

**Vertrag über die
Ablösung von Kfz-Stellplätzen
gem. § 50 Abs. 6 LBO SH
und deren Nutzung**

Zwischen

der **Stadt Ahrensburg**,
vertreten durch den Bürgermeister
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

– *nachstehend "**Stadt**" genannt* –

und

der **GfG Hoch-Tief-Bau GmbH & Co. KG**,
diese vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin,
die GfG Hoch-Tief-Bau Verwaltungs-GmbH,
diese vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer,
den Kaufmann Norbert Lüneburg,
Geschäftsanschrift: Lohekamp 4, 24558 Henstedt-Ulzburg

– *nachstehend "**GfG**" genannt* –

Präambel

Die Stadt Ahrensburg hat durch ihre Stadtverordnetenversammlung am 17.12.2012 die Satzung für den B-Plan Nr. 92 der Stadt Ahrensburg "Erlenhof" beschlossen, deren Rechtskraft eingetreten ist (vgl. Anlage 3).

Zwischen der Stadt Ahrensburg, der LEG/BIG und der GfG ist am 24.04.2013 ein Erschließungsvertrag abgeschlossen worden. In § 8 dieses Vertrages haben die Parteien Regelungen über den Quartiersplatz getroffen. Daraus ergibt sich, dass die GfG den Quartiersplatz herzustellen hat. Die damit verbundenen Kosten werden anteilig von der GfG und der LEG erbracht. Die GfG trägt sämtliche Kosten für die Erstellung der Parkplatzflächen; die Kosten für die Multifunktionsfläche werden zwischen der GfG einerseits und der LEG andererseits je zur Hälfte getragen. Überdies haben die Stadt und die GfG in § 8 eine Rahmenvereinbarung getroffen, die sich mit der Nutzung der Stellplatzflächen auf dem Quartiersplatz befasst. Verwiesen wird hierzu insgesamt auf § 8, Absätze 1 bis 3 des Erschließungsvertrages. Nach derzeitigen Schätzungen betragen die Herstellungskosten des Quartiersplatzes einschließlich Planungskosten ca. 700.000 €.

Hierzu treffen die Parteien nun mehr folgende Vereinbarung:

Teil 1 **Ablösung von Kfz-Stellplätzen**

§ 1 Stellplatzbedarf

Für das mögliche Bauvorhaben auf dem Baufeld 24 des Bebauungsplanes Nr. 92 „Erlenhof-Süd“ (vgl. Anlage 3) ist der Bauherr verpflichtet, gemäß § 55 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) Kraftfahrzeug-Stellplätze zu errichten. Wie bereits vor der Bauantragstellung absehbar ist, dürfte es dem Bauherrn nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich sein, auf seinem Grundstück oder in der Nähe seines Grundstücks die für das nach dem B-Plan Nr. 92 hier ermöglichte Projekt erforderliche Anzahl von Stellplätzen zu schaffen. Mit diesem Vertrag wird die in § 4 Abs. 6 des Planrealisierungsvertrages vom 06./12.12.2012 angestrebte Einigung herbeigeführt, in welchem Umfang die bei Verwirklichung der zulässigen Einzelhandelsnutzung erforderlichen Kfz-Stellplätze auf dem Quartiersplatz nachgewiesen werden können.

§ 2 Ablösung

Von daher verpflichtet sich die GfG bereits zum jetzigen Zeitpunkt, die 49 Stellplätze auf Basis des § 55 Abs. 6 LBO abzulösen. Der Ablösebetrag ermittelt sich wie folgt:

49 Stellplätze x 6.649,79 €/Stellplatz = 325.839,71 €

Dieser Ablösebetrag soll der Stadt jedoch nicht überwiesen, sondern verrechnet werden mit den tatsächlichen Kosten, die der GfG für die Herstellung des Quartiersplatzes entstehen und spätestens 2 Jahre nach Abschluss dieses Vertrages nachzuweisen sind. Die Stadt überprüft die Rechnungen auf Plausibilität und Notwendigkeit der nachgewiesenen Investitionen.

