

Städtebaulicher Vertrag

über das Vorhaben

1. Änderung Bebauungsplan „COWAG“

Die Stadt Finsterwalde,
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde,
vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Jörg Gampe

(nachfolgend „Stadt“ genannt)

und

.....

(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt)

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag, um die infolge der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren 1. Änderung „COWAG“ erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen und Folgemaßnahmen zu sichern:

§ 1 Vorbemerkung/Vertragszweck

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „COWAG“ 2 zusätzliche Wohngebäude zu errichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde beschlossen, den Bebauungsplan „COWAG“ zu ändern.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigten privaten Bauvorhaben entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu erschließen sind. Dazu gehört gemäß § 5 Absatz 3 der Brandenburgischen Bauordnung als brandschutzrechtliche Vorschrift auch die Schaffung von Zufahrten oder Durchfahrten zu Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.
- (3) Die im Bebauungsplan „COWAG“ festgesetzte Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich und Anwohnerverkehr für das allgemeine Wohngebiet Nr. 1 ermöglicht nicht das Befahren durch die Feuerwehr (siehe Stellungnahmen städtisches Ordnungsamt und Brandschutzdienststelle des Landkreises zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung), daher ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche in der Grabenstraße zur Ermittlung des Abstandes für die neuen Wohngebäude heranzuziehen. Die neu geplanten Gebäude liegen weit mehr als 50 m von der Grabenstraße entfernt. Es sind daher alternative Zuwegungen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu den künftigen Baugrundstücken zu sichern und herzustellen. Dies ist nur über den städtischen Parkplatz (Flurstücke 1216 und 1217) möglich.
- (4) Die geplanten Wohnhäuser verursachen der Stadt erhebliche Aufwendungen für sogenannte Folgekosten (Erreichbarkeit der Grundstücke für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge), die nicht durch Beiträge und Gebühren gedeckt werden können.

- (5) Des Weiteren verursacht die Baumaßnahme u. U. Rückzahlungsansprüche des Landes, da es sich bei diesem Parkplatz um ein im Rahmen der Städtebauförderung gefördertes Objekt handelt, dessen Zweckbindungsfrist von 25 Jahren, erst am 20.01.2031 ausläuft. Gemäß den wirkenden Förderbestimmungen hat die Stadt die Fördermittel bei Aufhebung der Zweckbindung zurückzuzahlen.
- (6) Aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Gemeinde müsste die Stadtverordnetenversammlung das Vorhaben ablehnen, weil die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen für das geplante Bauvorhaben nicht ausreichen und die Stadt nicht in der Lage ist, die Folgekosten für die Ertüchtigung bzw. den Neubau der Feuerwehrezufahrt und der Bewegungsflächen sowie die Rückzahlung der Fördermittel aus ordentlichen Haushaltsmitteln aufzubringen. Das Bebauungsplanverfahren kann ohne Nachweisführung über ausreichende Erschließung jedoch nicht weitergeführt werden.
- (7) Der nachfolgende städtebauliche Vertrag dient der Sicherung und Durchführung des geplanten Vorhabens.
- (8) Gegenstand des Vertrags ist die Gewährleistung der Erreichbarkeit der neuen Wohnbaugrundstücke durch die Feuerwehr.
- (9) § 2 Abs. 3 BauGB bleibt unberührt. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden.
- (10) Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 umgrenzten Flächen in der Gemarkung Finsterwalde.

§ 2 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in § 3 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § 3 ergebenden Vorgaben.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Ausgenommen hiervon ist das Schlüsseldepot, dies verbleibt in der Unterhaltungspflicht des Vorhabenträgers.

§ 3 Art und Umfang der vom Vorhabenträger herzustellenden Anlagen

- (1) Im östlichen Bereich der nördlichen Umfassungsmauer, im Lageplan (Anlage 2) lila markiert, ist eine Tür in Stahlbauweise mit einer lichten Breite von 1,25 m und einer Durchgangshöhe von 2,00 m neu einzurichten. Hierzu sind die Mauer zu öffnen, der Ringanker und das Mauerwerk durch einen Sturz über der Tür abzufangen und die Mauerflanken mit einem Umfassungspfeiler zu stabilisieren. Die Tür ist mit dem Brandschutzschild „Feuerwehrezugang“ nach DIN 4066 zu kennzeichnen.
- (2) Das Anlegen eines Feuerwehredurchganges in der vorhandenen Mauer ist baugenehmigungspflichtig. Es ist daher im Zuge der Bauantragstellung für das zu erschließende Wohngebäude auch dafür eine Baugenehmigung bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, auf der im Lageplan (Anlage 2) grün dargestellten Teilfläche des Flurstücks ein Schlüsseldepot zur Unterbringung des Türschlüssels zum Gelände außerhalb der Einfriedung bzw. von außerhalb bedienbar aufzustellen.
- (4) Das Schlüsseldepot inklusive Schließzylinder ist durch den Vorhabenträger bei der Brandschutzdienststelle des Landkreises Elbe-Elster zu beantragen.
- (5) Die Errichtung des Schlüsseldepots erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers und wird von diesem selbst vorgenommen. Der Standort und die Anbringung sind mit dem Bereich Brandschutz der Stadt abzustimmen. Die Stadt haftet nicht für Diebstahl, Verlust oder sonstiges Abhandenkommen von Schlüsseln - sowohl Depotschlüssel als auch Objektschlüssel - und für daraus entstehende unmittelbare und mittelbare Schäden. Die Haftung für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen

