

Anlage zur Beschlussvorlage BV/0046/2024

**Städtebaulicher Vertrag Nr.: 61-2022-09 (UVZ-Nr. 568/2024) zum
Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“**

ASWU (F3): 17.09.2024

StVV: 26.09.2024

Städtebaulicher Vertrag Nr.: 61-2022-09 inklusive Anlagen

(Achtung! Die Anlagen des Vertrages sind aufgrund des Umfangs nicht beigefügt, sie sind digital im Bürgerinformationssystem hinterlegt oder können im Stadtentwicklungsamt und während der Sitzung des Fachausschusses F3 eingesehen werden.)

UVZ-Nr. 568/2024

Diese Urkunde ist durchgehend
einseitig beschrieben

Verhandelt zu Berlin, am 9. August 2024.



Vor dem unterzeichneten Notar

Uwe Jürgen Fischer
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

erschieden heute:

1. Frau Franziska Fiebig [REDACTED], dienstansässig Breite Straße 41-44, 16225 Eberswalde, handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund Vollmacht vom 05.08.2024, welche diesem Vertrag als Anlage beigefügt wird, als bevollmächtigte Vertreterin für die

Stadt Eberswalde,

Breite Straße 41-44, 16225 Eberswalde,

- nachfolgend **Stadt Eberswalde** genannt -

2. Herr Andreas Hans Dahlke, [REDACTED], geschäftsansässig Wiltbergstraße 50, Haus 20 c, 13125 Berlin, handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

Hufnagel Quartier Projektgesellschaft mbH
mit dem Sitz in Liebenwalde OT Liebenthal,
Geschäftsanschrift: Dorfallée 18, 16559 Liebenwalde OT Liebenthal,
(AG Neuruppin HRB 13246 NP)

- nachfolgend **Investor** genannt -

Die Erschienene zu 1. wies sich zur Gewissheit des Notars wie folgt aus:

Personalausweis Nr. [REDACTED]
ausgestellt am 18.08.2022 durch Stadt Eberswalde.

Der Erschienene zu 2. ist dem Notar von Person bekannt, die Identifizierung gemäß GwG erfolgte bei früherer Gelegenheit.

Der Notar bescheinigt aufgrund Einsichtnahme vom 09.08.2024 in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Neuruppin zu HRB 13246 NP, dass die Hufnagel Quartier Projektgesellschaft mbH mit dem Sitz in Liebenwalde OT Liebenthal dort eingetragen und Herr Andreas Dahlke als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer befugt ist, diese zu vertreten.

Auf Nachfrage des Notars bestätigt jeder erschienene Beteiligte, jeweils für sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln, ferner, dass er und ein etwaiger wirtschaftlich Berechtigter weder eine politisch exponierte Person (PeP) i. S. d. § 1 Abs.12 GwG ist oder in den letzten zwölf Monaten war, noch Familienmitglied oder nahestehende Person einer solchen PeP.

Auf Befragen des Notars erklärten die Erschienenen, dass weder er noch mit ihm geschäftlich verbundene Personen außerhalb des Notaramtes mit dem Inhalt des nachfolgenden Kaufvertrages vorbefasst waren oder sind.

Zur Vereinfachung des Beurkundungsverfahrens wurde am 09.08.2024 zur UVZ-Nr. 567/2024 des amtierenden Notars eine "Bezugsurkunde" errichtet. Die in diesem Vertrag erwähnten Anlagen sind in der Bezugsurkunde enthalten. Verweisungen auf derartige Anlagen stellen somit in diesem Umfang Verweisungen auf die Bezugsurkunde dar. Die Beteiligten erklärten, dass ihnen der Inhalt der vorgenannten Bezugsurkunde bekannt ist. Sie verzichteten auf ein erneutes Vorlesen ebenso wie auf eine Beifügung zu der hiesigen Urkunde. Die vorgenannte Bezugsurkunde lag bei der Beurkundung in Urschrift vor. Sie wurde von den Beteiligten durchgesehen. Der Notar hat auf die Folgen des Verweisens hingewiesen.

Nunmehr schlossen die Erschienenen den folgenden

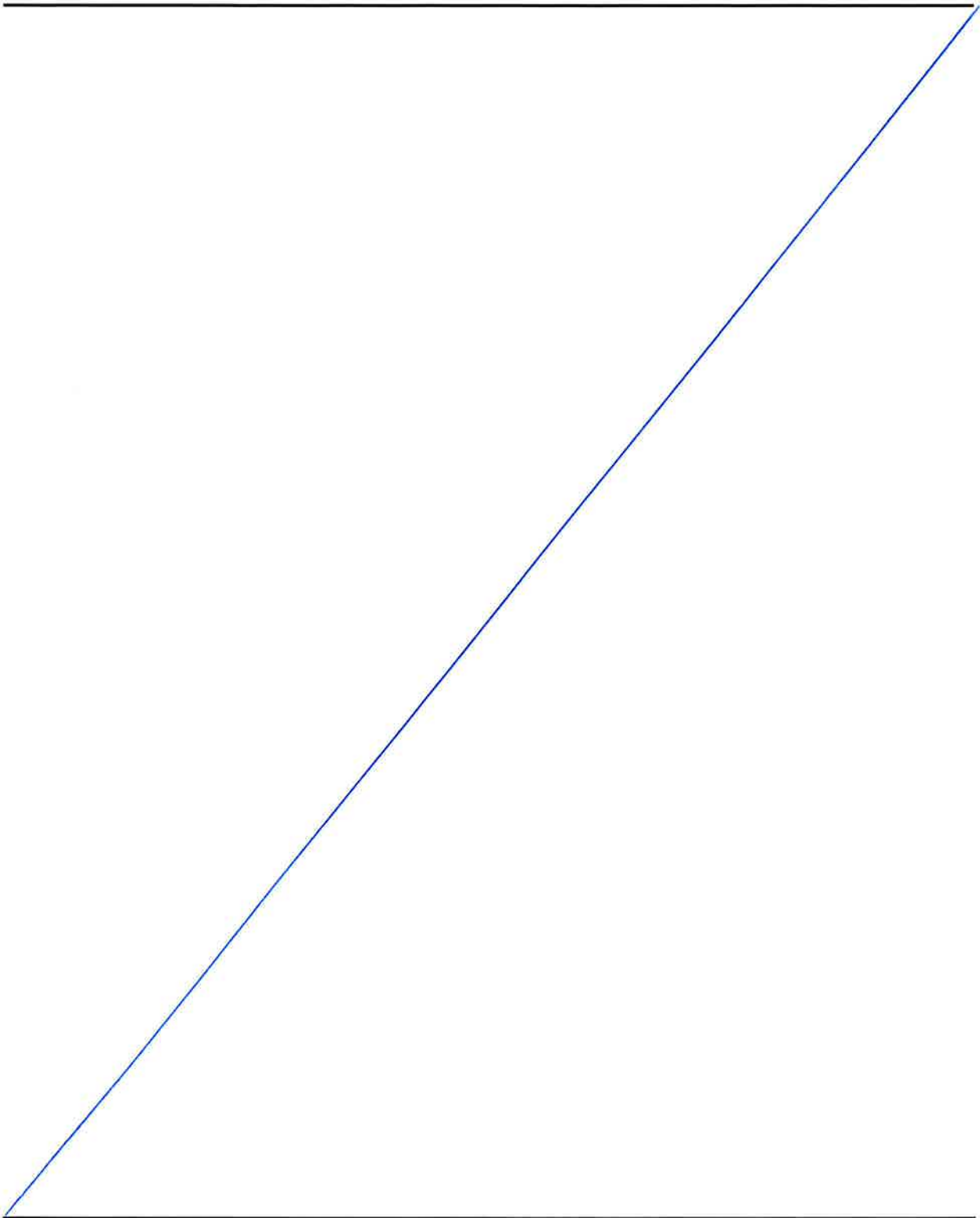
STÄDTEBAULICHER VERTRAG Nr. 61-2022-09

zum Bebauungsplan Nr. 422
„Hufnagelquartier“

Inhalt

Präambel	5
Teil 1 Gegenstand dieses Vertrages	6
§ 1 Vertragsgegenstand	6
§ 2 Begriffsbestimmung	6
Teil 2 Erschließung	7
§ 3 Gegenstand der Erschließung	7
§ 4 Art und Umfang der herzustellenden Erschließungsanlage	9
§ 5 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung	10
§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen	11
§ 7 Mutterboden	12
§ 8 Haftung und Verkehrssicherung	12
§ 9 Nichterfüllung	12
§ 10 Vertragserfüllungsbürgschaft (Erschließungsanlagen)	13
§ 11 Abnahme	14
§ 12 Mängelansprüche/Abtretung/Mängelansprüchebürgschaft	15
§ 13 Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen	16
§ 14 Dingliche Sicherungen	17
§ 14a Grundschild	19
Teil 3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	20
§ 15 Maßnahmen Naturschutz, Eingriff und Ausgleich	21
§ 16 Vertragserfüllungsbürgschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)	24
Teil 4 Allgemeine Vertragsregelungen	24
§ 17 Bebauungsplan	24
§ 18 Kostenregelung	25
§ 19 Kündigung und Vertragsanpassung	25
§ 20 Rechtsfolgen der Kündigung oder dem Rücktritt vom Vertrag	26
§ 21 Ansprechpartner	26
§ 22 Bestandteile des Vertrages	26
§ 23 Rechtsnachfolge	27
§ 23a Vollmacht	27

§ 24 Schlussbestimmungen.....277
§ 25 Wirksamwerden.....28



Präambel

Der Investor beabsichtigt, die Grundstücke des ehemaligen Werksgeländes der Hufnagelfabrik, gelegen Kupferhammerweg in 16225 Eberswalde mit der katasteramtlichen Bezeichnung Gemarkung: Eberswalde, Flur: 1, Flurstücke: 21, 23, 25, 26, 27, 33, 34, 35, 36, 24/3, 2575, 2576 sowie teilweise die Flurstücke 2592, 2597 (Straßenflurstück) und 2675 (Uferbereich Finowkanal) zu bebauen.

Laut Planungskonzept soll ein Wohnstandort mit einem differenzierten Wohnraumangebot für Familien, Single-, Senioren- oder Starterhaushalten durch unterschiedliche Wohnformen entstehen. Auch soziale Nutzungen und Gewerbe sollen hiernach Bestandteil werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des Vorhabens bedarf es eines Bebauungsplanes. Im Hinblick hierauf wurde mit Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde am 27.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 422 „Hufnagelquartier“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 7/74/20). Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde mit Stand vom 15.01.2021 der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 422 „Hufnagelquartier“ erstellt.

