

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43
„Erweiterung Gewerbestandort Grabenweg“**

nach § 12 BauGB

zwischen der
Stadt Sangerhausen
Markt 7a

06526 Sangerhausen

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Sven Strauß

- nachfolgend „Stadt Sangerhausen“ genannt -

und

JCST Immobilien GmbH i. G.

OT Wettelrode

06526 Sangerhausen

vertreten durch den vertretungsberechtigten Geschäftsführer

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

über die Bebauung und Erschließung des Baugebietes „Erweiterung Gewerbestandort Grabenweg“ in Sangerhausen.

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Vorhabengebiet (Anlage 1) die Erweiterung seines Hauptsitzes im Gewerbegebiet „Am Grabenweg“ in Sangerhausen.

Zur Erschließung neuer Geschäftsfelder und der Zukunftssicherung des Unternehmens sollen die Reparatur, Aufbereitung und Logistik für angekaufte Fahrzeuge zentralisiert werden.

Da die vorhandenen Gebäude und Freiflächen die absolute Kapazitätsgrenze bereits erreicht haben, ist eine kurzfristige Erweiterung des Standortes Sangerhausen erforderlich.

Dazu hat der Vorhabenträger einen mit der Stadt Sangerhausen abgestimmten vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet (Anlage 2), in welchem die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für das Vorhaben festgesetzt sind. Die Erschließung des

B-Plangebietes führt der Vorhabenträger durch. Sowohl die Erschließung des Vorhabengebietes von der öffentlichen Verkehrsfläche (Brücke über den Hungergraben vom Grabenweg her) als auch die innerbetriebliche Erschließung zum und auf dem Vorhabengebiet obliegen dem Vorhabenträger.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit diesem Vertrag die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten Erschließungsmaßnahmen und Vorhaben durchzuführen.

§ 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- (1) Lageplan/ Auszug aus der Liegenschaftskarte: Vorhabengebiet (Anlage 1)
- (2) Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Anlage 2)
 - Planzeichnung
 - Begründung
 - Vorhaben – und Erschließungsplan
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- (3) Erschließungsplan (inklusive Anbindung an Straße „Grabenweg“) vom Vorhabenträger
- (4) Städtebaulicher Vertrag vom 10.02.2021
- (5) **Prospektion zur Erfassung archäologischer Bodenbefunde und Kampfmittelsondierung (soweit bereits beim Vorhabenträger vorhanden)**

§ 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke, Gemarkung Sangerhausen, Flur 17, Flurstücke 152 und 154 im Vertragsgebiet. Soweit er noch nicht Eigentümer ist, wird versichert, dass er über die Grundstücke des Vertragsgebietes Verfügungsberechtigt ist und das Recht zur Bebauung und Erschließung dieser Grundstücke hat.
- (2) Das Vertragsgebiet im Sinne dieses Vertrages umfasst die in Absatz (1) aufgeführten Grundstücke sowie das Flurstück 64/38 im Eigentum der Stadt Sangerhausen, teilweise das Flurstück 156 (Hungergraben) welches sich im Eigentum der Stadt Sangerhausen befindet und die Flurstücke 153 und 155 zwischen der Gewerbefläche und der L 151,

welche sich im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt befinden und zum Radweg Sangerhausen – Wallhausen gehören, alle Flur 17. Sie sind in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben und die Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrages auf eigene Kosten und zu den vereinbarten Terminen herzustellen.
- (4) Die Stadt Sangerhausen wird vom Vorhabenträger als Grundstückseigentümer und / oder seinen Rechtsnachfolgern als künftigen Grundstückseigentümern keine Erschließungsbeiträge für Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag erheben.

§ 3 Durchführung des Vorhabens

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben nach Maßgabe dieses Vertrages und der dazugehörigen Anlagen auf **eigene** Kosten durchzuführen. Die Durchführung umfasst die Planung inklusive der Einholung der erforderlichen Genehmigungen und Herstellung des gesamten Vorhabens, insbesondere:
 - Erschließung des Vorhabengebietes von der Straße „Grabenweg“ über den Hungergraben, als Hauptzufahrt (Bau einer Brücke / Durchlass entsprechend der einzuholenden wasserrechtlichen Genehmigung),
 - Die Abstimmung, Realisierung von erforderlichen Anbindungen des Vorhabengebietes mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen
 - Die Erschließung innerhalb des Vorhabengebietes und die geplante Anbindung an die bereits vorhandene Betriebsfläche über den Hungergraben (Bau einer zweiten Brücke/ Durchlass entsprechend der einzuholenden wasserrechtlichen Genehmigung)
 - Realisierung der Anpflanzungen gemäß Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - Die Realisierung der für den Immissionsschutz evtl. erforderlichen Maßnahmen
 - Die notwendigen archäologischen Untersuchungen die sich auf Grund der geophysikalischen Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmittelsondierung evtl. ergeben durch geeignete Fachfirmen zu veranlassen.
 - Die gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag durchzuführenden Maßnahmen entsprechend umzusetzen.
- (2) Der Vorhabenträger reicht den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der zuständigen Behörde ein.

