

# **ENTWURF**

**Stand: 27.06.2017**

[Rubrum, Belehrungen und Hinweise des Notars]

**Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, 2 und 3 BauGB**

**(Erschließungsvertrag, Planungssicherungs- und Förderungsvertrag,  
Planungskostenvertrag)**

Die Stadt Kappeln, Reeperbahn 2, 24376 Kappeln, vertreten durch den Bürgermeister  
Heiko Traulsen,

– im Folgenden Stadt –

und die AMA Marina Schleiterrassen GmbH & Co. KG, Rolandsbrücke 4, 20095 Ham-  
burg, vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die Atlantic Maritime  
AMA GmbH, diese vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer  
Jan Cristopher Kortüm,

– im Folgenden Investor –

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, 2 und  
3 BauGB:

### **Präambel**

Der Investor ist Eigentümer der Grundstücksflächen im Gebiet der Stadt, auf denen sich bis 2003 die Marinewaffenschule Kappeln-Ellenberg befand.

Der Investor beabsichtigt, in dem Gebiet das allgemeine Wohngebiet „Schleiterrassen“ zu verwirklichen. Die Verwirklichung soll in der Weise stattfinden, dass der Investor die Baugrundstücke an Dritte vermarktet oder selbst bebaut.

Der Investor übernimmt gemäß I 8 (1) dieser Vereinbarung die Verpflichtung zur Stellung von Sicherheiten für den Abriss der bestehenden Bebauung und die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen. Die Parteien haben die Höhe der zu stellenden Sicherheiten so bestimmt, dass diese etwa 50 % der insoweit jeweils anfallenden Kosten entspricht. Klargestellt wird, dass ein Anspruch auf Anpassung der Höhe der Sicherheit mit Blick auf eine Änderung der voraussichtlich oder tatsächlich anfallenden Kosten von keiner der Parteien verlangt werden kann.

Bauplanungsrechtlich ist das Gebiet nach Aufgabe der militärischen Nutzung derzeit als unbeplanter Innenbereich einzustufen. Gleichwohl ist für die vom Investor beabsichtigte bauliche Nutzung ein qualifizierter Bebauungsplan erforderlich, einerseits um die von der vorgesehenen Bebauung ausgelösten städtebaulichen Konflikte zu bewältigen, andererseits um eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugebietes zu planen und abzusichern.

Die Stadt ist grundsätzlich bereit, die hierfür erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplanes, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, ins Auge zu fassen. Dies setzt voraus, dass der Investor der Stadt die Kosten und Lasten der Erschließung sowie die mit der Bauleitplanung zusammenhängenden Kosten und Lasten nach Maßgabe der nachstehenden Klauseln von der Hand hält. Hinsichtlich der Übernahme der Kosten (Gerichts- und Rechtsanwaltskosten) für Gerichtsverfahren im Zusammenhang mit den aufzustellenden (bzw. zwischenzeitlich aufgestellten) Plänen treffen die Parteien heute noch keine Vereinbarung. Sollte es zu solchen Gerichtsverfahren kommen, werden sich die Parteien darüber verständigen, wer die Kosten zu tragen hat. Sie werden dabei berücksichtigen, in wessen Risiko- oder Verantwortungssphäre der Gegenstand des Rechtsstreites fällt.

Die Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Schlei-Terrassen“ und der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes „Schlei-Terrassen“ sind im Parallel-

verfahren betrieben worden. Die Stadtvertretung der Stadt hat am 12.12.2012 sowohl den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan als auch für die Flächennutzungsplanänderung gefasst.

## **Teil I – Erschließungsvertragliche Klauseln**

### **I 1**

#### **Erschließung durch den Investor**

Soweit der Investor nach diesem Vertrag zur Herstellung der Erschließungsanlagen in dem Erschließungsgebiet verpflichtet ist oder die Erschließungsanlagen herstellt, geschieht dies auf eigene Kosten. Die Stadt beteiligt sich nicht an den Kosten der Erschließung. Die Grenzen des Erschließungsgebietes ergeben sich aus der Karte, die als

#### **Anlage 1**

Bestandteil dieses Vertrages ist und den Erschienenen vom Notar zur Einsicht vorgelegt wurde. In der Karte sind die Grenzen des Erschließungsgebietes farblich hervorgehoben.

### **I 2**

#### **Umfang der Erschließungsarbeiten**

(1) a) Die vom Investor zu erbringenden Erschließungsarbeiten umfassen:

1. die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen, soweit dies zur Herstellung der nachstehend aufgezählten Anlagen erforderlich ist,
2. die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze im Erschließungsgebiet, einschließlich der Fahrbahnen, Parkplätze, Geh-, Fuß- und Radwege, der Anlagen zur Straßenentwässerung und zur Straßenbeleuchtung, des Straßenbegleitgrüns, der Straßenbenennungsschilder und der Verkehrszeichen,

3. die Herstellung der öffentlichen Grünflächen und Parkanlagen, einschließlich einer Aussichtsplattform im Bereich des Schleifers,

4. die Herstellung der Anlagen der Schmutzwasserbeseitigung und – soweit erforderlich – die Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung von privaten Grundstücksflächen. Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt, diese Anlagen nach der Herstellung und der Abnahme seitens der Stadt der Abwasserentsorgung Kappeln GmbH zur unentgeltlichen Übergabe in deren Besitz und zur unentgeltlichen Übereignung in deren Eigentum anzubieten.

