

UR.-Nr. H für

Heute, am . . . , erschienen vor mir,

Notar

mit Amtssitz in

1. Herr Sven Herzberger ,

geschäftsansässig in Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen, ausgewiesen durch einen amtlichen, mit Lichtbild versehenen gültigen Ausweis für deutsche Staatsangehörige

2. Herr Richard Schulz

geschäftsansässig in Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen, ausgewiesen durch einen amtlichen, mit Lichtbild versehenen gültigen Ausweis für deutsche Staatsangehörige

hier handeln als gesetzliche Vertreter gemäß §§ 56, 57 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) , für die

Gemeinde Zeuthen

postalische Anschrift:

Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen.

- nachfolgend Gemeinde genannt -

2. Herr

dem Notar von Person bekannt, ausgewiesen durch einen amtlichen, mit Lichtbild versehenen gültigen Ausweis für deutsche Staatsangehörige,

hier handelnd -nach eigener Erklärung- nicht im eigenen Namen, sondern als zur Einzelvertretung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter HRB 109.863 B eingetragenen

BBF Projekt GmbH

mit Sitz in Berlin,

postalische Anschrift:

Am Studio 20 A, 12489 Berlin.

- nachfolgend Vorhabenträgerin genannt -

Aufgrund Einsicht in das vorgenannte elektronische Handelsregister HRB 109.863 B des Amtsgerichtes Charlottenburg vom XX.XX.2022 bescheinige ich, der amtierende Notar, dass der Vorgenannte berechtigt ist, die dort eingetragene Gesellschaft allein zu vertreten, und zwar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.

Auf Ersuchen beurkunde ich Folgendes:

**Städtebaulicher, Erschließungs- und Grundstücksübertragungsvertrag
für das Gebiet des
Bebauungsplans Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“**

Teil A – Städtebaulicher – und Erschließungsvertrag

§ 1 Vorbemerkung

- (1) Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung von Flächen in dem Gebiet des in Aufstellung befindlichen und als **Anlage 1** beigefügten Bebauungsplans Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, in dem Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“, Flächen für bauliche Nutzungen sowie die dazu gehörige Erschließung zu schaffen. Diese Nutzungsabsicht wird im Folgenden „Vorhaben“ genannt, die Flächen des Vorhabens „Vorhabenfläche“.
- (2) Die Gemeinde ist grundlegend an der Erwirkung der Rechtskraft des Bebauungsplanes interessiert, um den Bereich städtebaulich neu zu ordnen. Entsprechend dem Zeuthener Leitbild soll dabei dem Bedürfnis nach unterschiedlichen Wohnformen Rechnung getragen werden, Flächen für Gemeindebedarf und stillem Gewerbe geschaffen werden sowie Flächen für die Gewinnung erneuerbarer Energien entwickelt werden. Dazu ist eine Anpassung/Änderung des historischen Planungskonzeptes notwendig. Teilflächen des B-Planes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ sind durch andere B-Pläne mit grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen belastet. Um ein zeitgemäßes und bedarfsorientiertes Konzept zu schaffen, ist der Geltungsbereich des vorgenannten B-Planes gemäß der in der **Anlage 2** (Lageplan) gekennzeichneten Flächen festgelegt worden. Dieser beinhaltet unter anderem die Schaffung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Mietwohnungen, sozialen Einrichtungen sowie Flächen für erneuerbare Energien.

