) Mit der Durchführung der Erschließung darf, sofern Anschlüsse an öffentliche Flächen oder Einrichtungen betroffen sind, erst nach der Anzeige durch den Vorhabenträger an die Stadt begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt,

spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten fertig gestellt sein.

- (3) 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, ohne weitere Rücksprache mit dem Vorhabenträger 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 Herstellung der Kanäle und Anschlussleitungen für die Abwasserentsorgung einschließlich der Grundstücksanschlusskanäle vom Straßenkanal bis zur Grundstücksgrenze;
 - b) die Herstellung der Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Elektrizität, in Abstimmung mit den regionalen oder kommunalen Versorgungsunternehmen sowie
 - c) der öffentlichen und privaten Grün- und Erschließungsanlagen nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung.
- (2) Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung der Erschließungsanlagen über die Grenzen des Vertragsgebietes hinaus, soweit und sofern dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist. Hierzu gehören insbesondere auch die kapazitäts- und fachgerechte Herstellung der Einleitstelle Nr. 22a in den Kuchensee, über die das Oberflächenwasser aus dem Vertragsgebiet abzuleiten ist sowie Abbruch- und Rodungsarbeiten von Einrichtungen und auf Flächen, die bisher der Nutzung „Jugendherberge“ dienten. Dies betrifft insbesondere die Flächen zwischen der südwestlichen Grundstücksgrenze und dem des Kurparks. Sie werden bis zum Ende der sich aus § V 2 Abs. 2 ergebende Frist nach Maßgabe der in § A 2 d) genannten Plänen landschaftsgärtnerisch wieder hergestellt. Die Flächen bis zum derzeitigen Zaun der Jugendherberge können für die Bauzeit durch den Vorhabenträger zu Zwecken der Baustelleneinrichtung unentgeltlich genutzt werden. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger neben der im Bebauungsplan festgesetzten, in § S 4 genannten öffentlichen Verkehrsfläche auch den öffentlichen Weg zwischen der Fischerstraße und der Kurpark-Promenade in einer Breite von 5 m nach den in § A 2 d) genannten Plänen neu herzustellen.
- (3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.
- (4) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und

Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

- (5) Im Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m im Radius) zu erhaltender bzw. geschützter Gehölze sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie das Befahren mit schwerem Gerät unzulässig. Die zu erhaltenden Gehölze sind am Rand der Kronentraufe mit einem stabilen Bauzaun abzugrenzen. Bei Zuwiderhandlung hat der Vorhabenträger die entstandenen Schäden in Abstimmung mit der Stadt nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Ratzeburg zu beseitigen bzw. Ersatz zu leisten.

§ E 4 Baudurchführung

- (1) Der Baubeginn ist der Stadt zwei Wochen 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 vom Vorhabenträger zu verlangen.
- (2) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf begründetes Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien für die öffentlichen Erschließungsanlagen nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (3) Die Erschließungsanlagen sind vor Erstbezug der hochbaulichen Anlagen fertigzustellen.

§ E 5 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 Abnahme der Anlagen, sofern es sich um öffentliche Anlagen handelt, für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Versicherungspflicht 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 Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- (3) Bis zur Abnahme durch die Stadt gemäß § E 6 ist die Müllentsorgung und die

Straßenreinigung für das Vertragsgebiet durch den Vorhabenträger sicherzustellen. Ebenfalls hat der Vorhabenträger dafür zu sorgen, dass eine Verunreinigung der anliegenden Straßen durch die Bautätigkeit auf ein Minimum beschränkt bleibt und deren regelmäßige Reinigung erfolgt. Durch die Bautätigkeit verursachte Gebührenaufschläge sind zu erstatten.

