

**Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 „Lindenhof“**

zwischen

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

- nachfolgend **Stadt** genannt -

und

der 




- nachfolgend **Vorhabenträger** genannt -

Präambel

Die Stadt ist Eigentümerin des Plangrundstückes. Die Projektgesellschaft Lindenhof GbR (ursprünglicher Vorhabenträger) hat durch notariellen Kaufvertrag vom 20.03.2014 mit der Stadt einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag über das Plangrundstück geschlossen und bei der Stadt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Weiter wurde am 20.03.2014 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich die Projektgesellschaft Lindenhof GbR verpflichtet hat, auf ihre Kosten einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Mit städtebaulichem Vertrag vom 20./24.03.2015 hat sich die Projektgesellschaft Lindenhof GbR gegenüber der Stadt zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 „Lindenhof“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 24.11.2014 gefasst. Zwischenzeitlich wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

**Teil 1
Allgemeines**

**§ 1
Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das ehemalige Gelände des Gasthofes Lindenhof (welches gegenwärtig als Parkplatz genutzt wird). Ziel ist die städtebauliche Fortentwicklung der südlichen Innenstadt im Bereich des heutigen Parkplatzgeländes.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 1**) umgrenzten Grundstücke (Flurstücke 393, 394, 395, 396 und teilweise 398, jeweils Gemarkung Ahrensburg, Flur 9).

§ 2 Bestandteil des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

1. Amtlicher Lageplan vom 20.10.2014 mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**)
2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 (**Anlage 2**); nebst Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 16.03.2016, beide werden nach Satzungsbeschluss durch die beschlossenen Dokumente ersetzt.
3. Außenanlagenplan (**Anlage 3**)
4. Fassadendarstellung (**Anlage 4**)
5. Fahrradabstellanlagenplan (**Anlage 5**)

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die vorgenannten Unterlagen Bestandteil des Vertrages werden. Für die nicht als Anlage beigefügten Unterlagen haben sich die Vertragsparteien darauf verständigt, dass die von der Stadt genehmigten Unterlagen gelten.

Teil 2 Vorhaben

§ 1 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben umfasst die Bebauung der Flurstücke 393, 394, 395, 396 und teilweise 398 in der Gemarkung Ahrensburg, Flur 9, mit Wohnungen, Büros und Dienstleistungen sowie großflächigem Einzelhandel.

Die erdgeschossige Sockelzone beinhaltet im Erdgeschoss Gewerbeflächen sowie im Untergeschoss eine Tiefgarage mit ca. 75 Kfz-Stellplätzen, 2 Smart-Stellplätzen im Sinne des Elektromobilitätskonzepts und Fahrradabstellanlagen. Im 1. Obergeschoss entsteht durch die Nutzung der Dachfläche des Erdgeschosses ein Innenhof, der als halböffentlicher Aufenthalts- und Kinderspielplatz genutzt wird und darüber hinaus als Erschließungsmöglichkeit für die Dienstleistungseinheiten im 1. Obergeschoss dient. Die Geschosse 2 – 6 sind der Wohnnutzung vorbehalten.

Der nördliche Gebäuderiegel staffelt sich zur westlichen bestehenden Wohnbebauung an der Wilhelmstraße von 7 auf 6 Geschosse, ebenso der nördliche Teil, der den Eingangsbereich vom Bahnhof Richtung Innenstadt markiert.

Insgesamt sollen ca. 62 Wohnungen und ca. 8 Dienstleistungseinheiten entstehen. Die Müllentsorgung sowie die Schaffung von Technik- und Abstellräumen sollen in der Tiefgarage erfolgen.

- (2) Eine hochwertige Fassadengestaltung wird angestrebt, insbesondere vor dem Hintergrund des besonderen städtebaulichen Umfeldes. Die Fassaden werden so hergestellt, dass sie eine besondere Gestaltung sowie Materialität aufweisen.
- (3) Für die Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet werden die zulässigen Sortimente gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 beschränkt.

§ 2 Verfahren

- (1) Der ursprüngliche Vorhabenträger hat die Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 „Lindenhof“ (vgl. **Anlage 2**) wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 24.11.2014 gefasst.
- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans bis hin zum Satzungsbeschluss auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt und von der Stadt durchzuführen ist. Die Entscheidung hierüber obliegt ausschließlich der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg.

