

**Durchführungsvertrag gemäß § 12 Bau GB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Alte Reitbahn“**

zwischen

der **Stadt Ahrensburg**
Manfred-Samusch-Straße 5, 22926 Ahrensburg
vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Sarach

nachfolgend „**Stadt**“ genannt

und

der [REDACTED]

handelnd als **persönlich haftende Gesellschafterin** für

die [REDACTED]

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn [REDACTED]

nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Stadt hat mit Kaufvertrag vom 01.07.2020 (Urk.-rolle Nr. 106/2020 des [REDACTED] [REDACTED] das Flurstück 973 der Flur 8 in der Gemarkung Ahrensburg in einer Größe von rd. 4.681 m² (Stormarnstraße 47 bis 51) an die [REDACTED] handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin [REDACTED] veräußert.

Dieses Grundstück wird historisch als „Alte Reitbahn“ bezeichnet, ist unbebaut und wird derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt und bewirtschaftet.

Bei der „Alten Reitbahn“ handelt es sich um eines der letzten unbebauten und in zentraler Lage gelegenen großen innerstädtischen Grundstücke in Ahrensburg. Diese Fläche soll mit Sensibilität für die Bedarfe der Stadt entwickelt werden. Die Stadt strebt eine anspruchsvolle Entwicklung eines mischgenutzten Gebäudekomplexes mit einem Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) und Wohnen auf diesem Grundstück an.

Auf Grundlage einer städtebaulichen Studie zur Ermittlung der städtebaulichen Anforderungen für dieses Grundstück wurde durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt das Konzept der [REDACTED] Bremen, zur Realisierung empfohlen, dies mit der Maßgabe, das Konzept hinsichtlich der Stellplatzanzahl und des Anteils von gefördertem Wohnungsbau zu überarbeiten.

Auf dieser Grundlage hat die Stadtverordnetenversammlung am 25.03.2019 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 99 „Alte Reitbahn/Adolfstraße nördlicher Teil“ für das Gebiet zwischen Stormarnstraße 47 – 51 und der Grundstücke Adolfstraße 18 und 20 gefasst. Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.08.2020 um Teile der Grundstücke Adolfstraße 18 und 20 reduziert.

Außerdem hat die Stadtverordnetenversammlung am 25.03.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 51. Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der „Alten Reitbahn“ gefasst.

Vor dem Hintergrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 99 wurde mit Unterschrift vom 27.06./02.07.2019 mit der [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ein Planungskostenvertrag abgeschlossen. Der Vorhabenträger ist im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter der [REDACTED] eingetragen. Am 09.07.2019 wurde eine Änderung des Gesellschaftsnamens von [REDACTED] in [REDACTED] eingetragen. Ferner ist die bisherige Komplementärin [REDACTED] aus der Gesellschaft ausgetreten und die [REDACTED] als neue Komplementärin eingetreten.

Der Vorhabenträger hat mit Kaufvertrag vom 01.07.2020 den für die Umsetzung seines Bauvorhabens benötigten Anteil am Grundstück „Alte Reitbahn“ erworben und wird es, dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung entsprechend, mit einem Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) und Wohnungen bebauen. Integriert wird in das Bauvorhaben eine Tiefgarage mit 2 Ebenen. Davon werden ca. 1,5 Ebenen vorrangig für die Kunden und Mieter des Wohn- und Geschäftshauses benötigt. Es sollen auch bewirtschaftete Parkplätze für die Öffentlichkeit entstehen, um einen Teil der wegfallenden bisherigen öffentlichen Parkplätze auf der der „Alten Reitbahn“ zu kompensieren.

Da sich seit Jahren durch den Entfall der öffentlichen Bindung dringend benötigter günstiger Wohnraum in Ahrensburg kontinuierlich reduziert, realisiert der Vorhabenträger auf Wunsch der Stadt auf dem Grundstück auch öffentlich geförderten Wohnraum. Diese Wohnungen werden in einem separaten Gebäuderiegel entstehen. Anzahl und Größe der Wohnungen sind mit der Stadt abgestimmt. Überwiegend wird Wohnraum für kleine Haushalte nachgefragt. 4 dieser 13 Wohnungen sind auch für größere Familien geeignet.

Hauptmieter der Geschäftsnutzung soll ein - bisher in Ahrensburg, Bahnhofstraße 17 ansässiger - Markt der „Edeka“-Gruppe werden. Damit wird weiterhin eine wohnungsnah Grundversorgung nahe der Innenstadt zur Verfügung stehen und diesem bereits aktuell innenstadtnah gelegenen Nahversorgungsanbieter die Möglichkeit eröffnet, sich markt- und nachfragegerecht zu entwickeln. Der Markt in der Bahnhofstraße wird aufgegeben und das Geschäft an den neuen Standort „Alte Reitbahn“ verlagert.

Inhaltsverzeichnis		Seiten
Teil I	Allgemeines	4 – 5
§ 1	Gegenstand des Vertrages	
§ 2	Bestandteile des Vertrages	
§ 3	Parkplatznutzung	
Teil II	Vorhaben	5 - 8
§ 4	Beschreibung des Vorhabens	
§ 5	Verfahren	
§ 6	Durchführungsverpflichtung	
§ 7	Vorbereitungsmaßnahmen	
Teil III	Anforderungen an das Bauvorhaben und die angrenzenden städtischen Flächen	8 - 18
§ 8	Schaffung öffentlich geförderten Wohnraumes	
§ 9	Verfahren zur Vermietung des öffentlich geförderten Wohnraumes	
§ 10	Fasadengestaltung/ Werbeanlagen	
§ 11	Zufahrt zur Anlieferung des Marktes	
§ 12	Brandschutz und Feuerwehraufstellflächen, Rettungsschutz	
§ 13	Anlage eines weiteren Teilbereichs des kombinierten Geh- und Radweges „Reesenbüttler Graben“	
§ 14	Knick/ Knickpflege	
§ 15	Kleinkinderspielplatz	
§ 16	Abfallentsorgung	
§ 17	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
§ 18	Höhe des Ausgleichsbetrages und Fälligkeit	
§ 19	Bewertung der Erklärung zur Selbstverpflichtung für die Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen	
Teil IV	Grundstücksangelegenheiten	19 - 21
§ 20	Geh und Fahrrecht für die Allgemeinheit auf der Zufahrt	
§ 21	Leitungen auf dem Grundstück „Alte Reitbahn“ - incl. des angrenzend, im Eigentum der Stadt verbliebenen, Flächenanteils	
§ 22	Gründung und Verankerung des Bauwerks/ Ablöse an die Stadt	
Teil V	Baustelleneinrichtung und Erschließung	21 - 27
§ 23	Baustelleneinrichtung Stormarnstraße und Gestattung der Nutzung eines Teilstücks des „Reesenbüttler Grabens auf Anfrage	
§ 24	Weitere Hinweise zur Stormarnstraße	
§ 25	Sondernutzungsgebühren für die Inanspruchnahme der Stormarnstraße, ggf. Pacht für die Inanspruchnahme der Fläche „Reesenbüttler Graben“	
§ 26	Neuherstellung des westlichen Geh- und Radweges Stormarnstraße	
§ 27	Neue Beleuchtung Stormarnstraße	
§ 28	Haftung und Verkehrssicherung	
§ 29	Gewährleistung und Abnahme	
§ 30	Übernahme der Erschließungsanlage	
Teil VI	Schlussbestimmungen	28 - 29
§ 31	Kostentragung	
§ 32	Wechsel des Vorhabenträgers, Rechtsnachfolge	
§ 33	Haftungsausschluss	
§ 34	Vertragsstrafen	
§ 35	Vertragsbestimmungen, Salvatorische Klausel	
§ 36	Wirksamwerden	

Teil I

Allgemeines

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- 1) Gegenstand des Vertrages ist die Bebauung des Grundstücks „Alte Reitbahn“, Stormarnstraße 47 – 51, 22926 Ahrensburg. Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstück – Flurstück 973 der Flur 8 – in einer Größe von ca. 4.681 m². Diese Fläche wird im Bebauungsplan Nr. 99 gem. § 11 Abs. 2 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) als Sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ festgesetzt.
- 2) Ebenfalls zu realisieren ist im Auftrag der Stadt und mit Kostenerstattung die Weiterführung des Fuß- und Radweges „Reesenbüttler Graben“ auf dem – im Eigentum der Stadt verbliebenen – Flurstück 972 der Flur 8 in einer Größe von ca. 1.306 m².

