

**Durchführungsvertrag
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
des B-Planes Nr. 83 der Stadt Ahrensburg**

Die Stadt Ahrensburg
vertreten durch Frau Bürgermeisterin Pepper,
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

(nachfolgend Stadt genannt)

und

die EKZ Klaus-Groth-Straße Ahrensburg GbR

(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

vertreten durch
gemäß anliegender Vollmacht
wohnhaft

schließen folgenden Vertrag:

Vorbemerkung

Die Stadt und der Vorhabenträger wollen ein Einkaufszentrum im Bereich nördlich der Klaus-Groth-Straße realisieren. Mit dem Einkaufszentrum soll die ortsnahe Versorgung verbessert und dem Kaufkraftabfluss in Nachbarkommunen entgegengewirkt werden. Das Vorhaben beruht auf dem Kurzgutachten zum Ansiedlungsvorhaben Einkaufszentrum Klaus-Groth-Straße von Dr. Lademann & Partner vom 03.06.2005, vorgestellt am 17.08.2005 im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ahrensburg.

Deshalb begrüßt es die Stadt ausdrücklich, dass der Vorhabenträger die in diesem Vertrag behandelte Investitionsmaßnahme in Ahrensburg vornehmen will. Der Vorhabenträger wird das vorgesehene Projekt zunächst selbst betreiben und die einzelnen Ladenflächen vermieten. Dies vorweggeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

Teil I Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Bauvorhaben „Einkaufszentrum Klaus-Groth-Straße“ und die Erschließung des Einkaufszentrums im Bereich zwischen der Klaus-Groth-Straße/Bei der Doppeleiche/Reeshoop und Große Straße mit einer Verkaufsfläche von ca. 7.000 m². Das Vorhaben bestimmt sich im Einzelnen nach dem von dem Vorhabenträger entworfenen Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 03.08.2006/04.08.2006), der als Anlage 2 Bestandteil dieses Vertrags ist.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke (Flurstücke 245, 246, 247, 248, 249, 185, 186, 188, 179, 244, 180 teilweise, 242, 187 teilweise der Flur 9.)
- (3) Nach dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 vom umfasst das Plangebiet neben dem Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers auch die Blockrandbebauung zum Reeshoop und die Blockrandbebauung zur Großen Straße und somit die Grundstücke der Flur 9 Flurstücke 238, 237, 236, 235, 234, 233, 189, 240, 239, 241, 243, 252, 251, 250, 184, 182, 181, 183.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a. der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b. der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2)
- c. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 3)
- c. der Plan zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (Anlage 4)
- d. Grünordnerische Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 83 (Anlage 5)
- e. die von der Stadt genehmigte Ausbauplanung für die Anbindung der Tiefgarage des Einkaufszentrums an die Anbindung der Tiefgarage der Klaus-Groth-Straße (Anlage 6)
- f. Lageplan „Anbindung der privaten Tiefgaragen der Eigentümer der Grundstücke der Großen Straße an die Tiefgarage des Einkaufszentrums“ (Anlage 7)
- g. Durchgangsmöglichkeit einer Passage von der Großen Straße in das Einkaufszentrum (Anlage 8)
- h. architektonischer Entwurf des Bauvorhabens entlang der Klaus-Groth-Straße (Anlage 9)
- i. architektonischer Entwurf über die Dachbegrünung (Anlage 10)
- j. Lageplan, Erwerb eines Trennstücks aus der Flur 9 Flurstück 188 (Anlage 11)
- k. Eintragung einer Baulast (Anlage 12)

Teil II

Verpflichtung zur Durchführung des Bauvorhabens

§ 1

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Gebiet liegt in der nördlichen Kernstadt Ahrensburg und befindet sich im Blockbereich Klaus-Groth-Straße/Reeshoop/Bei der Doppeleiche und Große Straße. In der Klaus-Groth-Straße befinden sich zurzeit kleinere Ladengeschäfte und ein stillgelegtes Kino mit einer abgängigen Tiefgarage. Der Blockinnenbereich ist weitgehend voll versiegelt und wird als öffentlich nutzbare Parkplatzfläche sowie für private Stellplätze auf den Grundstücken der Großen Straße genutzt.

Die Zu- und Abfahrten zur oberirdischen Parkplatzfläche erfolgen von der Klaus-Groth-Straße und Bei der Doppeleiche aus. Vom Blockinnenbereich aus werden auch mehrere private Tiefgaragen unterhalb der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke der Großen Straße über Rampen im Parkplatzbereich zurzeit erschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan werden öffentlich-rechtlich abgesicherte Zufahrtsrechte von der Klaus-Groth-Straße und Bei der Doppeleiche sichergestellt.

