

Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
des Stadtentwicklungsausschusses		
des Haupt- und Finanzausschusses		
der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein

Vertragsangelegenheiten;

hier: Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3

A) SACHVERHALT

In der Stadtvertretung am 25.06.2014 wurde der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Heiligenhafen „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ gefasst.

Voraussetzung für den vorhabenbezogenen B-Plan ist, dass der Vorhabenträger zur Durchführung des Projektes bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur gänzlichen oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der im Entwurf vorliegende Durchführungsvertrag wurde zwischen der Verwaltung und der Beach Motel HH GmbH & Co. KG, vertreten durch den Geschäftsführer Jens Sroka, Am Deich 31, 25826 St. Peter Ording abgestimmt.

B) STELLUNGNAHME

In der Sitzung der Stadtvertretung am 25.06.2014 wurde der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 für den Bereich zwischen „Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ gefasst.

Ziel dieser Planung ist die Errichtung von 2 Hotels (Beach Motel und Bretterbude) sowie Hotelappartements und Shop-Gebäuden.

Westlich der Seebrückenpromenade soll das „Beach Motel Heiligenhafen“ entstehen mit

- 115 Zimmern (276 Betten),
- einem Restaurant mit ca. 230 Innensitzplätzen/100 Außensitzplätzen,
- einer Beach-Lounge mit Bar,
- Lobby,
- Multifunktionsräume für Tagungen, Veranstaltungen und Events,
- Fitness-, Wellness- und Spa-Bereich,
- eine Mitarbeiter- bzw. Betreiberwohnung,
- Shop-Flächen,
- 9 freistehende Appartementgebäude unter Hotelvertrieb und einem
- Lake House für Tagungen, Veranstaltungen und Events.

Weiterhin soll westlich der Seebrückenpromenade

- ein Shop- und Hotelappartementgebäude entstehen mit bis zu
- 3 Shops mit maximal 315 qm Verkaufsfläche (netto) im Erdgeschoss, die unter Hotelregie verbleiben und vermietet werden, und
- im 1. und 2. OG 12 Hotelappartements unter Hotelvertrieb.

Östlich der Seebrückenpromenade soll das Hotel „Bretterbude“ Heiligenhafen entstehen mit

- 81 Zimmern (162 Betten),
- einem Restaurant mit ca. 150 Innensitzplätzen/80 Außensitzplätzen,
- einer Bar,
- Multifunktionsräume für Tagungen, Veranstaltungen, Events,
- Wellness- und Spa-Bereich und die erforderlichen Nebenanlagen.

Weiterhin soll östlich der Seebrückenpromenade

- ein Shop- und Hotelappartementgebäude entstehen mit
- einem Shop mit maximal 240 qm Verkaufsfläche (netto) im Erdgeschoss sowie
- 6 Hotelappartements unter Hotelvertrieb im 1. und 2. OG.

Für beide Bereiche werden die jeweils erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht.

Durch das Betreiberkonzept (Anlage 3 zum Durchführungsvertrag) gewährleistet die Vorhabenträgerin durch entsprechende Vertragsgestaltung dauerhaft die

- Einhaltung aller bauordnungsrechtlichen Belange insbesondere die ferienimmoblientypische Beschränkung der Eigennutzung der Hotelappartements auf einen Zeitraum von maximal 6 Wochen pro Jahr,
- Sicherstellung der wechselnden Vermietung an Feriengäste durch eine professionelle und gemeinsame Vermarktung und Betreibung der gesamten Anlage durch die Vorhabenträgerin,
- einheitliche Ausstattung der Hotelappartements durch die Vorhabenträgerin.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den im Entwurf vorliegenden Durchführungsvertrag zu schließen.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

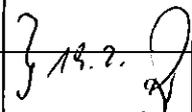
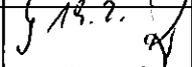
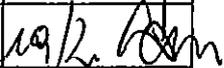
Derzeit keine. Zukünftig ist jedoch zu erwarten, dass durch diese Maßnahme eine erhebliche Steigerung der Gäste- und Übernachtungszahlen zu erwarten ist und sich dies auch finanziell positiv für die Stadt Heiligenhafen auswirkt.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der im Entwurf vorgelegte Durchführungsvertrag mit den Anlagen 1 - 4 ist zu schließen.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtstellerin / Amtsteller	
Büroleitender Beamter	

**Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3
der Stadt Heiligenhafen**

zwischen der
Stadt Heiligenhafen,
vertreten durch den Bürgermeister Heiko Müller,

- nachfolgend: „**Stadt**“ -

und der
Beachmotel HH GmbH & Co. KG,
vertreten durch die Geschäftsführer Jens Sroka,
Am Deich 31, 25826 St. Peter Ording

- nachfolgend: „**Vorhabenträgerin**“ -

wird folgender Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen:

1. Teil: Allgemeines

§ 1 Ausgangslage und Vertragszweck

§ 1.1 Allgemeines

Die Stadt betreibt die touristische Entwicklung eines „Marina-Resort Heiligenhafen“ auf dem Standort Steinwarder, einer nördlich des Binnensees vorgelagerten Landzunge. Das Gesamtprojekt umfasst verschiedene Projektbausteine, namentlich die Entwicklung eines 4-Sterne-Hotels, eines 3-Sterne-Hotels sowie von Flächen für Ferienhäuser/Ferienwohnungen und Einzelhandel.

§ 1.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Die Stadt hat u. a. zur Ermöglichung des Vorhabens die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes am 07.10.2010 beschlossen. Um die einzelnen Projektbausteine bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne als vorhabenbezogene Bebauungspläne beabsichtigt.

§ 1.3 Position der Vorhabenträgerin

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung von zwei Hotels (Beach Motel und Bretterbrude) sowie Hotelappartements und Shopgebäuden. Sie hat mit der HVB Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG, einer städtischen Gesellschaft, Grundstückskaufverträge geschlossen (UR-Nr. 314/2014 und 313/2014 des Notars Köhler mit Sitz in Heiligenhafen), die den Erwerb der Flächen sichern, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 bebaut werden sollen. Im Hinblick auf die noch ausstehende Sicherung der planungsrechtlichen

Bebaubarkeit stehen diese Kaufverträge zu Gunsten der Vorhabenträgerin unter einer aufschiebenden Bedingung. Zu Gunsten der Vorhabenträgerin soll eine Auflassungsvormerkung eingetragen werden. Die Vorhabenträgerin ist daher in der Lage, den Erwerb des Eigentums an den relevanten Flächen auszulösen.

§ 1.4 Vertragszweck

Zweck des Vertrags ist die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Sinne von § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Verträge regeln auch die Zusammenarbeit der Vertragsparteien bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Erarbeitung und Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

§ 2 Gegenstand des Vorhabens

§ 2.1 Allgemeines

Gegenstand des städtebaulichen Vorhabens ist, dass im Vorhabengebiet das in diesen Vertrag und seinen Anlagen allgemein beschriebene Vorhaben des Neubaus von zwei Hotels mit folgenden Eckdaten:

Teilbereich Beach Motel

Westlich der Seebrückenpromenade soll das „Beach Motel Heiligenhafen“ entstehen, ein 3-4 Sterne Designhotel mit

- 115 Zimmern (276 Betten),
- Restaurant (ca. 230 Innensitzplätze/100 Außensitzplätze),
- Beach-Lounge mit Bar (ca. 60 Innensitzplätze/ca. 30 Außensitzplätze),
- Lobby (ca. 50 Plätze)
- Multifunktionsräumen für Tagungen, Veranstaltungen, Events,
- Fitness-, Wellness- und Spa-Bereich mit Saunen und einem Pool,
- den erforderlichen Nebenräumen
- 1 Mitarbeiter- bzw. Betreiberwohnung,
- einer Shopfläche mit max. 100 m² Nutzfläche (netto) oder einem Geschäftsraum mit max. 100 m² Nutzfläche integriert in den Hotelbereich, die unter Hotelregie vermietet werden,
- freistehenden Appartementgebäuden mit 504 Hotelappartements unter Hotelvertrieb (200 Betten) und
- einem Lake House für Tagungen, Veranstaltungen, Events und
- einem Regenwasserteich.

Weiterhin soll westlich der Seebrückenpromenade ein Shop- und Hotelappartementgebäude entstehen mit

- bis zu 3 Shops mit max. 315 m² Verkaufsfläche (netto) im Erdgeschoss, die unter Hotelregie verbleiben und vermietet werden,
- 12 Hotelappartements unter Hotelvertrieb (48 Betten) im 1. und 2. OG und
- den erforderlichen Nebenräumen.