Soweit dieser Nachweis anhand aussagekräftiger Belege zum genannten Termin nicht gelingt, wird der Ablösebetrag innerhalb von 14 Tagen fällig und ist auf Konto der Stadtkasse Ahrensburg zu überweisen. Der Ablösebetrag reduziert sich gegebenenfalls um die nachgewiesenen und von der Stadt anerkannten Teilbeträge.

Eine Erstattung der den Ablösebetrag übersteigenden Investitionskosten für den Quartiersplatz wird ausgeschlossen.

Teil 2 **Nutzung der beiden Parkplatzflächen**

§ 3 Bewirtschaftung als Kfz-Parkplatz

Die in der Anlage 1 dieses Vertrages als P 1 und P 2 dargestellten Parkplatzflächen werden durch die Stadt bewirtschaftet. Sie wird nach Fertigstellung der Stellplätze zu diesem Zweck einen Parkscheinautomaten aufstellen. Anschaffung, Aufstellung, Unterhaltung und Reparaturen werden von der Stadt auf eigene Kosten durchgeführt.

Die Höhe der Parkgebühren richtet sich nach den Parkgebühren, die von der Stadt gemäß der jeweils geltenden Parkgebührenverordnung erhoben werden.

Nach Übergabe des Quartiersplatzes an die Stadt wird für diesen Parkplatz die Höchstparkdauer auf eine Stunde beschränkt, und zwar von Montag bis Sonnabend jeweils von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Die Parkgebührenverordnung ist entsprechend zu ändern.

Ansonsten gelten die Regelungen der Straßenverkehrsordnung.

§ 4 Einschränkung der Parkplatznutzung

Auf den Flächen des Parkplatzes können Sonderveranstaltungen, insbesondere der Stadt selbst, des Kulturzentrums Marstall e. V. und der Stiftung Schloß Ahrensburg bzw. deren Rechtsnachfolger durchgeführt werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Flächen nur für Veranstaltungen im Umfeld benötigt werden.

In diesen Fällen wird die Nutzungsregelung aufgehoben zugunsten der Besucher der jeweiligen Sonderveranstaltungen.

Die Stadt ist berechtigt, bis zu 10 Wochenenden im Jahr (Freitagmittag bis Sonntagabend) dieses Recht geltend zu machen, und zwar nach vorheriger Ankündigung mit einer Frist von mindestens 2 Monaten.

In besonderen Fällen können auch nach entsprechend vorher getroffener Vereinbarung an einem sonstigen Werktag auf dem Parkplatz Sonderveranstaltungen durchgeführt werden.

Die vorherige Mitteilung der Stadt hat gegenüber den jeweiligen Eigentümern des Baufeldes 24 zu erfolgen.

Die Multifunktionsfläche ist auch darüber hinaus nutzbar und von dieser Einschränkung nicht betroffen.

§ 5 Verkehrssicherungspflicht

Die Stadt wird die Unterhaltung (Reinigung, Pflege und Reparatur sowie den Betrieb der Einrichtungen) des Quartiersplatzes inkl. der angrenzenden Grünflächen und Rabatten nach deren erstmaliger Herstellung und Übergabe übernehmen.

Das bestehende städtische Satzungsrecht bleibt hiervon unberührt, dass gilt insbesondere für die sich hieraus für Dritte ergebenden Pflichten.

Der GfG bleibt es unbenommen, über das von der Stadt Veranlasste hinaus Räum- und Streudienste auf den Parkplatzflächen einschließlich deren Zu- und Abfahrten (vgl. Anlage 2) vorzunehmen. Dabei sind die Standards der Stadt zu beachten. Bei diesen Tätigkeiten hält die GfG die Stadt von Schadensersatzansprüchen jeglicher Art frei.