- (2) Auf den Flurstücken 186, 187, 188, 185, 248, 249, 247, 246, 245, 244, 242 der Flur 9 ist die Neuordnung des Blockinnenbereiches mit einer Überplanung dieses Bereiches mit einem Einkaufszentrum mit ergänzenden Fachmärkten und Shops geplant. Die Tiefgarage des Einkaufszentrums soll an die Tiefgarage der Klaus-Groth-Straße angebunden werden (Anlage 2). Dieser vorhabenbezogene Bereich umfasst teilweise den Blockrand der Klaus-Groth-Straße und die heutigen öffentlich genutzten Parkplatzflächen im Blockinnenbereich. Die Verkaufsflächen aller Einzelhandelseinrichtungen sowie gastronomische Einrichtungen belaufen sich auf ca. 7.000 m². Die angestrebte Größenordnung wird nach dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 83 erstmals planungsrechtlich gesichert.

Die baulichen Anlagen auf den Grundstücken Klaus-Groth-Straße Nr. 2 bis 4 sowie Reeshoop Nr. 2 befinden sich im Vorhabenbereich und werden abgerissen.

Die Neuanlage des Einkaufszentrums sieht hier einen geschlossenen Blockrand vor. Als Hauptmieter sind ein Lebensmittelmarkt sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen vorgesehen. Im Reeshoop Nr. 2 sind im Obergeschoss auch Wohnungen geplant.

Durch die Überbauung des Parkplatzes mit dem Einkaufszentrum und die neue Konzeption der Tiefgarage unterhalb des gesamten Einkaufszentrums wird die gesamte Parkplatzsituation geordnet. Die zentrale Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über getrennte Ein- und Ausfahrtsrampen in der Klaus-Groth-Straße. Über diese Tiefgarage werden mehrere private Tiefgaragen erschlossen.

Die Anlieferungsverkehre für das Einkaufszentrum erfolgen von Norden über die Straße Bei der Doppeleiche. Das Vorhaben bestimmt sich im Einzelnen nach dem von dem Vorhabenträger entworfenen Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.08.06/04.08.06, der als Anlage 2 Bestandteil dieses Vertrages ist.

- (3) Der Vorhabenträger hat einen Grundstückskaufvertrag (Notar Freudenthal Nr. 218 der Urkundenrolle für 2005) über die städtischen Flurstücke des im Grundbuch von Ahrensburg, Flur 9, Flurstücke 185 (1.627 m²), 242 (7 m²), 245 (902 m²), 246 (849 m²), 247 (1.101 m²), 248 (96 m²), 249 (169 m²) abgeschlossen und wird Eigentümer der wie vor genannten Flurstücke. Außerdem ist er Eigentümer des Flurstücks 186 der Flur 9 laut Grundstückskaufvertrag des Notars, Urkundenrolle Nr. und Eigentümer des Flurstückes 188 der Flur 9 laut Grundstückskaufvertrag des Notars, Urkundenrolle Nr. geworden.

§ 2 Verfahren der Stadt

Die Stadt hat auf Antrag des Vorhabenträgers ein Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet. Parallel betreibt sie ein Verfahren zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit beiden Verfahren beabsichtigt die Stadt nach dem derzeitigen Stand ihrer Planungen die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass das in § 1 beschriebene Vorhaben des Vorhabenträgers nach § 30 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig wird.

§ 3 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, binnen 3 Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß §§ 4, 12 des Grundstückskaufvertrages des Notars Freudenthal, Nr. 218 der Urkundenrolle für 2005 mit dem Bau des Einkaufszentrums bestehend aus einem SB-Warenhaus, Fachgeschäften, Gastronomiebetrieben und einer öffentlichen WC-Anlage sowie der hierfür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Anbindung der bestehenden und neu zu errichtenden Tiefgaragen zu beginnen und die Baulichkeiten innerhalb einer Frist von 2 Jahren auf eigene Kosten bezugsfertig zu errichten.

Zu den aufschiebenden Bedingungen gemäß § 12 des wie vor genannten Grundstückskaufvertrages zählen:

- Die Stadtverordnetenversammlung muss dem Grundstückskaufvertrag des Notars Freudenthal, Nr. 218 der Urkundenrolle für 2005 über den Grunderwerb der Flurstücke zustimmen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Ahrensburg muss den Stand nach § 33 BauGB erreicht haben.
- Der Käufer muss die notwendigen vollziehbaren Baugenehmigungen für das beabsichtigte Bauvorhaben erhalten haben.

- Es muss ein verbindlich abgeschlossener Mietvertrag für das zu errichtende SB-Warenhaus vorliegen. Eine Bedingung darf sein, dass seine Wirksamkeit von der Rechtswirksamkeit des Grundstückskaufvertrages der Urkundenrolle Nr. 218/2005 des Notars Freudenthal vom 13.12.2005 abhängt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von einem Monat – nachdem der Bebauungsplan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat – einen genehmigungsfähigen Bauantrag bei der Stadt Ahrensburg mit allen dazu erforderlichen Unterlagen einzureichen. Sofern Unterlagen oder Angaben nachzureichen sind, hat dieses unverzüglich zu erfolgen, um Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung zu vermeiden.

