

Nummer ... der Urkundenrolle für 2013

V e r h a n d e l t

zu Esens, am ... 2013

Vor mir dem unterzeichnenden Notar

Harro Lukas
in Esens

erschieden heute:

1. für die Stadt Esens,
 - a) deren Bürgermeister Klaus Wilbers sowie
 - b) deren Stadtdirektor Jürgen Buß - Am Markt 2, 26427 Esens

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und

2. die aedes engineering GmbH, vertreten durch den
alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Dietmar Pöter,
Friedrich-Ebert-Str. 40, 45659 Recklinghausen

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

Die Erschienenen, die mir sämtlich von Person bekannt sind, baten
mich um die Beurkundung eines

D u r c h f ü h r u n g s v e r t r a g e s

z u m v o r h a b e n b e z o g e n e n

B e b a u u n g s p l a n

**Nr. 26 C „Theodor-Thomas-Straße/Neustädter Straße“ der Stadt
Esens**

Die Frage des beurkundenden Notars nach einer Vorbefassung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 7 BeurkG verneinten sämtliche Erschienenen.

P r ä a m b e l

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf Grundlage des der Stadt vorgelegten und mit dieser abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes auf dem 20/1000 Anteil am Grundstück Gemarkung Esens, Flur 2, der Flurstücke 5/9 und 67/6 zur Größe von 2,663 m² sowie auf dem 980/1000 Anteil am Grundstück Gemarkung Esens, Flur 2, den Flurstücken 5/9 und 67/6 zur Größe von 2.663 m² sowie auf dem Grundstück Gemarkung Esens, Flur 2, Flurstück 67/5 zur Größe von 162 m² und auf einer noch zu vermessenden Teilfläche des Flurstückes Gemarkung Esens, Flur 2, Flurstück 69/8 (Grundstücksstreifen entlang des Hauses der Begegnung an der nördlichen Seite) zur Größe von ca. 150 m² 18 zum Teil barrierefreie Wohnungen, die vorzugsweise als Dauerwohnungen genutzt werden sowie im Erdgeschoss Räumlichkeiten für die gewerbliche Nutzung mit Ausnahme von Vergnügungsstätten zu errichten. Hierfür werden auf einer Teilfläche des Flurstücks 69/8 der Flur 2 der Gemarkung Esens (Grundstück Neustädter Straße) zu einer Größe von ca. 150 qm 35 Parkplätze errichtet. Vorgenannter Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabensträgers ist gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 C „Theodor-Thomas-Straße/Neustädter Straße“ der Stadt Esens, die nunmehr nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB durch diesen Durchführungsvertrag miteinander verknüpft werden.

In diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt, das Vorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb der unter § 4 bestimmten Fristen durchzuführen und die Kosten nach § 10 dieses Vertrages zu tragen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Der Gegenstand des Vertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 C „Theodor-Thomas-Straße/Neustädter Straße“ der Stadt Esens nach § 12 BauGB.
2. Das Vertragsgebiet besteht aus den Grundstücken im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhaben- und Erschließungsplanes.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 C „Theodor-Thomas-Straße/Neustädter Straße“ der Stadt Esens

Anlage 2: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 C „Theodor-Thomas-Straße/Neustädter Straße“ der Stadt Esens einschließlich der Begründung

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Die Beschreibung des Vorhabens erfolgt in erster Linie über den

Vorhaben- und Erschließungsplan sowie über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 C „Theodor-Thomas-Straße/Neustädter Straße“ der Stadt Esens, die Bestandteil dieses Vertrages sind. Das Vorhaben betrifft die Errichtung von insgesamt 18 zum Teil barrierefreien Wohnungen mit Ausnahme der Wohnungen, die entlang der Theodor-Thomas-Straße errichtet werden sowie die Errichtung von Räumlichkeiten für die gewerbliche Nutzung mit Ausnahme von Vergnügungsstätten im Erdgeschoss. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ausnahmsweise die Nutzung des Erdgeschosses zu Wohnzwecken unter der Bedingung genehmigt, dass eine Veräußerung für gewerbliche Zwecke innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Fertigstellung des Objekts nicht erfolgt ist. In diesem Fall kann der Vorhabenträger diese Flächen zu Wohnzwecken umwandeln und als solche veräußern. Für das gesamte Vorhaben werden auf einer Teilfläche des Flurstücks 69/8 der Flur 2 der Gemarkung Esens zu einer Größe von ca. 150 qm 35 Parkplätze errichtet. Der Gebietscharakter (Kerngebiet) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und zwar in der Form, dass die Durchführung des Bauvorhabens ermöglicht wird. Die Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl werden dem Vorhabenplan angepasst. Die First- und Traufenhöhen der unmittelbaren Nachbargrundstücke werden mit dem geplanten Bauvorhaben nicht überschritten. Werbeanlagen für das Bauvorhaben sind mit der Stadt abzustimmen und bedürfen vor Errichtung der Zustimmung durch die Stadt.