§ 3 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regelungen dieses Vertrages sowie den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, innerhalb von 6 Monaten, nachdem ihm die rechtskräftige Baugenehmigung zugestellt worden ist, mit dem Vorhaben bzw. den damit verbundenen Baumaßnahmen (Beginn der Erdarbeiten) zu beginnen und das Vorhaben dann innerhalb von weiteren 24 Monaten (insgesamt also spätestens nach 30 Monaten nach Zustellung der rechtskräftigen Baugenehmigung) bezugsfertig fertigzustellen. Übliche Restarbeiten, namentlich im Bereich der Außenanlagen, können noch nach Ablauf der Frist, längstens innerhalb weiterer 12 Monate (insgesamt also spätestens nach 42 Monaten, nachdem dem Vorhabenträger die vollzugsfähige Baugenehmigung zugestellt worden ist) fertiggestellt werden.

Die vorgenannten Fristen werden gehemmt, solange und soweit Rechtsbehelfsverfahren gegen eine Baugenehmigung oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan anhängig und nicht rechtskräftig/bestandskräftig abgeschlossen sind. Eine Hemmung kommt auch dann in Betracht, wenn wichtige sachliche Gründe vorliegen, insbesondere ist von sachlichen Gründen auszugehen, wenn Ver- und Entsorgungsunternehmen ohne Verschulden des Vorhabenträgers nicht rechtzeitig die erforderlichen Anschlüsse legen oder archäologische Funde, Altlasten/schädliche Bodenveränderungen, Bodenverhältnisse (z. B. unzureichende Tragfähigkeit des Untergrundes), Fledermausvorkommen oder Kampfmittelfunde im Vertragsgebiet die Bauarbeiten verzögern. Tritt die vorgenannte Hemmungswirkung nach Beginn der Baumaßnahme ein, verlängern sich die bei Eintritt der Hemmungswirkung bestehenden Restfristen um den Zeitraum der Hemmung.

§ 4 Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen.

Teil 3 Erschließung

§ 1 Erschließungsanlage

- (1) Der Vorhabenträger benötigt während der Baumaßnahme die Wilhelmstraße als Baustelleneinrichtung bzw. –zufahrt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Wiederherstellung der Wilhelmstraße gemäß den Vorgaben dieses Vertrages. Grundlage für die Wiederherstellung der Wilhelmstraße ist die genehmigte Ausbauplanung durch die Stadt Ahrensburg.
- (2) Der Vorhabenträger legt nach Abschluss der Baumaßnahmen die Rechnungen über die Kosten für die Herstellung der Wilhelmstraße vor. Die Stadt verpflichtet sich, 25 % der vom Vorhabenträger nachgewiesenen und von der Stadt anerkannten beitragsfähigen Kosten zu erstatten. Voraussetzung hierfür ist, dass der Vorhabenträger Bauleistungen nur nach einer beschränkten Ausschreibung auf Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB, Teile A und B) ausführen lässt. Es sind im Übrigen für die Stadt Ausschreibung und Vergabe des Auftrags diejenigen Bestimmungen anzuwenden, die bei einer Durchführung der Erschließung durch die Stadt einschlägig wären.
- (3) Der Vorhabenträger beauftragt ein von der Stadt anerkanntes geeignetes, zuverlässiges und leistungsfähiges Tiefbauunternehmen mit der Durchführung der Baumaßnahme. Die Auftragserteilung bedarf der vorherigen Zustimmung (z. B. per E-Mail) der Stadt (Fachdienst Straßenwesen). Die Zustimmung gilt auch als erteilt, wenn die Stadt nicht innerhalb von 4 Wochen nach Aufforderung reagiert. Der Vorhabenträger hat in diesem Fall nachzuweisen, dass die Stadt Kenntnis von der Aufforderung hatte.
- (4) Während der Nutzung der Wilhelmstraße als Baustellenzufahrt übernimmt der Vorhabenträger die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Erschließungsanlage.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlage bei Vorliegen der in Teil 3, § 7 genannten Voraussetzungen wieder in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2 Herstellung der Erschließungsanlage

- (1) Die Wilhelmstraße ist innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung der Baumaßnahme gemäß diesem Vertrag wieder herzustellen.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtung zur Fertigstellung nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeit zu setzen. Einen Zugang der Fristsetzung bedarf es nicht, wenn der Vorhabenträger seinen Geschäftssitz ohne Mitteilung seines neuen Geschäftssitzes verlegt und eine Zustellung an den bisherigen Geschäftssitz aus diesem Grund scheitert. Einer Fristsetzung bedarf es ferner nicht, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das vorläufige Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt worden ist. 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 Herstellung

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die Wiederherstellung der Fahrbahn Wilhelmstraße nach der aktuellen RSTO gemäß der zu genehmigenden Ausführungsplanung.
- (2) Der Vorhabenträger hat ggf. notwendige bau-, verkehrs-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- (3) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt zu veranlassen.
- (4) Die Entsorgung nicht wieder verwertbarer Stoffe ist durch den Vorhabenträger unter Beachtung der jeweils geltenden Gesetze und Regelwerke vorzunehmen.

§ 4

Baudurchführung

- (1) Vor der Bauausführung sind die Pläne und Berechnungen zur Genehmigung mindestens in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.
- (2) Eignungsnachweise aller gebundenen und ungebundenen Stoffe sind der Stadt 2 Wochen vor Einbau zur Genehmigung vorzulegen.
- (3) Sofern erforderlich, hat der Vorhabenträger durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für die Erschließungseinrichtung (z. B. Erneuerung von Strom-, Gas-, Wasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsfläche verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlage nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen. Die Leitungspläne sind der Stadt zur Genehmigung in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.
- (4) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung - sofern erforderlich - mit LED-Leuchten hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt zu veranlassen. Grundlage hierfür ist die elektro- und lichttechnische Berechnung nach den anerkannten Regeln der Technik (insbesondere VDE, DIN EN 13201, DIN EN 40).
- (5) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel durch Anweisungen an den Vorhabenträger zu verlangen.
- (6) Es ist der Prüfumfang der Kontrollprüfungen mit der Stadt abzustimmen und der Bauablauf ggf. anzupassen.
- (7) Während der Baumaßnahmen sind Teilabnahmen des Erdplanums, des Frostschutzplanum, des Planum Schottertragschicht und der Leitungsgräben durch den Vorhabenträger und die Stadt vorzunehmen, diese sind zu dokumentieren. Der Weiterbau dieser soll erst erfolgen, wenn die jeweiligen Ergebnisse der Teilabnahmen vorliegen.
- (8) Die Zuwegung zu den Bestandsgebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist stets sicherzustellen, insbesondere für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für

Ver- und Entsorgungsbetriebe.

- (9) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage 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. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

§ 5

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten an bis zur Übergabe der Anlagen übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht für den Vertragsgegenstand.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse und einer etwaigen Haftungsübertragung von dem Vorhabenträger auf Dritte. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

Diese wird wie folgt festgesetzt:

für Personenschäden	mindestens	2.000.000 €
für Sachschäden	mindestens	2.500.000 €

§ 6

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zurzeit 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 Frist für die Gewährleistung wird auf 4 Jahre sowie für elektrotechnische Anlagen auf 2 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gemäß Abs. 4 durch die Stadt.
- (3) Die Benutzung von Teilen der baulichen Anlage zur Weiterführung der Arbeiten gilt nicht als Abnahme.
- (4) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlage schriftlich an und vereinbart mit der Stadt, dem ausführenden Unternehmen und dem Ingenieurbüro einen Abnahmetermin innerhalb von einem Monat nach Eingang der Anzeige.
- (5) Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger auf ei-

gene Kosten zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Der Beseitigung schließt sich erneut eine Abnahme - wie zuvor beschrieben - an. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 7 Übernahme der Erschließungsanlage

- (1) Im Anschluss an die Schlussabnahme der mangelfreien Erschließungsanlage übernimmt die Stadt diese wieder in die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht, wenn der Vorhabenträger vorher
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne an die Stadt übergeben hat,
 - b) eine Darstellung der einzelnen Herstellungskosten vorlegt, die geeignet ist, in die Anlagenbuchhaltung der Stadt einzufließen,
 - c) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - d) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung übergeben hat und
 - e) Nachweise erbracht hat über
 - aa) die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien und Eigenschaften und
 - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen (Fremdüberwachung).
- (2) Die nach Abs. 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlage schriftlich.