h
LPC

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Bau zur Erweiterung des Autohauses innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft zu beginnen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das gesamte Vorhaben nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung bis zum 31.12.2027 bezugsfertig herzustellen. Das Vorhaben gilt als fertig gestellt, wenn die Inbetriebnahme der Gebäude erfolgt.
- (5) Die in Absatz (4) vereinbarten Fristen zur Fertigstellung wird die Stadt Sangerhausen verlängern, wenn der Vorhabenträger aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung verhindert ist. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere die Insolvenz von am Bau beteiligten Unternehmen, unvorhersehbare schlechte Witterungsverhältnisse sowie Altlasten oder Denkmäler, die den Bau behindern. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere auch die Verzögerung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren, obwohl er der jeweils zuständigen Behörde alle erforderlichen Genehmigungsunterlagen rechtzeitig und vertragsgemäß zur Verfügung gestellt hat.
- (6) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Sangerhausen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben kann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in Absatz (4) vereinbarten oder innerhalb der nach Absatz (5) verlängerten Fristen durchgeführt wird. Der Vorhabenträger kann in diesem Fall keinerlei Ansprüche auf Grund der Aufhebung gegen die Stadt Sangerhausen geltend machen.

§ 4 Erschließungsmaßnahmen und -anlagen

- (1) Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den Plänen gem. § 1 und den sonstigen Bestimmungen des Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Erschließungsarbeiten an Dritte zu vergeben. Bei der Ausführung der Bauarbeiten hat der Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die anerkannten Regeln der Technik und die DIN-Vorschriften sowie die sonstigen maßgebenden technischen Regeln beachtet werden.
- (3) Der Vorhabenträger hat Baugenehmigungen sowie sonstige notwendige Genehmigungen und Zustimmungen, insbesondere der öffentlichen Versorgungsträger, vor Baubeginn einzuholen und der Stadt Sangerhausen vorzulegen.

§ 5 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme der mängelfrei abgenommenen Erschließungsanlagen trägt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet, insbesondere im Bereich der Anbindung Grabenweg die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt Sangerhausen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt Sangerhausen insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- (3) Nach Abschluss der Baumaßnahmen (Erschließung), der Abnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und Einhaltung der Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen entlässt die Stadt Sangerhausen den Vorhabenträger aus der Haftung dieses Vertrages.

§ 6 Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt Sangerhausen die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Zur Abnahme der Ver- und Entsorgungseinrichtungen hat der Vorhabenträger einen Bestandsplan über die Einrichtungen (Leitungsverlauf) an die jeweiligen Ver- und Entsorger zu übergeben. Sofern die Ver- und Entsorger dies fordern, ist die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen und sonstigen Leitungen durch einen Sachverständigen nachzuweisen.
- (2) Die Stadt Sangerhausen setzt nach Vorlage aller Unterlagen und in Absprache mit dem Vorhabenträger einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt Sangerhausen, den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Verantwortlichen zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen, innerhalb derer sie zu beheben sind, sowie den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest. Im Falle des Verzugs mit der Pflicht zur Mängelbeseitigung ist die Stadt Sangerhausen bzw. der zuständige Ver- oder Entsorger

berechtigt, diese auf Kosten des Vorhabenträgers selbst zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.

§ 7 Übernahme der Erschließungsanlagen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- (1) Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen (Straße Grabenweg) auf die Stadt Sangerhausen über. Die Stadt Sangerhausen nimmt die verkehrstechnischen Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht auf.
- (2) Die Stadt Sangerhausen bestätigt schriftlich die Übernahme der straßenverkehrlichen Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung und entlässt damit auch den Vorhabenträger aus seiner Haftung. Etwaige Gewährleistungsansprüche bleiben hiervon unberührt.
- (3) Die Übergabe / Übernahme der weiteren Erschließungsanlagen der verschiedenen Ver- und Entsorger ist zwischen diesen und dem Vorhabenträger separat zu regeln.
- (4) Die Konkretisierung der in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist gemäß § 8 Pkt. 4 Absatz 1 des Kaufvertrages vom 18.02.2021, Urkundenrolle Nr. 389/2021 in einem Nachtrag zum v.g. Kaufvertrag nach Abschluss der Bebauung vorzunehmen und die Eintragung einer Bezugnahme auf den Nachtrag im Grundbuch zu beantragen. Dazu hat der Vorhabenträger die Stadt Sangerhausen im v.g. Kaufvertrag bevollmächtigt.