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (=Grenze des Vorhaben-gebietes) + Grenze des B-Plan-Geltungsbereiches einschl. des Straßenraums |
| Anlage 2 | Lageplan mit Angabe der zulässigen Bebauung der Bauvorhaben (Planzeichnung des B-Planes) |
| Anlage 3 | Brandschutzkonzept |
| Anlage 4 | Fasadengestaltung |
| Anlage 5 | Vorhaben- und Erschließungsplan |
| Anlage 6 | Plan zum zu errichtenden Geh- und Radweg „Reesenbüttler Graben“ mit Darstellung des zu erhaltenden Knicks incl. eines 1 m breiten Knickschutzstreifens sowie der Lage der Regenwasserleitung
Hinweis: städtisches Grundstück |
| Anlage 7 | Baustelleneinrichtungsplan (BE-Plan) |

§ 3

Parkplatznutzung

- 1) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass das Grundstück „Alte Reitbahn“ gegenwärtig als bewirtschafteter Parkplatz genutzt wird. Dieser Parkplatz – wie auch der gegenüberliegende Seitenstreifen an der Stormarnstraße – bietet derzeit ca. 120 Langzeitparkern mit einer geringen Tagesparkgebühr die Möglichkeit, ihr Fahrzeug innenstadtnah für den gesamten Tag abzustellen. Er wird vielfach von im Stadtgebiet tätigen Beschäftigten genutzt und ist stark nachgefragt. Auf dem Grundstück „Alte Reitbahn“ befinden sich 3 Parkscheinautomaten.
- 2) Die Stadt ist berechtigt, auch nach der Veräußerung des Grundstücks an den Vorhabenträger die „Alte Reitbahn“ als Parkplatz unentgeltlich auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu nutzen, die Parkscheinautomaten zu warten und die Parkgebühren zu vereinnahmen. Die während der Dauer dieser Nutzung erwirtschafteten Erträge stehen ausschließlich der Stadt zu. Auf § 6 Ziffer 5 des Kaufvertrages vom 01.07.2020 wird verwiesen. Da die Stadt von diesem Recht Gebrauch macht, gilt als Übergabetag der Tag der Aufgabe der Parkplatznutzung.

- 3) Der Vorhabenträger hat jedoch während der noch andauernden Parkplatznutzung das Recht, auf seinem Grundstück bereits Voruntersuchungen, insbesondere Baugrunduntersuchungen, das Aufstellen von Schildern oder andere vorbereitende Maßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen erfolgen auf seine Kosten und sein Risiko.
- 4) Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer den bevorstehenden Baubeginn rechtzeitig, mindestens sechs Wochen vorher, anzuzeigen. Die Stadt ist dann verpflichtet, die Parkscheinautomaten abzubauen und die Öffentlichkeit darüber zu informieren, dass und ab wann die „Alte Reitbahn“ nicht mehr als Parkplatz zur Verfügung steht.

