

Städtebaulicher Vertrag
im Zusammenhang mit dem Investorenauswahlverfahren
um die Entwicklung der Dorfstraße in Schacht-Audorf

zwischen

der **Gemeinde Schacht-Audorf**,
vertreten durch den Bürgermeister Joachim Sievers,
Kieler Straße 25
24790 Schacht-Audorf

– nachfolgend: „**Gemeinde**“ –

und

der/die **[Vorhabenträger]**,
vertreten durch **[Vertretungsberechtigte Person]**
[Adresse]

– nachfolgend: „**Vorhabenträger**“,

gemeinsam mit der Gemeinde auch „**die Parteien**“ oder jeder einzeln „**die Partei**“.

Präambel

Die Gemeinde beabsichtigt die Entwicklung eines an der Dorfstraße in Schacht-Audorf gelegenen Grundstücks, das in § 2 dieses Vertrages näher bezeichnet wird. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Schaffung von Wohnraum sowie Räumlichkeiten für eine Arztpraxis und weitere Dienstleistungen. Zur Erfüllung dieses Ziels führte die Gemeinde ein Investorenauswahlverfahren durch, in welchem der Vorhabenträger ein Konzept zur Verwirklichung der angestrebten Ziele abgab. In diesem stellte er vor allem dar: seine Entwurfsidee, ein Gesamt- und Nutzungskonzept, ein städtebauliches Konzept, ein soziales Konzept sowie ein energetisches und ökologisches Konzept. Die Gemeinde erteilt dem Vorhabenträger – nach Bewertung durch ein Preisgericht – den Zuschlag zur Realisierung der in seinem Konzept dargestellten und erläuterten Inhalte („**das Vorhaben**“).

Der Vorhabenträger wird nunmehr die betreffenden Grundstücke von der Gemeinde erwerben und gemäß dem eingereichten Konzept bebauen und nutzen. Der derzeit bestehende Bebauungsplan Nr. 19 weist jedoch Teile des zu bebauenden Gebiets als allgemeines Wohngebiet aus, welches die Gemeinde nicht als ideale Gebietskategorie für die

Realisierung des Vorhabens ansieht und welches daher auch nicht der Wettbewerbsaufgabe im Auslobungsverfahren zugrunde gelegt wurde. Die städtebaulichen Zielvorstellungen sind voraussichtlich nur in einem Urbanen Gebiet entsprechend § 6a BauVNO (MU) zu verwirklichen. Hierfür bedarf es eines neuen Bebauungsplans. Wegen der personellen und finanziellen Kapazitäten soll dessen Vorbereitung und Durchführung, soweit rechtlich zulässig, in die Hände des Vorhabenträgers gelegt werden. Sämtliche Vorgaben betreffend die bauliche Umsetzung des Vorhabens sowie dessen anschließende Nutzung (z.B. Ärztehaus, sozial geförderter Wohnraum etc.) werden Inhalt eines gesondert abzuschließenden Grundstückskaufvertrages.

Zur Sicherung und Finanzierung der erforderlichen Bauleitplanung schließen die Parteien daher nachfolgende Vereinbarung.

§ 1 Vertragsgebiet und -gegenstand

- (1) Das Vertragsgebiet ist das in der **Anlage 1** blau umrandet dargestellte Plangebiet, welches aus den Grundstücken der Gemarkung Schacht-Audorf Flur 6 Nr. 25/40, 25/46, 24/5 und 718 zum Teil („**Grundstück**“) besteht. Das Grundstück ist **nicht** im Sinne der §§ 123 ff. BauGB erschlossen. Der Vorhabenträger **wird** Eigentümer des Grundstücks.
- (2) Der Vorhabenträger plant, das vorgenannte Grundstück selbst oder durch von ihm beauftragte Dritte entsprechend vom von ihm im Investorenauswahlverfahren eingereichten und von der Gemeinde bezuschlagten Konzept („**Bebauungskonzept**“, s. **Anlage 2**) zu bebauen und umzusetzen.
- (3) Gegenstand dieses Vertrages ist die Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Darüber hinaus regelt dieser städtebauliche Vertrag die Übernahme etwaiger Kosten und/oder Aufwendungen, die der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung selbst entstehen (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB).

§ 2 Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen (§ 1 Abs. 2)

- (1) Dem Vorhabenträger werden die Vorbereitung und die Durchführung der zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen auf eigene Kosten übertragen (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB). Hierunter fallen beispielsweise (i) die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung einschließlich deren Begründung und eines erforderlichen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB, (ii) sonstige erforderliche Gutachten wie Bodenuntersuchungen sowie (iii) etwaige Bodensanierungen. **Es fallen hierunter auch die Erschließung durch beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen.**
- (2) Der Vorhabenträger führt die nach Absatz (1) übernommen Tätigkeiten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird.