- (2) Sollte der Vorhabenträger nicht gemäß Absatz 1 binnen 3 Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen mit dem Bau beginnen oder die Bauverpflichtung nicht oder nicht vollständig innerhalb der Frist von 2 Jahren erfüllen oder sollte er erklären, die Verpflichtung nicht einhalten zu wollen oder zu können, so hat die Stadt folgende Rechte:
- a. Die Stadt kann die kostenfreie Rückübertragung des Grundstücks laut Grundstückskaufvertrag des Notars Freudenthal Nr. 218/2005 ganz oder teilweise verlangen, in dem es sich zum Zeitpunkt des Verkaufes befunden hat.
 - b. Sofern auf dem Grundstück nicht fertig gestellte Baulichkeiten errichtet wurden, die zur Erfüllung der Bau- und Betriebsverpflichtung verwendet werden können, kann die Verpflichtung zur Rückübertragung vom Vorhabenträger abgewendet werden, indem er innerhalb einer Frist von 4 Monaten nach Zugang der Aufforderung der Stadt zur Rückübertragung das Grundstück an einen Dritten veräußert, der in alle Rechte und Pflichten des heutigen Vertrages einzutreten hat, wobei eine solche Veräußerung der Zustimmung der Stadt bedarf. Zu diesem Zweck ist der Stadt der Vertrag mit dem Rechtsnachfolger im Entwurf und nach Beurkundung in beglaubigter Form vorzulegen. Die Zustimmung darf von der Stadt nur verweigert werden, wenn der Rechtsnachfolger nicht ausnahmslos in alle Rechte aus dem Kaufvertrag der Urkundenrolle Nr. 218/2005 des Notars Freudenthal eintritt und er nicht die erforderliche Bonität nachweist. Es wird auf Teil IV § 2 Abs. 2 a verwiesen.
 - c. Sollte es zu einer Rückübertragung oder Weiterveräußerung mit Zustimmung der Stadt kommen, beträgt der Kaufpreis 338 €/m² mindestens jedoch 2.100.000 €. Eine Verzinsung des Kaufpreises zugunsten des Käufers findet nicht statt. Sollte der Vorhabenträger bei dem Weiterverkauf einen Verkaufsgewinn hinsichtlich des Grund und Bodens erzielen, ist dieser an die Stadt zu zahlen.

Verkaufsgewinn ist der Unterschied zwischen dem Kaufpreis von 2.100.000 € und dem Veräußerungserlös des Vorhabenträgers, wobei der Wert der Bebauung abzuziehen ist. Entsteht wegen der Ermittlung dieses Unterschiedsbetrages Streit, so hat ein durch die Industrie- und Handelskammer zu Lübeck zu bestellender Gutachter für beide Parteien verbindlich den Zeitwert des Baukörpers zu ermitteln. Die Kosten des Gutachters tragen beide Parteien je zur Hälfte.

- (3) Sollte die Stadt von dem Rückübertragungsanspruch Gebrauch machen, kann die Stadt vom Vorhabenträger weiterhin eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000 € für das Grundstück verlangen. Wird der Rückübertragungsanspruch nur für hinsichtlich eines Teiles des verkauften Grundstücks ausgeübt, vermindert sich der Betrag entsprechend. Der Betrag wird fällig binnen zwei Wochen nachdem die Stadt erklärt hat, dass sie von Ihrem Rückforderungsrecht Gebrauch macht.
- (4) Der Vorhabenträger hat erklärt, zur Realisierung des in Teil II § 1 genannten Vorhabens innerhalb der Frist in Teil II § 3 dieses Vertrages genannten Zeitraumes bereit zu sein. Er ist dazu nach den Feststellungen der Stadt auch in der Lage. Der Vorhabenträger wird eine Finanzierungsbestätigung der Bank, dass dieser auch finanziell in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren, der Stadt vorlegen. Der Vorhabenträger wird spätestens einen Monat nach Unterschrift dieses Vertrages die Finanzierungsbestätigung der Stadt vorlegen.

Der Vorhabenträger ist berechtigt, über alle Grundstücke im Vertragsgebiet im Sinne dieses Vertrages zu verfügen.

§ 4 Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehört der Abbruch des bestehenden Gebäudes auf den Flurstücken 188, 186 einschließlich Tiefgarage im Vertragsgebiet.

