Städtebaulicher Rahmenvertrag

zwischen der

**LEG
Entwicklung GmbH**
Fabrikstraße 7, 24103 Kiel
- vertreten durch den Geschäftsführer -

- nachfolgend **LEG** genannt -

u n d der

Stadt Ahrensburg
- vertreten durch Frau Bürgermeisterin Ursula Pepper -

- nachfolgend **Stadt** genannt -

wird der folgende städtebauliche Rahmenvertrag geschlossen:

Präambel

Die LEG Schleswig-Holstein Landesentwicklung GmbH (heute: DGAG Deutsche Grundvermögen Aktiengesellschaft) hat im Jahre 1996 vom Land Schleswig-Holstein und der Investitionsbank Grundstücke im Bereich des Erlenhofes erworben und in den Jahren 1998 und 1999 weiter arrondiert.

Die LEG Entwicklung GmbH wurde am 12. August 2003 als Tochter der seinerzeitigen LEG Schleswig-Holstein Landesentwicklungsgesellschaft mbH im Wege der Ausgliederung zur Neugründung gemäß § 123 UmwG gegründet. Die Geschäftsanteile befinden sich zu 100 % im Besitz der DGAG.

Die LEG beabsichtigt, gemeinsam mit anderen Unternehmen eine Projektgesellschaft zur Durchführung des Entwicklungsprojektes Erlenhof zu gründen. Die Projektgesellschaft wird die Grundstücke von der DGAG zu diesem Zweck erwerben.

Die Stadt beabsichtigt, durch Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau ein zukunftsorientiertes und ausreichendes Angebot von Wohnbauflächen zu schaffen.

Dieses vorweg erklärend, schließen die Stadt und die LEG folgenden städtebaulichen Vertrag.

§ 1 Allgemeines, Gegenstand des Vertrages

- (1) Das Vertragsgebiet ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Plan gekennzeichnet.

Die LEG wird Eigentümerin der rot gekennzeichneten Flächen für die Entwicklung, die blau gekennzeichnete Teilfläche steht im Eigentum der Stadt. Die LEG wird, die städtische (blau gekennzeichnete) Fläche zu einem Kaufpreis von 40 Euro/m² erwerben. Dies erfolgt durch einen noch abzuschließenden gesonderten Kaufvertrag. Durch diesen Vertrag wird keine Verpflichtung zur Übertragung begründet.

- (2) Zwischen der Stadt und der LEG besteht darüber Einvernehmen, das Gesamtgebiet in zwei Teilbereiche zu gliedern und für die Teilbereiche gesonderte Bebauungspläne (Nord und Süd) aufzustellen. Die Stadt beabsichtigt, den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Süd im Sommer 2006 zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nord soll zwei Jahre später folgen. Grundlage für den Bebauungsplan Süd ist das Städtebauliche Konzept, das als **Anlage 2** beigefügt ist, jedoch kann es noch zu Veränderungen führen.

Die LEG beabsichtigt, die Teilbereiche in Erschließungsabschnitte zu gliedern und mit dem Bau der Erschließungsanlagen des ersten Erschließungsabschnittes im Herbst 2007 (B-Plan Süd) zu beginnen. Die Veräußerung der erschlossenen Baugrundstücke ist für 2008 geplant.

- (3) Die Stadt beabsichtigt, aufgrund eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages gemäß § 124 BauGB sowie eines Folgekostenvertrages der LEG die Vorbereitung, Finanzierung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage der §§ 124 und 11 Baugesetzbuch (BauGB) einschließlich der dazugehörigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu übertragen.
- (4) Aufträge an Dritte zur Übertragung von Planungs- und Durchführungsmaßnahmen kann die LEG nur mit Zustimmung der Stadt erteilen.
- (5) Die LEG hat im Rahmen ihrer Aufgaben Verhandlungen und die Herbeiführung notwendiger Abstimmungen mit Behörden, Ämtern und Trägern öffentlicher Belange zu führen und zu gewährleisten.
- (6) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Süd umfasst auch die Flächen der Familie Rademacher (Flurstück 232, siehe Anlage 1). Die LEG wird mit der Familie Rademacher eine Vereinbarung über die Kostenbeteiligung an der Bauleitplanung und der Erschließung treffen. Die Stadt wird mit der Familie Rademacher eine Vereinbarung über die Gemeinbedarfs- und Folgekosten für die auf das Teilstück Rademacher entfallenden Wohneinheiten treffen.