Die Gemeinde ist Eigentümerin von Grünflächen, die in den vorgegangenen B-Plänen mit grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen belastet sind (**Anlage 3**). Um diese Flächen einer neuen Nutzung zuführen zu können, müssen sie entlastet und die Ausgleichsmaßnahmen neu geschaffen werden. Gemeinsam mit der Vorhabenträgerin soll die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele erfolgen. Dazu wird die Vorhabenträgerin die gesamte Vorhabenfläche entgeltlos erschließen sowie die Kosten der Bauleitplanung und der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen tragen. Die Kostentragung für die grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Friedhofslager“ der Gemeinde Eichwalde wird die Vorhabenträgerin mit der Gemeinde Eichwalde gesondert vereinbaren.
- (3) Die Übertragung der Flächen der Gemeinde erfolgt somit ausschließlich mit dem Ziel, ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept umzusetzen.
- (4) Die Gemeinde beabsichtigt, für die Fläche das erforderliche Planungsrecht durch einen Bebauungsplan oder Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr.2 oder Nr.3 mit der vorgesehenen Bezeichnung - Bebauungsplans Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ - zu schaffen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat einen Aufstellungsbeschluss gefasst und der Einleitung des Verfahrens im Grundsatz zugestimmt.

§ 2 Vertragsgegenstand

- (1) Dieser Vertrag regelt die Zusammenarbeit der Vertragsparteien und die Beteiligung der Vorhabenträgerin an der Kostentragung im Rahmen des Verfahrens und der Kostentragung der Maßnahmen zur Umsetzung.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach Maßgabe der folgenden Regelungen dieses Vertrags gem. § 11 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen. Außerdem werden von der Vorhabenträgerin Pflichten zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele übernommen. Die Vorhabenträgerin führt die ihr nach diesem Vertrag übertragenen Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch.
- (3) Das Vertragsgebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) umfasst die im Lageplan (**Anlage 2**) schwarz-gestrichelt umrandete Fläche der Flurstücke 25, 246, 269, 272, 267, 270, 290, 291, 292, 273, 275, 154, 155 und teilweise 148 der Flur 1, sowie die Flurstücke 5, 6 und 7, 16/2, 17 der Flur 2 in der Gemarkung Zeuthen. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flurstücken 25, 267, 269, 270, 272 der Flur 1 und der Flurstücke 5, 6 der Flur 2. Die weiteren Flurstücke im Vertragsgebiet stehen im Eigentum der Gemeinde Zeuthen sowie das Flurstück 7 der Flur 2 im Eigentum der Gemeinde Eichwalde. Falls Plangebiet bzw. Vorhabenfläche geändert werden und sich dies auf den Vertrag auswirkt, werden die Vertragspartner entsprechende Änderungen vornehmen.
- (4) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird; § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuchs bleibt unberührt. Beiden Vertragspartnern ist bekannt, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten, insbesondere gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen ist und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans besteht daher nicht. Auch stellen die in Absatz 2 genannten Absichten keine Zusage derartiger Ereignisse dar. Ebenso bestehen keine Schadenersatzansprüche bei Abbruch des Verfahrens oder bei einem anderen Inhalt als dem erwarteten.
- (5) Vorhabenträgerin und Gemeinde verpflichten sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet in jedem Falle die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sind, sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

Zu diesem Zweck werden Ansprechpartner benannt:
Projektbeauftragte von Seiten der Gemeinde ist:
Amt für Bauen und Ortsentwicklung

Ansprechpartner von Seiten der Vorhabenträgerin ist:
(evtl. Name des Planungsbüros und Mitarbeiter)