Teil III Erschließung

§1 Herstellung der Erschließungsanlage

- (1) Der Vorhabenträger benötigt eine Anbindung seiner Tiefgarage des Einkaufszentrums an das Erschließungsbauwerk (Zu- und Abfahrt) in der Klaus-Groth-Straße und die Herstellung von Tiefgaragenplätzen ebenfalls unterhalb der Klaus-Groth-Straße (s. Anlage 6). Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Wiederherstellung der Klaus-Groth-Straße in diesem Bereich mit einem Oberbau nach der aktuellen RSTO und einer provisorischen Oberflächenbefestigung (Asphalt, Platten, Borde, Rinnen) gemäß den Vorgaben dieses Vertrages. Grundlage für die Wiederherstellung der Klaus-Groth-Straße ist die in der Anlage 4 genehmigte Ausbauplanung durch die Stadt. Die Anbindung der privaten Tiefgaragen unterhalb der Klaus-Groth-Straße (Teil IV § 1 dieses Vertrages) sowie die Wiederherstellung der Klaus-Groth-Straße soll zeitlich zügig in Abstimmung mit der Stadt erfolgen. Einen Monat vor Beginn der Baumaßnahme ist mit der Verkehrsaufsicht die Verkehrsführung abzustimmen. Sämtliche mit dieser Maßnahme verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlage bei Vorliegen der in Teil III dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen (Teil III § 6 dieses Vertrages). Dies gilt ausschließlich für die gewidmete Klaus-Groth-Straße und nicht für die unterhalb liegende Tiefgarage.

§ 2 Fertigstellung der Anlagen

- (1) Die Klaus-Groth-Straße ist innerhalb von 15 Monaten nach dem 1. Spatenstich wieder herzustellen.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen zur Fertigstellung (siehe auch Teil III § 1 dieses Vertrages) nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen oder ausführen zu lassen.

§ 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

die Wiederherstellung der Fahrbahn Klaus-Groth-Straße nach der aktuellen RSTO gemäß Ausführungspläne mit einer provisorischen Oberflächenbefestigung (Asphalt, Platten, Borde, Rinnen) (s. Anlage 4).

- (2) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.
- (3) Die Regelungen in dem öffentlich-rechtlichen „Vertrag über die Wiederherstellung der Klaus-Groth-Straße in den sonstigen Abschnitten der Klaus-Groth-Straße durch den Vorhabenträger“ zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vom 02.05.2006 sind entsprechend für diesen Teilabschnitt auch hinsichtlich Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung, Baudurchführung anwendbar.

§ 4 Baudurchführung Erschließungsanlage

- (1) Die im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht ausreichende Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.
- (2) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und eine unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (3) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für die Wiederherstellung der Klaus-Groth-Straße verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (5) Der Ablauf des Bauvorhabens muss in enger Abstimmung mit der Verkehrsaufsicht erfolgen.
- (6) Rechtzeitig vor der Baumaßnahme ist ein Verantwortlicher für die Baumaßnahme schriftlich zu benennen.

§ 5 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlage für jeden Schaden, der durch die schuldhafte Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen, der Anbindung an die privaten Tiefgaragen oder sonst wie schuldhaft verursacht werden.

Gesetzliche Haftungstatbestände zulasten des Vorhabenträgers sind durch diesen Vertrag nicht ausgeschlossen. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

Von der Stadt wird die öffentliche Verkehrsfläche übernommen. Hierzu zählt nicht die Tiefgarage unterhalb der Klaus-Groth-Straße. Die Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltungspflicht für die Tiefgarage liegt bei dem Vorhabenträger. Desgleichen trägt der Vorhabenträger sämtliche Kosten für die künftige Unterhaltung und Instandsetzung der Tiefgarage, einschließlich Abdichtung und Schutzschicht, der Rampen und der weiteren Unterbauung. Es ist eine entsprechende Baulast des Vorhabenträgers auf Kosten des Vorhabenträgers im Baulastenverzeichnis einzutragen.

§ 6

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist beträgt fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der Wiederherstellung der Klaus-Groth-Straße durch die Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsmäßige Herstellung der Anlage schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 200 € angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 7

Übernahme der Erschließungsanlage

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage (Wiederherstellung der Klaus-Groth-Straße) nach der aktuellen RSTO übernimmt die Stadt diese, wenn der Vorhabenträger vorher

- a) in zweifacher Ausfertigung die vom Vorhabenträger beauftragten Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandspläne übergeben hat,
 - b) die Schlussvermessung durchgeführt ,
 - c) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtungen übergeben hat,
 - d) Nachweise erbracht hat über
 - aa) Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien für die Wiederherstellung der Klaus-Groth-Straße nach der aktuellen RSTO und einer provisorischen Oberflächenbefestigung (Asphalt, Platten, Borde, Rinnen)
 - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlage Klaus-Groth-Straße in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich. Hierzu gehört nicht die unterhalb der Klaus-Groth-Straße liegende Tiefgarage.