§ 2 Koordinierung und Planung

- (1) Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet den B-Plan Süd aufstellen zu lassen, einschließlich der Änderung des F-Planes gemäß § 8 BauGB.

Die LEG verpflichtet sich, unabhängig davon, ob sie Eigentümerin wird, sämtliche Kosten für das Bauleitplanverfahren, den Grünordnungsplan, F-Planänderungen, Verfahrensbetreuung der Bauleitpläne, städtebauliche Planentwürfe sowie erforderliche Gutachten, Untersuchungen, wie Umweltverträglichkeitsprüfung, der Wasservoruntersuchung, der Straßenplanung, der Bodenuntersuchung mit Versickerung, der Verkehrsuntersuchungen zu tragen. Die Übernahme der Kosten hat in der Weise zu erfolgen, dass die LEG nach schriftlicher Aufgabe durch die Stadt die entsprechenden Aufträge nach Zustimmung durch die Stadt vergibt, und diese auch vollständig bezahlt, sofern die LEG nicht mit Zustimmung der Stadt die Leistungen selbst erbringt. Sofern sich im Laufe des Verfahrens ergibt, dass weitere Kosten für die Untersuchung erforderlich sind, sind diese nach Begründung der Erforderlichkeit durch die Stadt durch die LEG zu übernehmen. Die Übernahme der Kosten durch die Familie Rademacher ist zwischen der LEG und der Familie Rademacher zu regeln. Sofern die LEG mit einzuholender Zustimmung der Stadt die wie vor aufgeführten Bauleitplanentwürfe, Gutachten und Untersuchungen in eigener Regie erstellt, erfolgt auch keine Erstattung der hierfür entstandenen Kosten durch die Stadt.

- (2) Die Stadt ist berechtigt, gegenüber der LEG bzw. dem beauftragten Büro Weisungen im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit bei der Bearbeitung von Bauleitplänen zu erteilen. Bei Nichtbeachtung der schriftlichen Weisungen bezüglich der Erstellung der Bauleitpläne seitens der LEG ist die Stadt berechtigt, diesen Vertrag nach Mahnung zu kündigen, wobei sämtliche Kosten von der LEG zu übernehmen sind. Das Gleiche gilt für sämtliche der LEG übertragenen Arbeiten wie Gutachten, F-Pläne, Grünordnungsplan.
- (3) Der Ersatz von künftigen oder bereits getätigten Aufwendungen der LEG im Hinblick auf künftige Festsetzungen des B-Plans durch die Stadt ist ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind ebenfalls Schadenersatzansprüche der LEG wegen Vertrauens auf das Wirksamwerden des B-Plans oder auf das Wirksamwerden einzelner Festsetzungen (Abwägungsgebot).

Mit der Zahlung der Planungskosten nach diesem Vertrag ergibt sich kein Anspruch der LEG, eine bestimmte Anzahl von Wohneinheiten oder eine bestimmte Geschossfläche auf dem Vertragsgebiet zu errichten. Sämtliche Kosten sind von der LEG auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung herausstellt, dass die Bauleitplanentwürfe nicht fortgeführt werden.

- (4) Die LEG erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des B-Planes an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 – 44 BauGB. Ein Anspruch auf Aufstellung der Bauleitpläne kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der LEG, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Bauleitpläne und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

- (5) Sämtliche Planungsleistungen sowie Kopien der digitalisierten Entwurfsunterlagen nach den Systemen CADDY und Auto-CAD sind von den Vertragspartnern gegenseitig kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

§ 3 Erschließungsleistungen

- (1) Die Stadt überträgt der LEG aufgrund eines gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrages gemäß § 124 BauGB:
- a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
 - b) die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für das Vertragsgebiet (einschl. notwendiger Vorflutanlagen)
 - c) die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich:
 - Fahrbahnen
 - Parkflächen
 - Geh- und Fußwege
 - Radwege
 - Straßenbegleitgrün
 - Verkehrssignalanlagen
 - Straßenbeleuchtungsanlagen
 - d) die Herstellung der öffentlichen Grünanlagen einschl. Kinderspielplätze
 - e) die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz und Grünordnungsplan für öffentliche Erschließungsanlagen und zugeordnete Maßnahmen für Eingriffsgrundstücke
 - f) die Koordinierung der Herstellung der erforderlichen Versorgungsanlagen