- (6) Die Gemeinde wird im Rahmen des rechtlich Möglichen und Zulässigen mitwirken um das Verfahren zügig abzuwickeln, mithin alles Erforderliche tun, dass der B-Plan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ unverzüglich, spätestens bis zum 31.03.2024, in Rechtskraft tritt.
- (7) Die Vorhabenträgerin ist zur Herstellung der in § 6 dieses Vertrages genannten öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß dem Vorentwurf des Bebauungsplanes 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ verpflichtet, inklusive der Deckung des Löschwasserbedarfes.
- (8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zusätzlich folgende Infrastrukturmaßnahmen durchzuführen:
- a) Unentgeltliche Schaffung einer voll erschlossenen Gemeinbedarfsfläche mit einer Größe von ca. 11.000,00 qm innerhalb des Vertragsgebietes. Der auf dem Gebiet befindliche Aushub wird seitens der Vorhabenträgerin im Zuge der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen der Straße B einmalig und spätestens bis Ende Juni 2029 entfernt, soweit die Gemeinde Zeuthen dies nicht vorher mit einer Ankündigungsfrist von mindestens 6 Monaten, von der Vorhabenträgerin schriftlich fordert.
 - b) Errichtung einer 2-Feldhalle inklusive Sportanlagen entsprechend Anlage 8 (Präsentation OEA 01.02.2022, Seite 10). Sollte innerhalb von 36 Monaten nach Inkrafttreten dieses Vertrages, aus Gründen die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, noch nicht mit der Realisierung der Errichtung 2-Feldhalle inklusive Sportanlagen begonnen worden sein, ist die Gemeinde verpflichtet innerhalb von drei Monaten die entgegenstehenden Gründe zu beseitigen. Erklärt die Gemeinde innerhalb dieser Frist hingegen kein Interesse mehr an der Errichtung einer 2-Feldhalle inklusive Sportanlagen zu haben, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, innerhalb von 18 Wochen nach Aufforderung durch die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 800.000 € auf ein von der Gemeinde benanntes Konto zu zahlen. Sollte die Vorhabenträgerin die 2-Feldhalle inklusive Sportanlagen aus von ihr zu vertretenden Gründen nicht errichten, ist ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 1.575.845 € nach Aufforderung durch die Gemeinde innerhalb von 18 Wochen zu zahlen. Soweit die Vorhabenträgerin mit der Errichtung der 2-Feldhalle inklusive Sportanlagen begonnen hat, verpflichtet sich die Gemeinde den Differenzbetrag der Grundstücksübertragung in Höhe von 2.924.155 € an die Vorhabenträgerin gemäß Baufortschritt zurückzuzahlen.
 - c) Schaffung des interkommunalen Radweges innerhalb des B-Plangebietes,
 - d) Schaffung von Rad- und Gehwegverbindungen innerhalb des B-Plangebietes,
 - e) Schaffung von verkehrlichen Anbindungen Otto-Nagel-Allee in Höhe der heutigen Hume Leitung und Zeuthener Winkel Nord,
 - f) Schaffung einer Grünfläche zum Schutz der Eichen sowie zum Zweck der Naherholung angrenzend an Zeuthener Winkel Nord im Bereich der Hume Leitung,

- g) Schaffung von Radwegen außerhalb des B-Plangebietes in direkter Verbindung zum B-Plangebiet einschließlich der notwendigen Querung über den Ebbegraben,
 - h) Aufwertung kommunaler Flächen für die Schaffung einer Photovoltaikanlage inklusive Herstellung der notwendigen Versickerungsanlage und deren Unterhaltung für 5 Jahre nach Fertigstellung,
 - i) Übernahme der infolge der unter Buchstabe (a) bis (h) genannten Infrastrukturmaßnahmen durchzuführenden notwendigen grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich hierdurch entstehender Kosten,
 - j) Übernahme der auf dem von der Gemeinde an die Vorhabenträgerin zu übertragenden Grundstücke lastenden grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes 115-2 der Gemeinde Zeuthen „Zeuthener Winkel Süd“
 - k) Übernahme sämtlicher Notar- und Nebenkosten einschließlich der Grunderwerbsteuer im Rahmen der gegenseitigen Grundstücksübertragungen.
- (9) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mit der Umsetzung der Hochbaumaßnahmen im Vorhabengebiet frühestens entsprechend der **Anlage 4** zu beginnen. Die Gesamterschließung wird entsprechend der Zeitachse bis Ende Juni 2029 fertiggestellt. Mit einer Ankündigung von 12 Monaten kann die Kommune fordern, dass die Zeitachse gemäß Anlage 4 verkürzt werden kann.