Zu den Planungen werden die jeweils erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht.

Teilbereich Bretterbude

Östlich der Seebrückenpromenade soll das Hotel „Bretterbude“ Heiligenhafen entstehen, ein Lifestyle-Hotel mit

- 81 Zimmern (162 Betten),
- Restaurant (ca. 150 Innensitzplätze/80 Außensitzplätze),
- Bar (ca. 35 Innensitzplätze/30 Außensitzplätze),
- Multifunktionsräumen für Tagungen, Veranstaltungen, Events,
- Wellness- und Spa-Bereich mit Saunen,
- den erforderlichen Nebenanlagen,
- den erforderlichen Stellplätzen sowie
- bis zu 12 separaten „Bulli-Parkplätzen“ für Surfervans integriert in den Hotelbetrieb.

Weiterhin soll östlich der Seebrückenpromenade ein Shop- und Hotelappartementgebäude entstehen mit

- einem Shop mit max. 240 m² Verkaufsfläche (netto) im Erdgeschoss sowie
- 6 Hotelappartements unter Hotelvertrieb (24 Betten) im 1. und 2. OG.

Für die 9 Hotelappartementgebäude des Teilbereichs Beach Motel und für das Shop- und Hotelappartementgebäude des Teilbereichs Bretterbude ist seitens der Vorhabenträgerin ein Abverkauf und die Bildung von Teileigentum vorgesehen, wobei die Hotelappartements durch vertragliche Regelung im jeweiligen Hotelvertrieb verbleiben.

§ 2.2 Vorhabengebiet

Das Vorhabengebiet entspricht den auf dem Steinwarder gelegenen Flächen westlich (mit einer Größe von ca. 38.644 m²) und östlich (mit einer Größe von ca. 6.213 m²) der Seebrückenpromenade, die im Lageplan des Vermessungsbüros RBA vom 22.08.2014 rot umrandet dargestellt sind. Für dieses Gebiet wird der Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet.

Anpassungen im Planungsprozess sind im Rahmen des bauplanungsrechtlich Zulässigen möglich.

In den Geltungsbereich des noch aufzustellenden künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans können nach Maßgabe von § 12 Abs. 4 BauGB zudem noch einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans einbezogen werden.

§ 2.3 Vorläufige Beschreibung des Vorhabens

Die nähere Beschreibung des Vorhabens ergibt sich aus der vorläufigen zeichnerischen und textlichen Beschreibung des Vorhabens gemäß der Anlage 2.

§ 2.4 Abweichungen

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die vorstehend vereinbarte Beschreibung des Vorhabens noch der weiteren Konkretisierung bedarf, um als Vorhaben- und Erschließungsplan Inhalt des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden zu können. Die konkretisierenden Planungen sowie die darauf beruhenden Baumaßnahmen zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der damit zusammenhängenden Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen müssen den durch die Beschreibung des Vorhabens gezogenen Rahmen sowie die weiteren Regelungen dieses Vertrages einhalten. Abweichungen davon in mehr als nur unerheblichem Umfang bedürfen - auch wenn sie bauplanungsrechtlich zulässig wären - der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt, welche diese im Rahmen des Abstimmungsprozesses nur aus sachlichen Gründen verweigern darf, insbesondere, wenn die Abweichung der Zielsetzung des Vertrags zuwiderläuft. Einer Zustimmung der Stadt bedarf es nicht bei Entscheidungen über Terrassen, Balkone, Erkern oder vergleichbaren Vor- und Ausbauten. Unberührt bleibt der Vorrang der Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

§ 2.5 Dokumentation einer fortgeschriebenen Vorhabenbeschreibung

Die Vertragsparteien können das Ergebnis der Fortschreibung des städtebaulichen Planungsprozesses vertraglich durch eine fortgeschriebene Vorhabenbeschreibung dokumentieren, die vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beiderseits unter Bezugnahme auf die vorliegende Regelung unterzeichnet und zu diesem Vertrag genommen wird. Erfolgt keine diesbezügliche Einigung, bleibt es bei den Vereinbarungen in diesem Vertrag. Auch eine fortgeschriebene Vorhabenbeschreibung berührt den Vorrang der Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht.