Teil II Vorhaben

§ 4 Beschreibung des Vorhabens

- 1) Das Vorhaben umfasst die Bebauung des Grundstücks „Alte Reitbahn“, Stormarnstraße 47 bis 51, Flurstück 973 der Flur 008 mit
 - a) einem Geschäfts- und Wohngebäude, das im Erd-/Sockelgeschoss einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 2.400 m² für Artikel, die zum nahversorgungsrelevanten Kernsortiment zählen; auf max. 10 % der Verkaufsfläche dürfen Artikel des zentrenrelevanten Randsortiments angeboten werden) und darüber hinaus 39 frei finanzierte Wohnungen umfasst. Diese Wohnungen – incl. eines Dachgartens – entstehen oberhalb des Geschäftsbereichs. Das Sockelgeschoss wird überhöht ausgebildet und in der Ansicht zum Teil wie zweigeschossig wirken. Die Außenwände der Fassaden sind entsprechend der Fassadenplanung (Anlage 4) teilweise mit Schling- und Grünpflanzen zu beranken.
 - b) einer Tiefgarage mit 2 Minusebenen auf dem Gesamtgrundstück des Vorhabenträgers, die teilweise auch öffentlich zugänglich sind, und Nebenräumen der Wohn- und Einzelhandelsnutzung. Die öffentlich zugänglichen Stellplätze sollen bewirtschaftet werden. In die Minus-1-Ebene der Tiefgarage werden auch die Fahrradabstellanlagen für die frei finanzierten Wohnungen integriert. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Stormarnstraße.
 - c) einem nördlich neben der Anlieferzone gelegenen Gebäuderiegel mit 13 öffentlich geförderten Wohnungen (Haus 6). Anzahl und ca.-Größe der Wohneinheiten wurden im Bau- und Planungsausschuss der Stadt am 17.03.2021 abgestimmt. Auf Abs. 5 wird verwiesen.
 - d) Für die Mieter/-innen der Wohnungen des sozial geförderten Wohnungsbaus (Haus 6) wird ein eingeschossiger Unterstand errichtet, wie in Teil III, § 16 beschrieben. Dieser dient auch als wettergeschütztes Angebot zur Unterbringung von Fahrrädern. Er wird zweigeteilt, im zweiten separaten Teil sind die Abfallcontainer für die Mieter/-innen unterzubringen.
 - e) Die Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebiets mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung sind in den Gebäuden im Plangebiet unterzubringen.
- 2) Die Geschosse der Wohnbebauung zu [Abs. 1 a\)](#) variieren zwischen 2 Vollgeschossen an der westlichen Grundstücksgrenze und 4 Vollgeschossen an der östlichen Grund-

stücksgrenze; in Teilbereichen sind zusätzliche Staffelgeschosse möglich. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über separate Treppenhäuser, die sich an der Stormarnstraße sowie im Süden und Osten des Gebäudes befinden.

- 3) Zwischen diesen in der Höhe variierenden Geschossen entsteht ein der Bebauung zugeordneter Innenhof/Dachgarten, der als Aufenthalts- und Kinderspielplatz gestaltet wird. Hier sollen Wege angelegt werden, dazwischen Terrassen und Mietergärten entstehen. Diese Gestaltung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt, *siehe Anlage 5* (Teilplan im Vorhaben- und Erschließungsplan).
- 4) Ziel des Vorhabenträgers ist es, in der Tiefgarage ausreichend Stellplätze für die Nutzer der Geschäfte und der Wohnungen zu schaffen. Das Beparken des öffentlichen Straßenraums der Stormarnstraße durch ein Abstellen von Fahrzeugen der künftigen Nutzer des Geschäftsbereiches und der künftigen Bewohner ist zu vermeiden. In den 2 Tiefgaragenebenen sind 196 PKW-Stellplätze zu errichten. Davon entfallen 47 auf das Wohnen und 149 auf den Markt und die Öffentlichkeit. Diese 149 Stellplätze sind öffentlich zugänglich.
- 5) Der in Abs. 1 c) beschriebene Gebäuderiegel umfasst ausschließlich sozial geförderten Wohnungsbau. Nachgefragt ist überwiegend Wohnraum für kleinere Haushalte und Einzelhaushalte, aber auch größere Familien finden schwer bezahlbaren Wohnraum. Die Planung für Anzahl und ca.-Größe der sozial geförderten Wohneinheiten wurde zuletzt im Bau- und Planungsausschuss der Stadt am 17.03.2021 vorgestellt und beschlossen. Es werden 9 Wohnungen zwischen rd. 38 m² und 74 m² und 4 Wohnungen von rd. 88 m² bzw. 100 m² entstehen. Zulässig ist eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss.
- 6) Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen, diese sind dauerhaft zu erhalten. Dies gilt auch für den Unterstand nach Abs. 1 d). Ausgenommen sind nur Flächen für Dachterrassen und technische Aufbauten sowie ein jeweils 50 cm breiter Randstreifen gemessen ab Innenkante der Attika.