§ 6 Kostenerstattung für Unterhaltung

Die Unterhaltung und Bewirtschaftung des Quartiersplatzes wird zwar durch die Stadt sichergestellt, jedoch von der GfG pauschal finanziert durch Überweisung eines Betrages von 20.000 € an Stadt. Sofern es gemäß § 8 dieses Vertrages nicht zur Verrechnung kommt, wird der Betrag zum 01.07. eines jeden Kalenderjahres fällig.

Die festgesetzte Pauschale wird jährlich entsprechend dem Preisindex des Statistischen Bundesamtes für Straßenneubau insgesamt (in konventioneller Bauart einschließlich Umsatzsteuer) angepasst, wobei als Basis gilt der Wert zum August 2013.

§ 7 Abführung der Parkgebühren

Die erzielten Parkgebühren wird die Stadt an die GfG abführen auf Basis von Abrechnungen, die von der Stadt jährlich bis zum 31.01. des Folgejahres erstellt werden. Die GfG ist berechtigt, die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege daraufhin zeitnah bei der Stadt einzusehen.

§ 8 Verrechnung der Forderungen

Die etwaigen gegenseitigen finanziellen Forderungen aus den §§ 6 und 7 dieses Vertrages werden bezogen auf das Kalenderjahr miteinander verrechnet mit der Folge, dass die Gesamtabrechnung zu der in § 7 genannten Fälligkeit vorgenommen wird.

Teil 3 **Schlussbestimmungen**

§ 9 Laufzeit, Anpassung und Kündigung des Vertrages

- (1) Während die Herstellung des Quartiersplatzes und der Nachweis von Kfz-Stellplätzen über die Ablösungsvereinbarung spätestens Ende 2015 abgewickelt sein dürfte, wird Teil 2 dieses Vertrages ab der Vertragsunterzeichnung für einen Zeitraum von 60 Jahren geschlossen.
- (2) Angesichts dieser langen Laufzeit sind die Vertragsparteien – auch im Hinblick auf die Salvatorische Klausel des § 13 dieses Vertrages – bestrebt, vertrauensvoll zusammenzuarbeiten und die Bestimmungen in Teil 2 anzupassen, sofern dieses objektiv geboten erscheint. Dieses ist etwa der Fall, wenn
 - die Parkraumbewirtschaftung grundsätzlich neu geregelt wird, Struktur und Höhe der Parkgebühren maßgeblich verändert werden oder Gründe für eine individuelle Festsetzung der Parkgebühr auf dem Quartiersplatz vorhanden sind,
 - die tatsächliche Nutzung des Baufeldes 24 mit den daraus resultierenden Bedürfnissen nachweisbar eine andere Art und Weise bzw. Form der Parkraumbewirtschaftung erforderlich macht,
 - die Parkraumbewirtschaftung etwa wegen der mehrmonatigen Leerstände maßgeblicher Einzelhandelsflächen im Baufeld 24 teilweise oder ganz angepasst oder ausgesetzt werden sollte und
 - der Quartiersplatz trotz der gemäß § 5 der Stadt obliegenden Unterhaltungspflicht in Teilen oder ganz erneuert werden muss.
- (3) Verstößt eine der Vertragsparteien gegen maßgebliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag, so kann die andere den Vertrag im Regelfall mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres, im Ausnahmefall aber auch mit sofortiger Wirkung kündigen, und zwar unbeschadet des Rechts, Schadenersatz zu verlangen.
- (4) Der Stadt steht etwa ein Kündigungsrecht zu, wenn
 - die Weitergabeverpflichtung nicht eingehalten wurde und keine kurzfristige Heilung absehbar ist,
 - der Pflicht zur Übernahme der Unterhaltungs- und Betriebskosten in § 6 dieses Vertrages trotz schriftlicher Aufforderung nicht oder wesentlich zu spät nachgekommen wird oder
 - die planungsrechtliche Grundlage unter Abwägung aller Aspekte so geändert wird mit der Folge, dass die Parkplätze des Quartiersplatzes nicht mehr bestehen bleiben dürfen.