§3 Bauleitplanung

§ 3.1 Flächennutzungsplan

Grundlage der weiteren Bauleitplanung ist die von der Stadt bereits aufgestellte 27. Änderung des Flächennutzungsplans.

§ 3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens setzt die Aufstellung eines Bebauungsplans voraus. In Aussicht genommen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB für das Vorhabengebiet.

§ 3.3 Ausarbeitung der Planungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur weiteren Konkretisierung und Ausarbeitung der erforderlichen Planungen. Die Vorhabenträgerin hat insbesondere

- 3.3.1. auf ihre Kosten in Abstimmung mit der Stadt gem. § 12 BauGB die fristgerechte Ausarbeitung sämtlicher für das Gebiet notwendiger städtebaulicher Planungen und Satzungsentwürfe nebst Begründungen zu veranlassen und gewährleisten, soweit diese Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Vorhaben erforderlich sind. Die Stadtplaner und sonstigen Fachplaner sind im Einvernehmen mit der Stadt zu bestimmen;
- 3.3.2. in ihrem Namen und auf ihre Kosten alle zur Vorbereitung und Erarbeitung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zur Durchführung des Vertrags erforderlichen Pläne, Texte, Gutachten und Untersuchungen zu veranlassen und zu gewährleisten. Die Stadt kann die erforderlichen Planungen und Gutachten anfordern;
- 3.3.3. sämtliche Planungen so mit der Stadt abzustimmen, dass insbesondere ein den Anforderungen von § 12 BauGB entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan resultiert

Der Stadt dürfen durch die vorgenannten Planungen und Maßnahmen keine Kosten entstehen mit Ausnahme der eigenen Personal- und Sachkosten für die Abstimmung und Durchführung der Verfahrensschritte.

§ 3.4 Keine Vorabbindung der Planungshoheit

Im Hinblick auf die Planungshoheit und auf § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann sich die Stadt auch vertraglich nicht zu einer bestimmten Bauleitplanung verpflichten. Demgemäß und im Hinblick auf die weiteren vorgenannten Planungsschritte verpflichtet sich die Stadt weder dazu, den Bebauungsplan oder weitere ggf. erforderliche Pläne überhaupt oder gar in einer bestimmten Fassung in Kraft zu setzen. Die Stadt ist jedoch bereit, in das Bauleitplanverfahren das Ziel einzustellen, die Festsetzungen so zu fassen, dass diese dem künftig abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen. Die Entscheidung hierüber obliegt den Beschlussgremien der Stadt im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens, deren Abwägung durch diesen Vertrag nicht verkürzt wird, auch dadurch nicht, dass sie ihm zugestimmt haben.

§ 3.5 Ausschluss von Ersatzansprüchen

Der Vorhabenträgerin stehen für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht oder nicht mit dem von der Vorhabenträgerin gewünschten Inhalt geändert wird, keine Ansprüche auf Ersatz bereits getätigter Aufwendungen oder auf Schadensersatz zu. Etwas anderes gilt nur, soweit die Stadt bestimmte Aufwendungen arglistig veranlasst. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans aufgrund eines aufsichtsbehördlichen oder gerichtlichen Verfahrens herausstellt oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben wird.

§ 3.6 Maßgeblichkeit der künftigen Festsetzungen

Für sämtliche von der Käuferin mit diesem Vertrag unter Bezugnahme auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Verpflichtungen, insbesondere für die Bebauung mit dem geplanten Vorhaben, sind diejenigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans maßgeblich, die künftig bei der Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten.

§ 3.7 Bebauung nur nach Maßgabe der künftigen Festsetzungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bebauung des Grundstücks ausschließlich auf der Grundlage der Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorzunehmen und die künftigen Festsetzungen einzuhalten. Unberührt bleibt die Möglichkeit, bereits vor der Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag auf der Grundlage seiner künftigen Festsetzungen (§ 33 BauGB) zu teilen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

§ 4.1 Planung und Entwicklung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben auf den vorgenannten Grundlagen weiter zu planen und zu entwickeln.