Teil IV

Bauvorhaben Einkaufszentrum

§ 1

Anbindung der privaten Tiefgaragen an die Tiefgarage des Einkaufszentrums

Die privaten Tiefgaragen der Grundstücke Große Straße 14, Große Straße 16 - 20, Große Straße 22, Große Straße 24, Große Straße 26, Bei der Doppeleiche 1 – 3, Große Str. 12, Reeshoop 2 sind laut Anlage 7 an die Tiefgarage des Einkaufszentrums im Einverständnis mit dem Eigentümer schnellstmöglichst baulich anzubinden.

§ 2

Baudurchführung des Bauvorhabens Einkaufszentrum

- (1) Zur Erlangung eines optimalen Schallschutzes sind während der Baumaßnahme des Bauvorhabens auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung vom 29.10.2001 der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm und Geräuschemission vom 19.08.1970, der Verordnung zur Einführung der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002, Artikel 1 der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung 32. Bundesimmissionsschutzverordnung) folgende Maßnahmen vorzusehen:
- vibrationsarme Abbruchmethoden durch Abkneifen der Stahlbetonstruktur ohne Verwendung einer Abrissbirne
 - lärmarme Abbruchmaßnahme im Bereich Stahlbetonstruktur durch Vorschneiden und Ausheben möglichst großer Teile
 - Aushubarbeiten mit lärmarmen Baggern
 - Verzicht auf laute Rammarbeiten und Spundungen, stattdessen sind für die Gründung Bohrpfahlwände vorgesehen
 - Verwendung von lärmarmen Kompressoren und lärmarmen sonstiger Kleinmaschinen
 - sämtliche Arbeiten finden ausschließlich während der Tageszeit an Werktagen statt, d. h. zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr
 - bei der Baumaßnahme werden eine Vielzahl von Halbfertigteilen und Fertigteilen verwendet, wodurch kürzere Bauzeiten und Reduktion der Arbeiten auf der Baustelle möglich sind
 - hinsichtlich sämtlicher Baumaschinen sollten möglichst nur lärmarme Versionen eingesetzt werden, ausgezeichnet mit blauem Engel gemäß RAL-ZU 53

- (2) Zwischen dem Vorhabenträger und den Grundstückseigentümern der anzubindenden Tiefgaragen ist unter Mitwirkung der Stadt eine einvernehmliche Einigung dahingehend zu erzielen, dass die privaten Tiefgaragen über den Zeitraum der Bauphase nicht anfahrbar sind und anschließend eine Anbindung der privaten Tiefgaragen an die Tiefgarage des Einkaufszentrums erfolgt (s. Anlage 7). Zur Wirksamkeit dieses Vertrages ist die Einigung mit sämtlichen Grundstückseigentümern schriftlich der Stadt vorzulegen.
- (3) Zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer der Erdgeschossfläche des Flurstücks 181 ist unter Mitwirkung der Stadt eine private Einigung zur Wirksamkeit dieses Vertrages dahingehend vor Baubeginn vorzulegen, dass der Eigentümer mit einer geänderten Anlieferung während und nach der Bauphase von der Kohschießstraße einverstanden ist.
- (4) Die Anlieger sind rechtzeitig durch ein Anliegerschreiben über den Bauablauf zu informieren.
- (5) Während der Bauphase sind Bautafeln mit kurzer Beschreibung des Bauvorhabens, Bauzeiten, Ansprechpartner etc. aufzustellen.

§ 3

Anlieferung des Einkaufszentrums

- (1) Die Anlieferzone des Einkaufszentrums im Bereich Bei der Doppeleiche ist einzuhausen. Die Lärmschutz-Einhausung darf keine Öffnungen oder Schlitze aufweisen. Dies gilt auch für alle Anschlüsse (z. B. Dach an Wand). Das Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Dach und Wand) muss mindestens R_w 25 dB betragen oder eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² aufweisen.
- (2) Zur Sicherstellung der Nachtruhezeiten ist ein Anlieferungsverbot jeglicher Art zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr werktags und sonn- und feiertags ganztägig für die Anlieferung des EKZ Klaus-Groth-Straße im Bereich Bei der Doppeleiche einzuhalten. Bei Zuwiderhandlung werden Zwangsmaßnahmen nach § 117 Ordnungswidrigkeitengesetz gegen den Verursacher ergriffen.
- (3) Die Anlieferung des Einkaufszentrums über das Flurstück 244 der Flur 9 ist über eine Baulast sichergestellt. Diese umfasst ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. eine Zufahrt mit Kfz bis 30 t.

§ 4

Bewirtschaftung der Tiefgarage unterhalb der Klaus-Groth-Straße und unterhalb des Einkaufszentrums

- (1) Als Maßstab für die Parkgebühren der Tiefgarage sollen die ortsüblichen Gebühren gelten.