gen Vertragsverletzung der Feuerwehr, ihrer Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruht, wird hierdurch nicht berührt.

- (6) Im Bereich der Parkplatzzufahrt ist durch den Vorhabenträger das Brandschutzschild „Feuerwehrezufahrt - Halteverbot nach StVO“ entsprechend DIN 4066 nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt - Straßenverkehrsbehörde aufzustellen.

§ 4 Baudurchführung

- (1) Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und 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 ausführen zu lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben, oder von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. 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 die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

§ 5 Haftung und Verkehrssicherung für Baumaßnahmen auf dem Parkplatz

- (1) Vom Tage des Beginns der Baumaßnahme zur Schaffung des Feuerwehrdurchgangs und Errichtung des Depots bis zur Übernahme der mängelfrei abgenommenen Anlagen trägt der Vorhabenträger auf den in der Anlage 2 grün markierten Flächen 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 Baumaßnahmen 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 gegen Personen- und Sachschäden nachzuweisen.

§ 6 Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an.
- (2) Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind fest. Für die Änderungen in der Umfangsmauer sind die Baugenehmigung und ev. die erforderliche Abnahme der durchgeführten Arbeiten durch das Bauordnungsamt vorzulegen.
- (3) Wird auf die Festlegung einer Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll zur Abnahme verzichtet, sind diese innerhalb von 14 Tagen, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen.
- (4) Gerät der Vorhabenträger mit der Beseitigung der Mängel nach Abs. 2 in Verzug, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere

Abnahme ein Entgelt von 100 Euro angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger zum Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 7 Gewährleistung

- (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 Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistung hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach fünf Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von fünf Jahren.
- (4) Kommt Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.
- (5) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung evtl. Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 8 Übernahme der Erschließungsanlagen

Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen (ausgenommen davon ist das Schlüsseldepot) gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

§ 9 Maßnahmen der Stadt, Kostenübernahme durch den Vorhabenträger

- (1) Die Stadt stellt auf dem Parkplatz die Erreichbarkeit der Grundstücke des Vorhabenträgers für die Feuerwehr her. Die Stadt wird hierzu die in der Anlage 2 mit einem roten Kreuz markierten 2 Stellplätze zurückbauen. Dabei wird das vorhandene Pflaster aufgenommen und gegen das in der Fahrbahn verlegte Pflaster ausgetauscht. Die Zuwegung zum Mauerdurchbruch (in der Anlage 2 grün gekennzeichnet) wird in der Türbreite gesplittet.
- (2) Für diese Maßnahmen werden Kosten in Höhe von ca. 2.100,00 Euro entstehen (Anlage 6 Ziffer 1 und Ziffer 2).
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der tatsächlichen Kosten, die bei der Herstellung der feuerwehrtechnischen Erreichbarkeit der Grundstücke des Vorhabenträgers auf dem Parkplatz entstehen.
- (4) Die tatsächlich entstandenen Kosten werden durch entsprechende Rechnungen nachgewiesen.
- (5) Der Rechnungsbetrag wird unabhängig von § 15 des Vertrages 14 Tage nach Rechnungslegung fällig. Erfolgt die Zahlung ganz oder teilweise nach Fälligkeit, so ist der nicht gezahlte Betrag von diesem Tag an nach den gesetzlichen Regelungen zu verzinsen.

§ 10 Übernahme von Forderungen Dritter

- (1) Beim Parkplatz „COWAG“ handelt es sich um ein im Rahmen der Städtebauförderung gefördertes Objekt, dessen Zweckbindungsfrist am 20.01.2031 ausläuft. Gemäß den wirkenden Förderbestimmungen hat die Stadt Finsterwalde die Fördermittel bei Aufhebung der Zweckbindung zurückzuzahlen. Durch das geplante Vorhaben müssen 2 Stellplätze zurückgebaut werden.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich deshalb für den Fall der Rückforderung durch den Fördermittelgeber, die Erstattung der Fördermittel in Höhe von 615,97 Euro (Anlage 5) zu übernehmen. Der Vorhabenträger hat den Betrag innerhalb von 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung der Stadt auf das Konto der Stadt Finsterwalde zu überweisen.