§ 5 Verfahren

- 1) Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 22.02.2019 die Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (B-Plan) gem. § 12 Abs. 2 BauGB beantragt. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 99 „Alte Reitbahn/Adolfstraße nördlicher Teil“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 25.03.2019 gefasst. Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.08.2020 um Teile der Adolfstraße 18 und 20 reduziert.
- 2) Der Vorhabenträger hat den Entwurf eines Vorhabens- und Erschließungsplans (siehe Anlage 5) vorgelegt, der zusammen mit der Planzeichnung und der Begründung sowie dem Durchführungsvertrag Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.
- 3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung eines B-Planes bis hin zum Satzungsbeschluss auch für den vorhabenbezogenen B-Plan gilt und von der Stadt durchzuführen ist. Die Entscheidung hierüber obliegt ausschließlich der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg.

§ 6 Durchführungsverpflichtung

- 1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regelungen dieses Vertrags sowie den Festsetzungen des B-Plans Nr. 99 und den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans.
- 2) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, innerhalb von 6 Monaten nach dem Erwerb des Grundstücks „Alte Reitbahn“ und nach Zahlung des Kaufpreises einen vollständigen, genehmigungsfähigen Bauantrag auf der Grundlage des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 99 bei der Stadt zu stellen.
- 3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, innerhalb von 6 Monaten, nachdem ihm die vollzugsfähige Baugenehmigung zugegangen ist, mit dem Vorhaben bzw. den damit verbundenen Baumaßnahmen (Beginn der Erdarbeiten) zu beginnen und das Bauvorhaben dann innerhalb von weiteren 30 Monaten – insgesamt somit spätestens 36 Monate nach Zustellung der vollzugsfähigen Baugenehmigung – bezugsfertig fertigzustellen. Dies betrifft auch die erstmalige Herstellung des unmittelbar an das Bauvorhaben angrenzenden kombinierten Geh- und Radweges „Reesenbüttler Graben“ für die Stadt.
- 4) Übliche kleinere Restarbeiten im Bereich der Außenanlagen können nach Ablauf der Frist noch längstens innerhalb von weiteren 12 Monaten fertiggestellt werden. Somit ist das Bauvorhaben incl. Herstellung der Geh- und Radwegverbindung also spätestens nach 42 Monaten, nachdem dem Vorhabenträger die vollzugsfähige Baugenehmigung zugestellt worden ist, fertigzustellen.
- 5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich auch, bis zum Bezug der Gebäude den westlichen Geh- und Radweg Stormarnstraße im Abschnitt Stormarnstraße 53 bis zur Lichtsignalanlage Stormarnstraße/An der Reitbahn (d.h. vor seinem Bauvorhaben) auf eigene Kosten neu herzustellen, Näheres hierzu siehe Teil V.
- 6) Die vorgenannten Fristen werden gehemmt, solange und soweit Rechtsbehelfsverfahren gegen eine Baugenehmigung oder den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 99 anhängig und nicht rechtskräftig/bestandskräftig abgeschlossen sind.
- 7) Eine Hemmung kommt auch dann in Betracht, wenn wichtige sachliche Gründe vorliegen. Insbesondere ist von sachlichen Gründen auszugehen, wenn
 - Ver- und Entsorgungsunternehmen ohne Verschulden des Vorhabenträgers nicht rechtzeitig die erforderlichen Anschlüsse legen oder
 - archäologische Funde, über die bekannten Bodenverunreinigungen hinausgehende Altlasten, Bodenverhältnisse (z. B. unzureichende Tragfähigkeit des Untergrundes) oder Kampfmittelfunde im Vertragsgebiet die Bauarbeiten verzögern oder den Baubeginn oder die Baudurchführung verhindernde bzw. verzögernde Witterungsverhältnisse eintreten. Laut Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde vom 21.01.2020 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Umwelteinwirkungen im Vorhabengebiet vor. Diese sachlichen Gründe können somit nicht geltend gemacht werden.