- (2) Für die Rampenzu- und -abfahrt zur Tiefgarage unterhalb der Klaus-Groth-Straße werden Öffnungs- und Schließzeiten eingerichtet. Insbesondere die Anwohner, deren private Tiefgarage durch die Tiefgarage Klaus-Groth-Straße angeschlossen sind, erhalten einen Zugang zu ihrer privaten Tiefgarage über die Rampe unabhängig von Öffnungs- und Schließzeiten (Teil IV § 1), gesichert durch eine Baulast.
- (3) Der Vorhabenträger übernimmt die Verpflichtung der Stadt aus dem Vertrag zwischen der Firma Albrecht und Günter Grundstücksgesellschaft und der Stadt vom 14.01.1974 Punkt 2.7 zur Unterhaltung.

§ 5

Zugänglichkeit von öffentlichen WC im Einkaufszentrum

Ein öffentliches WC ist im Einkaufszentrum im Erdgeschoss und im 2. Obergeschoss während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums vorzuhalten und für die Öffentlichkeit zugänglich.

§ 6

Fassadengestaltung

Der Vorhabenträger legt unter anderem bei Vertragsabschluss einen Bauentwurf des Bauvorhabens entlang der Klaus-Groth-Straße vor, aus dem sich die Gestaltung hinreichend konkret beurteilen lässt. Der Entwurf wird Gegenstand des Vertrages (Anlage 9). Der Vorhabenträger bindet sich an den vorgelegten Entwurf bezüglich der Abmessungen der Gebäude, der Materialgestaltung und der Kubaturen. Von diesem Bauplan kann mit Zustimmung der Stadt abgewichen werden, um notwendig werdende Änderungen oder Verbesserungen zu ermöglichen.

§ 7

Unterbringen und Bereitstellen der Abfall- und Wertstoffbehälter

Durch die Überbauung der Parkplatzfläche mit dem EKZ entfallen zum Teil die Standorte für die Abfall- und Wertstoffbehälter. Es wird auf § 10 Abs. 2 dieses Vertrages verwiesen. Etwaige Kosten für das Unterbringen und Bereitstellen der Abfall- und Wertstoffbehälter sind nicht von der Stadt zu tragen.

§ 8

Technische Anlagen des Einkaufszentrums

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Technikzentrale in die Voll- und Dachgeschosse zu integrieren und nicht als eigenständigen Dachaufbau herzustellen. Die technischen Einrichtungen sind bezüglich der Schallimmissionen (abgeschaltete Schalleistung) auf die zulässigen Grenzwerte auszurichten und in jedem Fall unterhalb der gesetzlich zulässigen Grenzwerte zu betreiben:

- a) Begrenzung der Schalleistung des Verflüssigers des SB-Marktes auf maximal LW = 70 dB (A) (Festsetzung)
 - b) Begrenzung der ins Freie abgestrahlten Schalleistung der Technikzentrale auf insgesamt maximal = 78 dB (A)
- (2) Die Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung und somit Einhaltung der Lärmschutzrichtlinien insbesondere der Technikzentrale ist durch periodische Wartungen zu sichern. Die Einhaltung der Lärmschutzrichtlinien ist durch einen halbjährlichen Nachweis der durchgeführten Wartung bei der Bauaufsicht durch den Eigentümer zu sichern.

§ 9

Durchgangsmöglichkeit als Passage von der Großen Straße zur Klaus-Groth-Straße über das Einkaufszentrum

Es muss sichergestellt werden, dass eine Durchgangsmöglichkeit wie in der Anlage 8 dargestellt in einer Breite von 3 m erfolgt, sodass ein Durchgang vom Vorhabenträger von der Großen Straße über die Einkaufspassage zur Klaus-Groth-Straße realisiert wird, sobald der Eigentümer der Flur 9 Flurstück 182 einem Gehrecht für die Allgemeinheit zustimmt. Wenn der Eigentümer des Flurstücks 182 der Flur 9 einem Gehrecht auf dem Flurstück 182 der Flur 9 von der Großen Straße zur Mall zustimmt, verpflichtet sich der Vorhabenträger einen „Durchgang“ in das Einkaufszentrum von dem Flurstück 182 in die Mall zu schaffen. Bereits bei dem Bau des Gebäudes ist dieser Durchbruch zur Mall des Einkaufszentrum im Rahmen der Konstruktion zu berücksichtigen. Die Konstruktion als auch die Verpflichtung zur Schaffung einer Sollbruchstelle zur Mall des Einkaufszentrums für einen Durchgang von dem Flurstück 182 zur Mall wird als aufschiebend bedingte Auflage in der Baugenehmigung für das Einkaufszentrum nach diesem Vertrag gesichert. Darüber hinaus erfolgt im Baulastenverzeichnis ein Eintrag als Baulast mit der Maßgabe, eine Sollbruchstelle zu Mall des Einkaufszentrums für einen Durchgang zugunsten der Öffentlichkeit zu den Öffnungszeiten des EKZ von dem Flurstück 182 zu schaffen. Der Durchgang zum EKZ ist während der Geschäftszeit zu öffnen, sobald die Allgemeinheit tatsächlich die Passage auf dem Flurstück 182 nutzen kann.