b) Erschließt der Investor das Erschließungsgebiet abschnittsweise im Sinne von I 4 (Teilbereiche), ist er berechtigt, diejenigen Teile der bereits heute vorhandenen Erschließungsinfrastruktur (Rohre, Leitungen, Kabel, Straßen etc.), die außerhalb des zu erschließenden Bereiches liegen, zum Anschluss des erschlossenen Bereiches weiter zu benutzen. Er ist dann nicht verpflichtet, sogleich die außerhalb des zu erschließenden Bereiches liegenden, aber zu diesem hinführenden Anlagen neu zu errichten. Der Investor bleibt, bis die so weiter genutzten Anlagen an die Stadt übereignet werden, verpflichtet, diese zu unterhalten und sie gegebenenfalls instandzuhalten und instandzusetzen, so dass eine ordnungsgemäße Erschließung und Versorgung der bereits erschlossenen Bereiche gewährleistet ist.

c) Unter der Voraussetzung, dass diese im Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt in einem neuwertigen und ordnungsgemäßen Zustand sind, kann der Investor heute bereits vorhandene Erschließungsanlagen auch dauerhaft weiter nutzen. Dies gilt insbesondere für Wege, Straßenverkehrsflächen und Abwasserkanäle. Über die Einzelheiten der Anforderungen an solche dauerhaft weiter zu nutzenden Erschließungsanlagen werden sich die Parteien rechtzeitig verständigen.

(2) Behördliche und private Genehmigungen, Zustimmungen oder sonstige Mitwirkungshandlungen, die für die Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlich sind, hat der Investor auf eigene Kosten beizubringen. Die Stadt verpflichtet sich, den Investor hierbei nach besten Kräften zu unterstützen. Dies gilt entsprechend für etwa erforderliche Anzeigen bei Dritten. Bei der Aufstellung der Straßenbenennungsschilder ist der Investor an die Weisung der Stadt hinsichtlich der Straßennamen, der optischen Gestaltung der Schilder sowie hinsichtlich des Aufstellungs-

sortes gebunden. Der Investor hat aber das Recht, der Stadt Vorschläge für die Benennung der Straßen und die Hausnummernzuteilung zu unterbreiten. Auch für die Aufstellung der Verkehrszeichenschilder ist der Investor an die Weisungen der Stadt gebunden, die sich zuvor mit der Straßenverkehrsbehörde abstimmen wird. Die Stadt und der Investor werden gemeinsam mit dem Ziel auf die Straßenverkehrsbehörde einwirken, dass nur öffentlich-rechtlich erforderliche und sinnvolle Schilder angeordnet werden. Der Investor hat die Genehmigungen, Zustimmungen und Anzeigen vor dem Beginn der jeweils zugehörigen Bauarbeiten der Stadt vorzulegen.

- (3) Soweit der Investor nach diesem Vertrag zur Herstellung von Erschließungsanlagen verpflichtet ist, wird er auf eigene Kosten – soweit die Kosten nicht von Dritten (z.B. Versorgungsunternehmen) getragen werden – die Erschließung des jeweiligen Gebietes mit den leitungsgebundenen Anlagen zur Elektrizitäts-, Trink- und Löschwasserversorgung sowie mit der Anbindung der Baugrundstücke an die öffentlichen Telekommunikationsnetze sicher stellen. Der Investor wird die Einzelheiten hierzu mit den betreffenden Versorgungsunternehmen vertraglich regeln. Sofern ein oder mehrere Versorgungsunternehmen das Erschließungsgebiet nur gegen Zahlung von satzungsgemäßen oder üblicherweise erhobenen Entgelten oder Kostenbeteiligungen erschließen, ist der Investor zur Zahlung dieser Entgelte oder Kostenbeteiligungen verpflichtet.
- (4) Soweit der Investor nach diesem Vertrag Erschließungsmaßnahmen herstellt, wird die Stadt für diese Anlagen keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erheben. Dasselbe gilt für solche Erschließungsanlagen, die die Stadt auf Kosten des Investors herstellen lässt. Dies gilt nicht für solche Erschließungsanlagen, die die Stadt auf eigene Kosten herstellt.
- (5) Herstellungsbeiträge für die Schmutzwasserbeseitigungseinrichtung sowie die Niederschlagswasserbeseitigungseinrichtung der Stadt für die Grundstücke im Plangebiet werden nicht entstehen, da bereits das Kasernengrundstück an die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigungseinrichtungen angeschlossen war. Die Stadt wird daher keine Anschlussbeiträge für die Schmutz- oder Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet erheben. Die Stadt wird aber Kostenerstattungsansprüche für die Herstellung von Grundstücksanschlüssen der künftigen Baugrundstücke geltend machen, es sei denn, der Investor vereinbart mit der Ab-

wasserentsorgung Kappeln GmbH die Herstellung der Grundstücksanschlüsse durch den Investor auf dessen Kosten.