Teil 4 Anforderungen an das Bauvorhaben

§ 1 Fassadengestaltung/Werbeanlagen

- (1) Die Fassaden sind nach den in der **Anlage 3** dargestellten Vorgaben herzustellen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Blockaußenseiten mit einer Lochfassade aus klinkerähnlichem Material herzustellen. Ausgenommen davon sind die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit den großzügigen Verglasungen in Pfosten-Riegel-Konstruktion und die Eingangsbereiche und Sonderbauteile mit ihrem dunklen Plattenwerkstoff.

- (3) § 21 Abs. 7 des Kaufvertrages vom 20.03.2014 sieht eine Zustimmung zur Fassadengestaltung vom Verkäufer vor. Durch die Zustimmung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu diesem Vertrag einschließlich Anlagen gilt diese Zustimmung als erteilt.
- (4) Die Werbeanlagen dürfen nur in den in der **Anlage 4** dargestellten Bereichen angebracht werden. Beleuchtete Werbeanlagen sind im Übrigen nur Ausnahmsweise nach schriftlicher Zustimmung durch die Stadt zulässig.

§ 2 Stellplätze

- (1) Aufgrund der besonderen Lage des Grundstücks in Bahnhofsnähe und der zentralen innerstädtischen Lage wird von einem reduzierten Kfz-Aufkommen und einer verstärkten Nutzung des ÖPNV und des Radverkehrs ausgegangen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in der Tiefgarage sowie im Außenbereich insgesamt 185 Fahrradabstellplätze zu schaffen. Die Fahrradabstellanlagen sollen so gestaltet werden, dass sie leicht zugänglich, überwiegend ebenerdig und den Eingängen zugeordnet sind.
- (3) Im Plangebiet sollen ca. 75 Pkw-Stellplätze (auch als „Doppelparker“ möglich), 2 Smart-Stellplätze im Sinne des Elektromobilitätskonzepts sowie bis zu 90 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage sowie weitere Fahrradstellplätze im Außenraum errichtet werden.
- (4) Durch den Vorhabenträger werden für die Mieter die 2 Smart-Stellplätze sowie ggf. ein weiterer Kfz-Stellplatz der Tiefgarage mit entsprechender Technik für die Stromversorgung von Kfz mit Elektroantrieb ausgerüstet.

§ 3 Gestaltung Geh- und Radweg

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den in der **Anlage 3** dargestellten Geh- und Radweg im Norden des Plangebietes nach den Vorgaben der Stadt herzustellen.
- (2) Die Planung und Ausführung der Fahrradboxen sowie der Überdachung der Fahrradabstellanlagen auf der Traverse neben dem Geh- und Radweg, wie in der **Anlage 5** dargestellt, werden von der Stadt übernommen. Der Vorhabenträger übernimmt 22.000 € der Kosten für diese Maßnahmen.

§ 4 Kleinkinderspielplatz

- (1) Gemäß § 8 Abs. 2 Landesbauordnung Schleswig-Holstein ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten ein Spielplatz für noch nicht schulpflichtige Kinder (Kleinkinderspielplatz) zu errichten.
- (2) Der vorgenannte Kleinkinderspielplatz ist auf der in **Anlage 3** festgelegten Fläche im mittigen Grundstücksbereich herzustellen.