§ 4.2 Errichtung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, auf der Grundlage des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans im ersten Schritt die Hotels und Shopgebäude vollständig, schlüssel- und bezugsfertig, mängelfrei und zur vertragsgemäßen Nutzung bereit und ausgestattet zu errichten. Sie verpflichtet sich, als Bauherrin alle dazu erforderlichen Bau- und sonstigen Leistungen zu erbringen bzw. durch Dritte erbringen zu lassen.

§ 4.3 Durchführung von begleitenden Maßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, die in diesem Vertrag und seinen Anlagen näher beschriebenen Erschließungs-, Infrastruktur- und Ausgleichsmaßnahmen, zu erbringen.

§ 4.4 Durchführungsschritte und -fristen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich insbesondere,

- 4.4.1. einen abgestimmten, zur förmlichen Bürger- und Trägerbeteiligung geeigneten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit allen erforderlichen Anlagen (insbesondere Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf der Begründung, erforderlichenfalls - vorläufiger - Umweltbericht) spätestens sechs Monate nach Vertragsschluss in der
- 4.4.2 spätestens drei Monate nach Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, auf der Grundlage einer der Zustimmung der Stadt unterliegenden Genehmigungsplanung einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für mindestens einen ersten Bauabschnitt des Vorhabens im Umfang von mindestens der Hotels und Shopgebäuden bei der zuständigen Behörde des Kreises Ostholstein zu stellen.
- 4.4.3 diesen ersten Bauabschnitt bezugsfertig innerhalb von 30 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung und Erschließungsmaßnahmen und sonstige begleitende Maßnahmen sechs Monate später fertig zu stellen.

§ 4.5 Fristenhemmung

Die vorstehenden Fristen von § 4.4.2 und 4.4.3 werden gehemmt, solange verwaltungsrechtliche Rechtsbehelfsverfahren gegen eine Baugenehmigung, einen Vorbescheid oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan anhängig und nicht rechtskräftig/bestandskräftig abgeschlossen sind.

§ 4.6 Fristverlängerung

Die in § 4.4 genannten Fristen können auf einen vor ihrem jeweiligen Ablauf von der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt gestellten Antrag verlängert werden. Die Stadt wird diesem Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen entsprechen, sofern sachliche, von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretende Gründe dafür bestehen und die Realisierung des Vorhabens insgesamt in einem absehbaren Zeitraum dadurch nicht gefährdet wird.

§ 4.7 Durchführung auf eigenes Risiko

Die Durchführung aller Planungen und Maßnahmen erfolgt auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko der Vorhabenträgerin. Sie erhält dafür von der Stadt kein Entgelt oder Kostenersatz, insbesondere keinen Werklohn.

§ 5 Nachweis der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit

§ 5.1 Hintergrund

Ein Durchführungsvertrag darf nach § 12 Abs. 1 BauGB nur mit einem Vorhabenträger abgeschlossen werden, der zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht nur bereit, sondern auch in der Lage ist, was seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einschließt.

§ 5.2 Finanzierungsnachweis

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB erforderlichen Nachweis, dass sie zur vertragsgemäßen Durchführung des Vorhabens in der Lage ist, dadurch zu erbringen, dass sie innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsschluss eine prüffähige Aufstellung der zu erwartenden Gesamtinvestitionskosten und von deren Finanzierung vorlegt. Hinsichtlich des nicht durch Eigenkapital gedeckten Finanzbedarfs kann die Vorhabenträgerin den Finanzierungsnachweis durch Vorlage einer Finanzierungszusage einer Bank oder Sparkasse oder alternativ durch die Vorlage eines Darlehensvertrags (vom Darlehensgeber oder einem Rechtsanwalt beglaubigte, um die Konditionen geschwärzte Kopie) oder in vergleichbarer Weise erbringen.

§ 5.3 Rücktrittsrecht

Unterbleibt die fristgerechte Vorlage des Finanzierungsnachweises, so ist die Stadt, falls diese auch nach schriftlicher Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von einem Monat, nicht erfolgt, zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Der Vorhabenträgerin stehen in diesem Fall keinerlei Schadensersatz- oder Aufwendungsersatzansprüche gegen die Stadt zu.

§ 6 Erschließungsmaßnahmen

§ 6.1 Grundsatz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Vorhabengebiet festgesetzten Erschließungsanlagen erstmalig herzustellen, soweit diese nicht bereits vorhanden sind, oder entsprechend plangemäß auszubauen.