§ 10

Geh- und Fahrrechte

- (1) Der Vorhabenträger räumt der Stadt Ahrensburg als Baulast zu sichernde Geh- und Fahrrechte - wie in Abs. 1 und Abs. 2 nachfolgend geregelt - ein, die nach dem vorhabenbezogenen B-Plan geeignet sind, um den Eigentümern, Mietern und Besuchern die Erreichbarkeit angrenzender Grundstücke sowohl von der Tiefebene als auch von der Erdgeschossebene dauerhaft zu ermöglichen.

Soweit nicht bereits erfolgt, stimmt der Vorhabenträger der Gewährung eines Geh- und Fahrrechts zum Erreichen der eigenen Tiefgaragenstellplätze in der Minus 1-Ebene der geplanten Tiefgarage, sowie über die Zufahrts- und Abfahrtsrampen und Fahrwege in der Klaus-Groth-Straße laut Anlagen 1 und 6 für die Flurstücke 251 (Große Straße 14), 250 (Große Straße 16-20), Flurstück 182 (Große Straße 24), Flurstück 184 (Große Straße 22), Flurstück 188 (Reeshoop 2) und Flurstück 181 (Große Straße 26), 252 (Große Straße 12), 241, 243 (Bei der Doppeleiche 1 – 3), 244 der Flur 9 zulasten der Flurstücke 185, 248, 249, 247, 246, 245, 180, 186, 242 einschließlich der jeweiligen Rampen auf den Flurstücken 180, 179 der Flur 9 zu.

Ein anderweitiges Einvernehmen zwischen dem Vorhabenträger und den Eigentümern der Tiefgaragen bedarf der Zustimmung der Stadt.

- (2) Der Vorhabenträger stimmt der Gewährung eines Geh- und Fahrrechts auf einem 4 m breiten Streifen der Flurstücke 245, 246, 247, 249, 185 tlw. der Flur 9 zugunsten der Eigentümer der Grundstücke der Flurstücke 182, 184, 250, 251, der Flur 9 im Rahmen einer Baulast zu. Die Baulast zugunsten der Flurstücke 182 und 184, 250 erlischt, sobald eine Einigung zwischen den Eigentümern dieser Flurstücke und dem Vorhabenträger über die oberirdische Bereitstellung der Parkplätze/Stellplätze sowie der Bereitstellung der Abfallbehälter getroffen ist. Die Einigung über die Bereitstellung der Abfallbehälter bedarf der Zustimmung des Bau- und Planungsausschusses.
- (3) Die Kosten für die Eintragung der Baulast und Grunddienstbarkeit trägt der Vorhabenträger.

§ 11

Pflege der Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

Dachbegrünung und Fassadenbegrünung sind auf Dauer zu pflegen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.

Teil V

Sonstige Kosten

§ 1 Kosten

Sämtliche mit diesem Vertrag und dem Vorhaben verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger, es sei denn, nachfolgend oder in anderen schriftlichen Verträgen ist zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger eine abweichende Kostenregelung vereinbart.

§ 2 Grunderwerbskosten

Der Vorhabenträger beabsichtigt, ein Trennstück aus der Flur 9, Flurstück 188 GBL 151, von ca. 100 m² zu einem Grundstückskaufpreis von € /m² (Anlage 12) an die Stadt zu veräußern. Diese Trennfläche wird zum Ausbau der Kreuzung Manfred-Samusch-Straße/Reeshoop, bedingt durch das geplante EKZ, erforderlich. Es wird ein gesonderter Grundstückskaufvertrag abgeschlossen.

§ 3 Erweiterung des Kreuzungsbereiches Reeshoop/Klaus-Groth-Straße/Manfred-Samusch-Straße und Änderung der Lichtsignalplanung

Infolge der veränderten Verkehrsführung ist die Herstellung eines erweiterten Kreuzungsbereiches erforderlich. Infolgedessen ist eine Anpassung der vorhandenen Lichtsignalanlage erforderlich. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Standortänderung der vorhandenen Masten infolge der Erweiterung des Kreuzungsbereiches
- elektrische Umschließung der betroffenen Masten
- Erneuerung der Induktionsschleifen in der Klaus-Groth-Straße Richtung Große Straße
- Anpassung der Signalprogramme an der Lichtsignalanlage vor Ort und Anpassung der Daten für die Lichtsignalanlage an den Verkehrsrechner im Rathaus

Es handelt sich um keinen Neubau der Lichtsignalanlage. Für die wie vor genannte Maßnahme entstehen geschätzte Kosten von ca. 15.000 Euro.

Die Erweiterung des Kreuzungsbereiches und die damit verbundene Wiederherstellung erfolgt auf der Grundlage von den von der Stadt zu genehmigenden Ausführungsplänen nach den aktuellen Richtlinien der RSTO und der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehr (FGSV) inklusive Änderung der Signalplanung.