Mit Ausnahme der Flurstücke Gemarkung Eberswalde, Flur 1, Flurstücke 2592, 2597 (Straßenland) und 2675, 20 sowie 22 (Uferbereich) befindet sich die in Rede stehende Grundstücksfläche im Eigentum des Investors.

Der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan (Stand 15.04.2024) und das hierin abgebildete städtebauliche Konzept beschreibt eine 3-geschossige Bebauung im Norden und Westen sowie eine 5-6-geschossige Bebauung im Osten und Süden. Konzeptionell entstehen danach ca. 260 Wohnungen, davon ca. 200 Wohnungen mit einem Wohnungsmix und ca. 60 Wohnungen in besonderen sozialen Wohnformen, wie beispielsweise Servicewohnen für Senioren. Als Gemeinschaftsflächen sollen mehrere Spielflächen in den Höfen der Geschosswohnungsbauten fungieren. Das Parken soll in drei sogenannten Garagengeschossen eines 5-geschossigen Gebäudes im Bereich zum Bahndamm zentral untergebracht werden. Über den Garagengeschossen sind weitere Stellplätze bei Bedarf möglich, vorgesehen sind hier bislang zwei Büroetagen.

Die auf der in Rede stehenden Grundstücksfläche vorhandenen Denkmale (Schornstein / Waggonaufzug) sollen bewahrt und ertüchtigt werden. Die zur technischen Anlage des Waggonfahrstuhls gehörende Hangbefestigung mit seitlichem Treppenaufgang und der angrenzenden Stützmauer sind gleichfalls zu sanieren. Die Fabrikantenvilla (nachfolgend auch Villa oder Villenruine genannt) wird auf der Grundlage der bereits erteilten denkmalrechtlichen Erlaubnis vom 08.09.2021 abgerissen, da sie sich in einem desolaten Zustand befindet.

Zur besseren Erlebbarkeit der denkmalgeschützten Anlagen (Schleuse / Wehr Finowkanal / Schornstein / Waggonaufzug / historische Stützmauer) wird der Investor eine Verbindung in Form eines Denkmalpfades herstellen.

Zur Verwirklichung seines Vorhabens beabsichtigt der Investor, das Vertragsgebiet gemäß dem zukünftigen Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“ zu erschließen und das Gelände zu bebauen.

Das Vertragsgebiet umfasst die in der **Anlage 2** mit einer gestrichelten Linie umgrenzte Fläche in einer Größe von ca. 5,07 ha.

Teil 1 Gegenstand dieses Vertrages

§ 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages ist unter Bezugnahme auf die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 422

„Hufnagelquartier“ (Entwurf der Satzungsfassung vom 15.04.2024 als **Anlage 1** beigelegt)

1. die Herstellung und Sicherung der Erschließung im Vertragsgebiet (**Anlage 2**),
2. die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und
3. die denkmalgerechte Sanierung der vorhandenen Denkmale (mit Ausnahme der Fabrikantenvilla)

durch den Investor auf seine Kosten.

Der Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“ (**Anlage 1**) wird nachfolgend B-Plan Nr. 422 genannt.

§ 2 Begriffsbestimmung

Begriffsbestimmungen im Sinne dieses Vertrages:

Erschließungsanlagen:

Öffentliche Erschließungsanlagen, private Erschließungsanlagen, sonstige Erschließungsanlagen und sonstige Einrichtungen

Öffentliche Erschließungsanlagen: Straßen und Straßenbestandteile sowie Zubehör im Sinne des § 2 Brandenburgischen Straßengesetzes, deren Straßenverkehrsfläche im B-Plan Nr. 422 gelb dargestellt ist und künftig gemäß Brandenburgischen Straßengesetz gewidmet werden sollen, einschließlich der leitungsgebundenen Straßenentwässerung mit zwei Einleitbauwerken in den Finowkanal und 2 Lamellenklären und Ölabscheidern.

Private Erschließungsanlage: Private Verkehrsflächen im B-Plan Nr. 422 gelbschraffiert dargestellt, die künftig nicht gemäß Brandenburgischen Straßengesetz gewidmet werden, einschließlich deren Bestandteile und Zubehör

Sonstige Erschließungsanlagen: Anlagen im Sinne des § 127 Abs. 4 BauGB (z.B.: Elektrizität, Gas, Wärme) und Telekommunikationsleitungen.

Sonstige Anlagen:

Beispielsweise: Leerverrohrungen für Breitband mit Kabelzugschächten, Anlagen zur erforderlichen Löschwasserversorgung, Haus- und Grundstücksanschlussleitungen

Sonstige Einrichtungen:

Zufahrten und Zuwegungen zu den Baugrundstücken

Bebauung: Wohnbebauung und dergleichen gemäß den Festsetzungen des B-Plans

Nr.422, ohne Erschließungsanlagen

Ausbaustufe 1:

Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage gemäß Entwurfsplanung und künftiger Ausführungsplanung, in der durch die Stadt Eberswalde zugestimmten Fassung, einschließlich der Medienerschließung und der erforderlichen Löschwasserversorgung in Form von bspw. Löschwasserbrunnen

- ausschließlich
1. Herstellung Oberbau Gehweg,
 2. Aufstellung der Lichtpunkte und
 3. Herstellung der Deckschicht Fahrbahn
 4. Begrünung öffentlicher Straßenverkehrsflächen
- (Straßenbäume)

Medien in diesem Sinne sind:Schmutzwasser,
Trinkwasser,
Entwässerungsanlagen (Einleitbauwerke und Regenkanal),
Strom,
Gas – soweit vorgesehen,
Leerverrohrung/Telekommunikationsleitungen und dergleichen.

Teil 2 Erschließung

§ 3 Gegenstand der Erschließung

- (1) Die Stadt Eberswalde überträgt auf Grundlage des § 11 BauGB mit diesem Vertrag die ihr gem. § 123 BauGB obliegende Erschließung im Vertragsgebiet vollständig auf den Investor.
- (2) Der Investor verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen (öffentliche Erschließungsanlagen, private Erschließungsanlagen, sonstige Erschließungsanlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen) gemäß den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den Bestimmungen dieses Vertrages und seiner wesentlichen Bestandteile.
- (3) Die Umgrenzung des Vertragsgebietes ist in der als **Anlage 2** beigefügten Karte dargestellt. Die Umgrenzung des Vertragsgebietes ist durch die gestrichelte Linie markiert.
Änderungen des Vertragsgebietes bedürfen der Zustimmung beider Vertragsparteien in Form eines Änderungsvertrages.
- (4) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 4 dieses Vertrages sind maßgebend:

1. Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 422 in der Fassung des Satzungsbeschlusses.

Die Bekanntmachung im Sinne des § 10 Abs. 3 BauGB steht noch aus. Sollten sich nach Abschluss dieses Vertrages Änderungen des B-Planes Nr. 422 ergeben, sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass diese Änderungen maßgebend sind und zum Gegenstand und wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages werden. Gegebenenfalls erfolgt eine Vertragsanpassung nach § 19 Abs. 2 dieses Vertrages.

2. Die Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen im Sinne des § 4 dieses Vertrages in der durch die Stadt Eberswalde zugestimmten Fassung.

Die Ausführungsplanung liegt noch nicht vor. Der Investor wird die Ausführungsplanung auf der Grundlage der durch ihn noch zu fertigenden Genehmigungsplanung erstellen. Diese Genehmigungsplanung ist auf der Grundlage der abgestimmten Entwurfsplanung zu fertigen.

Die abgestimmte Entwurfsplanung für die in § 4 genannten Erschließungsanlagen ist wesentlicher Vertragsbestandteil dieses Vertrages und als **Anlage 3** beigefügt.

Die Ausführungsplanung bedarf der Zustimmung durch die Stadt Eberswalde. Die Zustimmung zur Ausführungsplanung ist rechtzeitig vor Vergabe der Bauleistung der Erschließungsanlagen einzuholen. Liegt die Zustimmung vor, sind die Stadt Eberswalde und der Investor jeweils berechtigt, die Beurkundung eines Nachtrages zu diesem Vertrag zu verlangen im Hinblick auf die Beweisfunktion der Beurkundung. Die Kosten für eine etwaige Nachtragsbeurkundung trägt der Investor.

- (5) Die Stadt Eberswalde verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 13 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherung zu übernehmen. Gleiches gilt für die leitungsgebundene Straßenentwässerung mit zwei Einleitbauwerken in den Finowkanal verbunden mit zwei Lamellenklärrern und Ölabscheidern.
- (6) Für die gesicherte Versorgung mit Trinkwasser und der Entsorgung von Schmutzwasser ist der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde (ZWAE) zuständig. Mit dem ZWAE wurde durch den Investor ein gesonderter Vertrag zur Sicherstellung des schmutzwasserseitigen Anschlusses der geplanten Bebauung des Vertragsgebietes an die öffentliche Schmutzwasseranlage sowie des trinkwasserseitigen Anschlusses der geplanten Bebauung des Vertragsgebietes an die öffentliche Trinkwasserversorgung ("äußere Erschließung") abgeschlossen.

Dieser rechtswirksame Vertrag liegt unterschrieben in Kopie als **Anlage 5** diesem Vertrag bei.

- (7) Für die Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen (Anlagen im Sinne des § 127 Abs. 4 BauGB und Telekommunikationsleitungen) verpflichtet sich der Investor, rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Sinne des § 4 dieses Vertrages mit den entsprechenden Versorgungsträgern (z.B.: Elektrizität, Wärme,

Telekommunikationsleitungen) Verträge abzuschließen.