### I 3

#### **Technische Einzelheiten der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Erschließungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst herzustellen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten hat der Investor der Stadt die vom Investor auf eigene Kosten erstellte Ausführungsplanung vorzulegen. Der Investor verpflichtet sich, mit der Herstellung der Erschließungsanlagen erst zu beginnen, wenn die Stadt der Ausführungsplanung schriftlich zugestimmt hat. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn die Stadt der Ausführungsplanung nicht innerhalb von zwei Wochen schriftlich widerspricht. Der Widerspruch der Stadt gegen die Ausführungsplanung muss die sachlichen, auf die Planung bezogenen Gründe für den Widerspruch benennen. Können die Parteien sich nicht einigen, entscheidet der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige [•] auf Antrag einer der Parteien mit für die Parteien endgültiger Wirkung als Schiedsgutachter. Der Sachverständige entscheidet in entsprechender Anwendung von § 92 ZPO auch über die Kosten seiner Tätigkeit. Der Investor verpflichtet sich, die der Stadt entstehenden Kosten für die Prüfungen der Ausführungsplanung sowie die Beratung und Vertretung der Stadt bei den späteren Abnahmen der Erschließungsanlagen durch ein Ingenieurbüro in Höhe von ca. 6.000,00 Euro gegen Vorlage der prüffähigen Rechnungen zu erstatten. Soweit der Investor die Erschließungsanlagen abschnittsweise herstellt, ist der Investor verpflichtet, mit den Bauarbeiten für einen Abschnitt jeweils erst dann zu beginnen, wenn die Stadt der Ausführungsplanung für die Erschließungsarbeiten in dem jeweiligen Abschnitt schriftlich zugestimmt hat. Während der Bauarbeiten ist die Stadt jederzeit berechtigt, die Arbeiten zu überwachen.
- (2) Die Einzelheiten der Straßenerschließungsanlagen sowie der leitungsgebundenen Erschließungsanlagen ergeben sich aus den Entwürfen, die als

**Kommentar [WA1]:** Hier wird ein Vorschlag von der AMA nachgeliefert

#### **Anlagenkonvolut 2**

Bestandteil dieses Vertrages sind, sowie aus dem Entwurf der Planzeichnung des künftigen Bebauungsplans Nr. 74, der als

### **Anlage 3**

Bestandteil dieses Vertrags ist. Der Notar hat die Pläne den Anwesenden zur Einsicht vorgelegt.

- (3) Die Herstellung der Straßenbeleuchtungsanlagen erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt. Als Leuchtentyp wird CitySpirit gen2 Classic LED von Philips festgelegt.
- (4) Technische, gestalterische und sonstige Abweichungen von den vorstehenden Vereinbarungen bei der Herstellung der Erschließungsanlagen bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch die Stadt.

### **I 4**

#### **Erschließung nach Teilgebieten, Umfang der Erschließungsverpflichtung**

- (1) Die Erschließung erfolgt, mit Ausnahme des Abbruchs der aus der militärischen Nutzung stammenden Gebäude gemäß I 4 (3), in Abschnitten für einzelne Teilgebiete des Erschließungsgebietes (im Folgenden: "**Teilgebiete**"). Die räumliche Abgrenzung der Teilgebiete ergibt sich aus der Planzeichnung, die als

### **Anlage 4**

Bestandteil dieses Vertrages ist. Der Notar hat die Planzeichnung den Anwesenden zur Einsicht vorgelegt. Stadt und Investor vereinbaren ausdrücklich keine zeitliche Reihenfolge der Erschließung der einzelnen Teilgebiete. Der Investor hat also das Recht, die Reihenfolge der Erschließung für die einzelnen Teilgebiete selbst festzulegen. Der Investor darf ferner auch nach seiner Wahl mit der Erschließung und Vermarktung nur eines Teilgebietes beginnen oder mehrere Teilgebiete gleichzeitig oder alle Teilgebiete gleichzeitig erschließen und vermarkten. Der Investor ist berechtigt, den Zuschnitt der Teilgebiete zu ändern oder Teilgebiete zusammenzulegen oder Teilgebiete zu teilen.

- (2) In jedem Teilgebiet hat der Investor die Erschließungsanlagen nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen so rechtzeitig fertig zu stellen, dass die hinreichende Erschließung der veräußerten und zu bebauenden bzw. bebauten Baugrundstücke

gesichert ist. Eine darüber hinausgehende Verpflichtung zur Herstellung von Erschließungsanlagen übernimmt der Investor nicht.