§ 11 Pflichten der Stadt (Selbstbindung)

- (1) Bei dem Parkplatz „COWAG“ handelt es sich nicht um eine gewidmete Verkehrsfläche. Es werden im Bauantragsverfahren daher ev. beschränkt persönliche Dienstbarkeiten gefordert, die ein Befahren der Fläche für die Feuerwehr rechtlich sichern. Die Stadt Finsterwalde erklärt bereits jetzt, ev. erforderliche beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Landkreises Elbe-Elster zur feuerwehrtechnischen Erschließung für die 2 Wohngebäude unentgeltlich zu übernehmen. Die genaue Lage der erforderlichen Dienstbarkeiten sowie deren Inhalt werden jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren definiert, so dass eine abschließende Vereinbarung zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich ist. Die ungefähre Lage der Geh- und Fahrrechte ergibt sich aus Anlage 3.
- (2) Die Stadt wird den Rückbau der Stellplätze und das Splitten der Zuwegung zum Mauerdurchbruch unmittelbar nach Wirksamwerden des Vertrages vergeben.

§ 12 Rücktrittsrecht

- (1) Für den Fall, dass innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsschluss die Änderung des Bebauungsplanes „COWAG“ nicht rechtsverbindlich wird oder keine Genehmigung des Vorhabens nach § 33 BauGB erteilt wird, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (2) Bei Erteilung einer Baugenehmigung für Teile des Vorhabens nach § 33 BauGB ist ein Rücktritt ausgeschlossen. In diesem Fall vereinbaren die Parteien bereits jetzt, den Vertrag entsprechend anzupassen.
- (3) Auch im Falle des Rücktritts bzw. der Anpassung bleibt es bei der in § 16 genannten Kostenregelung.

§ 13 Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern oder anderen Dritten aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolgern oder anderen Dritten entsprechend weiterzugeben. Der 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.

§ 14 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines 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, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 15 Wirksamwerden

Der Vertrag wird nur wirksam, wenn die Parteien den Vertrag unterzeichnet haben, die Vertragserfüllungsbürgschaften gemäß § 17 der Stadt übergeben wurden und die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten ist oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB vorliegt.

§ 16 Kosten

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung. Dazu zählen auch ev. Notar- und Eintragungskosten für die Dienstbarkeiten (§ 11), die Baukosten und eventuelle Fördermittelrückforderungen.

§ 17 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus den §§ 2 und 3 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet der Vorhabenträger Sicherheit in Höhe von 1.500 Euro (in Worten: Eintausendfünfhundert Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft der Sparkasse Elbe-Elster. Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend der hergestellten Leistungen in Teilbeträgen freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgt die Freigabe jedoch höchstens bis zu 90 Prozent der Bürgschaftssumme nach Satz 1.
- (2) Zur Sicherung der sich aus § 10 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet der Vorhabenträger Sicherheit in Höhe von 615,95 (in Worten sechshundertfünfundfünfzig Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft der Sparkasse Elbe-Elster. Die Bürgschaft wird im Falle einer Nichtrückforderung der Fördermittel durch die Stadt nach Ablauf der Zweckbindung freigegeben.
- (3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus §§ 2 und 3 dieses Vertrages aus der Bürgschaft zu Nr. 1 zu befriedigen.
- (4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, ev. Fördermittelrückzahlungen nach § 10 des Vertrages aus der Bürgschaft zu Nr. 2 zu befriedigen.
- (5) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten für Maßnahmen nach §§ 2 und 3 vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (6) Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Stadt auszustellen.
- (7) Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 16 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach auszufertigen. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung. 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 entsprechen.

§ 17 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen folgende Anlagen bei:

- (1) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlagen 1)
- (2) der Lageplan mit der Kennzeichnung der feuerwehrtechnischen Flächen und Zufahrten (Anlage 2)
- (3) der Lageplan mit der Kennzeichnung der ev. erforderlichen Geh- und Fahrrechtseintragungen (Anlage 3)
- (4) der Bestandslageplan Parkplatz „COWAG“ (Anlage 4)
- (5) Ermittlung des Buchwertes der rückzubauenden Stellplätze (Anlage 5)
- (6) Kostenzusammenstellung Kostenersatz und Bürgschaften (Anlage 6)
- (7) der Bebauungsplanentwurf Änderung „COWAG“ (Anlage 7)
- (8) Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen wurden in allen Einzelheiten erörtert bzw. verlesen.

Finsterwalde, den , den

für die Stadt

für den Vorhabenträger

Gampe
Bürgermeister

Zimmermann
allgemeiner Stellvertreter
des Bürgermeisters

.....