§ 4 Art und Umfang der herzustellenden Erschließungsanlage

- (1) Der Investor verpflichtet sich, die durchzuführende Erschließung in dem Umfang herzustellen, der sich aus der zugestimmten Ausführungsplanung ergibt.
- (2) Die vom Investor nach diesem Vertrag durchzuführende Erschließung umfasst:

1. die Freilegung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen,
2. - die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen im B-Plangebiet Nr. 422 sowie
 - der südlichen und nördlichen Anschlüsse an die vorhandene öffentliche Straße „Kupferhammerweg“ und
 - deren Bestandteile und Zubehör

Zu den öffentlichen Erschließungsanlagen gehören:

- Fahrbahn / gesamter Baukörper (Dämme, Unterbau-, Oberbau, Fahrbahnbelag, Randbegrenzungen, Bordsteine, usw.)
- Gehwege entlang der „Planstraße“
- Straßenbankett
- Leitungsgebundene Straßenentwässerung mit zwei Einleitbauwerken in den Finowkanal
- Errichtung von zwei Lamellenklärem und Ölabscheidern
- Straßenbeleuchtung (Leuchte Clara von Leipziger Leuchten)
- Straßenbeschilderung (Straßenbenennungsschilder, Verkehrsschilder), gegebenenfalls auch Fahrbahnmarkierungen
- Querungshilfen für Fußgänger / Schulwegsicherung
- Straßenbäume siehe § 15 Abs. 15 dieses Vertrages

Daneben sind in den öffentlichen Erschließungsanlagen

- Leerverrohrungen für Breitband mit Kabelzugschächten zu verlegen (sonstige Anlagen)

und im Bereich der Erschließungsanlagen

- Anlagen zur erforderlichen Löschwasserversorgung (sonstige Anlagen) herzustellen

3. die erstmalige Herstellung der Haus- und Grundstücksanschlussleitungen bis innerhalb der jeweiligen zukünftigen Grundstücksgrenzen der Bebauung (sonstige Anlagen)
4. die Zufahrten und Zuwegungen zu den Baugrundstücken (sonstige Einrichtungen)
5. die privaten Erschließungsanlagen einschließlich deren Bestandteile und Zubehör
 - gesamter Baukörper (Dämme, Unterbau-, Oberbau, Belag, Randbegrenzungen, Bordsteine, usw.)
 - Bankett
 - Entwässerung und Beleuchtung (Leuchte Clara von Leipziger

- Leuchten)
 - Wege-, und Platzflächen entlang des Finowkanals
 - Herstellung von Wartungswegen zu den zwei Einleitbauwerken in der Klasse BK 1 und in einer Breite von 3,5 m einschließlich zugehöriger Aufstellflächen
- (3) Die Ausschreibung, die Vergabe und die Bauleitung für die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie die Überwachung der ordnungsgemäßen Ausführung der Arbeiten erfolgt durch den Investor.
- (4) Für die Verkehrszeichenbeschilderung bedarf es einer verkehrsrechtlichen Anordnung, die nach Prüfung des Verkehrszeichenbeschilderungsplanes durch die Verkehrsbehörde der Stadt Eberswalde erteilt wird. Hierzu erstellt der Investor in Absprache mit der Stadt Eberswalde den Verkehrszeichenbeschilderungsplan.

§ 5 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Der Investor verpflichtet sich, für die Planung (Entwurfs-/Genehmigungs- und Ausführungsplanung), für die Vorbereitung und Mitwirkung der Vergabe der Bauleistungen, für die örtliche Bauüberwachung und Dokumentation (Objektüberwachung), für die Objektbetreuung sowie der Abrechnung gem. HOAI für die nach § 4 dieses Vertrages herzustellen Erschließungsanlagen ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahmen nach diesem Vertrag bietet, zu beauftragen. Soweit bereits eine abgestimmte Entwurfsplanung vorliegt und diese Bestandteil dieses Vertrages ist, gehen die Vertragsparteien davon aus, dass das Ingenieurbüro, welches diese Entwurfsplanung erstellt hat, diesen Erfordernissen genüge tut.

Gleiches gilt für Vermessungsleistungen, soweit hoheitliche Vermessungen durchzuführen sind, bedarf es eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs. Der hoheitlichen Vermessung bedürfen insbesondere Vermessungsleistungen zur Vermessung der öffentlichen Verkehrsflächen und deren katasteramtlichen Fortschreibung sowie der Bestimmung der Grenzen. Auch im Rahmen der hoheitlichen Vermessungen ist die Beteiligung der Stadt Eberswalde durch den Investor sicherzustellen. Die einschlägige Regelung des § 13 dieses Vertrages ist zu beachten.

Diese Maßnahmen und Leistungen sind mit der Stadt Eberswalde abzustimmen. Pläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen bedürfen der Zustimmung der Stadt Eberswalde (siehe hierzu § 3 Abs. 4 Ziffer 2 dieses Vertrages).

- (2) Der Investor hat der Stadt Eberswalde die Ausschreibungsunterlagen einschließlich der Leistungsverzeichnisse für die Vergabe der Bauleistungen nach Erstellung vorzulegen.
- (3) Der Investor vergibt die Erschließungsarbeiten unter Beachtung zwingender vergaberechtlicher Vorgaben nur nach erfolgter Ausschreibung an leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen. Auf Verlangen der Stadt Eberswalde hat der Investor die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der bei der Ausschreibung berücksichtigungsfähiger Werkunternehmer durch Vorlage von geeigneten Unterlagen nachzuweisen. Geeignet sind Unterlagen, die dem Anlagenvoluminat (**Anlage 10**) zu entnehmen sind. Im Vorfeld der Ausschreibung kann der Investor die konkreten Unterlagen mit der Stadt Eberswalde abstimmen.

- (4) Der Investor verpflichtet sich, Bauleistungen auf der Grundlage der VOB auszuschreiben und ausführen zu lassen, wobei abweichend hiervon im Rahmen der Ausschreibung eine Gewährleistungsfrist von 5 Jahren vorzusehen ist.

§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Investor verpflichtet sich, die gemäß § 4 dieses Vertrages herzustellenden Erschließungsanlagen bis zum 31.12.2030 fertigzustellen, eine angemessene Fristverlängerung ist auf Antrag im begründeten Einzelfall möglich (vgl. Satz 3). Die Erschließungsanlagen sind jedoch spätestens mit Nutzungsaufnahme der Bebauungen oder von Teilen der Bebauungen (einzelne Bauten) endgültig fertigzustellen. Auf Antrag des Investors wird die Stadt die Frist für die Fertigstellung angemessen verlängern, wenn dieser glaubhaft darlegen kann, dass eine Fertigstellung innerhalb der genannten Frist im Hinblick auf den Stand der Vermarktung oder andere Probleme im Zusammenhang mit der Realisierung des Projekts nicht möglich ist.

Bei der Herstellung der Erschließungsanlagen handelt es sich um die Leistung, die sich aus der Ausführungsplanung ergibt und von dem Investor nach diesem Vertrag zu erbringen ist. Vor Bauantragsstellung für die Bebauung oder Teile der Bebauung ist die öffentliche Erschließungsanlage mindestens als Baustraße (Ausbaustufe 1, vgl. § 2) anzulegen. Alle Medien müssen im Rahmen der Ausbaustufe 1 gemäß der Ausführungsplanung in der durch die Stadt Eberswalde zugestimmten Fassung ~~in der~~ Baustraße verlegt sein. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an der Baustraße und den Medien, sind vor endgültiger Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlage durch den Investor fachgerecht zu beseitigen, ohne dass die Stadt Eberswalde oder die Versorgungsträger in der Nachweispflicht sind, wer der Verursacher der Schäden ist.

- (2) Bei der Ausführung der Bauarbeiten hat der Investor dafür zu sorgen, dass die anerkannten Regeln der Technik und die DIN-Vorschriften sowie die sonstigen maßgebenden aktuellen technischen und rechtlichen Regeln, Bestimmungen und Richtlinien für alle Teilleistungen beachtet werden.
- (3) Der Investor wird die Stadt Eberswalde zu Bauanlauf- und Bauablaufberatungen rechtzeitig einladen.

Der Investor hat durch Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen (Elektro, Trink- und Abwasser, Regenwasser, Leerverrohrung Breitband, ggf. Gas) für das Vertragsgebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 4 dieses Vertrages nicht behindert wird.

- (4) Der Investor hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen, Zustimmungen oder/und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen und der Stadt Eberswalde spätestens mit der Fertigstellungsanzeige vorzulegen.
- (5) Der Baubeginn ist der Stadt Eberswalde 6 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt Eberswalde, deren Beschäftigte und/oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die Erschließungsanlagen zu betreten, die ordnungsgemäße Ausführung

der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

- (6) Der Investor hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt Eberswalde von den, für den Bau der Anlagen 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 Eberswalde vorzulegen. Der Investor verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt Eberswalde bestimmten Frist zu entfernen. Diese Verpflichtungen sind Gegenstand der Erfüllung der Herstellung der Erschließungsanlagen, womit auch hier insbesondere die §§ 9, 11 und 12 dieses Vertrages Anwendung finden.

§ 7 Mutterboden

Mutterboden, der bei der Herstellung, der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde, der unteren Abfallbehörde und der Stadt Eberswalde. Die Ersatzbaustoffverordnung ist zu beachten.

§ 8 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten trägt der Investor die Verkehrssicherungspflicht. Für die öffentlichen Erschließungsanlagen endet die Verkehrssicherungspflicht mit deren Übernahme durch die Stadt Eberswalde gemäß § 13 dieses Vertrages.
- (2) Der Investor haftet bis zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt Eberswalde gemäß § 13 dieses Vertrages für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsarbeiten an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Investor stellt die Stadt Eberswalde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (3) Vor Beginn der Bauarbeiten hat der Investor gegenüber der Stadt Eberswalde das Bestehen einer eigenen ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen. Die Mindestdeckungssummen betragen für Sachschäden 5.000.000 €, für Personenschäden 30.000.000 € und für Vermögensschäden 5.000.000 €.

§ 9 Nichterfüllung

- (1) Erfüllt der Investor seine Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht, nicht fristgerecht, nur teilweise oder mangelhaft, so ist die Stadt Eberswalde berechtigt, die Abnahme von Leistungen ganz oder teilweise zu verweigern. Die Stadt Eberswalde wird nach Bekanntgabe der Pflichtverletzung des Investors erklären, in

welchem Umfang sie die Abnahme von Leistungen verweigert. In diesen Fällen ist die Stadt Eberswalde berechtigt, dem Investor schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Investor bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt Eberswalde berechtigt,

1. die Vertragserfüllungsbürgschaft in Anspruch zu nehmen und die Arbeiten ganz oder teilweise in Auftrag zu geben und/oder in bestehende Werkverträge einzusteigen oder
 2. von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (2) Weitergehende Schadenersatzansprüche der Stadt Eberswalde bleiben davon unberührt

§ 10 Vertragserfüllungsbürgschaft (Erschließungsanlagen)

- (1) Der Investor verpflichtet sich, zur Absicherung der Erfüllung der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen, der sonstigen Erschließungsanlagen und sonstigen Anlagen eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe der voraussichtlichen Herstellungskosten für diese Bauleistungen im Sinne des § 4 dieses Vertrages bei der Stadt Eberswalde zu hinterlegen. Die Herstellungskosten umfassen alle Leistungen, die zu deren Herstellung erforderlich sind, insbesondere einschließlich der Planungs- und Vermessungskosten. Diese betragen 3.687.000,00 € Dreimillionensechshundertsiebenundachtzigtausend Euro 0/00 Cent.