Die LEG räumt den jeweiligen Versorgern das Recht zur Herstellung der Versorgungsanlagen und -leitungen unter Bezugnahme auf den bestehenden Konzessionsvertrag für Strom, Gas und Wasser ein. Die Inanspruchnahme der Grundstücke durch den jeweiligen Versorger wird von der LEG kostenlos gestattet. Die erforderlichen Versorgungsanlagen und -leitungen bleiben Eigentum des jeweiligen Versorgers, werden also nicht Bestandteil der Grundstücke.

Die LEG gewährleistet die Trassenfreihaltung für die Versorgungsanlagen für Strom, Gas und Wasser sowie Telekommunikation sowie die Trassenführung bei einer möglichen von der Stadt zu entscheidenden Nahwärmeversorgung.

Diese Aufstellung ist nicht abschließend. Soweit sich im Bauleitplanverfahren weiter herzustellende Anlagen ergeben, sind diese entsprechend zu ergänzen.

- (2) Grundlage für die Vergabe der Bauarbeiten ist die VOB in der jeweils neuesten Fassung. Details werden in einem noch gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.
- (3) Die Stadt übernimmt die künftigen öffentlichen Erschließungsanlagen nach Abs. 1 Buchst. a) – f) in ihre Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht, wenn u.a. folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Wohnbaugebiet bzw. in den jeweiligen Erschließungsabschnitten, die im Erschließungsvertrag detailliert festzulegen sind.
 - b) Abschluss der Hochbebauung zu 80 % im Wohnbaugebiet, es sei denn die Stadt erteilt angesichts des Bau- und Zeitfortschritts die Zustimmung zu einem früheren Zeitpunkt, die Straßen endgültig herzustellen und zu übernehmen.
 - c) technische mängelfreie Abnahme
 - d) einwandfreier Zustand der öffentlichen Anlagen
 - e) Nachweis über eine vertraglich vereinbarte zweijährige Entwicklungspflege der öffentlichen Grünmaßnahmen
 - f) Übergabe der lichtpausfähigen Bestandspläne (auch in digitaler Form im DXF- oder SICAD-Format) für den Straßenbau, die Entwässerungsanlagen und die öffentlichen Grünmaßnahmen

Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Details werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Der Übernahmetag wird durch die Stadt innerhalb von 4 Wochen, nachdem die Voraussetzungen nach den Buchstaben a) – f) erfüllt wurden, auf Antrag der LEG bestimmt; 2 Wochen vor der Übernahme setzt die Stadt in Abstimmung mit der LEG einen Termin für die Schlussbegehung fest.

- (4) Die Grünmaßnahmen und die Ausgleichsflächen gehen – unbeschadet der zweijährigen Entwicklungspflege sowie der Gewährleistungsansprüche – in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über, sobald deren technische Abnahme und die Beseitigung der in den Abnahmeprotokollen aufgeführten wesentlichen Mängel ausgeführt wurde und sofern die Stadt insbesondere die Ausgleichsflächen in ihr Eigentum übernehmen will. Zusätzliche Verträge über Pflegemaßnahmen von Ausgleichsflächen, die über die übliche zweijährige Entwicklungspflege hinausgehen, bleiben von dieser Regelung unberührt.
- (5) Die Bildung von funktionsfähigen Erschließungsabschnitten innerhalb der Wohngebietsentwicklung bedarf der Zustimmung der Stadt.
- (6) Die LEG haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsarbeiten verursacht werden. Die LEG hält die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

Treten durch den Baubetrieb Verunreinigungen der anliegenden Straßen auf, so ist die Reinigung nach § 46 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein von der LEG unverzüglich auf ihre Kosten vorzunehmen.

- (7) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen auf den Privatgrundstücken im Vertragsgebiet sind die Baustraßen soweit fertig zu stellen, dass sie benutzt werden können. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind zu beseitigen.

§ 4 Folgelasten

Als Folge der Baumaßnahmen und des dadurch zu erwartenden Anstiegs der Wohnbevölkerung kann die Schaffung bzw. Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte, Grundschule, Jugendfreizeiteinrichtung) erforderlich sein. Die Stadt wird dies anhand der konkreten Schulentwicklungsplanung und Kindertagesstättenplanung überprüfen, einschließlich ggf. erforderlicher Jugendfreizeiteinrichtungen. Die LEG wird dann – sofern ein Bedarf der Stadt ermittelt wird – mit dem ermittelten Betrag die Folgekosten ablösen. Die Stadt verpflichtet sich, die ermittelten Folgeeinrichtungen für dieses Gebiet zeitnah zu errichten.

§ 5 Grundstücksangelegenheiten

- (1) Die Aufgaben der LEG sind die Erschließung des Erschließungsgebietes für den Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfes Süd gem. dem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrages sowie weiteren nach § 11 BauGB abzuschließenden Verträgen.

Die LEG wird

- die Flächen für die vereinbarten Erschließungsanlagen erwerben und
- sämtliche Baugrundstücke erwerben und vermarkten.

Sofern keine städtischen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, wird die LEG entsprechende Flächen für die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen erwerben. Sind entsprechende städtische Ausgleichsflächen vorhanden, sind diese unter Berücksichtigung angemessener Kosten zu benutzen.

- (2) Die LEG verpflichtet sich
- a) die zukünftig öffentlichen Flächen mit den öffentlichen Anlagen und
 - b) die Ausgleichsflächen, einschließlich der darauf durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – sofern die Übereignung von der Stadt als erforderlich angesehen wird –,

soweit sie nicht bereits im Eigentum der Stadt stehen, nach der Vermessung einschließlich der topographischen Einmessung der Stadt unentgeltlich, kosten-, lasten-, nutzungs- und pfandfrei durch gesonderte Verträge zu übereignen.

Die Messungsergebnisse (Koordinaten und Zeichnungen) sind der Stadt auf maschinenlesbaren Datenträgern (Zeichnungen im DXF- oder SICAD-Format) zu übergeben.

Die LEG stimmt bereits jetzt unabhängig von den Eigentumsverhältnissen und der Übernahme der Widmung der künftig öffentlichen Flächen zu.

- (3) Die LEG sichert die im B-Plan ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch Eintragung von Dienstbarkeiten in die betroffenen Grundbücher und durch Baulasten im Baulastenverzeichnis. Der Eintragungstext ist mit der Gemeinde abzustimmen.
Soweit von der Stadt zu übernehmende Entwässerungsanlagen über Grundstücke außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen führen, sind die Entwässerungsanlagen durch Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch als auch als Baulast im Baulastenverzeichnis zu sichern. Sämtliche Kosten für Eintragungen trägt die LEG.
- (4) Sofern innerhalb der Erschließungsflächen Bodenverunreinigungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vermutet bzw. festgestellt werden, hat die LEG auf eigene Kosten dafür Sorge zu tragen, dass diese auf Grundlage der geltenden Gesetzgebung erkundet und beseitigt werden.

§ 6 Kostenregelung, Bürgschaft

Zur Sicherung der vertraglich vereinbarten Leistungen für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen wird die LEG der Stadt unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaften in Höhe der Nachprüfung durch die Stadt ermittelten Baukosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen übergeben. Die exakte Höhe der vorzulegenden Vertragserfüllungsbürgschaft als auch weitere Details sowie die Vorlage von Gewährleistungsbürgschaften werden im Erschließungsvertrag geregelt.

§ 7 Finanzierung

- (1) Die LEG erfüllt die ihr nach diesem Vertrag obliegenden Aufgaben in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit dieser Vertrag keine anderen Regelungen trifft.
- (2) Unberührt von den Regelungen dieses Vertrages bleiben öffentlich-rechtliche Forderungen der Stadt auf Gebühren, Beiträge o. ä. (z. B. Gebühren für abwasserrechtliche Genehmigungen).
- (3) Für die in § 3 genannten Anlagen wird die Stadt nach deren vertragsgemäßer Herstellung durch die LEG keine Erschließungsbeiträge erheben unter der Voraussetzung, dass diese auch endgültig von der LEG hergestellt werden. Die Erhebung von Beiträgen für Maßnahmen, die von der Stadt oder Dritten durchgeführt werden, bleibt unberührt. Die Verrechnung der Kanalanschlussbeiträge mit der von der LEG herzustellenden Kanalisation wird im Erschließungsvertrag detailliert geregelt. Ebenso unberührt bleiben Gebühren, die im Rahmen von Ge-

nehmungungsverfahren für die nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen aufgrund rechtlicher Vorschriften zu erheben sind.