- (3) Innerhalb von 36 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes hat der Investor alle aus der militärischen Nutzung stammenden Gebäude und sonstigen Hochbauten im Erschließungsgebiet mit Ausnahme der Kleiderkammer, die erhalten bleibt, auf eigene Kosten abzureißen. In begründeten Einzelfällen kann der Investor verlangen, dass einzelne Gebäude der ehemaligen Marinewaffenschule auch länger erhalten bleiben können, etwa als Lagerflächen oder zum Unterstellen von Baufahrzeugen oder dergleichen.
- (4) Der Investor hat die Anlagen zur Trinkwasserversorgung sowie eine mit Baufahrzeugen und Lastkraftwagen bei jeder Witterung befahrbare Straße vor jedem Baugrundstück im jeweiligen Teilgebiet bzw. in den jeweiligen Teilgebieten fertig zu stellen, bevor die Bauarbeiten zur Errichtung von Hochbauten auf dem jeweiligen Baugrundstück beginnen. Der Investor hat dafür Sorge zu tragen, dass ebenfalls bis zum jeweiligen Baubeginn auf den Baugrundstücken die jeweiligen Grundstücke mit Elektrizität versorgt sind.
- (5) Weiterhin hat der Investor für jedes Baugrundstück im jeweiligen Teilgebiet bzw. in den jeweiligen Teilgebieten die Erschließungsanlagen der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung fertigzustellen, bevor die Gebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück bezugsreif fertiggestellt sind. Die Straßen im jeweiligen Teilgebiet bzw. in den jeweiligen Teilgebieten sind so weit und so rechtzeitig herzustellen, dass jedes bezugsfertig bebaute Grundstück im betreffenden Teilgebiet oder in den betreffenden Teilgebieten mit Kraftfahrzeugen auf Straßen mit fester wasserundurchlässiger Fahrbahndecke und zu Fuß auf Gehwegen mit wasserundurchlässigen oder wassergebundenen Gehwegen erreicht werden kann.
- (6) Die übrigen Erschließungsarbeiten im jeweiligen Teilgebiet bzw. in den jeweiligen Teilgebieten, sind innerhalb von einem Jahr, nachdem mindestens 85 % der Baugrundstücke im jeweiligen Teilgebiet bezugsfertig bebaut sind, fertig zu stellen. Maßgeblich ist insoweit nicht der Flächenanteil der jeweils bebauten Baugrundstücke, sondern die Zahl der bebauten Baugrundstücke im Verhältnis zur Zahl der vom Investor zur Vermarktung vorgesehenen Baugrundstücke im jeweiligen Teilgebiet insgesamt. Die Stadt wird diese Frist nach billigem Ermessen

verlängern, wenn die Jahreszeit oder Wetterlage eine fristgemäße Fertigstellung nicht zulässt oder erheblich erschweren oder erheblich verteuern würde.

- (7) Sind Erschließungsanlagen, die räumlich in einem Teilgebiet liegen, dessen Erschließung der Investor noch nicht begonnen hat, für die Erschließung von einem anderen Teilgebiet oder von mehreren anderen Teilgebieten erforderlich, dessen oder deren Erschließung der Investor begonnen hat, dann sind diese Erschließungsanlagen ungeachtet ihrer räumlichen Lage so rechtzeitig fertig zu stellen, dass die Erschließungsanlagen des Teilgebietes oder der Teilgebiete, in dem oder in denen die Erschließung bereits begonnen hat, nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen rechtzeitig funktionsfähig werden. Dies gilt insbesondere für die Herstellung von Straßen, die zum Erreichen eines Teilgebietes erforderlich sind, aber außerhalb dieses Teilgebietes liegen und für leitungsgebundene Erschließungsanlagen, die für die Funktion der leitungsgebundenen Erschließungsanlagen in einem Teilgebiet erforderlich sind, aber außerhalb dieses Teilgebietes liegen.
- (8) Der Investor ist verpflichtet, die in der Anlage 6 gekennzeichneten Grünflächen herzustellen, wenn 50 % der Grundstücke im Erschließungsgebiet an Dritte veräußert oder bebaut sind. Eine Veräußerung des gesamten Erschließungsgebietes im Sinne von IV 4 stellt keine Veräußerung von 50 % der Grundstücke im Sinne dieses Absatzes (8) dar.
- (9) Unabhängig von der Vermarktung der Baugrundstücke und unabhängig von der Reihenfolge der Erschließung nach Teilgebieten sind sämtliche nach diesem Vertrag geschuldeten Erschließungsanlagen für das gesamte Erschließungsgebiet, also alle Teilgebiete, spätestens innerhalb von 15 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes fertigzustellen. Der Investor ist berechtigt, einmalig eine Verlängerung dieser Frist um fünf Jahre zu verlangen ("**Verlängerungsoption**"). Der Investor hat die Verlängerungsoption spätestens drei Monate vor Ablauf der Frist von 15 Jahren schriftlich auszuüben. Maßgeblich für die Einhaltung der Frist ist das Datum der Absendung des Schreibens.
- (10) Stadt und Investor werden unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Vermarktungsmöglichkeiten und gegebenenfalls alternativer Möglichkeiten zur Entwicklung der noch nicht bebauten Bereiche in Verhandlungen miteinander eintreten, wenn 15 Jahre oder, wenn der Investor von der Verlängerungsoption Gebrauch gemacht hat, 20 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungs-

plans noch nicht alle Teilgebiete vollständig erschlossen sind. Sollten die Parteien nach Ablauf eines Jahres nach Beginn der Verhandlungen keine Einigkeit erzielt haben, erlischt die Erschließungspflicht des Investors mit Ausnahme der Pflicht zur Herstellung derjenigen Erschließungsanlagen, die zur Erschließung von Grundstücken erforderlich sind, die der Investor an Dritte übereignet oder die er selber bebaut.