Die Kostenberechnung für diese Herstellungskosten sind der Entwurfsplanung, welche als **Anlage 3** diesem Vertrag beigefügt ist, zu entnehmen. Es muss sich um eine nach deutschem Recht unbefristete und selbstschuldnerische Bürgschaft auf erstes Anfordern eines im Inland als Zoll- und Steuerbürge Zugelassenen handeln. Der Bürge hat auf die Einreden der Aufrechnung, Anfechtung und Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB zu verzichten. Die Verpflichtungen des Bürgen dürfen erst durch Rückgabe der Bürgschaftsurkunde entfallen. Für den Fall, dass die Stadt Eberswalde von ihrem Selbsteintrittsrecht Gebrauch macht, darf die Stadt Eberswalde die Bürgschaft zur Bestreitung der Herstellungskosten für die genannten Erschließungsanlagen und Einrichtungen in Anspruch nehmen.

Die Vertragserfüllungsbürgschaft hat dem Muster „Vertragserfüllungsbürgschaft“, welche als **Anlage 6** diesem Vertrag beigefügt ist, zu entsprechen.

- (2) Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist 14 Tage nach Vertragsunterzeichnung bei der Stadt Eberswalde zu hinterlegen, es sei denn, der Investor bewilligt anstelle der Vertragserfüllungsbürgschaft zunächst die Belastung des Grundstücks Gemarkung Eberswalde, Flur 1, Flurstück 2575 und 2576 mit einer Grundschuld in Höhe von 3.722.000,00 EURO im Grundbuch Eberswalde Blatt 10939 Abteilung III an rangerster Stelle (nachfolgend §14a) und im Rang nach den bereits in Abt. II unter lfd. Nr. 1 und 2. eingetragenen Belastungen sowie vor den noch einzutragenden Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs (nachfolgend § 14). Sicherungszweck dieser Grundschuld ist die Absicherung der Verpflichtungen aus § 4 dieses Vertrages bis zur Vorlage einer Vertragserfüllungsbürgschaft (3.687.000,00 €) sowie die Absicherung der Verpflichtungen aus § 16 (35.000,00 €).

Die Stadt Eberswalde verpflichtet sich die Löschung dieser Grundschuld unverzüglich zu bewilligen und die Löschungsbewilligung dem Investor zur weiteren Veranlassung zu übergeben, nachdem der Investor der Stadt Eberswalde die

Vertragserfüllungsbürgschaft nach Abs. 1 übergeben hat oder die Voraussetzungen gemäß Absatz 3 vorliegen.

Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist jedoch spätestens an die Stadt Eberswalde zu übergeben, wenn

1. innerhalb des Baugebietes des B-Planes Nr. 422 Baumaßnahmen begonnen werden; Baumaßnahmen im Sinne dieser Bestimmung sind die Baufeldfreimachung bzw. Beräumung sowie Tiefbauarbeiten aller Art (z.B. Geländeregulierung, Erdaushub) oder
 2. über eine Teilfläche innerhalb des Baugebietes B-Planes Nr. 422 (vorhandene Flurstücke, neu gebildete Flurstücke und sonstige vermessene sowie nicht vermessene Teilflächen) ein notarieller Vertrag mit Dritten (z.B. Grundstückskauf, Erbbaurechtsbestellung) zustande gekommen ist.
- (3) Die Freigabe der Vertragserfüllungsbürgschaft erfolgt nach Abnahme der Erschließungsanlagen gemäß § 11 dieses Vertrages und nach Vorlage der Mängelansprüchebürgschaft/-en gemäß § 12 dieses Vertrages. Die Freigabe erfolgt auf Verlangen des Investors in Teilbeträgen, sofern die öffentlichen Erschließungsanlagen, sonstigen Erschließungsanlagen und sonstigen Anlagen vollständig und ordnungsgemäß hergestellt sind.

Abweichend von der vorstehenden Regelung erfolgt eine teilweise Freigabe, sobald der Investor die Baustraße in der Ausbaustufe 1 (vgl. § 2 bzw. § 6 Abs. 1) hergestellt und insoweit eine Bauzustandsbegehung stattgefunden hat. Derzeit gehen die Vertragsparteien von einer pauschalen Reduzierung der Bürgschaft in Höhe von 2.200.000,00 € aus. Der Investor hat nach Fertigstellung der Ausbaustufe 1 eine Rechnung bzw. Rechnungen vorzulegen, aus denen sich die tatsächlichen Kosten ergeben. In Abhängigkeit von den tatsächlichen Kosten wird der o.g. Pauschalbetrag bei Bedarf von beiden Vertragsparteien einvernehmlich entsprechend angepasst.

§ 11 Abnahme

- (1) Der Investor zeigt der Stadt Eberswalde die vertragsgemäße Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen schriftlich an. Die Stadt Eberswalde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Mit der Fertigstellungsanzeige sind die gem. VOB/B geforderten Nachweise vorzulegen und der Nachweis, dass die eingebauten Materialien der genehmigten Ausführungsplanung entsprechen. Eine abschnittsweise Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen, einschließlich der sonstigen Erschließungsanlagen und sonstigen Anlagen erfolgt nicht. Hinsichtlich der Ausbaustufe 1 werden die Vertragsparteien nach Fertigstellung eine Bauzustandsbegehung durchführen.
- (2) Alle Bauleistungen sind von der Stadt Eberswalde, dem Investor und dem bauausführenden Unternehmen gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Das Protokoll stellt

1. den Umfang der abgenommenen Leistungen,
2. die Mängel,
3. die Fristen in denen die Mängel zu beheben sind sowie

4. den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen (5 Jahre nach Abnahme der Leistungen) fest.

Wird die Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll zur Abnahme nicht festgelegt, sind diese innerhalb von zwei Monaten – vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet – durch den Investor zu beseitigen. In Falle des Verzuges ist die Stadt Eberswalde berechtigt, dem Investor eine angemessene Nachfrist zu setzen.

Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel verweigert, kann von der Stadt Eberswalde für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 100,00 € (in Worten: Einhundert Euro) abgefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Investor unentschuldigt zum Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 12 Mängelansprüche/Abtretung/Mängelansprüchebürgschaft

- (1) Der Investor übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen gemäß § 4 dieses Vertrages zur Zeit der Abnahme durch die Stadt Eberswalde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

Der Investor ist verpflichtet, alle hervortretenden Mängel, die auf vertragswidrigen Leistungen beruhen, auf seine Kosten zu beseitigen.

- (2) Die Gewährleistung beginnt mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen durch die Stadt Eberswalde. Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre. Der Investor vereinbart mit den ausführenden Bauunternehmen mindestens eine Gewährleistungsfrist von 5 Jahren gemäß § 634a BGB (vgl. § 5 Abs. 4 dieses Vertrages).
- (3) Der Investor wird die ausführenden Bauunternehmen vertraglich verpflichten, eine Sicherheit nach VOB/B in Form einer nach deutschem Recht unbefristeten und selbstschuldnerischen Bürgschaft auf erstes Anfordern eines im Inland als Zoll- und Steuerbürge Zugelassenen in Höhe von 3 % der gemäß Schlussrechnungen ermittelten Bruttobaukosten entsprechend dem als **Anlage 7** beigefügten Muster „Mängelansprüchebürgschaft“ vorzulegen.

Der Bürge hat auf die Einreden der Aufrechnung, Anfechtung und Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB zu verzichten. Die Verpflichtungen des Bürgen dürfen erst durch Rückgabe der Bürgschaftsurkunde entfallen. Zudem ist zu regeln, dass die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde nicht vor Ablauf der Gewährleistungsfrist von fünf Jahren erfolgt, frühestens jedoch in dem Zeitpunkt, in welchem keine durch die Bürgschaft gesicherten Ansprüche mehr geltend gemacht werden können.

- (4) Mit der Abnahme (§ 11 dieses Vertrages) aller nach § 4 dieses Vertrages herzustellenden Erschließungsanlagen tritt der Investor an die Stadt Eberswalde ab
 1. die nach Abs. 1 vereinbarten Gewährleistungsansprüche,
 2. die nach Abs. 2 vereinbarte Sicherheitsleistung der ausführenden Bauunternehmen
 3. alle sonstigen Gewährleistungsansprüche aus Dienst-, Werk- und

Lieferverträgen.

Die Stadt Eberswalde nimmt die Abtretung an. Soweit die Abtretung erfolgt, wird die Stadt Eberswalde die Gewährleistungsansprüche nur noch gegenüber dem ausführenden Bauunternehmen und nicht gegenüber dem Investor geltend machen, es sei denn, das ausführende Bauunternehmen kann der Stadt Eberswalde Einwendungen entgegensetzen, die zur Zeit der Abtretung der Forderung gegen den Investor begründet waren.

Der Investor wird auf Verlangen der Stadt Eberswalde eine öffentlich beglaubigte Urkunde über die Abtretung ausstellen.

Der Investor wird die ausführenden Bauunternehmen unverzüglich von der Abtretung in Kenntnis setzen und der Stadt Eberswalde die Bürgschaftsurkunde übergeben.

- (5) Weitergehende Schadenersatzansprüche der Stadt Eberswalde bleiben davon unberührt

§ 13 Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme (§ 11 dieses Vertrages) aller mangelfreien öffentlichen Erschließungsanlagen gehen Baulast, Besitz, Unterhaltung, Verkehrssicherung sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs und der Verschlechterung der öffentlichen Erschließungsanlagen auf die Stadt Eberswalde über. Der Investor hat der Stadt vor der Übernahme alle gemäß VOB erforderlichen Qualitätsnachweise zu übergeben. Im Übrigen hat der Investor der Stadt innerhalb von 3 Monaten nach der Übernahme durch die Stadt die folgenden Unterlagen zu übergeben:

1. die vom Ingenieurbüro sachlich und rechnerisch richtig festgestellte Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen, Massenberechnungen
2. die vollständigen Bestandspläne incl. aller Medien,
3. eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen nach der erfolgten Schlussvermessung.

Die Übergabe der Vermessungsunterlagen hat in digitaler Form zu erfolgen. Der Stadt Eberswalde ist eine kopierfähige Ausfertigung (Maßstab 1:500) sowie auf Datenträger, vorzugsweise dwg/dxf-Format und pdf zu übergeben. Hierbei ist die Erfassung der Metadaten, welche als **Anlage 8** beigefügt ist, zu beachten.

Folgende Formate kommen hierbei in Betracht:

- Datenformat ESRI ArcGIS 10/File-Geodatabase (gdb)
- ESRI ArcGIS Arcview shape
- Autodesk AutoCAD bis min.- Version 2010 DXF
- XPlan GML-Format.

Die übergebenen Unterlagen werden Eigentum der Stadt Eberswalde.