§ 5

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die im Rahmen des Bauvorhabens gefälltten Bäume Ersatzpflanzungen durchzuführen. Hierunter fallen gemäß § 7 der Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg (Baumschutzsatzung) auch kranke Bäume, deren Erhaltung mit zumutbarem Aufwand nicht sichergestellt werden können.
- (2) Vor der Fällung der durch das Bauvorhaben nicht zu erhaltenden Bäume muss zeitgleich mit dem Bauantrag ein Antrag auf Ausnahmen gemäß Baumschutzsatzung bei der Stadt Ahrensburg gestellt werden.
- (3) Für die Bäume, für die eine Ersatzpflanzung gemäß Abs. 1 nicht im Geltungsbereich des B-Plangebietes Nr. 94 möglich ist, muss der Vorhabenträger eine Ablösung in Höhe von jeweils 350 € leisten. Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt Ahrensburg, die Ersatzpflanzungen im Stadtgebiet“ durchzuführen.
- (4) Als Ausgleichsmaßnahme für die Wochenstubeignung von 5 Linden, sind als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme mindestens 2 als Wochenstube geeignete Fledermaushöhlen in einem Abstand von max. 2 km zu installieren. In Abstimmung mit dem NABU sind Abweichungen (z. B. Fledermauskästen in den Fassaden) hiervon zulässig. Um den Besatz der Fledermauskästen durch Vögel zu vermeiden, ist jeweils auch ein Vogelnistkasten für Meisen anzubringen. Die Kosten hierfür sowie für die jährliche Reinigung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.
- (5) Die zu erhaltenden Bäume sind insbesondere während der Abriss- und Bauphase durch geeignete Maßnahmen vor einem Abgang zu schützen, dies gilt auch für die Bäume im öffentlichen Straßenraum. Der zu schützende Wurzelraum entspricht dem Kronendurchmesser. Hierzu wird auf das Baumgutachten vom 03.02.2015 verwiesen.

§ 6

Baumfällarbeiten

- (1) Im Rahmen der geplanten Fällung von Bäumen war zu prüfen, ob geschützte Arten insbesondere Fledermäuse hiervon betroffen sein könnten. Der Vorhabenträger hat hierfür ein Gutachten beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet ein Potenzial für Wochenstubenquartiere von Fledermäusen besteht.
- (2) Da eine Nutzung der Bäume durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, sollte die Fällung der Bäume in der Zeit vom 01.12. bis 28/29.02. erfolgen. Sollten die notwendigen Fällungen nicht in dem vorgenannten Zeitraum erfolgen, kann Ausnahmsweise die Fällung früher durchgeführt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass vor der Fällung zwingend eine Fledermausbesatzkontrolle durchgeführt wird. D. h. am Abend vor der geplanten Fällung sind die betroffenen Bäume in der Abenddämmerung auf ausfliegende Fledermäuse zu kontrollieren. Sofern kein aktueller Besatz durch Fledermäuse festgestellt wird, können die Fällungen am Folgetag durchgeführt werden.
- (3) Zum Schutze von Brutvögeln ist es in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. verboten, Bäume zu fällen, zu roden oder auf sonstige Weise zu beseitigen. Die Fällung der Bäume ist zwingend in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen. Eine Ausnahme hiervon kann erfolgen, sofern eine Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

Teil 5 **Grundstücksangelegenheiten**

§ 1 **Baustelleneinrichtung**

- (1) Die Stadt gestattet dem Vorhabenträger - soweit erforderlich - für die Abwicklung der Baumaßnahme die vorübergehende Nutzung städtischer Flächen unbeschadet erforderlicher öffentlicher Genehmigungen auf Antrag des Vorhabenträgers ggf. unter Auflagen und Bedingungen gegen ein angemessenes Entgelt. Diese Gebühr wird im Sinne der Sondernutzungssatzung der Stadt Ahrensburg festgelegt.
- (2) Für Schäden, die infolge von Bauarbeiten entstehen, haftet der Vorhabenträger. Er stellt die Stadt insoweit auch von Ansprüchen Dritter frei.