§ 6.2 Wegemäßige Erschließung

Die verkehrliche Erschließung hat gemäß den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Vereinbarungen in diesem Vertrag zu erfolgen. Die Parteien gehen insofern davon aus, dass die äußere Erschließung bereits vorhanden ist und im Zuge der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Vorhabenträgerin nur noch die innere Erschließung also die Herstellung der Grundstückszufahrten von der vorhandenen Seite sowie die Herstellung der Wegeführung auf dem Grundstück selbst, auf eigene Kosten obliegt.

§ 6.3 Ausführung

Art, Umfang und Ausführung der Anbindung an öffentliche Erschließungsanlagen müssen dem noch abzustimmenden Bauentwurf entsprechen. Vor Beginn der Maßnahmen ist ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Sollte es insoweit zu keiner Einigung kommen, ist die Stadt berechtigt, eine Leistungsbestimmung nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB vorzunehmen. Die Anlagen sind in Qualität und Ausstattung entsprechend den schriftlichen Vorgaben der Stadt auszuführen. Sie müssen den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen sowie den Ortssatzungen der Stadt entsprechen. Alle Baumaterialien

müssen den DIN-Vorschriften oder entsprechenden europäischen Spezifikationen entsprechen und gemäß dem Bauentwurf verarbeitet werden.

§ 6 4 Abnahme

Nach Fertigstellung der Arbeiten wird die Vorhabenträgerin eine Abnahme bei der Stadt beantragen. Die Fertigstellung ist von der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt schriftlich unter Vorlage einer Grundrisskizze und auf Verlangen auch weiterer technischer Zeichnungen der abzunehmenden Anlagen anzuzeigen; die Abnahme ist innerhalb eines Monats nach der Anzeige durchzuführen. Zur Abnahme ist die Stadt nur bei einwandfreier Beschaffenheit aller Einrichtungen und der dazugehörigen Unterlagen verpflichtet; anderes gilt nur bei unwesentlichen Mängeln, welche die bestimmungsgemäße Nutzung nicht beeinträchtigen. Bei der Schlussabnahme festgestellte Mängel oder Schäden hat die Vorhabenträgerin unverzüglich beheben zu lassen, die Stadt kann hierzu eine angemessene Frist setzen. Kommt die Vorhabenträgerin dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Stadt die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin durchführen lassen. Werden mehr als geringfügige Mängel festgestellt, so ist die Abnahme nach deren Beseitigung zu wiederholen.

§ 6.5 Kostentragung

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen trägt vollständig (ohne gemeindlichen Eigenanteil) die Vorhabenträgerin.

§ 7 Stellplätze

§ 7.1 Stellplätze

Auf dem Kaufgegenstand sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kraftfahrzeug-Stellplätze zu errichten.

§ 7.2 Kostentragung

Die Kosten für die Herstellung der Stell- und Parkplätze trägt vollständig die Vorhabenträgerin.

§ 8 Ver- und Entsorgungsleitungen

§ 8.1 Herstellung der Leitungen und Anschlüsse

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, mit den jeweiligen Versorgungs- und Entsorgungsträgern diejenigen Verträge abzuschließen bzw. Anträge zu stellen, welche für die Herstellung der Leitungen, Anschlüsse sowie für die jeweilige Versorgung bzw. Entsorgung entsprechend dem Nutzungszweck gemäß diesem Vertrag erforderlich sind.

§ 8.2 Umverlegung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, etwaige auf dem Vorhabengrundstück verlaufende Versorgungs- und/oder Entsorgungsleistungen auf ihre Kosten innerhalb des Vorhabengrundstück

verlegen zu lassen, sofern deren derzeitige Positionierung der Durchführung der zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Baumaßnahmen entgegensteht.

§ 9 Ausgleichsmaßnahmen

§ 9.1 Übernahme

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß ihrer generellen Verpflichtung zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf ihre Kosten die darin festgesetzten oder vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB) und die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durchzuführen.

§ 9.2 Fertigstellungsfrist

Diese Maßnahmen sind spätestens 12 Monate nach der Fertigstellung des Bauvorhabens fertig zu stellen.