- (2) Spätestens nach Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen in den Besitz der Stadt Eberswalde verpflichtet sich der Investor, unverzüglich alle Veranlassungen zu treffen, die öffentlichen Erschließungsanlagen zum Zwecke der Bildung eigener

Grundstücke katasteramtlich vermessen und fortschreiben zu lassen. Soweit sich diese Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt Eberswalde befinden, verpflichtet sich der Investor zudem, diese neu gebildeten Grundstücke entgeltfrei, kosten- und lastenfrei der Stadt Eberswalde zu übertragen. Die Stadt Eberswalde erklärt unwiderruflich, die vorstehenden Grundstücke in ihr Eigentum zu übernehmen. Die Einzelheiten werden die Vertragsparteien im Rahmen eines gesondert abzuschließenden notariellen Grundstücksübertragungsvertrages regeln.

Ergibt die nach Abschluss der Herstellungsarbeiten durchzuführende Schlussvermessung, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten die im B-Plan Nr. 422 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie überschritten und entsprechende Grundstücke mit öffentlichen Erschließungsanlagen überbaut wurden, werden auch diese Flächen entsprechend den vorherigen Regelungen in dem gesondert abzuschließenden Grundstücksübertragungsvertrag entgeltfrei, kosten- und lastenfrei der Stadt Eberswalde übertragen. Die Stadt hat den Investor auf die damit möglicherweise verbundenen Kosten ausdrücklich hingewiesen.

- (3) Die Stadt Eberswalde widmet die vom Investor an die Stadt Eberswalde übergebene öffentliche Straßenverkehrsfläche dem öffentlichen Verkehr.
- (4) Der Investor stimmt bereits jetzt der Widmung durch die Stadt Eberswalde unabhängig von den Eigentumsverhältnissen zu.
- (5) Die Stadt Eberswalde wird für die zukünftige öffentliche Straße innerhalb von 18 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Straßenbenennungsverfahren durchführen, vorausgesetzt der Investor hat mit dem Bau der öffentlichen Erschließungsanlage begonnen.

§ 14 Dingliche Sicherungen

- (1) Wasser- und Energieversorgungsanlagen, Anlagen zur Abwasserbeseitigung und Einrichtungen zur Versorgung mit Elektrizität und Telekommunikation, die Bestandteil der öffentlichen Einrichtungen sind und nicht innerhalb der öffentlichen Flächen liegen, sind dauerhaft durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten auflagenfrei und entschädigungsfrei zugunsten der Stadt Eberswalde bzw. der Versorgungsträger zu sichern. Der Investor verpflichtet sich schon heute, die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten zu bewilligen. Gleiches gilt für die Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit bezogen auf die privaten Erschließungsanlagen.

Demgemäß verpflichtet sich der Investor:

1. gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 des B-Planes Nr. 422 die Fläche mit der Bezeichnung GFL1

mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Schifffahrtsamtes, einem Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Eberswalde und einem Leitungs- und Fahrrecht zugunsten des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde zu belasten.

Das Leitungs- und Fahrrecht umfasst insbesondere hierbei die Durchführung von Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen. Hierbei sind Beschränkungen, verursacht durch derartige Baumaßnahmen,

entschädigungsfrei zu dulden.

2. gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 des B-Planes Nr. 422 die Fläche mit der Bezeichnung GFL2

mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Das Leitungs- und Fahrrecht umfasst insbesondere hierbei die Durchführung von Unterhaltungs-, Instandsetzung- und Erneuerungsmaßnahmen. Hierbei sind Beschränkungen, verursacht durch derartige Baumaßnahmen, entschädigungsfrei zu dulden.

3. textlicher Festsetzung Nr. 10 des B-Planes Nr. 422 die Fläche mit der Bezeichnung GFL3

mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Das Leitungsrecht umfasst insbesondere hierbei die Durchführung von Unterhaltungs-, Instandsetzung- und Erneuerungsmaßnahmen. Hierbei sind Beschränkungen, verursacht durch derartige Baumaßnahmen, entschädigungsfrei zu dulden.

4. gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 des B-Planes Nr. 422 die Fläche mit der Bezeichnung GFL4

mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Zugunsten der DB Netz AG bzw. ihrer Rechtsnachfolgerin ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Flächen der privaten Straßenverkehrsfläche (Anlage 2) folgenden Mindestinhalt einzutragen:

Die DB Netz AG ist berechtigt, auf dem / den belastenden Flurstück(en) die in dem als Anlage 1 beigefügten Plan rot markierten Wegeflächen jederzeit zu begehen und mit Kraftfahrzeugen und Lastkraftwagen zu befahren.

Hinsichtlich der Dienstbarkeit zugunsten der DB Netz AG wird klargestellt, dass es dem Investor freisteht, mit der DB Netz AG Verhandlungen hinsichtlich einer Übernahme der Kosten für die Bewilligung bzw. Eintragung der Dienstbarkeit sowie der Kosten für die Bewirtschaftung des Weges zu verhandeln und entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

- (2) Der Investor verpflichtet sich, die Dienstbarkeiten zu bewilligen und im Grundbuch eintragen zu lassen. Dem Investor ist bekannt, dass die Bewilligung der Dienstbarkeiten der notariellen Form bedürfen. Der Investor beauftragt den Notar, den Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeiten im Grundbuch zu stellen.

Der Nachweis über die Eintragung der Dienstbarkeiten im jeweiligen Grundbuch ist mit der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen, spätestens jedoch vor der ersten Bauantragstellung bzw. vor der ersten Bauanzeige bezogen auf die Bebauung oder Teile der Bebauung nachweislich zu erbringen.

- (3) Der Investor ist berechtigt, statt der Dienstbarkeiten Baulasten eintragen zu lassen, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen im jeweiligen Einzelfall gegeben sind; hierüber entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Eberswalde ggf. auf Antrag und nach Maßgabe der im Land Brandenburg für Baulasten geltenden rechtlichen Bestimmungen (u.a. Brandenburgische Bauordnung, Brandenburgische Bauvorlagenverordnung, amtliche Vordrucke der obersten Bauaufsichtsbehörde).

§ 14a Grundschuld

1.

Die Hufnagel Quartier Projektgesellschaft mbH ist Eigentümer des wie folgt im Grundbuch des Amtsgerichts Eberswalde von Eberswalde Blatt 10939 u.a. verzeichneten Grundbesitzes:

lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses

Gemarkung Eberswalde

Flur 1

- Flurstück 2575, Verkehrsfläche, Kupferhammerweg, Größe: 16 m²
- Flurstück 2576, Gebäude- und Freifläche, Kupferhammerweg 21, Größe: 35.085 m².

Der Notar hat das Grundbuch am 31.07.2024 elektronisch eingesehen und dabei den vorstehend wiedergegebenen Inhalt festgestellt.

2.

Der Eigentümer bestellt hiermit zugunsten

Stadt Eberswalde

Breite Straße 41-44, 16225 Eberswalde

- nachstehend Gläubigerin genannt -

und zulasten des vorstehend unter Ziff. 1. näher bezeichneten Grundbesitzes

eine brieflose Grundschuld in Höhe von

3.722.000,00 €

(i. W.: drei Millionen siebenhundertzweiundzwanzigtausend Euro).

Zinsen und Nebenleistungen werden nicht vereinbart

Die Erteilung eines Grundschuldbriefes ist ausgeschlossen.

Der Grundschuld dürfen folgende Rechte im Rang vorgehen:

Abt. II lfd. Nr. 1, 2 sowie noch einzutragende Dienstbarkeiten (gem. vorstehend § 14)
Abt. III keine.

Sie kann jedoch zunächst an rangbereitesten Stelle im Grundbuch eingetragen werden.

3.

Der Eigentümer unterwirft sich wegen aller Ansprüche aus dieser Grundschuld der sofortigen Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist.

4.

Der Eigentümer bewilligt und beantragt, die vorstehend bestellte Grundschuld im Grundbuch einzutragen.

5.

Es wird gebeten, von dieser Urkunde der Gläubigerin auf Anforderung eine vollstreckbare Ausfertigung zu erteilen sowie bei dem Grundbuchamt eine Ausfertigung zum Zwecke der Eintragung der Grundschuld mit dem Antrag einzureichen, dem Gläubiger eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift zu übersenden.

6.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass

- a) die Grundschuld nicht mit einem Schuldanerkenntnis verbunden ist, d.h., die aus dem Sicherungszweck folgende Forderung mit dieser Urkunde nicht tituliert wird, auch nicht abstrakt;
- b) sich aus der so genannten Sicherungserklärung ergibt, ob die Gläubigerin aus der Urkunde mit Grundschuldbestellung nebst Schuldanerkenntnis vorgehen darf. Die Zweckbestimmungserklärung regelt, welche und wessen Verbindlichkeiten durch die Grundschuld und die sonst eingeräumten Sicherheiten gesichert werden. Es ist mit Gefahren verbunden, wenn ein Beteiligter zulässt, dass Verbindlichkeiten gesichert werden, die ohne seine Mitwirkung begründet werden können. Es empfiehlt sich daher, Inhalt und Wirksamkeit der Zweckbestimmungserklärung, die außerhalb dieser Urkunde getroffen wird/ist, stets zu prüfen;
- c) einem gutgläubigen Zweiterwerber der Grundschuld keine Einwendungen entgegengehalten werden können, die aus Beziehungen zum früheren Inhaber resultieren;
- d) nicht geschuldete Sicherheitenbestellungen und Geschäfte mit inkongruenter Deckung nach der Insolvenzordnung und dem Anfechtungsgesetz anfechtbar sind. Der Eigentümer versichert hierzu, dass eine Krise iSd InsO nicht vorliegt.

7.

Der Notar wird von dem Eigentümer beauftragt, alle Anträge auf Genehmigung zu stellen.

Der Eigentümer bevollmächtigt den Notar zur Entgegennahme der Bescheide und zur Einlegung von Rechtsmitteln gegen ablehnende Bescheide oder Auflagen.

Die in dieser Urkunde gestellten Anträge sollen nicht als einheitliche Anträge gelten. Der Notar soll berechtigt sein, Anträge aus dieser Urkunde beim Grundbuchamt - einzeln oder eingeschränkt -, zu stellen und zurückzunehmen.

Einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB wird den Notariatsangestellten

Daniela Bergner und Christine Lisson,
sämtlich dienstansässig Leipziger Platz 9, 10117 Berlin,

Vollmacht zur Berichtigung und Ergänzung dieser Urkunde – insbesondere zur Abgabe aller zum grundbuchlichen Vollzug erforderlichen Erklärungen – erteilt.

