

Nummer ... der Urkundenrolle für

2012

V e r h a n d e l t

zu Esens, am ... 2012

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 Klaaßen Verwaltungs GmbH & Co. KG, vertreten durch den
Geschäftsführer Norbert Klaaßen, Geschäftsstelle Norden,
Westerstraße 16, 26506 Norden

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

Die Erschiedenen, 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. 27 „Norderwall“ 3. Änderung 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 den Flurstücken 217/100 sowie 216/99 jeweils der Flur 2 (Grundstück Westerstraße 1 und 3) sowie auf den Flurstücken 101/2 sowie 102/2 jeweils der Flur 2 (Grundstück Am Markt 20 und 22) (Schafmarkt) 28 barrierefreie Wohnungen (Mehrgenerationenwohnanlage) sowie im Erdgeschoss Räumlichkeiten für die gewerbliche Nutzung mit Ausnahme von Vergnügungsstätten und großflächigem Einzelhandel zu errichten. Hierfür werden auf einer Teilfläche des Flurstücks 94/2 der Flur 2 (Grundstück Westerstraße 9) zu einer Größe von 491 qm (westlich) 24 Parkplätze errichtet, wobei die Gesamtzahl der zu errichtenden Parkplätze 51 beträgt. Vorgenannter Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabensträgers ist gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Norderwall“ 3. Änderung 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 § 8 dieses Vertrages zu tragen.

Gegenstand des Vertrages

1. Der Gegenstand des Vertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Norderwall“ 3. Änderung 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. 27 „Norderwall“ 3. Änderung der Stadt Esens

Anlage 2: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Norderwall“ 3. Änderung 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. 27 „Norderwall“ 3. Änderung der Stadt Esens, die Bestandteil dieses Vertrages sind. Das Vorhaben betrifft die Errichtung von insgesamt 28 barrierefreien Wohnungen (Mehrgenerationenwohnanlage) sowie Räumlichkeiten für die gewerbliche Nutzung mit Ausnahme von Vergnügungsstätten und großflächigem

Einzelhandel. Hierfür werden auf eine Teilfläche des Flurstücks 94/2 der Flur 2 (Grundstück Westerstraße 9) zu einer Größe von 491 qm (westlich) 24 Parkplätze errichtet, wobei die Gesamtzahl der zu errichtenden Parkplätze 51 beträgt. Der Gebietscharakter (Kerngebiet) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und zwar in der Form, dass die Durchführung des Bauvorhabens ermöglicht wird. Die festgesetzten Grundflächenzahlen der bereits bestehenden Bauleitpläne der Umgebung, sowie 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. 27 „Norderwall“ 3. Änderung 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 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. 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 unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung der Sparkasse LeerWittmund im Original, in welcher vorgenanntes Bankinstitut die Vorfinanzierung des gesamten Bauvorhabens nebst Erschließungsmaßnahmen i.H.d. endgültigen Fertigstellungskosten zusichert.

Der Vorhabenträger erklärt, dass eine rechtwirksame Teilungserklärung noch nicht vorliegt, da die zu errichtenden Einheiten erst nach der Gesamtfertigstellung des Objektes veräußert werden. Durch die unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung der Sparkasse LeerWittmund ist die Fertigstellung des gesamten Objektes jedoch gesichert. Hierbei geht die Sparkasse LeerWittmund zurzeit von einer Vorfinanzierung i.H.v. ... EURO aus. Sollten Mehrkosten zur Fertigstellung anfallen, wird auch insoweit eine Finanzierungsbestätigung erteilt

§ 6**Beweissicherungsgutachten**

Für die nachfolgenden Gebäude hat der Vorhabenträger Beweissicherungsgutachten vor Beginn der Abrissarbeiten der Stadt Esens vorzulegen.

Es handelt sich um folgende Gebäude:

Am Markt 18 = Eigentümerin: Margit Zotzmann, Auricher Straße 10, Esens

Westerstraße 5 = Eigentümerin: Ute Staudacher, Westerstraße 5, Esens

Westerstraße 2 = Wohnungsgrundbücher Esens Blatt 2060 bis 2068, und zwar

Blatt 2060 = Martin Steinbrecher

Blatt 2061 = Hans. J. u. Edeltraud Kurland

Blatt 2062 = Dagmar Sjuts

Blatt 2063 = Dagmar Sjuts

Blatt 2064 = Martin Steinbrecher

Blatt 2065 = Martin Steinbrecher

Blatt 2066 = Martin Steinbrecher

Blatt 2067 = Martin Steinbrecher

Blatt 2068 = Martin Steinbrecher.