§ 3 Ausarbeitung der Planung

- (1) Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Gemeinde. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die gemeindliche Planungshoheit aufgrund der Ausarbeitung der Planung durch die Vorhabenträgerin nicht eingeschränkt wird. Insbesondere obliegen der Gemeinde die Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB und die sonstigen hoheitlichen Verfahrensschritte.
- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt auf ihre Kosten entsprechend den planerischen Vorgaben der Gemeinde sämtliche Planungs- und Gutachterkosten. Für diesen Zweck beauftragt die Vorhabenträgerin ein Stadtplanungsbüro und die entsprechenden Gutachter.
- (3) Die Beauftragung eines geeigneten, d.h. erfahrenen bzw. mit den rechtlichen und organisatorischen Gegebenheiten der Gemeinde Zeuthen vertrauten Stadtplanungsbüros wird mit der Gemeinde abgestimmt.

§ 4 Kostentragung

- (1) Herstellungskosten, Folgekosten, Bindungen

Es werden gemäß den Regelungen der Kostenbeteiligung folgende Vertragsinhalte zu Lasten der Vorhabenträgerin vereinbart:

- a. Herstellungskosten (Bau- und Baunebenkosten) für sämtliche
 - i. Erschließungsmaßnahmen,

- ii. Ver- und Entsorgungsanlagen,
- iii. öffentliche Grünflächen,
grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen, einschl. Fertigstellungs- und
Entwicklungspflege

(2) Planungs- und Gutachterkosten

Nach derzeitigem Planungsstand wird die Vorhabenträgerin folgende Planungs- und Gutachterkosten an geeignete Ingenieurbüros in Auftrag geben bzw. folgende Konzepte erarbeiten und abstimmen:

- a. Aufträge i.V. mit der Erarbeitung des Planrechtes (ggf. genauere Auflistung z.B.:
die vollständige materielle Erstellung des Bebauungsplans, die Erarbeitung von Niederschriften, Arbeitskreisvorlagen, Abwägungsvorschlägen sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange)
- b. Entwässerungskonzept
- c. verkehrliche Stellungnahme / Verkehrsplanung
- d. verkehrslärmtechnische Untersuchung
- e. Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Situation im Hinblick eines Verfahrens nach § 13a BauGB
- f. blendschutztechnische Untersuchung/ Baugrundgutachten

- (3) Die Arten der Untersuchungen werden im Einleitungsgespräch mit den Fachdienststellen (Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange) festgelegt. Die fachlichen Inhalte der Aufträge an die externen Büros sind mit dem Projektbeauftragten der Gemeinde und ggf. den zuständigen Fachämtern abzustimmen. Im Verfahren können noch weitere Untersuchungen/Planungen hinzukommen.

§ 5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes

- (1) Gegenstand der Regelungen in § 5 sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes für den mit dem Bebauungsplan B-Plan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts zum Bebauungsplan B-Plan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ (Anlage 9) umzusetzen und zu unterhalten.
- (2) Die Maßnahmen sind auf den in Anlage 9 dargestellten (Teil-)Flächen der Grundstücke Gemarkung Zeuthen, Flur 8, Flurstücke Nr. 4/1, 5/1 und 6/1 mit einer Gesamtgröße von ca. 2,38 ha zu verwirklichen. Hierzu schließt die Vorhabenträgerin eine Umsetzungs- und Sicherungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer. Diese Vereinbarung wird nach Abschluss zwischen Vorhabenträgerin und MAWV zu diesem städtebaulichen Vertrag als Anlage 10 genommen.
- (3) Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der Regelungen im Umweltbericht umzusetzen. Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist vor dem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu beginnen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigkeit des ersten Gebäudes fertigzustellen. Soweit im Umweltbericht abweichende Fristen aufgeführt sind, gelten diese Fristen.