§ E 6 Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme der öffentlichen Anlagen gemäß § E 3 durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, dem Stand der Technik und den anerkannten Regeln der 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 Mängelanspruchsfrist beträgt jedoch fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien öffentlichen Erschließungsanlage gemäß § E 3 durch die Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der öffentlichen Anlagen gemäß § E 3 schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 14 Tagen 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 Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

§ E 7 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gemäß § E 3 übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen ist, oder bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten oder Baulast zugunsten der Stadt gesichert sind und der Vorhabenträger vorher
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandspläne übergeben hat,
 - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,

- c) einen Bestandsplan (Maßstab 1:500, zweifach sowie in digitaler Form (Formate pdf sowie dwg oder dxf)) über die Entwässerungseinrichtungen übergeben hat,
 - d) Nachweise erbracht hat über
 - aa) Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien
 - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ S 1 Landschaftspflegerische Maßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, landschaftspflegerische Maßnahmen gemäß den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2) getroffenen Festsetzungen und dem Bepflanzungskonzept (Anlage 4.3) durchzuführen. Die Durchführung ist mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertigzustellen.
- (3) Alle gemäß Absatz 1 angelegten Grünflächen werden durch den Vorhabenträger entsprechend dem Bepflanzungskonzept und den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf Dauer fachgerecht gepflegt und unterhalten, sofern es sich nicht um öffentliche Flächen handelt.

§ S 2 Kostentragung, Haftung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (2) Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.
- (3) Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages.

§ S 3 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ E 1 bis E 7, insbesondere aus § E 3, Absatz 2, für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von € 50.000 (in Worten: fünfzigtausend Euro) durch eine a-conto-Zahlung oder durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines als Zoll- und Steuerbürge zugelassenen Kreditinstitutes oder einer Versicherungsgesellschaft, bei Erteilung einer Abbruch- bzw. Bau- oder Teilbaugenehmigung. Die Bürgschaft wird durch die Stadt nach Erfüllung der Verpflichtungen des § E 3, Absatz 1 und 2 und Vorlage einer etwaigen Gewährleistungsbürgschaft gemäß Absatz 3 freigegeben.
- (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.

§ S 4 Grundstücksgrenzen, Grunddienstbarkeiten

- (1) Im Südosten des Vertragsgebietes soll die Grundstücksgrenze durch Flächentausch so bereinigt werden, dass die Erweiterung der Zuwegung zur Promenade auf öffentlichem Grundstück erfolgt und zugleich die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Teilfläche, die der Vorhabenträger als Terrasse nutzen möchte, von diesem übernommen wird. Dazu wollen die Vertragsparteien einen notariellen Vertrag schließen.
- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass in unmittelbarer Nähe zum Vertragsgebiet eine öffentliche Badestelle betrieben wird. In der schalltechnischen Untersuchung der Lairm Consult GmbH vom 26.11.2012 wird festgestellt, dass die für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO zulässigen Grenzwerte zeitweise überschritten werden können. Zur Absicherung der Planung und angestrebten Genehmigung verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Beeinträchtigung des Grundstücks durch Eintragung von entsprechenden Dienstbarkeiten grundbuchlich abzusichern und dies im Grundstückskaufvertrag und der Teilungserklärung vorzusehen.

§ S 5 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des

Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig, ist ausgeschlossen.

- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Absatz 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) im Verlauf eines Verwaltungsstreitverfahrens bzw. eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens herausstellt.

§ S 6 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem/n Rechtsnachfolger/n mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. 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.

§ S 7 Vertragsänderungen. Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei, der Vorhabenträger 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.

§ S 8 Gerichtsstand

Der Gerichtsstand ist Ratzeburg.

§ S 9 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird mit seinem Abschluss durch die Vertragsparteien wirksam. Das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet die Geschäftsgrundlage dieses Vertrags.

Ratzeburg,

Lübeck,

für die Stadt:

für den Vorhabenträger:

(Siegel)