## 15

### **Haftung, Verkehrssicherung, Versicherung, Gefahrtragung**

- (1) Dem Investor obliegt bis zur Übergabe der Erschließungsanlagen im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Soweit der Investor das Erschließungsgebiet nach Teilgebieten erschließt, obliegt ihm die Verkehrssicherungspflicht in einem Teilgebiet jeweils bis zur vollständigen Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt in diesem Teilgebiet.
- (2) Der Investor haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht der Stadt entsteht. Der Investor stellt die Stadt insoweit auch von allen Schadensersatzansprüchen Dritter gegen die Stadt frei. Die vorstehenden Klauseln gelten unbeschadet der Eigentumsverhältnisse für die jeweils beschädigten Sachen und Anlagen. Der Investor verpflichtet sich, für den Zeitraum vom Beginn der Erschließungsarbeiten bis zur Abnahme der Erschließungsanlagen eine Haftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme von 5.000.000,00 Euro, in Worten fünf Millionen Euro, für Personen- und Sachschäden abzuschließen. Der Investor hat der Stadt den Abschluss der Versicherung nachzuweisen.
- (3) Der Investor stellt während der gesamten Tiefbauarbeiten während der Erschließungsarbeiten sicher, dass übermäßige Verschmutzungen der Zufahrtsstraßen zum Erschließungsgebiet durch Fahrzeuge des Investors oder von Fahrzeugen der vom Investor beauftragten Unternehmer unverzüglich durch den Investor auf eigene Kosten beseitigt werden. Verschmutzungen, die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, hat der Investor sofort auf eigene Kosten zu beseitigen.

- (4) Bis zur Abnahme der Erschließungsanlagen trägt der Investor die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung der von ihm zu erstellenden Erschließungsanlagen.

## I 6

### **Abnahme der Erschließungsanlagen, Gewährleistung**

- (1) Der Investor zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen jeweils eines Teilgebietes schriftlich an. Unter der Voraussetzung von § 12 Abs. 2 VOB/B hat der Investor auch das Recht, die Fertigstellung von in sich abgeschlossenen Teilen der Erschließungsanlagen anzuzeigen und abnehmen zu lassen. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren und von Investor und Stadt zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme wesentliche Mängel festgestellt, ist die Stadt berechtigt, die Abnahme zu verweigern; die Abnahme ist nach Beseitigung der wesentlichen Mängel zu wiederholen. Bei der Abnahme festgestellte Mängel hat der Investor binnen angemessener Frist zu beseitigen. Im Übrigen gilt § 640 BGB. Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an den von der Stadt abgenommenen Erschließungsanlagen spätestens im Zeitpunkt der Erklärung der Abnahme auf die Stadt übergeht, soweit der Eigentumsübergang an die Stadt oder Dritte in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt ist, wie etwa in I 2 (1) a) 4 oder I 7 (1) und (3).

Hinsichtlich der zu errichtenden Straßen wird vereinbart, dass der Investor eine Teilabnahme von im Übrigen in sich abgeschlossenen Teilen der Straßen verlangen kann, wenn diese bis auf die Verschleißschicht (Asphaltdecke) und die seitlichen Einfassungen (Bordsteine, Gehwege, Parkbuchten) fertiggestellt sind.

- (2) Die Ansprüche der Stadt wegen Sachmängeln richten sich nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB/B) in der Fassung der VOB/B, die sie durch die Bekanntmachung der Änderung vom 26.06.2012 erhalten hat. Als Verjährungsfrist für die Mängelansprüche wird jedoch einheitlich eine Frist von 5 Jahren vereinbart. Abweichend hiervon wird für Anpflanzungen, die auf von der Stadt übernommenen Flächen liegen, vereinbart, dass die Stadt zwei Jahre nach Anpflanzung prüft, ob die jeweiligen Pflanzen angewachsen sind. Soweit dies nicht der Fall ist, wird der Investor die jeweiligen Anpflanzungen ein weiteres Mal vor-

nehmen. Während der ersten zwei Jahre nach der ersten Anpflanzung ist der Investor zur Unterhaltungspflege der Pflanzen verpflichtet. Weitergehende Ansprüche gegen den Investor wegen Mängeln der Anpflanzung bestehen nicht.

## **I 7**

### **Übereignung der Straßen- und Wegeflächengrundstücke, Grünanlagen, Wegerechte**

- (1) Der Investor verpflichtet sich, diejenigen noch zu vermessenden Trennstücke der Grundstücke im Erschließungsgebiet, auf denen sich die künftig öffentlichen Straßen- und Wegeflächen befinden, jeweils nach Abnahme der Straßen und Wege unentgeltlich und lastenfrei an die Stadt zu übereignen. Sämtliche Vermessungs-, Grundbuch- und Notarkosten trägt der Investor. Die Stadt verpflichtet sich, diese Straßengrundstücksflächen nach Abnahme in ihr Eigentum zu übernehmen.
- (2) Die künftig öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sowie ihre ungefähre räumliche Lage und Größe ergeben sich aus der farbigen Markierung in der Planzeichnung, die als

#### **Anlage 5**

Bestandteil dieses Vertrages ist. Der Notar hat die Planzeichnung den Anwesenden zur Einsicht vorgelegt. Die Stadt wird die Straßen und Wege nach § 6 StrWG widmen. Der Investor erteilt bereits jetzt unwiderruflich seine Zustimmung zur Widmung nach § 6 Abs. 3 StrWG für die in der Anlage 6 markierten Straßen und Wege.

- (3) Der Investor verpflichtet sich, die von ihm herzustellenden Grünflächen, einschließlich der auf diesen verlaufenden Fußwege, die in dem als

#### **Anlage 6**

beigefügten Plan grün gekennzeichnet sind, jeweils nach Abnahme unentgeltlich und lastenfrei an die Stadt zu übereignen. Sämtliche Vermessungs-, Grundbuch- und Notarkosten trägt der Investor. Die Stadt verpflichtet sich, diese Grünflächen einschließlich der auf diesen verlaufenden Fußwege nach Abnahme in ihr Eigen-

tum zu übernehmen. Die Stadt verpflichtet sich, die übernommenen Grünanlagen zu unterhalten und sie dauerhaft der Allgemeinheit zugänglich zu machen.