Erst nach vollständiger Vorlage dieser Gutachten darf mit den Abrissarbeiten auf dem in § 1 benannten Vertragsobjekt begonnen werden.

Die vorstehenden Beweissicherungsgutachten sind durch Herrn Dipl.-Ing. Hans-Dieter Hegemann, Flökershauser Weg 62, 26506 Norden, zu erstellen. Der Vorhabenträger hat diesen zu beauftragen. Die Kosten für die Fertigung nachstehender Gutachten trägt der Vorhabenträger.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straßenzüge Westerstraße, Am Markt (Schafmarkt) und Norderwall. Der Baustellenverkehr wird ausschließlich über den Norderwall durchgeführt. Die notwendigen Park- und Stellplätze werden entsprechend dem mit der Stadt noch zu vereinbarenden Park- und Stellplatzplan auf den Flurstücken 101/2 und 94/2 der Flur 2 erstellt. Sollten ausgewiesene Park- und Stellplätze nicht die notwendige Anzahl erreichen, können ausnahmsweise bis zu drei Park- und Stellplätze nach der bestehenden Satzung der Stadt Esens abgelöst werden.

Im Bereich der öffentlichen Gehwegflächen (Westerstraße/Am Markt/Schafmarkt, Norderwall) obliegt während der Bauphase dem Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht. Die Nutzung dieses Gehwegbereiches muss jederzeit gewährleistet bleiben.

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. Der öffentliche Gehweg entlang des Grundstückes ist spätestens mit Fertigstellung des Vorhabens von dem Vorhabenträger wieder herzustellen. Das Material der Pflasterung ist mit der Stadt abzustimmen. Der Schafmarkt als öffentlicher Platz wird durch die Baumaßnahme nicht berührt und bleibt in seinem jetzigen Aussehen erhalten.

§ 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 und Putz) und die farbliche Gestaltung der Putzfassaden mit der Stadt, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund und dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Oldenburg, im bauordnungsrechtlichen Verfahren abzustimmen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe, Farben oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

§ 9**Ausführungsreife**

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer der Flurstücke 217/100 und 216/99 (Grundstücke Westerstraße 1 und 3), der Flurstücke 101/2 und 102/2 (Grundstücke Am Markt 20 und 22) - Schafmarkt - sowie der Teilfläche des Flurstücks 94/2 (Westerstraße 9). Die

benötigten Grundstücke sind nach Zusicherung des Vorhabenträgers jedoch vertraglich in der Form gesichert, dass sämtliche Eigentümer der benötigten Grundstücke notariell beurkundete Angebote gegenüber dem Vorhabenträger zum Abschluss der Kaufverträge mit dem Vorhabenträger abgegeben haben. An diese Angebote waren die Eigentümer bis zum 31.12.2011 unwiderruflich gebunden. Der Vorhabenträger sichert ausdrücklich zu, dass sämtliche vorgenannten Grundstücke nach wie vor von diesem erworben werden können. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Grundstücke Westerstraße 1 und 3, Am Markt 20 und 22 (Schafmarkt) sowie die Teilfläche Westerstraße 9 zu erwerben. Für den Fall, dass eines der benötigten Grundstücke, die zurzeit grundbuchlich nicht gesichert sind, vom Vorhabenträger nicht innerhalb eines Monats nach Abschluss dieses Vertrages mit notariellen Grundstückskaufverträgen erworben wird, so endet mit Eintritt dieser Bedingung die Wirkung dieses Rechtsgeschäfts (auflösende Bedingung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, unverzüglich nach Abschluss dieses Vertrages die für die Durchführung des Vorhabens notwendigen Flächen im Vertragsgebiet zu erwerben und der Stadt den Erwerb durch notarielle Bescheinigungen nachzuweisen.

§ 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 1.000,00 EURO. Die Stadt trägt jedoch ihre eigenen Personal- und Sachmittelkosten selbst.

§ 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 und die sofortige Vollstreckung

Der Vorhabenträger unterwirft sich gemäß § 61 VwVfG der sofortigen Zwangsvollstreckung aus diesem Vertrag.

§ 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 30.06.2012 weder der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Norderwall“, 3. Änderung 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: