

Städtebaulicher Vertrag über Folgekosten gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB

Zwischen

der

[REDACTED]

und der

[REDACTED]

- nachfolgend „[REDACTED]“ genannt -

und

der Stadt Ahrensburg, Manfred-Samusch-Straße 5, 22926 Ahrensburg vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Sarach,

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

wird der folgende Städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB geschlossen:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Die [REDACTED] ist Eigentümerin der in der **Anlage 1** dargestellten Flächen mit insgesamt 277.299 m².
- (2) Mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 92 (s. **Anlage 2**) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baumöglichkeiten für die [REDACTED] von voraussichtlich 246 Wohneinheiten geschaffen, sowie im Vorgriff auf den zu schließenden Kaufvertrag mit der Stadt weitere 24 auf dem städtischen Grundstück. Sollte der Satzungsbeschluss ggf. eine wesentlich niedrigere oder höhere Geschossfläche als der B-Planentwurf laut Anlage ausweisen, reduzieren bzw. erhöhen sich die Wohneinheiten und somit der Folgekostenbetrag prozentual zur Summe aller Wohneinheiten im Vertragsgebiet. Eine unverzinsten Rückzahlung bzw. Nachforderung erfolgt einen Monat nach Satzungsbeschluss.

§ 2

Übernahme der Kosten für die soziale Infrastruktur

- (1) Die geplanten Wohneinheiten sind zur Aufnahme von Familien geeignet. Die Baumaßnahme verursacht der Stadt erhebliche Aufwendungen für so genannte Folgekosten (Schule, Kindertageseinrichtung), die nicht durch Beiträge und Gebühren gedeckt werden können. Durch die Entwicklung des Erlenhofgeländes ist eine Kindertagesstätte gemäß Kindertagesstättenbedarfsplan der Stadt

Ahrensburg im Baugebiet zu schaffen. Ferner besteht gemäß Schulentwicklungsplan der Stadt Ahrensburg ein zusätzlicher Raumbedarf für die Aufnahme von Schülern und Schülerinnen in der Grundschule Am Schloß.

- (2) Die anteilige Übernahme der Kosten für die Kindertagesstätte erfolgt zum einen durch kostenfreie Übertragung der im B-Plan ausgewiesenen Grundstücksfläche durch die [REDACTED] an die Stadt einschließlich einer später durch die [REDACTED] sicherzustellenden Erschließung, bei der die Stadt von allen finanziellen Belastungen freigehalten wird. Die [REDACTED] zahlt zum anderen eine 2. und 3. Rate in Höhe von insgesamt 1.000.000 €.
- (3) Die [REDACTED] erklärt ihre Bereitschaft, sich anteilig an dem Bau zusätzlicher Räume an der derzeit 4-zügigen Grundschule Am Schloß zu beteiligen, indem sie der Stadt einen einmaligen Kostenzuschuss gewährt. Hierzu wird sich die [REDACTED] an der Finanzierung der zusätzlichen Räume an der Grundschule Am Schloß beteiligen, mit einem Betrag in Höhe von bis zu 300.000 € auf der Grundlage von 270 Wohneinheiten. Die [REDACTED] leistet hierzu einen feststehenden Betrag in Höhe von 150.000 €. Wenn die Stadt den Bedarf an zusätzlichen Räumen an der Grundschule Am Schloß nachgewiesen hat (vgl. § 3), wird die [REDACTED] einen weiteren Betrag in Höhe von 150.000 € zahlen.
- (4) Die Stadt wird im Gegenzug die erforderliche Kindertagesstätte im B-Plangebiet sowie die Klassenräume mit den dazugehörigen Gruppenräumen in der Grundschule Am Schloß herstellen. Durch die Übernahme der Folgekosten ergibt sich für die [REDACTED] kein Anspruch, eine bestimmte Anzahl von Wohneinheiten oder eine bestimmte Geschossfläche in dem Vertragsgebiet zu errichten.

§ 3

Nachweis zusätzlicher Bedarf

Der zusätzliche Raumbedarf für die Grundschule Am Schloß gilt als nachgewiesen, wenn diese 5 Jahre nach Beginn der Bebauung 5-zügig ist. Der Betrag reduziert sich jeweils um 25% für jede Klasse, die unterhalb der 5-Zügigkeit liegt.

§ 4

Fälligkeit/Zahlung des Folgekostenbetrages

- (1) Der erste Folgekostenbetrag in Form des kostenfrei zu übertragenden erschlossenen Baugrundstücks ist 8 Monate nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in der Stadtverordnetenversammlung fällig. Die Grundstücksübertragung wird in einem gesonderten Vertrag geregelt.

Die erste Rate für die Schulerweiterung in Höhe von 150.000 € ist am 01.01.2014 fällig. Der Betrag ist auf das Konto der Stadt Ahrensburg, Konto Nr. 90 170 326, bei der Sparkasse Holstein, Bankleitzahl 213 522 40, zu überweisen.

- (2) Die weiteren Raten für die Kindertagesstätte in Höhe von jeweils 500.000 € sind am 01.04.2014 und 01.10.2014, die 2. Rate für die Grundschule Am Schloß ist einen Monat nach Aufforderung durch die Stadt jeweils auf das Konto der Stadt Ahrensburg, Konto Nr. 90 170 326, bei der Sparkasse Holstein, Bankleitzahl 213 522 40, zu überweisen.

§ 5 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung des Anspruchs gewährt die [REDACTED] der Stadt nach Parzellierung der Verkaufsgrundstücke die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für das im B-Plan ausgewiesene Grundstück für die Kindertageseinrichtung. Für die erste Rate der Schulerweiterung stellt die [REDACTED] der Stadt eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 150.000 € eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts. Die Bürgschaft ist vor Abschluss des Erschließungsvertrages vorzulegen. Nach vollständiger Zahlung ist die Bürgschaft zurückzugeben.
- (2) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die [REDACTED] ergebenden Verpflichtungen, für die Kindertagesstätte und die Grundschule Am Schloß jeweils weitere Raten zu zahlen, leistet sie eine Sicherheit in Höhe von 1.150.000 € (in Worten: eine Million einhundertfünfzigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts. Die Bürgschaft ist vollständig oder in Teilen zurückzugeben, bei Zahlung der jeweiligen weiteren Raten oder wenn der Nachweis des zusätzlichen Bedarfs gemäß § 3 nicht erbracht werden kann.

§ 6 Rechtsnachfolge

Die [REDACTED] kann ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an einen Dritten übertragen. Die Stadt kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen, der insbesondere dann vorliegt, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die hinreichende Gewähr dafür bietet, dass er die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen erfüllt. Die [REDACTED] wird von ihren Verpflichtungen erst dann frei, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen und die Stadt die [REDACTED] aus der Haftung entlassen hat.

§ 7 Wirksamkeit des Vertrages

Dieser Vertrag wird wirksam unter der Voraussetzung, dass der Bebauungsplan Nr. 92 rechtswirksam oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird sowie die Bürgschaft nach § 5 Abs. 2 vorliegt.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) 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 oder ungültigen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten.
- (2) Die Vertragsparteien werden die im Rahmen dieses Vertrages vom Vertragspartner 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 dem Vertragspartner möglich.
- (3) Diesem Vertrag liegen die **Anlagen 1 und 2** bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlagen vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.
- (4) Die [REDACTED] haften als Gesamtschuldner.
- (5) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt, jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

Ahrensburg, den

[REDACTED], den

.....
Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister

.....
[REDACTED]



Eigentümerübersicht für den
Bereich des B- Planes Nr. 92
nach Stand der ALB 08.05.2012
FD.IV.2 Stadt Ahrensburg