Teil 3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

§ 15 Maßnahmen Naturschutz, Eingriff und Ausgleich

Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen, die mit der Realisierung des Vorhabens verbunden sind, sind durch den Vorhabenträger zu beachten und umzusetzen. Die Ausführungen des Artenschutzfachbeitrages der LANDA GmbH und die darin enthaltenen Maßnahmen zur Sicherung und zum Schutz der europarechtlich geschützten Arten sind zu beachten.

Innerhalb des Plangebiets (B-Plan Nr. 422):

- (1) Der Investor verpflichtet sich, zur Vermeidung von baubedingten Störungen von Fledermäusen und Brutvögeln die Rodung von Gehölzen sowie den Gebäudeabbruch außerhalb der Reproduktionsphase der einzelnen Arten vorzunehmen. Dies bedeutet, dass sämtliche Arbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen sind. Zur Vermeidung von Verlusten von Niststätten, Gelegen oder Jungtieren bei den europäischen Vogelarten ist die Baufeldfreimachung (Gehölzrodung und Oberbodenabnahme) außerhalb der Brutzeit, welche sich zwischen dem 1. März und dem 30. September erstreckt, durchzuführen (1 V_{ASB} Artgerechte Baufeldräumung).
- (2) Der Investor verpflichtet sich, auf allen zukünftigen Grünflächen (laut B-Plan Nr. 422) und insbesondere im Bereich der Waldflächen des (ehemaligen) Parks um die Villa die Bäume - und hier insbesondere die Altbäume – zu erhalten und zu bewahren. Um die dauerhafte Verkehrssicherheit der alten Bäume zu gewährleisten, ist eine Umzäunung des Altbaumbestandes vorzusehen. Eingriffe in diesen Baumbestand müssen durch die Verkehrssicherung vorher mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt werden. Zudem können gefällte Bäume als Totholzstämme vor Ort verbleiben und / oder Bäume auf ein sicheres Maß (2 bis 3 m zum Beispiel) gekappt werden, sodass wertvolles, stehendes Totholz erhalten bleibt (2 V_{ASB} Erhaltung des Altbaumbestandes).
- (3) Der Investor verpflichtet sich, die Baumaßnahmen während der gesamten Bauphase (einschließlich deren Vor- und Nachbereitung) durch eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) zu überwachen (3 V_{ASB} Umweltbaubegleitung). Der Stadt Eberswalde ist vor Aufnahme der Bautätigkeiten die Beauftragung einer UBB nachzuweisen (z.B. Vertrag).
- (4) Der Investor verpflichtet sich, zur Umlagerung von Totholz, das als Käferhabitat dient, um das Habitat des geschützten Scharlachroten Plattkäfers (Anhang IV FFH-RL) zu sichern: Liegende oder umgebrochene Stämme bei den Koordinaten 52.837494°N, 13.798871°E und 52.837254°N, 13.797455°E müssen in die Flächen am Finowkanal (M1), dem Bahndamm (M2) oder in den Park um die Villenruine (M3) verbracht werden (7 V_{ASB} Sicherung der Käferhabitate).
- (5) Der Investor verpflichtet sich zur Sicherung und Schaffung von Quartier- und Brutplätzen für Vögel und Fledermäusen. Insgesamt müssen 27 künstliche Nisthilfen (in Form von Höhlen und Halbhöhlen) für Vögel geschaffen werden und 6 Fledermausersatzquartiere in Form von Fledermaus-Großraum-Flachkasten (3FF) angebracht werden (4 A_{CEF} Sicherung von Quartier- und Brutplatzpotenzial). Die gesamte Umsetzung der Maßnahme sowie die Standorte der Nisthilfen sind zu dokumentieren und bei der UNB und der Stadt Eberswalde zu hinterlegen. Der Stadt Eberswalde sind entsprechende Nachweise zu erbringen, dass die Betreuung und Reinigung der Kästen für einen Zeitraum von 10 Jahren gesichert ist (z.B. Vertrag mit Dienstleister). Im Rahmen des Monitorings ist nach 5 Jahren und 10 Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten durch den Investor bzw. seinem beauftragten Dritten darzulegen, inwieweit die Kästen angenommen wurden.

- (6) Der Investor verpflichtet sich, zum Anbringen von 20 Nistkästen für den Mauersegler an den fünf- und sechsgeschossigen Wohngebäuden und dem Gebäude im GE1 am Bahndamm.
- (7) Der Investor verpflichtet sich, auf Teilflächen der Flurstücke 25, 26 und 27 (Teil vom ehemaligen Verlauf der Finow und später des ersten Finowkanals) eine Fläche als Biberhabitat zu sichern und zu optimieren. Die Uferkante ist möglichst flach auslaufend zu modellieren. Im Uferbereich sollen Korbweiden (*Salix viminalis*) angepflanzt werden. Auf höher gelegenen Standorten sind eher Espe (*Populus tremula*), Hasel (*Coryllus colurna*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Birke (*Betula*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu pflanzen. Erlen (*Alnus*) sind nicht zu verwenden.

Die Planung und die Gehölzpflanzung für das Biberhabitat ist mit UNB und Stadt Eberswalde abzustimmen und für die Bauarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Das Gelände muss durch einen Zaun, der vom Biber nicht untergraben werden kann, gesichert werden. Außerdem muss ein unverbaubarer Uferstreifen angrenzend an das beschriebene Areal erhalten bzw. geschaffen werden. Anschließend muss die Uferkante ingenieurbologisch gesichert und bepflanzt werden (5 AFCS Sicherung und Optimierung eines Biberhabitates).

- (8) Die neu anzupflanzenden Gehölze im geplanten Wohngebiet "Hufnagelquartier" (B-Plan Nr. 422) sind mit einem dauerhaften Verbisschutz (Drahtrose) zu versehen, so dass der Biber Neuanpflanzungen nicht beschädigen kann.
- (9) Der Investor verpflichtet sich, gemäß der Textlichen Festsetzung 21 des B-Planes Nr. 422 (Begrünung Allgemeines Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet GEE1) auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEE1 je angefangene 400 m² unbebaute Grundstücksfläche einen schmalkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß der Pflanzliste des Bebauungsplans (Artenliste Nr. 1) zu pflanzen. Das entspricht 31 Bäumen, wobei davon 3 Bäume als Ersatz für Fällungen nach BarBaumSchVO am Waggonfahrstuhl eingerechnet sind. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.
- (10) Der Investor verpflichtet sich, gemäß der Textlichen Festsetzung 22 des B-Planes Nr. 422 (Begrünung eingeschränktes Gewerbegebiet GEE2) im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEE2 insgesamt 6 schmalkronige Bäume gemäß der Pflanzliste des Bebauungsplans (Artenliste Nr. 1) mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Darüber hinaus sind auf der Fläche insgesamt 30 Sträucher gemäß der Artenliste Nr. 1 des Bebauungsplans die aufgeführten Arten und Mindeststandards zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.
- (11) Der Investor verpflichtet sich, gemäß der Textlichen Festsetzung 23 des B-Planes Nr. 422 die Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 10 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.
- (12) Der Investor verpflichtet sich, gemäß der Textlichen Festsetzung 24 des B-

Planes Nr. 422 (Fassadenbegrünung) im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 geschlossene Fassaden ab einer Größe von 20 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß der Pflanzliste des Bebauungsplans (Artenliste Nr. 1) zu begrünen. Dies gilt auch für Fassaden, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Fassadenfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

- (13) Der Investor verpflichtet sich, gemäß der Textlichen Festsetzung 25 des B-Planes Nr. 422 (Begrünung privater Stellplatzanlagen) ebenerdige Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Mindestqualität 16-18 gemäß der Pflanzliste des Bebauungsplans (Artenliste Nr. 1) zu pflanzen.
- (14) Der Investor verpflichtet sich, gemäß der Textlichen Festsetzung 26 des B-Planes Nr. 422 (Begrünung öffentlicher Straßenverkehrsflächen) öffentliche Straßenverkehrsflächen mit insgesamt 50 schmalkronigen Straßenbäumen der Mindestqualität 16-18 gemäß der Pflanzliste des Bebauungsplans straßenbegleitend zu pflanzen. Der Investor weist eine Vereinbarung zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vor.
- (15) Es sind bodenverbessernde Maßnahmen vorzunehmen, wie Bodenaustausch im Bereich der Baumgruben 200 cm x 200 cm x 150 cm durch Einbringen von einem Substrat aus Vulkatree oder gleichwertigem Material, dem Herstellen eines Gießrandes aus Kunststoff sowie das Aufstellen von Pfahldreiböcken oder anderer fachgerechter Ausführungen. Das Aufstellen von Bewässerungssäcken im Bereich der Straßenbäume ist vorzunehmen.
- (16) Der Investor verpflichtet sich, im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 422 zum Einbau insektenfreundlicher Leuchtmittel. Als insektenfreundliche Leuchtmittel gelten Lampenkörper mit einer geringen Abstrahlungsgeometrie (max. 80° Abstrahlwinkel, nach oben abgeschirmt), mit warmweißen LED-Lampen (max. 3000 Kelvin) mit Blau- und UV- Filtern. Die Oberfläche des Gehäuses darf nicht wärmer als 60 Grad Celsius werden. Die Lichtanlagen sind mit einer stufenweisen Nachtabsenkung der Leuchtstärke oder einer uhrzeitgesteuerten Abschaltung zu versehen. Die Anforderungen der DIN EN 13201-5, DIN 13201-2 und DIN EN 13201-1 sind zu beachten. Die Beleuchtungsstärke sollte sich dabei an der niedrigsten Beleuchtungsklasse orientieren. In den Bauantragsunterlagen sind die zum Einsatz kommenden Leuchtmittel anzugeben.