- (5) Der GfG oder einem Rechtsnachfolger steht etwa ein Kündigungsrecht zu, wenn
- die Pflicht zur Unterhaltung des Quartiersplatzes und zur Parkraumbewirtschaftung nicht eingehalten wird oder
 - der Verpflichtung zur Abrechnung der Parkgebühren trotz schriftlicher Aufforderung nicht oder wesentlich zu spät nachgekommen wird.

§ 10 Weitergabeverpflichtung

Die GfG ist berechtigt und verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den jeweiligen Eigentümer des Baufeldes 24 zu übertragen, der ebenfalls berechtigt und verpflichtet ist, entsprechende Regelungen mit den Betreibern der Einzelhandelsge-
schäfte zu treffen und für die Einhaltung derselben zu sorgen.

Die GfG verpflichtet sich, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen, verbunden mit der Verpflichtung der Weitergabe der Verpflichtung an weitere Rechtsnachfolger.

Verpflichtungen aus diesem Vertrag können nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an einen Dritten übertragen werden.

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 Verpflichtete wird erst dann frei, wenn der Rechtsnachfolger die Verpflichtungen verbindlich übernommen und die Stadt sie aus der Haftung entlassen hat.

§ 11 Vertragsausfertigung und Vertraulichkeit

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt, jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
- (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 oder es rechtlich zwingend vorgeschrieben ist - nur in Abstimmung mit dem Vertragspartner möglich.

§ 12 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

Die Zahlungspflichtigen unterwerfen sich für die Ansprüche nach diesem Vertrag gemäß §§ 262 ff. Landesverwaltungsgesetz Schleswig-Holstein der Vollstreckung.

§ 13 Salvatorische Vereinbarung

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.

§ 14 Aufschiebende Bedingung

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn sich die in der Anlage 1 gekennzeichneten Flächen im Eigentum der Stadt befinden. Diese Anlagen müssen hergestellt, von der Stadt abgenommen und bereits der Öffentlichkeit übertragen worden sein.

Unabhängig davon kann die Ablösung von Kfz-Stellplätzen unbedingt erfolgen. Voraussetzung ist allerdings, dass binnen 4 Wochen vor Beginn der Herstellungsarbeiten für den Quartiersplatz zur Sicherstellung derselben durch die GfG eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von 325.839,71 € gestellt wird. Diese ist von der Stadt an die GfG zurückzugeben, wenn entweder der Quartiersplatz fertiggestellt und durch die Stadt mängelfrei abgenommen sowie die Kosten gemäß § 2 dieses Vertrages nachgewiesen worden sind oder der Ablösebetrag beglichen worden ist.

Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister

GfG Hoch-Tief-Bau GmbH & Co. KG
Geschäftsführer

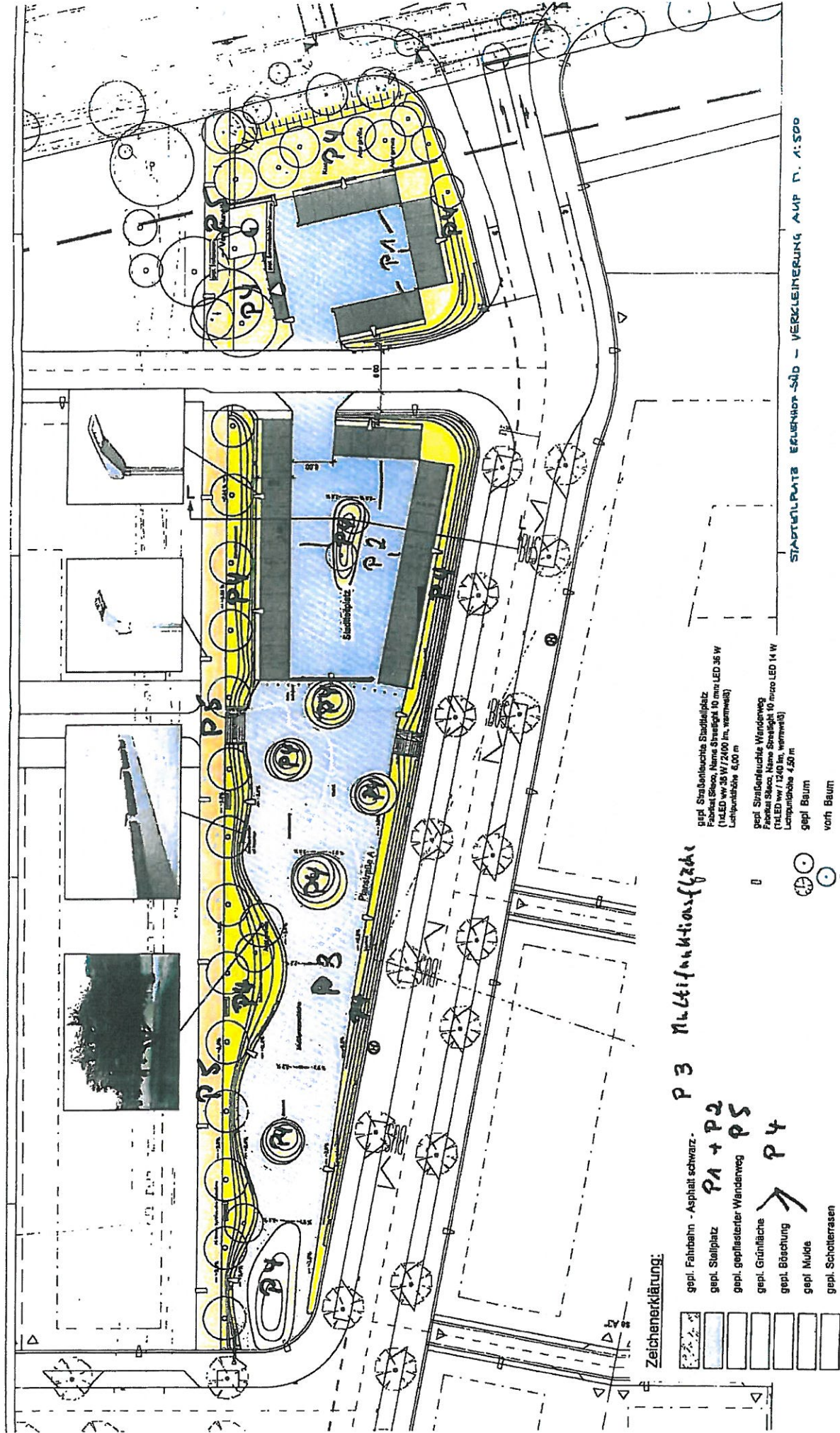
Anlagen:

Anlage 1 (Kennzeichnung der Flächen)

Anlage 2 (Winterdienstdurchführung)

Anlage 3 (Auszug aus dem B-Plan Nr. 92)