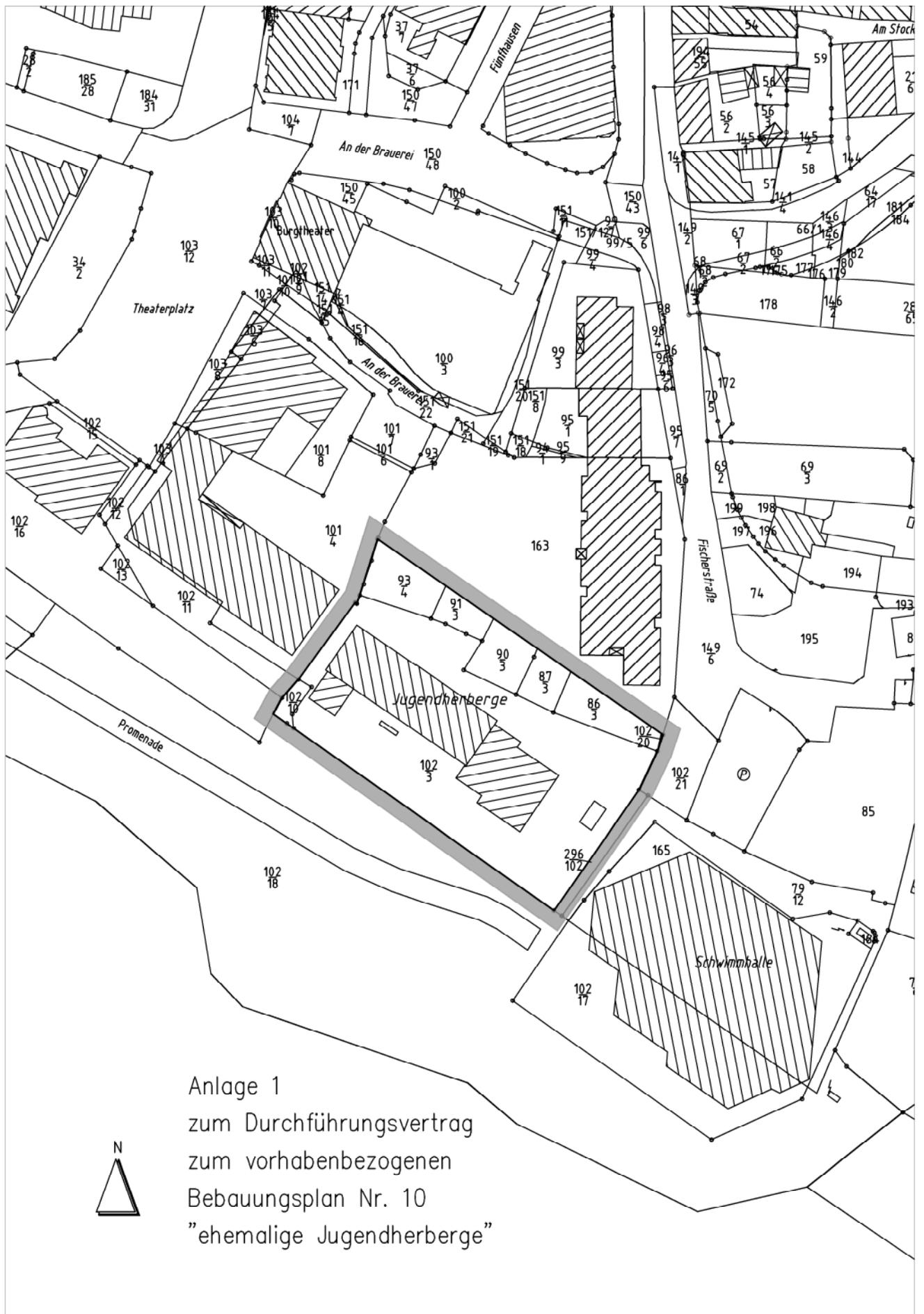
(Stempel)

.....
Voß
Bürgermeister

.....
Spiel
Geschäftsführer

Anlagen:

- | | |
|------------|---|
| Anlage 1 | Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes |
| Anlage 2 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 mit Begründung |
| Anlage 3.1 | Lageplan (Vorhaben) |
| Anlage 3.2 | Grundrisse |
| Anlage 3.3 | Ansichten, Schnitte |
| Anlage 3.4 | Baubeschreibung |
| Anlage 4.1 | Freianlagen, Lageplan |
| Anlage 4.2 | Baubeschreibung Außenanlagen |
| Anlage 4.3 | Bepflanzungskonzept |
| Anlagen 5 | Entwässerung |
| Anlage 6 | Kostenübersicht |



Anlage 1
zum Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 10
"ehemalige Jugendherberge"