Tritt die vorgenannte Hemmungswirkung nach Beginn der Baumaßnahme ein, verlängern sich die bei Eintritt der Hemmungswirkung bestehenden Restfristen um den Zeitraum der Hemmung.

§ 7 Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Grundstücks erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Auf die im Bereich des „Reesenbüttler Grabens“ verlaufende Regenwasserleitung und die Versorgungsleitungen an der Stormarnstraße ist Rücksicht zu nehmen. Bei Schäden haftet der Vorhabenträger.

Teil III Anforderungen an das Bauvorhaben und die angrenzenden städtischen Flächen

§ 8 Schaffung öffentlich geförderten Wohnraumes

- 1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich,
 - a) im geplanten Gebäuderiegel (Haus 6) an der Westseite des Grundstücks 13 Wohnungen mit öffentlicher Förderung (Sozialer Wohnungsbau) zu errichten, hiervon mindestens 2/3 der Wohnungen im 1. Förderweg und 1/3 im 2. Förderweg.
 - b) die öffentlich geförderten Wohnungen vorrangig an Ahrensburger/-innen oder Personen, die durch Arbeitsvertrag nachweisen können, dass sie in Ahrensburg eine Wohnung benötigen, zu Konditionen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu vermieten. Der Vorhabenträger hat sich hinsichtlich Zuschnitt und Aufteilung der geförderten Wohnungen mit der Stadt abgestimmt.
 - c) der Stadt ein Vorschlagsrecht für die in Abs. 1 a) genannten Wohnungen einzuräumen. Der Vorhabenträger hat gegenüber der Stadt spätestens nach Fertigstellung des Bauvorhabens und vor Erstvermietung anzugeben, welche der Wohnungen im 1. Förderweg bzw. im 2. Förderweg vermietet werden. Auf das Verfahren nach § 9 wird verwiesen.
- 2) Die Stadt verpflichtet sich, dem Vorhabenträger auf dessen Anforderung die „Kommunale Stellungnahme“ mit dem Bedarfsnachweis für Sozialen Wohnungsbau in Ahrensburg zu erstellen. Diese Unterlagen werden im Zuge der Beantragung der Förderdarlehen für den Sozialen Wohnungsbau von der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. für die Erstellung des „Bewertungsvermerkes zur bauwirtschaftlichen Beratung“ verlangt.
- 3) Nach Erhalt der Baugenehmigung hat der Vorhabenträger innerhalb von 4 Wochen unter Beifügung der Baugenehmigung die öffentliche Förderung bei der IB.SH für die öffentlich geförderten Wohnungen zu beantragen. Der Nachweis zur Antragstellung bei der IB.SH sowie der spätere Bewilligungsbescheid über die öffentliche Förderung seitens IB.SH sind der Stadt, Fachdienst IV.1/Bauverwaltung einzureichen.

- 4) Die Herstellung des öffentlich geförderten Wohnraumes erfolgt unter der Bedingung, dass das Land Schleswig-Holstein durch die IB.SH hierfür die Fördermittel zur Verfügung stellt, die der derzeitigen Mittelausstattung der unterschiedlichen Förderwege der IB.SH in der jeweils zum Zeitpunkt der Stellung des Förderantrags gültigen Fassung entsprechen.

Die Verpflichtung gemäß Abs. 1 entfällt, wenn und soweit in einem Zeitraum von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 99 eine öffentliche Förderung entsprechend den Bedingungen der aktuellen Förderprogramme für öffentlich geförderten Wohnraum trotz mindestens dreimaliger Antragstellung aus Gründen versagt wurde, die nicht in der Sphäre des Vorhabenträgers liegen (z. B. wenn nicht genügend öffentliche Fördermittel zur Verfügung stehen). Sollte der Vorhabenträger von dieser Regelung Gebrauch gemacht werden, ist der Nachweis bei der Stadt Ahrensburg einzureichen.