Anlage 1



P3 Multifunktionsplatz

P1 + P2
gepl. gepflasterter Wanderweg
P5

P4

gepl. Mulde
gepl. Schotterrasen

gepl. Straßenteuchte Stadtplatz
Pflanzhöhe 4,00 m
LED 35 W / 2400 lm, warmweiß

gepl. Straßenteuchte Wanderweg
Pflanzhöhe 4,50 m
LED 35 W / 2400 lm, warmweiß

gepl. Baum

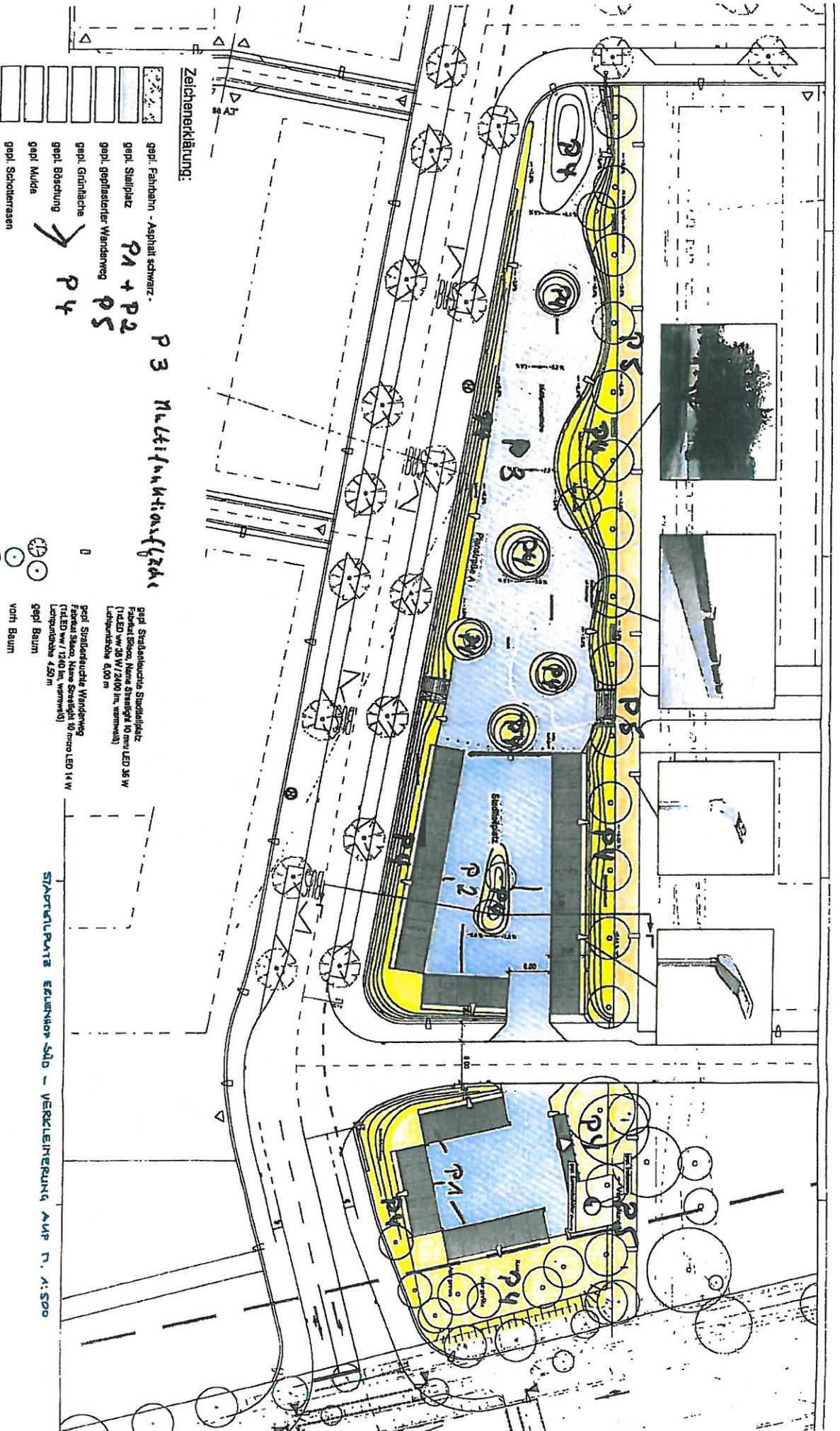
vorr. Baum

vorr. Baum entfällt

gepl. Straßenablauf

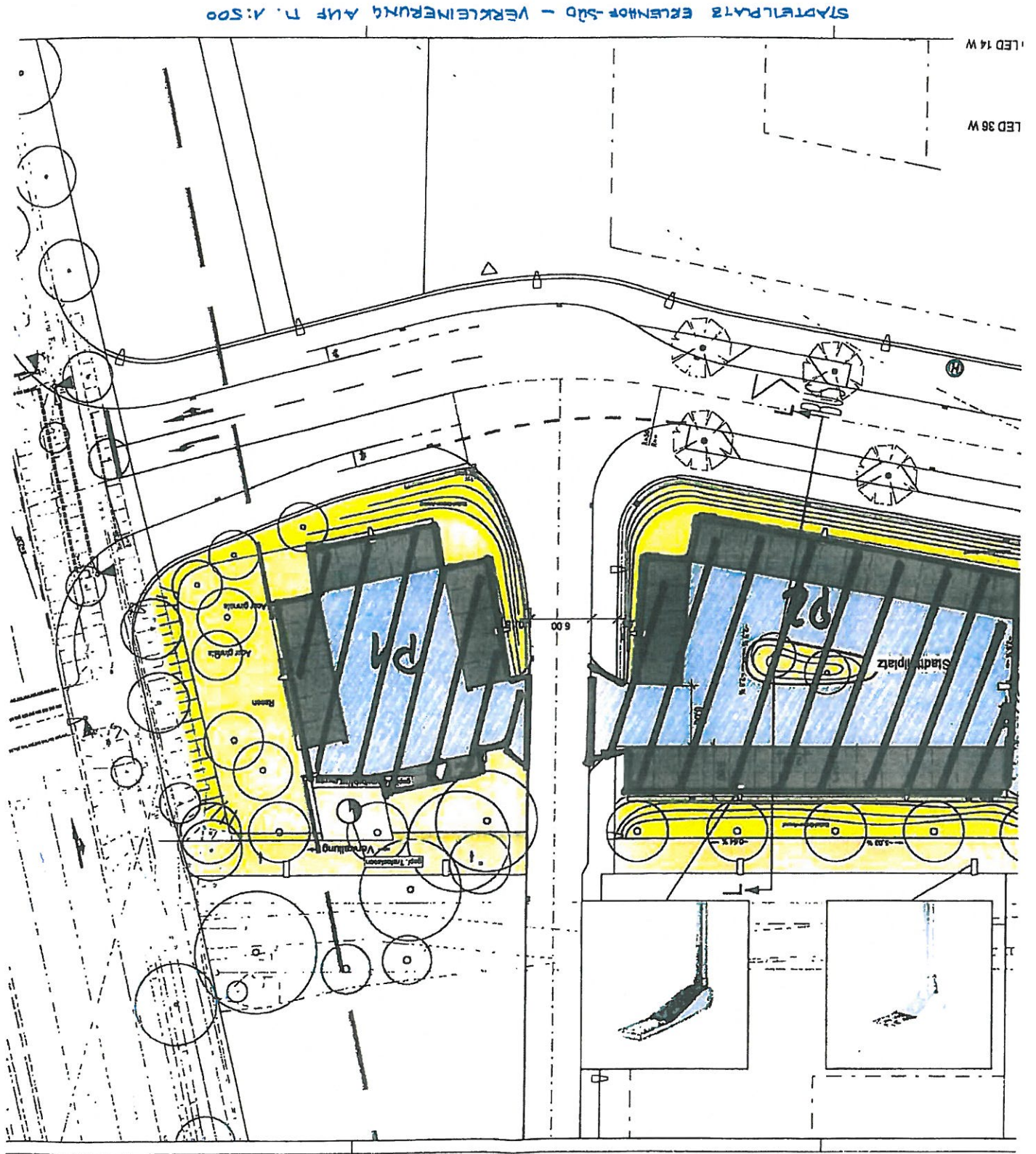
STADTPLATZ ERLERHOF-SÜD - VERKLEINERUNG AUF 1:1.500