Außerhalb des Plangebietes (B-Plan Nr. 422):

- (17) Der Investor verpflichtet sich, zu einer Entsiegelung von nicht benötigten Verkehrsflächen wie Stellplatzflächen im Wohngebiet des Brandenburgischen Viertels von ca. 6.000 m². Diese Entsiegelungsfläche ist in der **Anlage 9** „Entsiegelungsfläche BBV“ dargestellt. Die Entsiegelung hat bis zum 31.12.2025 zu erfolgen und ist mit der Stadt Eberswalde abzustimmen. Die Fertigstellung der Entsiegelung ist der Stadt Eberswalde anzuzeigen und es sind Nachweise über die ordnungsgemäße Entsorgung des Abbruchmaterials zu erbringen.
- (18) Das Vorhaben der Errichtung eines Wohnquartiers überplant innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 422 3,7 ha Waldfläche. Im Bereich der ehemaligen Fabrikantenvilla bleibt eine Restwaldfläche gemäß § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburgs (LWaldG), die ehemalige Parkanlage, erhalten. Die Größe des geforderten laubholzdominierten Reinbestandes mit Mischbaumanteil für die Ersatzaufforstung beträgt demnach 3,7 ha und entspricht einem Kompensationsverhältnis von 1:1. Der Investor ist zur Kompensation des Eingriffes

verpflichtet. Die Kompensation für den Waldverlust innerhalb des Plangebietes (B-Plan Nr. 422) soll über eine Erstaufforstung außerhalb des Plangebietes erfolgen. Die untere Forstbehörde (Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Eberswalde) hat mit Schreiben vom 06.05.2021 bestätigt, dass die Planung vollumfänglich die gesetzlichen Anforderungen nach § 8 (2) Satz 2 LWaldG erfüllt. Die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung sind festgesetzt. Die Erstaufforstung erfolgte in der geforderten Größe von 3,7 ha in der Gemarkung Obersdorf, Flur 6, Flurstück 27 und ist vertraglich gesichert. Neben der Erstaufforstung werden auch die Kulturpflege bis zur gesicherten Kultur und die Nachbesserung übernommen. Mit der Flächenagentur Brandenburg wurde die Erstaufforstung am 30.09. und 12.10.2020 vertraglich gesichert. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme im Naturraum Barnim-Lebus hat bereits als Winterpflanzung 2020 / 2021 stattgefunden. Die Erbringung der Ersatzmaßnahme wurde vom Forstamt Märkisch-Oderland, Waldsiefersdorf, am 16.04.2024 bestätigt.

- (19) Der Investor verpflichtet sich, zu einer Durchführung eines 2-jährigen Grundwasser - Monitorings mit Beginn der Umsetzung der Planung in Absprache mit der unteren Wasserbehörde und nach Verunreinigungsgrad des Grundwassers.

§ 16 Vertragserfüllungsbürgschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

- (1) Zur Sicherung der Erfüllung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen bzw. grünordnerischen Maßnahmen nach § 15 dieses Vertrages leistet der Investor Sicherheit in Höhe von 35.000,00 EUR (in Worten: Fünfunddreißigtausend Euro 0/00 Cent) durch Hinterlegung einer Vertragserfüllungsbürgschaft bei der Stadt Eberswalde. § 10 dieses Vertrages findet entsprechend Anwendung. Eine Grundschuld in Höhe von 35.000,00 EURO ist in diesem Fall an rangzweiter Stelle nach der Grundschuld gemäß § 10 dieses Vertrages zu bewilligen. Diese Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 35.000,00 EURO ist unabhängig von der entsprechenden Anwendung des § 10 dieses Vertrages spätestens mit der Bewilligung zur Löschung der Grundschuld in Höhe von 3.687.000,00 EURO bei der Stadt Eberswalde zu hinterlegen. Wird die Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 35.000,00 EURO bei der Stadt Eberswalde hinterlegt, erteilt die Stadt Eberswalde sodann die Bewilligung zur Löschung der Grundschuld in Höhe von 35.000,00 EURO.
- (2) Der Investor ist befugt, anstelle einer Grundschuld in Höhe von 3.687.000,00 EURO und einer Grundschuld in Höhe von 35.000,00 EURO eine Grundschuld in Höhe von 3.722.000,00 EURO an rangerster Stelle im Grundbuch entsprechend den Vorgaben gemäß § 10 dieses Vertrages zu bewilligen und im Grundbuch eintragen zu lassen. Auch die Bewilligung der Löschung dieser Grundschuld erfolgt erst nach Hinterlegung der Vertragserfüllungsbürgschaften (Erschließungsanlagen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) bei der Stadt Eberswalde.

Teil 4 Allgemeine Vertragsregelungen

§ 17 Bebauungsplan

Dieser Vertrag begründet keinen Anspruch des Investors auf einen Satzungsbeschluss

zum B-Plan Nr. 422.

§ 18 Kostenregelung

- (1) Der Investor übernimmt auf der Grundlage des § 11 Abs. 2 Satz 3 BauGB für die Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 4 dieses Vertrages **100 v.H.** (einhundert Prozent) aller anfallenden Kosten und Aufwendungen für die Durchführung des Vertrages einschließlich der Kosten für Vermessung, der notariellen Beurkundung (Bewilligung der Dienstbarkeiten) sowie der Schlussvermessung und Abmarkung.
- (2) Der Investor übernimmt auf der Grundlage des § 11 Abs. 2 Satz 3 BauGB auch alle Kosten und Aufwendungen zu 100 v.H. (einhundert Prozent), die sich aus § 15 dieses Vertrages hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben.
- (3) Der Stadt Eberswalde entstehen keine Kosten, dies umfasst auch den Grunderwerb an den zukünftigen öffentlichen Flächen sowie den Bewilligungen und Grundbucheintragungen der Dienstbarkeiten. Eine Kostenbeteiligung oder Kostenerstattung durch die Stadt Eberswalde erfolgt nicht.
- (4) Die Stadt Eberswalde wird keine Beiträge für Anlieger im Erschließungsgebiet gemäß § 127 BauGB erheben, soweit Grundstücke des Investors aufgrund dieses Vertrages im Vertragsgebiet erstmalig erschlossen worden sind.
- (5) Die Kosten, Gebühren und Auslagen für die Beurkundung dieses Vertrages trägt der Investor.

§ 19 Kündigung und Vertragsanpassung

- (1) Eine Kündigung des Vertrages ist nur aus wichtigem Grund möglich. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
 1. über das Vermögen des Investors die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt wird,
 2. der Investor nicht fristgerecht die Sicherheiten zur Vertragserfüllung stellt (§ 10 und/oder § 16 dieses Vertrages) oder
 3. der Investor vereinbarte Fristen trotz Nachfristsetzungen nicht einhält.
- (2) Eine Anpassung des Vertrages an geänderte Verhältnisse kann dann erfolgen, wenn der Investor die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn der beschlossene Bebauungsplan (B-Plan Nr. 422) (**Anlage 1**) von der Entwurfsplanung der Erschließungsanlagen (**Anlage 3**) nicht nur unwesentlich abweicht. Der Investor hat in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass
 1. die technische Unmöglichkeit oder
 2. die wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder
 3. die rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme gegeben ist und
 4. die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient.

Für Planungsgrundlagen, die der Investor zur Abstimmung oder Zustimmung der

Stadt Eberswalde vorlegt, übernimmt der Investor die Gewähr, dass seine Planungen und der darin vorgesehenen Maßnahmen technisch möglich, wirtschaftlich vertretbar und rechtlich zulässig sind.

- (3) Die Kündigung oder die Anpassung des Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 20 Rechtsfolgen der Kündigung oder dem Rücktritt vom Vertrag

Wird dieser Vertrag durch die Stadt Eberswalde außerordentlich gekündigt, hat die Stadt Eberswalde gegenüber dem Investor einen Anspruch auf Schadensersatz in Höhe des Anteils der Stadt Eberswalde im Sinne der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Eberswalde (Erschließungsbeitragssatzung) in der jeweils gültigen Fassung, sofern eine Erschließung des B-Plangebietes Nr. 422 auf Grund einer Erschließungspflicht, auf die Dritte sich stützen, seitens der Stadt Eberswalde erfolgt.

Weitergehende Ansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche bleiben hiervon unberührt.

Gleiches gilt für einen Rücktritt vom Vertrag durch die Stadt Eberswalde.

§ 21 Ansprechpartner

Ansprechpartner bei der Stadt Eberswalde ist hinsichtlich der Herstellung der Erschließungsanlagen und der Abstimmung der Entsiegelungsmaßnahme auf der Entsiegelungsfläche BBV (**Anlage 9**) das Tiefbauamt der Stadt Eberswalde.

Hinsichtlich der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist Ansprechpartner seitens der Stadt Eberswalde das Stadtentwicklungsamt der Stadt Eberswalde.

§ 22 Bestandteile des Vertrages

- (1) Wesentliche Bestandteile und Grundlage dieses Vertrages sind:

- Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“
- Anlage 2: Darstellung des Vertragsgebietes
- Anlage 3: Entwurfsplanung in der mit der Stadt Eberswalde abgestimmten Fassung
- Anlage 5: Erschließungsvertrag mit dem ZWAE zur Herstellung der gesicherten abwasserseitigen und trinkwasserseitigen Erschließung
- Anlage 6: Vordruck Vertragserfüllungsbürgschaft
- Anlage 7: Vordruck Mängelansprüchebürgschaft
- Anlage 8: Erfassung der Metadaten
- Anlage 9: Entsiegelungsfläche BBV
- Anlage 10: Anlagenvoluminat

- (2) Der in Abs. 1 Ziffer 1 genannte Bestandteil „Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier““ wird mit dem Satzungsbeschluss wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages. Der in Abs. 1 Ziffer 4 genannte Bestandteil „Ausführungsplanung in der durch die Stadt Eberswalde zugestimmten Fassung“ wird im Laufe der

Erschließungsplanung erstellt. Mit dem Vorliegen wird diese zugestimmte Ausführungsplanung zum Vertragsbestandteil.

§ 23 Rechtsnachfolge

Ein Wechsel des Investors bedarf der Zustimmung der Stadt Eberswalde. Der Investor verpflichtet sich, die mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bindungen einem eventuellen Rechtsnachfolger mit notarieller Urkunde weiterzugeben, und zwar in der Gestalt, dass der Rechtsnachfolger in die Rechte und Pflichten dieses Vertrages eintritt und den Vertrag vollinhaltlich anerkennt. Der heutige Investor haftet der Stadt Eberswalde als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt Eberswalde ihn nicht ausdrücklich aus diesem Vertrag entlässt.

Hierzu ist die Stadt Eberswalde verpflichtet, wenn die Person oder das Unternehmen als Rechtsnachfolger in sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag eintritt, die Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung des Vertrages leistet und Vertragserfüllungsbürgschaften im Sinne des § 10 und § 16 dieses Vertrages bei der Stadt Eberswalde hinterlegt hat. Übereignet der Investor seine Geschäftsanteile, ist er verpflichtet, diese Verpflichtungen auch an die jeweiligen künftigen Inhaber der Geschäftsanteile zu übertragen.

§ 23a Vollmacht

Die Vertragsparteien bevollmächtigen die Notariatsangestellten

Daniela Bergner und Christine Lisson,
sämtlich dienstansässig Leipziger Platz 9, 10117 Berlin,

jede einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, für sie sämtliche zur Durchführung des Vertrages noch notwendigen Erklärungen, insbesondere zur Behebung von Beanstandungen seitens des Grundbuchamtes abzugeben sowie Anträge zu stellen und Bewilligungen zu erteilen für die Eintragung, Löschung, Rangänderung von Rechten aller Art in Abt. II und III des Grundbuchs.