- (4) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten, die mit der Umsetzung und der Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen verbunden sind. Sie hat nachzuweisen, dass die Ausgleichsfläche für mindestens 25 Jahre zur Verfügung steht.
- (5) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, mit Zustimmung der Gemeinde Zeuthen die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten einem anderen zu übertragen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten an ihren Rechtsnachfolger weiterzugeben. Sie wird diesen außerdem verpflichten, die von der Vorhabenträgerin im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen seinerseits an seine Rechtsnachfolger weiterzugeben.

§ 6 Erschließungsmaßnahmen

- (1) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung, sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen durch die Vorhabenträgerin sind maßgebend die Vorgaben der Gemeindeverwaltung, sowie die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur unentgeltlichen und lastenfremen Übertragung der hergestellten Erschließungsanlagen auf die Gemeinde. Dies beinhaltet auch die gegenwärtig noch im Eigentum der Vorhabenträgerin befindliche Otto-Nagel-Allee (Bereich Hume Leitung). Der Rückbau der bestehenden Hume Leitung erfolgt in Abstimmung mit dem Märkischen Abwasser- Und Wasserzweckverband (MAWV). Die Gemeinde trägt keinen Eigenanteil an den Kosten für die in diesem Vertrag geregelten Erschließungsmaßnahmen. Gestattungen zu eventuell notwendigen Leitungs- und Wegerechten werden vor Widmung der Straßenflächen zugesichert.
- (2) Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Vertragsgebiet (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) sollen von den jeweiligen Versorgungsunternehmen nach deren Anschlussbedingungen in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin durchgeführt werden. Es ist Aufgabe der Vorhabenträgerin ggf. erforderliche Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern zu schließen, die damit verbundenen Kosten zu tragen und alle Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren. Sollten Kosten für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Flurstück 7 der Flur 2 anfallen, so werden diese nicht von der Gemeinde Zeuthen übernommen.
- (3) Die Gemeinde verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in diesem Vertrag genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (4) Die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen stehen insgesamt in sachlichem Zusammenhang mit der Maßnahme und sind den Umständen nach angemessen.

§ 7 Erschließungspflicht, Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung folgender öffentlicher Erschließungsanlagen gemäß dem Vorentwurf des Bebauungsplanes 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ (**Anlage 1 und Anlage 5**):
 - Fahrbahn / Geh- bzw. Radweg einschließlich dazugehöriger Querungen des Ebbe-Grabens
 - Straßenentwässerung, eventuell Regenentwässerungsmulden

- Straßenbegleitgrün
- Pkw-Stellplätze
- Bushaltestelle
- Straßenbeleuchtung
- Nebenanlagen, wie Straßennamensschilder, Verkehrszeichen und Verkehrsausstattung
- Kleinkinderspielplatz, für eine öffentliche Nutzung zertifiziert,
- Street-Workout-Park (Calisthenics Park) auf der Grünfläche zum Zweck der Naherholung

nach der Maßgabe der von der Gemeindeverwaltung genehmigten Ausführungsplanung, welche sich optisch an der bereits ausgebauten Straßenfläche und der Nutzung orientiert sowie der Einhaltung der bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

- (2) Grundlage für die Herstellung der Erschließungsanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Ausbau des Wegekonzeptes der Gemeinde Zeuthen (**Anlage 5**). Die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt der Gemeinde.
- (3) Die Herstellungspflicht umfasst jeweils auch die erforderlichen Ingenieurplanungen, Vermessungsleistungen und die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gesonderte Vereinbarungen mit den zuständigen Versorgungs- und Leitungsträgern abzuschließen, um die leitungsgebundene Erschließung sicherzustellen.

§ 8 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Planung, der Ausschreibung, der Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt die Vorhabenträgerin ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen der Vorhabenträgerin und dem Büro erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bauleistungen nur auf der Grundlage der VOB zu beauftragen, welche dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.
- (3) Soweit gesetzlich vorgeschrieben, werden die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag gegeben.