## 18

### **Sicherheitsleistungen, Recht zur Selbstvornahme**

- (1) Der Investor verpflichtet sich, zur Sicherung der Erfüllungsansprüche der Stadt aus diesem Vertrag eine Sicherheit in Höhe von 4.000.000,00 Euro, in Worten vier Millionen Euro zu stellen.
- (2) Der Investor hat die Sicherheit durch Übergabe von zwei selbstschuldnerischen, unwiderruflichen und unbefristeten Bürgschaften eines Kreditinstituts mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, das in Deutschland nach dem Kreditwesengesetz zum Geschäftsbetrieb befugt ist, oder einer Versicherung in Höhe von (i) EUR 1,0 Mio. ("**Bürgschaft 1**") und von (ii) EUR 3,0 Mio. ("**Bürgschaft 2**") zu stellen.
- (3)
  - (a) Bürgschaft 1 sichert die Erfüllung der Verpflichtung des Investors aus I 4 (3) – Abriss der aus der militärischen Nutzung stammenden Gebäude und sonstigen Hochbauten.
  - (b) Bürgschaft 2 sichert die Verpflichtung des Investors aus I 4 (1), (2), (4) bis (9) – Durchführung von Erschließungsmaßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen.
- (4)
  - (a) Kommt der Investor mit der Durchführung der Abrissarbeiten, zu denen er gemäß I 4 (3) verpflichtet ist, in Verzug, so hat die Stadt nach angemessener, schriftlicher Nachfristsetzung das Recht, die Abrissarbeiten selbst auf Kosten des Investors vorzunehmen und hierfür die Bürgschaft 1 in Anspruch zu nehmen. Die Nachfrist muss mindestens sechs Monate betragen. Die Vertragsparteien stellen klar, dass die Stadt gegenüber dem Investor nicht zum Abriss verpflichtet ist. Durch diesen Vertrag wird auch kein Anspruch von Grundstückserwerbern und anderen Rechtsnachfolgern des Investors gegen die Stadt auf die Durchführung von Abrissarbeiten begründet.

- (b) Kommt der Investor mit der Herstellung von Erschließungsanlagen, zu deren Herstellung er gemäß I 4 Absätze (1), (2), (4) bis (9) verpflichtet ist, in Verzug, so hat die Stadt nach angemessener, schriftlicher Nachfristsetzung das Recht, die Erschließungsarbeiten selbst auf Kosten des Investors vorzunehmen und hierfür die Bürgschaft 2 in Anspruch zu nehmen. Die Nachfrist muss mindestens ein Jahr betragen. Die Vertragsparteien stellen klar, dass die Stadt gegenüber dem Investor nicht zur Erschließung verpflichtet ist. Durch diesen Vertrag wird auch kein Anspruch von Grundstückserwerbern und anderen Rechtsnachfolgern des Investors gegen die Stadt auf Durchführung von Erschließungsmaßnahmen begründet.
- (5) (a) Nach der vollständigen Erfüllung der Verpflichtung aus I 4 (3) hat der Investor einen Anspruch auf Freigabe der Bürgschaft 1. Im Falle von I 4 (3) Satz 2, d. h. wenn der Abriss einzelner Gebäude zurückgestellt wird, kann der Investor, wenn der Abriss im Übrigen erfolgt ist, die Reduzierung der Bürgschaft 1 auf einen Betrag, der dem Anteil der Abrisskosten für die noch nicht abgerissenen Gebäude an den gesamten Abrisskosten entspricht, verlangen.
- (b) Die Parteien haben in der

#### **Anlage 7**

festgelegt, welcher Anteil der Bürgschaft 2 auf die Teilgebiete gemäß I 4 (1) und welcher Anteil auf die einzelnen Erschließungsarbeiten (Straßenbau, Elektro, Wasser, Abwasser etc.) im jeweiligen Teilgebiet entfällt. Der Gesamtbetrag, der den einzelnen Erschließungsarbeiten in der Anlage 7 zugeordnet ist, beträgt EUR 5.898.526 (der "**Gesamtbetrag**"). Im Falle einer Anpassung der Teilgebiete gemäß I 4 (1) werden die Parteien die Anlage 7 einvernehmlich entsprechend dem neuen Zuschnitt der Teilgebiete anpassen, ohne den in diesem Zeitpunkt bestehenden Betrag der Sicherheit nach oben oder unten anzupassen, d. h. es findet lediglich eine Neuverteilung des zur Verfügung stehenden Sicherheitsbetrages auf die neu zugeschnittenen Teilgebiete und die in diesen anfallenden Erschließungsarbeiten statt und es werden nur die Beträge für diejenigen Teilgebiete angepasst, die gemäß I 4 (1) in ihrer Größe verändert werden.