§ 2 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

- (1) Der Vorhabenträger gewährt der Stadt die unentgeltlichen Nutzungsrechte (Geh- und Fahrrechte), die nach dem B-Plan geeignet sind, der Allgemeinheit die Nutzung der bestehenden Geh- und Radwegeverbindung im Norden des Plangebietes zu ermöglichen.
- (2) Die entsprechend im B-Plan gekennzeichnete Fläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Das Fahrrecht gilt ausschließlich für Radfahrer. Zum Zwecke der Herstellung, der Instandhaltung und der Reinigung sind Ausnahmsweise auch hierfür autorisierte Fahrzeuge auf den mit Fahrrecht versehenen Flächen zugelassen.
- (3) Der Vorhabenträger sichert die Geh- und Fahrrechte per Baulast. Die Kosten hierfür werden von der Stadt übernommen.
- (4) Die Herstellung der ausgewiesenen Fläche erfolgt durch den Vorhabenträger im beiderseitigen Einvernehmen, wenn die baulichen Veränderungen diese Maßnahme erfordert. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht übernimmt die Stadt auf Ihre Kosten nach endgültiger Herstellung der Geh- und Radwegeverbindung.
- (5) Die Stadt gewährt dem Vorhabenträger das Nutzungsrecht auf der in der **Anlage X** dargestellten Fläche, Leitungen dauerhaft auf öffentlichem Grund und Boden zu verlegen und zu nutzen.
- (6) Die Stadt sichert das Leitungsrecht per Baulast. Die Kosten hierfür werden von dem Vorhabenträger übernommen.

Schlussbestimmungen

§ 1 **Kostentragung**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, sofern keine andere Regelung im Rahmen dieses Vertrages getroffen wurde. Die Stadt trägt jedoch ihre eigenen Personal-, Sach- und Beratungskosten selbst.
- (2) Die Übernahme des Kostenanteils nach Teil 4, § 3 Abs. 2 hat in der Weise zu erfolgen, dass der Vorhabenträger, nach Aufforderung durch die Stadt, innerhalb von 21 Tagen die Pauschale auf folgendes Konto der Stadt Ahrensburg: Konto-Nr.: 90170326, BLZ:

213 522 40, IBAN DE14 2135 2240 0090 1703 26, BIC NOLADE21HOL bei der Sparkasse Holstein überweist.

- (3) Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten für die Herstellung des Anschluss an die öffentliche Regenwasserentwässerung. Die Kosten hierfür betragen nach jetziger Angebotsschätzung ca. 21.250 €.
- (4) Die Stadt trägt die aus ihrer Sicht erforderlichen Kosten für den Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserleitung. Die Kosten hierfür wurden auf maximal 5.000 € geschätzt.

§ 2

Wechsel des Vorhabenträgers, Rechtsnachfolge

- (1) Der Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt kann die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen, verbunden mit der Verpflichtung der Weitergabe der Verpflichtung an weitere Rechtsnachfolger. Die Stadt behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung von Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.
- (2) 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, insbesondere die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Teil 2 § 3 dieses Vertrages.
- (3) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vortrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (4) Im Falle des Verstoßes gegen die vorstehende Verpflichtung, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Zahlung einer Vertragsstrafe je nach Einzelfall in Höhe von bis zu 100.000 € (in Worten: Einhunderttausend Euro) unter Verzicht auf die Einrede des Fortsetzungszusammenhangs. Weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben hiervon unberührt.

§ 3

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag ergibt sich kein Anspruch des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans im Sinne des § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO herausstellt.

§ 4 Vertragsstrafen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle des Verstoßes gegen sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen nach Aufforderung der Stadt zur Zahlung einer Vertragsstrafe, unter Verzicht auf die Einrede des Fortsetzungszusammenhangs, die wie folgt bestimmt wird:

- nicht vertragsgemäße Herstellung der Fassaden je nach Umfang des Verstoßes bis zu 250.000 €
- nicht zulässige Werbeanlage je Verstoß bis zu 5.000 € pro Monat

Erfüllungsansprüche bleiben hiervon unberührt.

§ 5 Vertragsbestimmungen salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsparteien werden die im Rahmen dieses Vertrags vom Vertragspartner erhaltenen Informationen und Unterlagen jederzeit 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 zulässig. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen in öffentlicher Sitzung zu behandeln sind.
- (3) 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 und 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 Vertrags gewollt haben würden, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten.

§ 6 Wirksamwerden

Der vorliegende Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird. Im Falle eines unstrittigen Rücktritts vom Kaufvertrag sind sich beide Parteien darüber einig, dass der Durchführungsvertrag aufzuheben ist.

Ahrensburg, den _____ (Unterschrift)

_____, den _____ (Unterschrift)