Die Bevollmächtigten werden nur auf Anweisung des amtierenden Notars oder seines amtlich bestellten Vertreters tätig. Der Notar stellt die Bevollmächtigten von jeder Haftung für ihre Handlungen frei.

§ 24 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht die notarielle Beurkundung erforderlich ist. Nebenabreden bestehen nicht. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass dieser Vertrag der notariellen Beurkundung bedarf.
- (2) Die Parteien beantragen zu erteilen
 - der Stadt Eberswalde eine Ausfertigung und eine beglaubigte Abschrift,

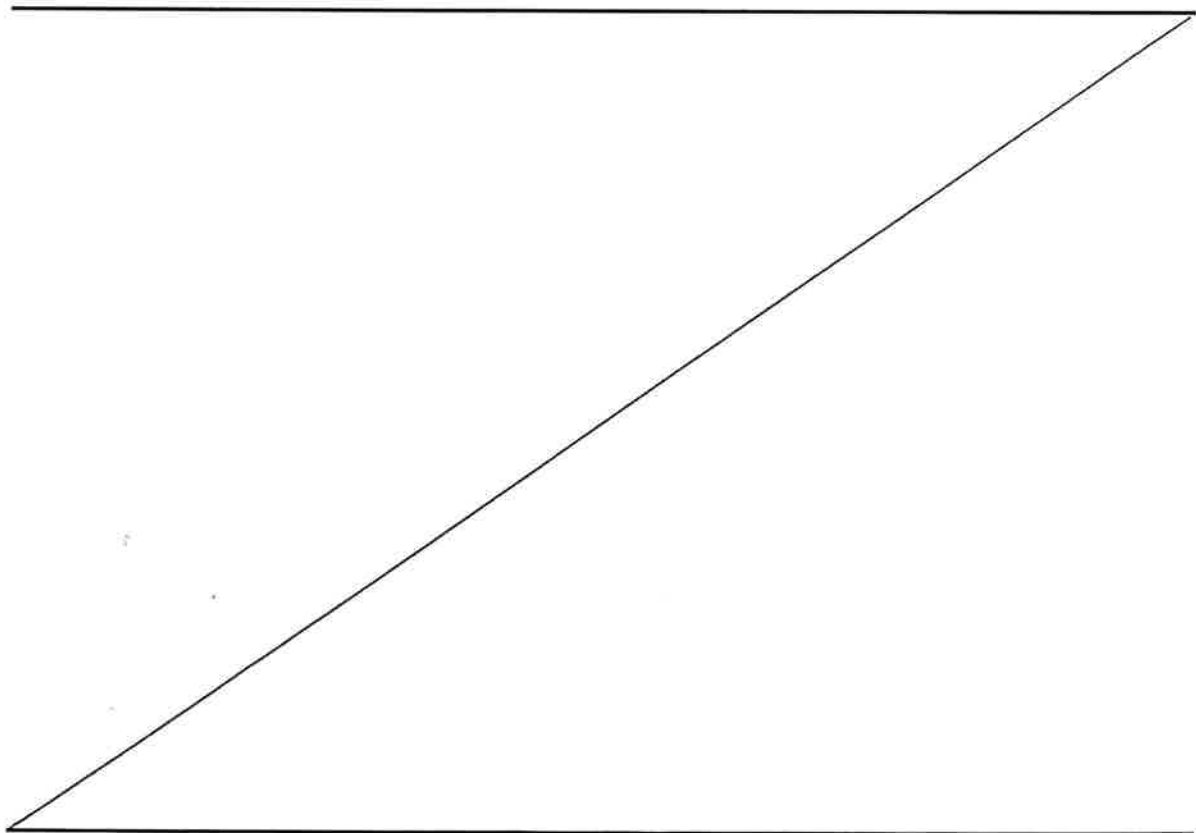
- dem Investor eine Ausfertigung und eine beglaubigte Abschrift sowie die zur Vorlage beim Grundbuchamt erforderlichen beglaubigten Abschriften.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (4) Der Notar wird bei der weiteren Ausführung dieser Urkunde unterstützend seine EDV-Anlage einsetzen. Die Beteiligten erklärten ihr Einverständnis zur Speicherung und Verarbeitung der mit der hier beurkundeten Angelegenheit zusammenhängenden persönlichen und sonstigen Daten.
- (5) Die Erschienenen erhielten eine Abschrift zum Mitlesen.

§ 25 Wirksamwerden

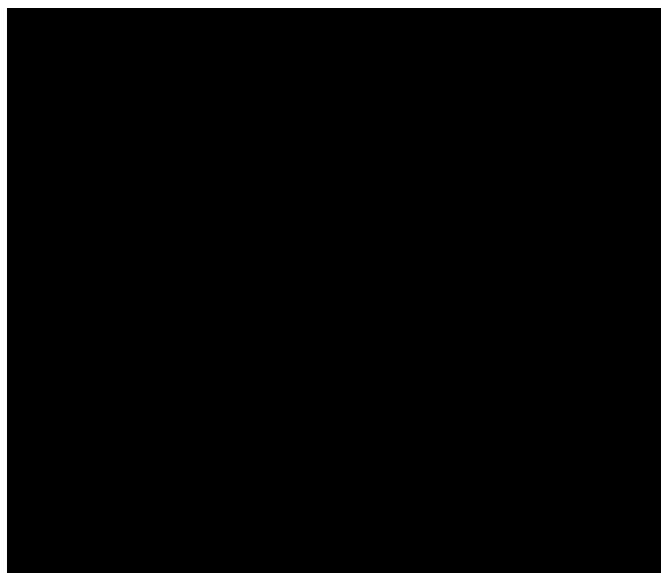
Dieser Vertrag wird wirksam mit

1. Genehmigung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde und
2. Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zum B-Plan Nr. 422

Wird der Satzungsbeschluss nicht gefasst und/oder die Genehmigung durch die Stadtverordnetenversammlung nicht erteilt, ist dieser Vertrag unwirksam. Etwaige Schadensersatzansprüche durch den Investor werden gegenüber der Stadt Eberswalde insoweit nicht geltend gemacht.



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



Stadt Eberswalde • Der Bürgermeister
• Stadtentwicklungsamt • Breite Straße 41-44 • 16225 Eberswalde

DATUM: 05.08.2024 • IHR ZEICHEN: • UNSER ZEICHEN: III-61/fie – St.V.

VOLLMACHT

Wir, die Unterzeichnenden, erteilen hiermit:

Frau Franziska Fiebig
Sachbearbeiter/in Stadtentwicklungsamt
geschäftsansässig: Breite Straße 41-44 in 16225 Eberswalde

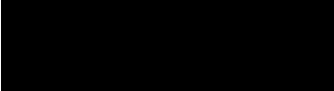
die Vollmacht, die Stadt Eberswalde beim Abschluss von/des *Städtebaulichen Vertrag Nr. 61-2022-09* und den jeweiligen Nachtragsverhandlungen zu vertreten sowie alle dazu notwendigen und zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und anzunehmen, die zur Durch-/Ausführung des *Städtebaulichen Vertrag Nr. 61-2022-09* erforderlich sind, insbesondere auch notwendige Eintragungen und Löschungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen sowie bereits bestehende Verträge zu ändern.

Vertragspartner: Hufnagel Quartier Projektgesellschaft mbH

Dorfallee 18,

16559 Liebenwalde, OT Liebenthal

Des Weiteren ist der/die Bevollmächtigte berechtigt, Untervollmacht zu erteilen sowie alle im Zusammenhang mit der Finanzierung und dem Vertragsvollzug notwendigen und zweckmäßigen Erklärungen abzugeben.


Bürgermeister - S
Maik Berendt
Verwaltungsdezernent




Stellvertreter - S
Stefa Preuß
Verwaltungsdezernent



Bearbeiterin: Frau Fiebig
Telefon: 03334 / 64-618
Telefax: 03334 / 64-619
E-Mail: f.fiebig@eberswalde.de
(nur für formlose Mitteilungen
ohne digitale Signatur)

Besuchsanschrift:
Breite Straße 39
Raum 7 (Rathauspassage)

Bankverbindung:
IBAN: DE97 1705 2000 2510 0100 02
BIC: WELADED1GZE

Allgemeine Öffnungszeiten der
Stadtverwaltung:
dienstags 9 – 12 Uhr und 13 – 18 Uhr
donnerstags 9 – 12 Uhr und 13 – 16 Uhr

Anreise mit öffentlichen
Verkehrsmitteln:
O-Bus: Linien 861/862
sowie Bus: Linien 910, 912, 916, 918, 921
und 923 bis Haltestelle „Am Markt“

Organisationserlass 01 – 2024

I.) Gemäß § 56 Absatz 2 Satz 1 ist Frau Fellner als Erste Beigeordnete die allgemeine Stellvertreterin des hauptamtlichen Bürgermeisters.

Gemäß § 56 Absatz 2 Satz 4 in Verbindung mit § 56 Absatz 3 Satz 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg bestimme ich den Leiter des Dezernates I, Herrn Maik Berendt, den Leiter des Dezernates II, Herrn Bernd Schlüter, und den Amtsleiter des Bürgermeisterbereiches mit der Ordnungsnummer 01.1, Herrn Stefan Prescher, zu weiteren Stellvertretern des Bürgermeisters der Stadt Eberswalde.

Im Hinblick auf die Stellvertretung des Bürgermeisters gilt die nachfolgende Reihenfolge:

1. Frau Anne Fellner, Erste Beigeordnete, Leiterin des Dezernates III und Allgemeine Stellvertreterin des Bürgermeisters
2. Herr Maik Berendt, Leiter des Dezernates I
3. Herr Bernd Schlüter, Leiter des Dezernates II
4. Herr Stefan Prescher, Amtsleiter Bürgermeisterbereich

Im Rahmen der Stellvertretung des Bürgermeisters unterzeichnen Frau Fellner, Herr Berendt, Herr Schlüter sowie Herr Prescher Schriftstücke mit dem Zusatz „In Vertretung“ (Ziffer 5.1.3 Absatz 1 Buchstabe c der Allgemeinen Geschäftsordnung).

II.) Dieser Organisationserlass tritt am 17.06.2024 in Kraft.

Gleichzeitig wird der Organisationserlass 07 – 2023 vom 25.09.2023 aufgehoben.

Eberswalde, den 17.06.2024

gez. Götz Herrmann
Bürgermeister