§ 4 Bauplanungskosten

Die Übernahme der Bauplanungskosten durch den Vorhabenträger wurde bereits mit Bauplanungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vom 06.09.2005 geregelt.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 1 Kostentragung

(1) Die erfolgte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Ausgleich altes Planrecht mit neuem Planrecht) ergibt für das Bauvorhaben selbst ein Ausgleichsdefizit von 624 m². Die Stadt wird eine Fläche im Süden des Stadtgebiets, westlich des NSG „Stellmoor - Ahrensburger Tunneltal“ – Teilflächen Dänenteich – (Flur 5/1 der Flur 6) für den erforderlichen Ausgleich herstellen. Hierfür ist folgender Ausgleichsbetrag nach den §§ 135 a – 135 c BauGB in Verbindung mit der Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhebung von Kostenerstattungsansprüchen nach den §§ 135 a – 135 c BauGB zu zahlen:

a)	Grunderwerbskosten 624 m ² x 1,7895 €/m ²	=	1.116,65 €
b)	Herstellungskosten für die Ausgleichsfläche von 624 m ²	=	2.692,00 €
	Summe zu zahlender Ausgleichsbetrag	=	3.808,65 €

(2) Der Beitrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben nach diesem Vertrag auf das Konto der Sparkasse Holstein, Blz. 213 522 40, Konto Nr. 91 170 326 zu zahlen.

§ 2 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger vollinhaltlich zu übertragen. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

- (2) Im Hinblick auf § 12 Abs. 5 BauGB sind sich die Stadt und der Vorhabenträger darüber einig, dass insbesondere folgende Tatsachen die Annahmen rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der in Teil II § 3 dieses Vertrages genannten Frist gefährdet ist:
- a) Wenn der vorgesehene neue Vorhabenträger nicht in gleicher Weise wie der jetzige Vorhabenträger zur Überzeugung der Stadt seine Leistungsfähigkeit und Leistungsbereitschaft nachweist,
 - b) wenn der vorgesehene neue Vorhabenträger nicht zur Überzeugung der Stadt darlegen kann, dass er das Vorhaben innerhalb der in Teil II § 3 Abs. 1 dieses Vertrages genannten Frist durchführen kann,
 - c) wenn der vorgesehene neue Vorhabenträger nicht in dinglich gesicherter Weise über die Flächen im Vertragsgebiet verfügt.

§ 3 Haftungsausschluss

- (1) Die Stadt ist bereit, auf der Grundlage des vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans vom 03.08.2006/04.08.2006 eine Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung herbeizuführen. Die Stadtverordnetenversammlung bleibt jedoch in der Abwägung ihrer Belange und in ihrer Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.
- (2) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen. Die Stadt unterrichtet den Vorhabenträger über den Fortgang des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans. Auf konkrete Anhaltspunkte für ein Scheitern des Bebauungsplanverfahrens, die der Verwaltungsspitze bekannt werden, weist die Stadt den Vorhabenträger innerhalb einer Frist von einer Woche hin.
- Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, welche der Vorhabenträger im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes nach Ablauf der Frist des vorangegangenen Satzes tätigt, ist ausgeschlossen, wenn die Stadt ihren Verpflichtungen nach den beiden vorangegangenen Sätzen nachkommt.
- (3) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 4 Vollstreckung

Der Vorhabenträger unterwirft sich für Zahlungsansprüche aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung (§ 262 ff. Landesverwaltungsgesetz Schleswig-Holstein).

§ 5 Kündigung

Sofern eine Finanzierungsbestätigung durch den Vorhabenträger gemäß Teil II § 3 Abs. 4 nicht fristgemäß vorgelegt wird, kann die Stadt diesen Vertrag kündigen, wenn das Einreichen der Finanzierungsbestätigung von der Stadt Ahrensburg zuvor schriftlich mit Setzung einer angemessenen Frist unter Hinweis auf die drohende Kündigung angemahnt worden ist. In diesem Fall trägt der Vorhabenträger sämtliche ihm bisher entstandenen Kosten. Eine Haftung der Stadt erfolgt nicht.

§ 6 Vertragsänderungen Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf die Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (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 Vertragschließenden 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.

§ 7 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam,

- a) wenn die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird,
- b) wenn die geforderten Baulasten gemäß Teil IV § 10 nach diesem Vertrag vorliegen,
- c) wenn die schriftlichen Vereinbarungen nach Teil IV § 2 Abs. 2 und Abs. 3 dieses Vertrages geschlossen sind,
- d) wenn die Baulast gemäß Teil IV § 9 dieses Vertrages vorliegt.

Ahrensburg, den

(Pepper)
Bürgermeisterin

Geschäftsführer der EKZ Klaus-Groth-Straße