§ 9.3 Außenanlagen

Die Vorhabenträgerin ist auch im Übrigen verpflichtet, die Außenanlagen des Vorhabens naturnah zu gestalten.

§ 10 Wirksamwerden des Vertrags

§ 10.1 Grundsatz

Der Vertrag wird grundsätzlich mit seiner beiderseitigen Unterzeichnung wirksam.

§ 10.2 Aufschiebende Bedingung für die Realisierungspflichten

Die Regelungen, welche zur Realisierung von baulichen Maßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen verpflichten, also § 4.2, § 4.3, § 6, § 7, § 8, § 9, werden erst mit der Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Grundlage, also der Inkraftsetzung des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, spätestens aber mit der Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben (auch wenn diese auf der Grundlage von § 33 BauGB vor Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen sollte) wirksam.

§ 11 Rücktrittsrechte

§ 11.1 Ausfall des Rechts am Grundstück

Beide Vertragsparteien sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn ein Rücktritt von dem in § 1.3 genannten Grundstückskaufvertrag erfolgt oder die auf seiner Grundlage zu Gunsten der Vorhabenträgerin eingetragene Auflassungsvormerkung im Grundbuch gelöscht wird, ohne dass zugleich die Vorhabenträgerin als Eigentümerin eingetragen wird.

§ 11.2 Rücktrittsrecht der Stadt im Insolvenzfall

Die Stadt kann von diesem Vertrag ohne Kosten für sie zurücktreten, wenn über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenzverfahren oder ein nach dem Recht des Sitzlandes vergleichbares Verfahren eröffnet, von der Vorhabenträgerin ein Antrag hierauf gestellt wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

§ 11.3 Rücktrittsrecht der Stadt bei nicht fristgerechter Erfüllung der Durchführungspflichten

Die Stadt kann von diesem Vertrag ohne Kosten für sie zurücktreten, wenn die Vorhabenträgerin einer ihrer Durchführungspflichten gemäß § 4 nicht innerhalb der dafür in § 4.4 vereinbarten (ggf. nach § 4.6 verlängerten) Frist nachgekommen ist. Der Rücktritt ist solange ausgeschlossen wie die Nichterfüllung auf einen Umstand zurückzuführen ist, für den die Stadt allein oder weit überwiegend im Sinne von § 323 Abs. 6 BGB verantwortlich ist.

§ 11.4 Modalitäten

Einer besonderen Fristsetzung bedarf es zur Ausübung der vorgenannten Rücktrittsrechte nicht. Erfolgt eine Fristsetzung, stellt sie keine Stundung dar. Der Rücktritt kann innerhalb einer Frist von sechs Monaten ausgeübt werden, nachdem die zum Rücktritt berechtigte Vertragspartei von dem Vorliegen des Rücktrittsgrundes Kenntnis erlangt hat oder ohne grobes Verschulden hätte erlangen können.

§ 11.5 Ausschluss von Ersatzansprüchen

Im Falle eines Rücktritts - gleich durch welche Vertragspartei - stehen der Vorhabenträgerin keine Ansprüche auf Schadenersatz oder Aufwendungsersatz gegen die Stadt zu.

§ 12 Übertragung von Rechten und Pflichten

§ 12.1 Zustimmungserfordernis

Keine Vertragspartei ist berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ohne vorherige zumindest schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Vertragspartei auf einen Dritten zu übertragen, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes regelt. Die Einwilligung darf nicht ohne sachliche Gründe verweigert werden. Hinsichtlich eines Wechsels des Vorhabenträgers gilt § 12 Abs. 5 BauGB.

§ 12.2 Gleichgestellte Vorgänge

Der Zustimmung bedürfen bis zur vollständigen Vertragserfüllung auch alle Vorgänge einer gewillkürten Rechtsnachfolge oder einer gesellschaftsrechtlichen Umwandlung auf der Seite der Vorhabenträgerin. Die Einwilligung darf nicht ohne sachliche Gründe verweigert werden. Im Falle einer die Person der Vorhabenträgerin betreffenden gesellschaftsrechtlichen Umwandlung im Sinne des Umwandlungsgesetzes genügt abweichend von Satz 1 eine schriftliche Anzeige einer dadurch eingetretenen Änderung in der Person der Vorhabenträgerin innerhalb von zwei Monaten

nach der Eintragung der Veränderung in das Register des Sitzes desjenigen Rechtsträgers, dessen Gläubiger die Stadt ist. Die Stadt kann in diesem Fall aus eigenem vertraglichen Recht Ansprüche auf Sicherheitsleistung in entsprechender Anwendung des Umwandlungsgesetzes ohne Rücksicht auf Anmeldeerfordernisse geltend machen, wenn sie glaubhaft machen kann, dass durch den Umwandlungsvorgang die Erfüllung des Vertrages gefährdet ist.