§ 9 Baudurchführung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit den Bauarbeiten zur Herstellung der Erschließungsanlagen binnen 12 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu beginnen.
- (2) Die Gemeinde ist zu allen Baubesprechungen einzuladen und sie oder ein vor ihr beauftragter Dritter ist berechtigt die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

- (3) Der Baubeginn ist der Gemeinde sechs Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.
- (4) Die Gemeinde ist unaufgefordert jährlich, darüber hinaus auf Anforderung, über den Erfüllungsstand des Projektes zu informieren.
- (5) Wird die Benutzung von Straßen und Wegen außerhalb des Erschließungsgebietes als Zufahrt zur Baustelle befristet notwendig, so bedarf es der Zustimmung der Gemeinde. Mit der Zustimmung besteht für die Vorhabenträgerin die Informationspflicht gegenüber den Anliegern. Anfallende Kosten für Beeinträchtigungen der Anlieger und Kosten für entstandene Schäden an kommunalen Straßen und Wegen gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin stellt insoweit die Gemeinde von Ansprüchen Dritter frei.

§ 10 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten übernimmt die Vorhabenträgerin die Verkehrssicherungspflicht für die von ihr zu errichtenden Erschließungsanlagen. Die Vorhabenträgerin wird eine Haftpflichtversicherung mit ausreichend hoher Deckungssumme abschließen, mindestens jedoch 5 Mio. €, und diese für die gesamte Dauer der Erschließungsmaßnahme bezahlen und vorhalten. Auf Verlangen der Gemeinde ist die Versicherung durch Vorlage der Versicherungspolice nachzuweisen.
- (2) Die Vorhabenträgerin stellt die Gemeinde unwiderruflich von allen Schadensersatzansprüchen frei, die aufgrund der Erschließungsarbeiten gegen sie geltend gemacht werden können, ferner auch von der Verpflichtung zur Erschließung der Straße. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 11 Gewährleistung und Abnahme

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewährleistung, dass alle Leistungen gemäß diesem Vertrag zum Zeitpunkt der Abnahme die vertraglich vereinbarten Eigenschaften aufweisen, den anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst entsprechen und dass sie nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat die Gemeinde zu deren Abnahmetermeninen zwischen ihr und den ausführenden Firmen für die jeweiligen Gewerke / Teilleistungen / Abschnittsleistungen ebenfalls rechtzeitig einzuladen. Die Gemeinde hat das Recht zur Teilnahme.
- (3) Für die Abnahme der Leistungen durch die Gemeinde setzt diese nach Anzeige der Fertigstellung einen Abnahmetermin gemäß VOB innerhalb von 12 Werktagen im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin fest. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.
- (4) Für die Gewährleistung betreffend der Leistungen nach diesem Vertrag gilt die VOB.

§ 12 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Die Gemeinde verpflichtet sich, nach Abnahme der Erschließungsanlagen diese unverzüglich und unentgeltlich in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Die Gemeinde ist gemäß § 5 dieses Vertrages zur lastenfreien und unentgeltlichen Übernahme der Erschließungsanlagen in ihr Eigentum verpflichtet. Ausgenommen von der Lastenfreiheit sind die auf den zu übernehmenden Erschließungsanlagen eingetragenen notwendigen Leitungs- und Wegerechte, die von der Gemeinde unentgeltlich übernommen werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Vorhabenträgerin vorher die Schlussvermessung durchgeführt und die Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessers über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat. Ab diesem Zeitpunkt erfolgt der Besitzübergang.
- (2) Die Bescheinigung des öffentlich bestellten Vermessers sowie die Bestandsdokumentation werden Eigentum der Gemeinde. Die Bestandsdokumentation enthält wie folgt:
 - Bestands- und Vermessungspläne der Erschließungsanlagen, einschl. der verlegten Medien (soweit möglich im DXF-Format)
 - Eignungsnachweis der verwendeten Baumaterialien
 - Herstellerbescheinigungen
 - Verdichtungsnachweise
 - Bau- und wasserbehördliche Genehmigungen sowie die daraus eventuell resultierenden Abnahmeprotokolle,sowie die Schlussrechnung und ist 2-fach in gedruckter Ausfertigung und in digitaler Form zu übergeben.
- (3) Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (4) Die Vorhabenträgerin erklärt schriftlich, dass alle von ihr beauftragten Leistungen abgerechnet sind und stellt die Gemeinde von Forderungen Dritter frei.
- (5) Die Widmung der Straßen und Wege sowie der öffentlichen Grünflächen erfolgt durch die Gemeinde. Die Vorhabenträgerin stimmt der Widmung ab dem Zeitpunkt der Übergabe zu.