Wegen der Freigabe der Bürgschaft vereinbaren die Parteien Folgendes: Mit jeder Teilabnahme von Erschließungsarbeiten reduziert sich der Gesamtbetrag gemäß Anlage 7 um den Betrag, der der jeweiligen Erschließungsarbeit in der Anlage 7 zugeordnet ist. Sobald und soweit der Gesamtbetrag EUR 4.285.725,00 unterschreitet, hat der Investor jeweils nach jeder Abnahme oder Teilabnahme von Erschließungsarbeiten einen Anspruch auf Freigabe der Bürgschaft 2 in Höhe von 70 % desjenigen Betrages, um den sich wegen der Abnahme der Gesamtbetrag reduziert. (Beispiel: Gesamtbetrag nach vorangehenden Teilabnahmen noch EUR 4.500.000,00, Bürgschaftsbetrag EUR 3.000.000,00, weil noch keine Reduzierung erfolgt ist. Nun erfolgt eine Teilabnahme, der in der Anlage 7 ein Betrag von EUR 500.000,00 zugewiesen ist. Der Gesamtbetrag reduziert sich also auf EUR 4.000.000,00. Wegen der Reduzierung des Gesamtbetrages von EUR 4.500.000,00 bis auf EUR 4.285.725,00, d. h. wegen eines Betrages von EUR 214.275,00, besteht kein Anspruch auf Freigabe der Sicherheit. Wegen des von EUR 500.000,00 verbleibenden Betrages in Höhe von EUR 285.725,00 hat der Investor Anspruch auf Freigabe der Sicherheit in Höhe von 70 %, d. h. in Höhe von EUR 200.007,50. Danach beträgt der Gesamtbetrag EUR 4.000.000,00 (EUR 4.500.000,00 - EUR 500.000,00 abgenommene Leistung), der verbleibende Bürgschaftsbetrag EUR 2.800.000,00 (EUR 3.000.000,00 - EUR 200.007,50, die EUR 7,50 werden gerundet). Kontrollrechnung:  $EUR\ 4.000.000,00 \times 70\ \% = EUR\ 2.800.000,00$ .) Die Freigabe hat nach Wahl der Stadt entweder im Wege der Abgabe einer entsprechenden schriftlichen Enthaltungserklärung oder im Wege des Austausches Zug um Zug der jeweiligen Bürgschaft 2 gegen eine entsprechend reduzierte Bürgschaft.

Besteht keine Erschließungsverpflichtung des Investors mehr, etwa weil der Investor alle nach diesem Vertrag zu erbringenden Erschließungsarbeiten erbracht hat oder gemäß I 4 (10), ist die Stadt verpflichtet, die Bürgschaft 2 unverzüglich zurückzugeben.

- (6) Der Investor verpflichtet sich, nach jeder Teilabnahme von Erschließungsleistungen der Stadt die Gewährleistungsansprüche gegen die ausführenden Firmen abzutreten. Der Investor wird in den Verträgen mit den ausführenden Baufirmen vereinbaren, dass diese eine Gewährleistungssicherheit mindestens für die Dauer von 4 Jahren ab Abnahme in Höhe von 5 % der Auftragssumme zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe zu stellen haben (Bürgschaft oder Bareinbehalt), und dafür Sorge tragen, dass diese Sicherheiten anlässlich der Abtretung der Gewährleistungsansprüche auf die Stadt übertragen werden, soweit sie nicht ohnehin kraft Gesetzes auf die Stadt übergehen. Der Investor bleibt berechtigt, die abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen geltend zu machen, soweit dies erforderlich ist, um nach der Abnahme fortbestehende Verpflichtungen des Investors zu erfüllen, etwa

die Verpflichtung zur Beseitigung von bei der Abnahme durch die Stadt vorbehaltenen Mängeln. Nach Abtretung der Gewährleistungsansprüche trifft den Investor keine eigene Gewährleistungsverpflichtung mehr.

## **Teil II – Ausgleichsmaßnahmen**

### **II 1**

#### **Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen**

(1) Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen, Infrastruktureinrichtungen und die Durchführung des Hochbaus im Plangebiet stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

(2) In dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag „LPF zum B-Plan Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln – Eingriffe + Ausgleich (Stand: 22.06.2017) ,

#### **Anlage 8**

ist anhand einer Bestandsanalyse und –bewertung das Maß des Eingriffs in Natur und Landschaft ermittelt worden.

Als Ausgleichsleistung werden im B-Plangebiet Gehölzbestände und kleinflächige neue Gehölzanzpflanzungen sowie Baumneupflanzungen angerechnet.

Das verbleibende Defizit wird außerhalb des Plangeltungsbereichs durch die in

#### **Anlage 9**

(„Schleiterrassen – Externe Kompensationsmaßnahmen Stand 15.06.2017) beschriebenen Maßnahmen kompensiert.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen hat der Investor mit den Eigentümern der jeweiligen Ausgleichsflächen entsprechende Vereinbarungen getroffen

#### **Anlagenkonvolut 10.**

Die Kosten der Kompensationsmaßnahmen trägt der Investor.

### **Teil III – Planungskostenklauseln**

#### **III 1**

#### **Kostentragung durch den Investor**

Bereits durch städtebaulichen Vertrag vom 18.04./21.05.2013 haben die Stadt und der Investor die Tragung von Planungskosten für die Bauleitplanverfahren sowie flankierende Gutachten und die rechtliche Beratung der Stadt vereinbart. Die Regelungen des städtebaulichen Vertrages vom 18.04./21.05.2013 sollen weiter gelten und bleiben von diesem Vertrag unberührt. Sie gelten uneingeschränkt auch für diesen Vertrag, soweit in diesem nicht ausdrücklich, wie etwa in I 3 Absatz (1) Satz 8, etwas Abweichendes geregelt ist.

### **Teil IV – Schlussbestimmungen**

#### **IV 1**

#### **Haftungsausschluss**

- (1) Sollte die Stadt sich entschließen, von der Änderung des Flächennutzungsplanes und/oder vom Bebauungsplanverfahren wieder Abstand zu nehmen, so sind Ansprüche des Investors auf Erstattung der schon durch den Investor nach diesem Vertrag oder nach dem städtebaulichen Vertrag vom 21.05.2013 an die Stadt erstatteten Kosten oder durch den Investor an Dritte direkt geleisteten Zahlungen ausgeschlossen. Dies gilt entsprechend für etwaige sonstige Aufwendungen des Investors im Hinblick auf das von ihr geplante Vorhaben.
- (2) Auch Schadensersatzansprüche des Investors wegen der Aufgabe der Planung durch die Stadt sind ausgeschlossen. Sämtliche Aufwendungen des Investors erfolgen auf eigenes Risiko des Investors und in Kenntnis des Umstands, dass die

Stadt ihre städtebaulichen Absichten und Planungen nach Maßgabe der Vorschriften des BauGB ändern oder aufgeben kann.

## **IV 2**

### **Rücktrittsrecht des Investors**

Der Investor hat das Recht, von diesem Vertrag zurück zu treten, wenn der Bebauungsplan Nr. 74 nicht innerhalb von 24 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages ohne wesentliche Abweichungen von dem Entwurf gemäß

## **Anlage 3**

in Kraft tritt. Das Rücktrittsrecht kann durch schriftliche Erklärung innerhalb von einem Monat nach dem Verstreichen der in Satz 1 genannten Frist gegenüber der Stadt ausgeübt werden. Jegliche Ansprüche des Investors auf Erstattung von Planungskosten, sonstiger der Stadt im Zusammenhang mit diesem Vertrag erstatteter Kosten oder ansonsten im Zusammenhang mit diesem Vorhaben vom Investor aufgewendeter Kosten werden auch für den Fall des Rücktritts vom Vertrag ausdrücklich ausgeschlossen. Die Stadt hat jedoch im Falle des Rücktritts die ihr gestellten Bürgschaften oder sonstigen Sicherheiten freizugeben bzw. zurück zu geben, soweit die betreffenden Sicherheiten zum Zeitpunkt des Rücktritts nicht bereits in Anspruch genommen wurden.

## **IV 3**

### **Aufschiebende Bedingung**

Die Pflichten zur Herstellung der Erschließungsanlagen in Teil I, soweit solche Pflichten begründet sind, stehen unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Nr. 74. Die Pflichten des Investors zur Übergabe der in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten werden, auch soweit sie sich auf die Erfüllung der Erschließungspflichten beziehen, fällig mit Beurkundung dieses Vertrags. Die Sicherheiten sind aufschiebend bedingt durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 74. Im Übrigen wird der Vertrag mit der Beurkundung wirksam.

#### **IV 4**

##### **Weitergabe an Rechtsnachfolger**

Verkauft der Investor das gesamte Erschließungsgebiet oder, nachdem er bereits Teile des Erschließungsgebietes abverkauft hat, das gesamte ihm danach noch verbleibende Erschließungsgebiet an einen Dritten, wird er mit dem Dritten vereinbaren, dass dieser sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Erschließungsvertrag übernimmt. Die Stadt ist verpflichtet, dem Vertragspartnerwechsel zuzustimmen, wenn der Erwerber, insbesondere nach seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, die Gewähr für die ordnungsgemäße Erfüllung der übernommenen Pflichten bietet und kein wichtiger Grund vorliegt, der die Versagung der Zustimmung rechtfertigt. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Erwerber der Stadt keine Bürgschaften in der Höhe und Ausgestaltung übergibt, wie sie zum jeweiligen Zeitpunkt noch im Verhältnis zwischen Investor und Stadt bestehen. Versagt die Stadt die Zustimmung nicht ausdrücklich binnen eines Monats, nachdem die Stadt Kenntnis von der Veräußerung und der Person des Erwerbers erlangt hat, so gilt die Zustimmung als erteilt, wenn Stadt und Investor nicht eine Verlängerung der Frist vereinbaren. Der Übergang des Vertrages auf den Erwerber erfolgt mit für den Investor schuldbefreiender Wirkung. Die vom Investor gestellten Sicherheiten sind diesem zurück zu gewähren. Im Falle der Veräußerung an einen Dritten, der mit dem Investor im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbunden ist, bedarf es keiner Zustimmung der Stadt.

#### **IV 5**

##### **Nebenabreden, Änderungen, Salvatorische Klausel**

- (1) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen bedürfen, soweit nicht die notarielle Form vorgeschrieben ist, zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Sollten sich einzelne Klauseln des Vertrages als unwirksam erweisen, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Klauseln nicht. Stadt und Vorhabenträger verpflichten sich, etwaige unwirksame Bestimmungen durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die – insbesondere unter Berücksichtigung der Präambel – dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommen.

[ggf. weitere Belehrungen/Hinweise des Notars]

[Unterschriften]