§ 4**Durchführungsverpflichtung**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet sowie zur Übernahme der hierzu erforderlichen Planungen und aller sonstigen Maßnahmen (wie z.B. nachzureichende Gutachten, Grabenschnitte) nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens 2 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 C „Theodor-Thomas-Straße/Neustädter Straße“ der Stadt Esens einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die geplante Bebauung einzureichen und zwar für die gesamte Anlage. Der Vorhabenträger wird spätestens 2 Monate nach Eintritt der Rechtskraft der Baugenehmigung, nicht jedoch vor dem 01.09.2013, mit dem Vorhaben beginnen und dieses innerhalb von 24 Monaten fertig stellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Beginn und Abschluss der Bautätigkeit der Stadt unverzüglich anzuzeigen. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass unter Beginn der Bautätigkeit die Aufnahme der Arbeiten zum Abriss der bestehenden Gebäude zu verstehen ist.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass in Folge des Fundes von Bodendenkmalen eine Verzögerung der Durchführung des Vorhabens möglich ist. Dennoch erklärt er, dass das Vorhaben zwei Jahre nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung fertig gestellt wird, sofern die Verzögerung aufgrund des Fundes von Bodendenkmalen nicht mehr als einen Monat beträgt. Aus wichtigem Grund kann diese Frist verlängert werden. Die Fristverlängerung bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 5

Sicherheitsleistung

Der Vorhabenträger überreicht als Anlage zu diesem Vertrag für die durch ihn durchzuführende Baumaßnahme eine Finanzierungszusage der Sparkasse LeerWittmund im Original, in welcher vorgenanntes Bankinstitut die Vorfinanzierung des gesamten Bauvorhabens nebst Erschließungsmaßnahmen i.H.d. endgültigen Fertigstellungskosten zusagt.

§ 6

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straßenzüge Theodor-Thomas-Straße (Zufahrt) und über die Neustädter Straße (Zu- und Abfahrt). Der Baustellenverkehr wird über die Theodor-Thomas-Straße und die Neustädter Straße geführt.

Im Bereich der öffentlichen Gehwegflächen (Theodor-Thomas-Straße und Neustädter Straße) obliegt während der Bauphase dem Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht. Die Nutzung dieses Gehwegbereiches kann während der Arbeiten auf der Baustelle nicht jederzeit gewährleistet bleiben, Einschränkungen sind mit der Stadt Esens abzustimmen.

Vor Beginn der Bauarbeiten hat der Vorhabenträger mit dem zuständigen Bauamt der Stadt eine gemeinsame Bestandsaufnahme der Erschließungsanlagen durchzuführen und zu dokumentieren. Für den Fall, dass durch den Baustellenverkehr Schäden eintreten oder eingetreten sind, sind diese durch den Vorhabenträger nach Weisung der Stadt auf seine Kosten zu beseitigen. Die öffentlichen Gehwege entlang der Grundstücke sind spätestens mit Fertigstellung des Vorhabens von dem Vorhabenträger wieder

herzustellen. Das Material der Pflasterung ist mit der Stadt abzustimmen. Bezüglich der Ostseite des Hauses der Begegnung existiert eine Baulast zugunsten des ehemaligen Supermarktes aus dem Jahre 1984. Der Vorhabenträger wird die Löschung dieser Baulast beim Bauamt des Landkreises Wittmund beantragen, so dass die Stadt lastenfrei über die Parkplätze verfügen kann.

§ 7

Betretungsrecht

sowie

Bestellungsverpflichtung für

Geh- und Fahrtrecht

Zur Unterhaltung und Erneuerung des Hauses der Begegnung ist die Samtgemeinde berechtigt, die Flurstücke entlang der Nordseite des Hauses der Begegnung zu betreten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für Pkw dritter Personen eine zugängige Verbindung von der Theodor-Thomas-Straße zur Neustädter Straße durch die Einfahrt zur Parkgarage von 08:00 Uhr bis 21:00 Uhr vorzuhalten. Die fußläufige Querung ist jederzeit ohne zeitliche Einschränkungen möglich.

Um vorstehendes Geh- und Fahrtrecht zu sichern, verpflichtet sich der Vorhabenträger zu Lasten der Flurstücke 5/9, 67/6 und 67/5 jeweils der Flur 2 bzw. bei späterer Vereinigung dieser Flurstücke zur Begründung von Wohnungseigentum auf dem neu gebildeten Flurstück der Gemarkung von Esens zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 69/8 der Flur 2 dieses Überwegungsrecht vor Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft zu bestellen.