§ 13 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen zur Erstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 6 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin vor Beginn von Baumaßnahmen Sicherungen (Sicherungshypotheken oder Grundschulden) zu Gunsten der Gemeinde Zeuthen in Höhe der geplanten Kosten notwendigen Planungs- und Erschließungsmaßnahmen (an rangerster Stelle vor Besicherungen Dritter) auf sich im Plangebiet befindlichen Grundstücken im Eigentum der Vorhabenträgerin, zur Gesamthaft zu bestellen.
- (2) Soweit Leistungsbestandteile aus den notwendigen Planungs- und Erschließungsmaßnahmen bereits erfolgt sind, ist die Sicherung in entsprechender Höhe auf Anforderung der Vorhabenträgerin unverzüglich freizugeben.
- (3) Nach erfolgter Abnahme der Erschließungsanlagen ist für die Dauer der Gewährleistung gemäß VOB eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der mittels

Schlussrechnung nachzuweisenden Baukosten zu übergeben. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, anstelle einer gesonderten Gewährleistungsbürgschaft gesicherte und übertragbare Gewährleistungsansprüche gegen das von ihr mit der Herstellung der Erschließungsanlagen beauftragte Unternehmen an die Gemeinde abzutreten.

§ 14 Haftungsausschluss und Kündigung

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde Zeuthen keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplans.
- (2) Bei Verzögerung oder Einstellung des Bebauungsplanverfahrens - aus welchem Grunde auch immer - verbleiben die entstandenen Kosten der Planung bei der Vorhabenträgerin; eine Erstattung der Planungs- Gutachter- und sonstigen Kosten oder Aufwendungen durch die Gemeinde finden nicht statt. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bebauungsplan infolge einer Normenkontrollklage ganz oder teilweise für unwirksam erklärt wird. Die Vorhabenträgerin verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadenersatzansprüche; die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an.
- (3) Die Vorhabenträgerin kann den Vertrag mit Wirkung für die Zukunft kündigen, wenn sich im Laufe des Planverfahrens - z.B. aufgrund von Planänderungen – für sie Folgendes ergeben sollte:
 - das Vorhaben gemäß Anlage 1 nicht wirtschaftlich realisierbar wird
 - der dem Vertrag zugrunde gelegte und als Anlage 1 beigefügte B-Plan Nr.115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ nicht ohne wesentliche Veränderung in Rechtskraft tritt
 - der dem Vertrag zugrunde gelegte und als Anlage 1 beigefügte B-Plan Nr.115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ bis zum 31.03.2024 nicht in Rechtskraft tritt.

Die Gemeinde ihrerseits ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn die Vorhabenträgerin ihre sich nach §§ 3 und 4 ergebenden Pflichten nicht einhält oder sie finanziell nicht oder nicht mehr in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen. Die entstandenen Kosten trägt die Vorhabenträgerin unverändert und ungeachtet des Zeitpunktes der Rechnungsstellung.

§ 14 Schlussbestimmungen, Rechtsnachfolge

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Gemeinde einen etwaigen Rechtsnachfolger anzuzeigen. Er verpflichtet sich darüber hinaus die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger weiterzugeben.
- (4) Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Zeuthen.