§ 8 Städtebauliche Verträge

Es werden gesonderte Verträge z. B. gemäß § 11 BauGB über Folgelasten, gemäß § 124 BauGB ein Erschließungsvertrag und gemäß § 135 a – c BauGB über die Herstellung von Ausgleichsflächen abgeschlossen.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Die LEG kann die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an einen Dritten weitergeben. Die Stadt kann aus wichtigem Grund die Zustimmung, z. B. nach Prüfung der Bonität des Rechtsnachfolgers, versagen; die LEG wird von ihren Verpflichtungen erst frei, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen hat.
- (2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit nur rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, wenn sie den Punkt bedacht hätten. Beruht die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem darin angegebenen Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so soll das der Bestimmung am nächsten kommende, rechtlich zulässige Maß an die Stelle treten
- (3) Die LEG wird die im Rahmen dieses Vertrages von der Stadt erhaltenen Informationen, Unterlagen etc. vertraulich behandeln und nur zum Zwecke der Durchführung dieses Vertrages verwenden. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist – soweit es nicht die unmittelbare Vergabe von Aufträgen betrifft – nur in Abstimmung mit der Stadt möglich.
- (5) Diesem Vertrag liegen die Anlagen 1 (Vertragsgebiet) und 2 (Städtebauliches Grobkonzept) sowie Anlage 3 gemäß § 10 Abs. 2 dieses Vertrages bei. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlagen vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.
- (6) Hoheitliche Aufgaben werden durch diesen Vertrag nicht berührt.
- (7) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt, jede Vertragspartei hat eine Originalausfertigung.
- (8) Die gesamten Bestimmungen dieses Vertrages haben keine präjudizierende Wirkung auf das Bauleitplanverfahren
- (9) Dieser Vertrag wird erst aufschiebend bedingt wirksam, mit Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrages zwischen der Stadt und der LEG über die in Anlage 1 blau

gekennzeichnete Fläche zu einem Kaufpreis von 40 €/ m². Sämtliche mit diesem Vertrag verbundenen Kosten trägt die LEG.

§ 10 Sonstige Vereinbarungen

- (1) Die DGAG verpflichtet sich als Gesellschafterin der LEG Entwicklung und als Grundstückseigentümerin in gleicher Weise wie die LEG Entwicklung zur Erfüllung dieses Vertrages einschließlich finanzieller Verpflichtungen und Vorlage der Vertragserfüllungsbürgschaften.

- (2) Mit Stand gemäß § 33 BauGB im Geltungsbereich des B-Plans Süd verzichtet die LEG auf ggf. bestehende sämtliche Übernahmeansprüche an die Stadt bezüglich der in Anlage 3 beigefügten Flächen. Die am 3. Februar 1994 erklärte, notariell beglaubigte Verpflichtung der Stadt Ahrensburg zum Flächenankauf von der Investitionsbank Schleswig-Holstein (Urkundenrolle Nr. 42/94 des Notars Rudolf H.E. Dorsch, Ahrensburg) wird – unter der Voraussetzung, dass dieser Vertrag wirksam ist - gegenüber den Rechtsnachfolgern mit dem Zeitpunkt unwirksam, an dem der Geltungsbereich des B-Planes Süd den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat.

Ahrensburg, den

Kiel, den

Stadt Ahrensburg
Die Bürgermeisterin

LEG Entwicklung GmbH

(Pepper)

Kiel, den

DGAG Deutsche Grundvermögen AG

Anlage 1: Vertragsgebiet

Anlage 2: Städtebauliches Konzept

Anlage 3: Verzicht auf Übernahmeansprüche an die Stadt bezüglich der in Anlage 3 beigefügten Flächen