§ 8**Baubeginn und Baudurchführung****Gestaltung der Gebäude**

1. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich vom Vorhabenträger anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
2. 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, die Materialgestaltung des Gebäudes (Klinker, Putz, Fassadenplastizität, Fenstergliederung und -ausführung, Sockelausbildung und Gaubengestaltung/Dachüberstände) und die farbliche Gestaltung der Putzfassaden mit der Stadt Esens abzustimmen.

§ 9**Ausführungsreife**

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der in der Präambel aufgeführten Flurstücke, nämlich 20/1000 Anteil am Grundstück der Gemarkung Esens, Flur 2, Flurstücke 5/9 und 67/6 sowie 980/1000 Anteil am Grundstück der Gemarkung Esens, Flur 2, Flurstücke 5/9 und 67/6. Für das Flurstück 67/5 der Flur 2 hat der Vorhabenträger das Kaufangebot der Eigentümerin durch notarielle Urkunde angenommen, die Übergabe hat stattgefunden. Hinsichtlich

der zu vermessenden Teilfläche am Flurstück 69/8 der Flur 2 erfolgt ein Erwerb von der Samtgemeinde Esens, die ihre Mitwirkung insoweit zusichert, so dass das Vorhaben ausführungsfähig gesichert ist.

§ 10

Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Der Stadt entstehen insoweit keine Kosten. Die Stadt erhebt einen einmaligen vom Vorhabenträger zu zahlenden Pauschalbetrag für Bekanntmachungs- und Versandkosten, Teilnahme an Terminen etc. in Höhe von pauschal 3.000,00 EURO.

§ 11

Rechtsnachfolge

1. Der Vorhabenträger ist berechtigt mit Zustimmung der Stadt die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen, sofern der Dritte sich schriftlich gegenüber der Stadt verpflichtet, alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen zu übernehmen. Die Stadt darf die Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb der in § 4 Abs. 2 und 3 genannten Fristen gefährdet ist.
2. Der 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. Die Stadt wird den Vorhabenträger aus dieser Haftung entlassen, wenn die Durchführung der

Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb der in § 4 Abs. 2 und 3 genannten Fristen nicht gefährdet ist.

§ 12

Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung einen Satzungsbeschluss zu erlassen. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, wird durch diese Vereinbarung nicht begründet.
2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden, § 12 Abs. 6 BauGB. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 13

Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

Der Vorhabenträger unterwirft sich gemäß § 61 VwVfG der sofortigen Zwangsvollstreckung aus diesem Vertrag wegen der in § 10 übernommenen Zahlungsverpflichtung in Höhe von 3.000,00 EURO.

§ 14

Vertragsänderungen/Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen für ihre Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen

nicht. Der Vertrag ist fünffach ausgefertigt. Die Stadt erhält vier Ausfertigungen, der Vorhabenträger erhält eine Ausfertigung.

2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 15

Geltungsdauer

Der Vertrag tritt außer Kraft, wenn bis zum 31.12.2013 weder der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 C „Theodor-Thomas-Straße/Neustädter Straße“ der Stadt Esens, in Kraft getreten noch eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB durch den Landkreis Wittmund erteilt worden ist.

Vorstehendes Protokoll wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:



**Sparkasse
LeerWittmund**

Echt. Wie die Menschen hier.

Sparkasse LeerWittmund - Postfach 1255 - 26399 Wittmund

Firma
aedes engineering GmbH
Friedrich-Ebert-Str. 40
45659 Recklinghausen

Henry Eiben
Am Markt 1
26409 Wittmund

Tel. 04462 987 251
Fax: 04462 987 119

eMail: Henry.Eiben@sparkasse-leerwittmund.de

20.06.2013

Bauvorhaben Wohnanlage Neustädter Straße in Esens

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Pöter,

Sie planen den Abriß sowie den Neubau des o.g. Gebäudebestandes.

Gerne bestätigen wir Ihnen, dass vorbehaltlich der noch zu erfüllenden Bedingungen und vorzulegenden Unterlagen gemäß unserem Schreiben vom 08.03.2013, die Finanzierung über unser Haus sichergestellt ist.

Wir hoffen Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Sparkasse LeerWittmund

Sparkasse LeerWittmund
Mühlenstraße 93, 26789 Leer
Am Markt 1, 26409 Wittmund

HR Nr. A 110917 (Amtsgericht Aurich)
Anstalt des öffentlichen Rechts

Vorstand:
Heinz Feldmann
(Vorstandsvorsitzender)
Detlef Oetter,
Carsten Rinne
(Vorstandsmitglieder)

Telefon +49 491 9898-0
Telefax +49 491 9898-303
Telefon +49 44 62 987-0
Telefax +49 44 62 987-300
www.sparkasse-leerwittmund.de
info@sparkasse-leerwittmund.de

SWIFT-Adresse (BIC):
BRLA DE 21 LER
via Bremer Landesbank, Bremen
BRLA DE 22, BLZ 285 500 00
Sparkassen-Finanzgruppe