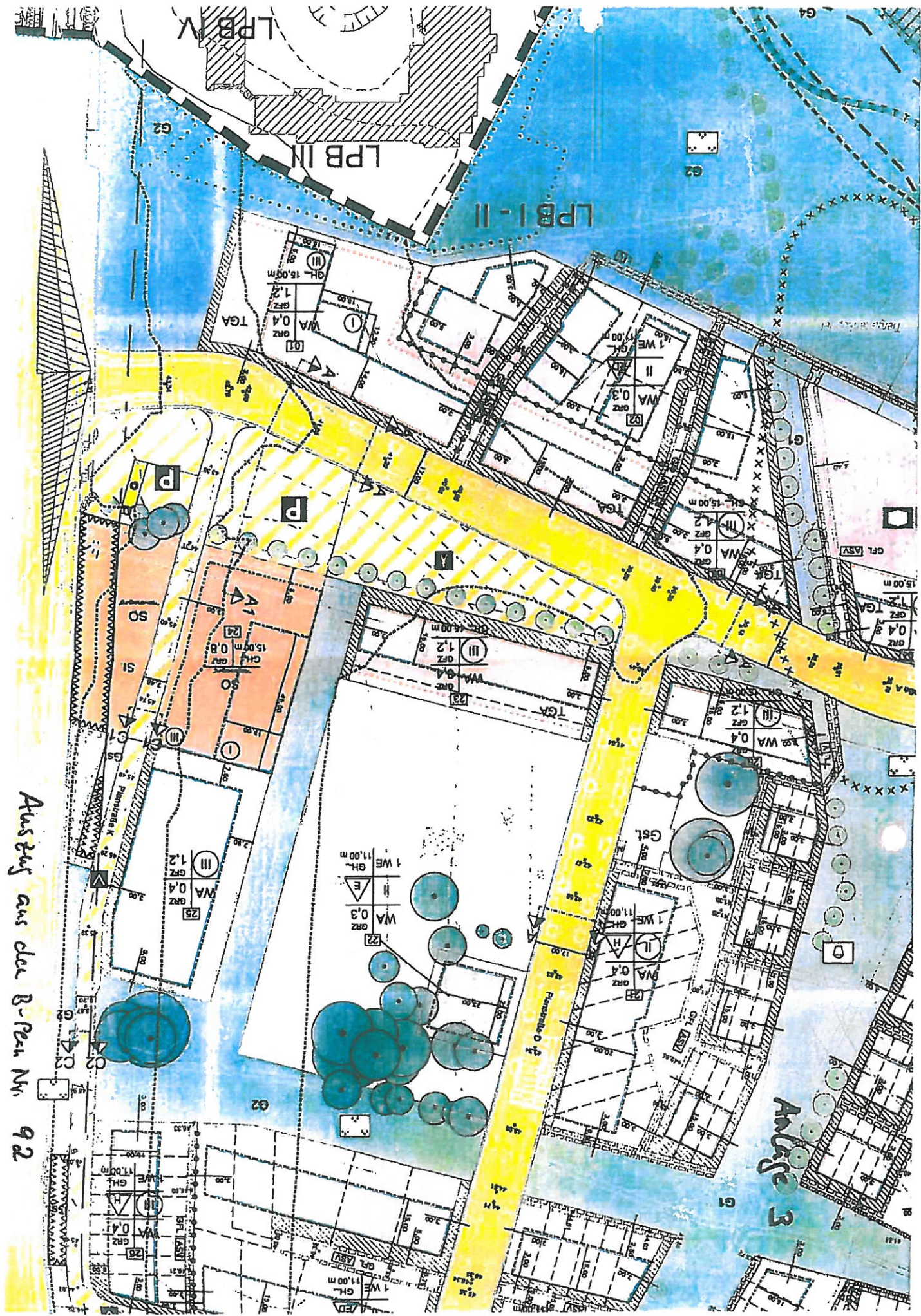
Anlage 1



Anlage 2

Winterdienstplan





Ausszug aus der B-Plan Nr. 92

Anlage 3