§ 12.3 Rechtsnachfolge

Soweit im Falle einer Rechtsnachfolge auf Seiten einer Vertragspartei die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf den Rechtsnachfolger der jeweiligen Vertragspartei übergehen, verpflichtet sich diese Vertragspartei, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger alle Pflichten aus diesem Vertrag aufzuerlegen, und zwar mit der Verpflichtung zur jeweiligen Weiterübertragung im Falle einer weiteren Rechtsnachfolge.

§ 13 Schlussbestimmungen

§ 13.1 Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrages sind in nachstehender Reihenfolge:

13.1.1. der Vertragstext

13.1.2. seine im Einzelnen bezeichneten Anlagen

§ 13.2 Nebenabreden

Nebenabreden sind nicht getroffen.

§ 13.3 Formbedürftigkeit von Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit nicht bloß aus Beweisgründen der Schriftform, soweit keine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel. Auch eine über einen längeren Zeitraum geübte Nachsicht oder stillschweigende Duldung eines Zustands durch eine Partei gilt keinesfalls als Änderung des Vertrages und lässt vertragliche Ansprüche unberührt.

§ 13.4 Auslegung von Überschriften

Die in diesem Vertrag verwendeten Überschriften über den Paragraphen und Absätzen dienen in erster Linie der Orientierung und systematischen Einordnung und erheben nicht den Anspruch, den kompletten Regelungsgehalt der jeweils nachstehenden Vereinbarungen wiederzugeben.

§ 13.5 Deutsches Recht

Der Vertrag und seine Auslegung unterliegen ausschließlich deutschem Recht und der deutschen Gerichtsbarkeit. Verweist dieses Recht auf ausländisches Recht, so ist diese Verweisung für den Vertrag unwirksam. Die für Auslegung und Vollzug verbindliche Vertragssprache ist Deutsch.

§ 13.6 Gerichtsstand, Erfüllungsort

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Heiligenhafen.

§ 13.7 Nach Zahl, Maß oder Zeitdauer unwirksame Bestimmungen

Sollte dieser Vertrag eine Regelung nach Maß, Zahl oder Zeitdauer treffen, die sich als rechtswidrig oder unwirksam erweist, so tritt an die Stelle dieser Bestimmung das jeweils nächstgelegene gesetzlich zulässige Maß (bzw. die entsprechende Zahl oder Zeitdauer).

§ 13.8 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des sonstigen Vertragsinhaltes grundsätzlich nicht. Im Falle der Unwirksamkeit einer Bestimmung oder einzelner Bestimmungen werden die Parteien diese durch eine Regelung bzw. durch Regelungen ersetzen, die nach Maßgabe der in den Vorschriften des Vertrages niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung der Risiken und Lasten dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommt bzw. nahe kommen. Die Parteien sind verpflichtet, sich in Verhandlungen um eine derartige Regelung ernstlich zu bemühen; kommt es nicht zu einer Einigung, ist die Stadt im Rahmen des § 315 BGB zu einer Bestimmung nach billigem Ermessen befugt. Die Parteien verpflichten sich, hierzu ggf. erforderliche Mitwirkungshandlungen vorzunehmen und Erklärungen in der erforderlichen Form abzugeben. Betrifft die Unwirksamkeit die Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin oder andere wesentliche Regelungen des Durchführungsvertrags und gelingt eine Ersetzung durch eine wirksame Regelung nach Maßgabe der vorstehenden Sätze nicht, erfasst die Unwirksamkeit den Vertrag insgesamt, dieser ist dann rückabzuwickeln.

§ 13.9 Regelungslücken

Der vorstehende § 13.8 gilt sinngemäß für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthalten sollte, welche die Vertragsparteien geschlossen hätten, wenn sie sie bedacht hätten.