§ 8 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers vor Abnahme der vertragsgegenständlichen Erschließungsmaßnahmen und/oder vor Fertigstellung des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens bedarf nach § 12 (5) Satz 1 BauGB der Einwilligung der Stadt Sangerhausen. Gemäß Kauvertrag vom 18.02.2021 (Urkundenrolle Nr. 389/2021, Notar Breuer Sangerhausen) kann dies nicht vor dem 31.12.2027 erfolgen. Die Stadt Sangerhausen wird die Einwilligung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt Sangerhausen verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Die Stadt Sangerhausen behält sich vor, die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherheitserfordernis neu zu bewerten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiter zu geben.

Hat die Stadt Sangerhausen hiernach einem Wechsel des Vorhabenträgers zugestimmt, wird der Vorhabenträger mit Erfüllung und Nachweis der Weitergabeverpflichtung von der Haftung nach den Regelungen dieses Vertrages freigestellt. Er haftet dann nicht gesamtschuldnerisch. Unberührt bleibt eine etwaige Haftung des Vorhabenträgers wegen vertragswidriger Nichtweitergabe der vertragsgegenständlichen Verpflichtungen an seinen Rechtsnachfolger.

- (3) Die Vertragsparteien stellen klar, dass die Beauftragung eines Generalunternehmers bzw. Generalübernehmers, der das vertragsgegenständliche Vorhaben im Auftrag und auf Rechnung des Vorhabenträgers errichtet, keinen Wechsel des Vorhabenträgers im Sinne von § 12 (5) Satz 1 BauGB darstellt und deswegen hierfür keine Zustimmung der Stadt Sangerhausen erforderlich ist.

§ 9 Begrünungs-, Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausgewiesenen Begrünungs-, Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen fachgerecht durchzuführen.
- (2) Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Vorhabens gem. § 3 (4) dieses Vertrages folgenden Pflanzperiode, spätestens jedoch bis zum 30.06.2028 fertig zu stellen.
- (3) Die fachlich notwendige zweijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist durch den Vorhabenträger sicher zu stellen, ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen sind vorzunehmen.

§ 10 Vertragsänderungen, Rücktritts- und Wiederkaufsrecht, Kündigung und Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Sangerhausen und der Vorhabenträger erhalten eine Ausfertigung.
- (2) Dem Vorhabenträger und der Stadt Sangerhausen steht dann ein Rücktrittsrecht zu, wenn das vertragsgegenständliche Vorhaben nicht oder nur in wesentlich geänderter Art und Weise errichtet werden kann, welche die Identität des Vorhabens berührt und / oder falls die Baugenehmigung nicht spätestens neun Monate nach Einreichung der vollständigen Bauantragsunterlagen bestandskräftig erteilt ist oder die Baugenehmigung abgelehnt oder mit wesentlichen Einschränkungen erlassen wird.

- (3) Kommt eine Einigung zwischen den Beteiligten darüber, ob es sich um wesentliche Einschränkungen der Baugenehmigung handelt, nicht zustande, so entscheidet auf Antrag auch nur eines Beteiligten ein von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer benannter Bausachverständiger als Schiedsgutachter und Dritter hierüber.
- (4) Sämtliche mit dem Rücktritt verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.
- (5) Die Stadt Sangerhausen kann ferner die lastenfreie Rückübertragung der Grundstücke im Vorhabengebiet verlangen, wenn:
- Nicht innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Bauvorhaben begonnen wird
 - Dieses Vorhaben nicht spätestens bis zum 31.12.2027 auf dem Vorhabengebiet bezugsfertig hergestellt ist
 - Der Vorhabenträger das Grundstück ohne Zustimmung der Stadt Sangerhausen vor dem 31.12.2027 an einen Dritten veräußert
 - Der Vorhabenträger gegen die im Kaufvertrag vom 18.02.2021 (Urkundenrolle Nr. 389/2021 Notar Breuer, Sangerhausen) und im Städtebaulichen Vertrag vom 10.02.2021 getroffenen Festlegungen verstößt.
- (6) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (7) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Sangerhausen.

§ 11 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Sangerhausen, den 28.09.2021

Sangerhausen, den 28.09.2021



Oberbürgermeister

Sven Strauß