- (3) Der Vorhabenträger führt die Tätigkeiten nach Absatz (1) entsprechend den Vorgaben der Gemeinde so durch, dass das Vorhaben gemäß dem Bebauungskonzept und geltendem Recht realisiert werden kann. Insbesondere sind die Erdgeschosse der Gebäude einer aktiven Nutzung – primär mit einer gastronomischen Zwecksetzung zur Mitnutzung des öffentlichen Raums – zuzuführen. Die Errichtung und Nutzung als Wohnraum soll ausgeschlossen sein.
- (4) Der Vorhabenträger stellt sicher, dass für sämtliche unter Absatz 1 fallende Maßnahmen die Berechtigung zur Veröffentlichung im Internet durch die Gemeinde besteht. Büros und Gutachter, die dieser Veröffentlichung nicht zustimmen, können für ein Bauleitplanverfahren nicht herangezogen werden.

§ 3 Erschließung

- (1) Der Vorhabenträger wird bei den zuständigen Ver- und Entsorgern selbst die erforderlichen Anträge für den Anschluss an die Strom-, Telekommunikations-, Gas- und Trinkwasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungsanlagen stellen und erforderliche Vereinbarungen schließen. Soweit Anschlussmaßnahmen der baulichen Inanspruchnahme gemeindlichen Eigentums bedürfen, sind diese rechtzeitig mit der Gemeinde und den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Wärmeversorgung in nachhaltiger, zukunftsweisender und ökologischer Art entsprechend dem von ihm eingereichten Konzept zu verwirklichen. Das vom Vorhabenträger entwickelte Wärmeversorgungskonzept bedarf der vorherigen Zustimmung der Gemeinde. Die Zuschlagserteilung im Investorenauswahlverfahren gilt als Zustimmung. Für den Fall von Anpassungen an diesem Konzept darf die Gemeinde die Zustimmung nur aus sachlichem Grund verweigern. Die Entscheidung über die Zustimmung hat innerhalb von zwei Monaten nach Zugang des von einem Fachingenieur unterzeichneten Konzeptes zu erfolgen; anderenfalls gilt die Zustimmung als erteilt. Im Falle der Zuwiderhandlung des Vorhabenträgers gegen das vorstehende Zustimmungserfordernis verwirkt der Vorhabenträger – unbeschadet seiner fortbestehenden Verpflichtung zur Herstellung eines vertragsgerechten Zustandes – gegenüber der Gemeinde eine von ihr im Einzelfall festzusetzende angemessene Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 75.000,00 EUR.
- (3) Der Vorhabenträger hat in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr eine ausreichende Löschwasserversorgung für das Vorhabengebiet sicherzustellen und dazu erforderlichenfalls weitere Entnahmestellen zu errichten. Die Einzelheiten sind im Zuge der Bauantragstellung zu klären.

§ 4 Kostentragung (§ 1 Abs. 2)

- (1) Soweit der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen eigene Kosten und/oder Aufwendungen entstehen, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, übernimmt der Vorhabenträger auch diese Kosten auf Nachweis der Gemeinde. Hierzu gehören insbesondere die Kosten dieses Vertrages und der Rechtsberatung der Gemeinde, soweit sie einen Betrag in Höhe von 5.000 EUR netto übersteigen, höchstens jedoch 3.000 EUR netto zzgl. Auslagen.
- (2) Die Gemeinde fordert die entsprechenden Zahlungen an, sobald und soweit ihr Kosten und/oder Aufwendungen entstanden sind. Der Vorhabenträger leistet diese Zahlungen binnen 14 Tagen nach Rechnungstellung durch die Gemeinde.

§ 5 Zusammenarbeit

Die Parteien werden im Rahmen des Planverfahrens vertrauensvoll zusammenarbeiten, sich aktiv gegenseitig über den jeweils aktuellen Stand informieren und auch sonst einander vertragsdienlich unterstützen. Insbesondere unterrichtet jede Partei die jeweils andere Partei unverzüglich und unaufgefordert über wesentliche Ereignisse im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für das Grundstück. Wesentlich ist ein Ereignis insbesondere dann, wenn es mit überwiegender Wahrscheinlichkeit mittelbare oder unmittelbare Auswirkungen auf den Fortgang und den Erfolg der Bauleitplanung haben oder die Realisierung des Vorhabens auf sonstige Weise beeinträchtigen könnte.

§ 6 Freiheit der Planungsentscheidung

Den Parteien ist bekannt, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und dass diesbezügliche Entscheidungen den zuständigen Organen der Gemeinde vorbehalten sind. Eine Vorwegbindung dieser Entscheidung ist rechtlich unzulässig (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird mit diesem Vertrag nicht begründet. Die in diesem Vertrag genannte Absicht, den entsprechenden Bebauungsplan als Rechtsverordnung zu erlassen, stellt keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar. Dem Vorhabenträger ist bewusst, dass die Gemeinde sich nicht vertraglich zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichten kann.

§ 7 Rücktrittsrecht

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan nicht binnen einer Frist von Monaten, beginnend mit dem Abschluss dieses Vertrages in Kraft tritt und das Vorhaben aus diesem Grund nicht verwirklicht werden kann. Das Rücktrittsrecht erlischt im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes oder sobald für das geplante Vorhaben oder Teile davon eine Baugenehmigung vorliegt.
- (2) Des Weiteren ist der Vorhabenträger zum Rücktritt berechtigt, wenn die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans von dem in diesem Vertrag angenommenen Baukonzept wesentlich abweichen. Eine wesentliche Abweichung liegt vor, wenn die Realisierung des Bauvorhabens nicht mehr angemessen erscheint.
- (3) Das Rücktrittsrecht kann innerhalb von sechs Wochen nach seiner Entstehung ausgeübt werden durch schriftliche Erklärung gegenüber der jeweils anderen Partei.
- (4) Die gesetzlichen Kündigungs- und Anpassungsregelungen, insbesondere gemäß § 127 LVwG, bleiben für alle Parteien unberührt.

§ 8 Haftung, Haftungsausschluss

- (1) Der Vorhabenträger verzichtet bezüglich des Bebauungsplans, der im Zusammenhang mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben aufgestellt werden soll, unwiderruflich auf die Geltendmachung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuches.
- (2) Die Gemeinde haftet dem Vorhabenträger gegenüber nicht für etwaige von ihm im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans getätigten Aufwendungen. Dies gilt auch für den Fall des Nichtzustandekommens oder der Aufhebung des Bebauungsplanes.
- (3) Erklärt ein Normenkontrollgericht die Rechtsverordnung für Unwirksam oder wird die Unwirksamkeit im Rahmen eines anderen gerichtlichen Verfahrens festgestellt, so ist die Haftung der Gemeinde ebenfalls ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn die Unwirksamkeit auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Rechtsverstöße der Gemeinde zurückzuführen ist.
- (4) Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde gegenüber für alle Personen-, Sach- und Folgeschäden, welche unmittelbar oder mittelbar bei der Erfüllung dieses Vertrages verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde und deren Bedienstete von diesbezüglich gegen sie gerichteten Schadensersatzansprüchen frei, soweit die Organe oder Bedienstete der Gemeinde den Schaden nicht vorsätzlich verursacht haben.

§ 9 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei einem etwaigen Vorhabenträgerwechsel die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen dem Rechtsnachfolger (neuer Vorhabenträger) mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde gegenüber als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben

einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde dem Wechsel des Vorhabenträgers nicht schriftlich zugestimmt hat. Soweit sich die Gemeinde schon im Investorenauswahlverfahren schriftlich mit der Übertragung auf einen neuen Vorhabenträger einverstanden erklärt hat, gilt die Zustimmung als erteilt. Im Übrigen darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein solcher liegt insbesondere vor, wenn der Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung dieses Vertrages bietet.

§ 10 Wirksamwerden des Vertrages, Schriftform

- (1) Dieser Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Parteien wirksam.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Klausel. Nebenabreden bestehen nicht.

§ 11 Schriftform, Salvatorische Klausel

- (1) Die Parteien bestätigen in Kenntnis der vorstehenden Vertragsregeln, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (2) Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages trotz der Regelung des Absatzes 3 gegen das Gebot der Angemessenheit iSv § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität iSv § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Parteien, diese Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität am ehesten entsprechen.
- (3) Sollte eine Bestimmung in diesem Vertrag aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen hiervon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich vielmehr, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine solche Bestimmung zu vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Dies gilt gleichermaßen für die Ausfüllung eventueller Vertragslücken.

..., den

für die Gemeinde

..., den

für [...]

Anlagen

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Bebauungskonzept

Anlage 3: Anforderungen an einen Praxisneubau

Anlage 4: Förderrichtlinie „Neue Perspektive Wohnen“

Entwurf