§ 9

Verfahren zur Vermietung des sozial geförderten Wohnraumes

- 1) Die Belegungen (Erst- und Folgebelegungen) der auf dem Grundstück zu errichtenden öffentlich geförderten Wohnungen erfolgen in Abhängigkeit des vom Vorhabenträger gewählten Förderweges, d.h.

- für 35 Jahre im Rahmen des ersten Förderweges und
- für 20 Jahre im Rahmen des zweiten Förderweges

nach Bezugsfertigkeit.

- 2) Im FD II.4/Soziale Hilfen ist der Städtische Sozialdienst der Stadt Ahrensburg angesiedelt. Unter anderem werden in FD II.4 auch Namen und Anschriften von Wohnungssuchenden erfasst. Bei der Belegung der Wohnungen ist der Städtische Sozialdienst in FD II.4 Ansprechpartner.

Der Vorhabenträger wird der Stadt mit einem Vorlauf von etwa 3 Monaten anzeigen, zu welchem Zeitpunkt die geförderten Wohnungen erstmals bezogen werden können. Die Stadt unterbreitet daraufhin unverzüglich – nach Möglichkeit innerhalb einer Woche, längstens jedoch innerhalb von 3 Wochen – nach Zugang der Anzeige für jede der geförderten Wohnungen schriftlich wenigstens einen Vorschlag für Mieter/-innen. Der Vorschlag ist zu akzeptieren, wenn kein wichtiger Grund dagegen vorliegt. Eine Ablehnung von Belegungsvorschlägen ist durch den Vorhabenträger bzw. ggf. den Verwalter der Wohnungen nachvollziehbar gegenüber FD II.4 zu begründen. Der Stadt steht in diesem Fall innerhalb der vorgenannten Frist ein erneutes Vorschlagsrecht zu.

Das wahrgenommene Vorschlagsrecht der Stadt entbindet den Vorhabenträger jedoch nicht davon, vor Abschluss eines Mietvertrages die Gültigkeit des im Original von ihm angeforderten sowie vorliegenden Wohnberechtigungsscheins (WBS) zu überprüfen und mit der zu vermietenden Wohnung abzugleichen, um die Einhaltung der gesetzlichen Rechtsgrundlagen des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG), der Durchführungsverordnung (SHWoFG-DVO) und der Verwaltungsbestimmungen zum SHWoFG (VB-SHWoFG) zu überprüfen.

- 3) Das Vorschlagsrecht gilt für sämtliche der öffentlich geförderten Wohnungen für die Dauer der unter Abs. 1 genannten und für alle der in dieser Laufzeit abzuschließenden Mietverträge und ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des SH-WoFG, VB-SHWoFG und WoBindG anzuwenden.

- 4) Die Stadt führt in FD II.4 ein Wohnungskataster, in dem die geförderten Wohnungen in ihrem Zuständigkeitsbereich mit allen Informationen, die für die Zwecksicherung der Bindungen wichtig sind, erfasst werden (vgl. § 15 SHWoFG i. V. m. Ziffer 8 Verwaltungsbestimmungen zum SHWoFG, VB-SHWoFG). Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Belegung der geförderten Wohnungen mitzuteilen und als Nachweis der rechtmäßigen Belegungen den jeweiligen Wohnberechtigungsschein (WBS) vollständig ausgefüllt und unterschrieben der Stadt vorzulegen. Ferner ist das Wohnungskataster unverzüglich bei Eingang einer Kündigung eines Mietverhältnisses dieser Wohnungen zu informieren. Da dies aufgrund einer gesetzlichen Vorgabe erfolgt und der Eigentümer dazu verpflichtet ist, diese Auskünfte zu erteilen, beruht die Übermittlung der Daten auf Art. 6 Abs. 1 lit. C DSGVO i. V. m. § 15 Abs. 4 SHWoFG bzw. den Vorgaben der Förderzusage und ist zulässig. Zur Vereinfachung sind auf der Internetseite der Stadt entsprechende Formulare für Freimeldungen, Leitfäden der Investitionsbank Schleswig-Holstein sowie anzuwendende Checklisten unter dem Bereich "Wohnungskataster" hinterlegt, welche ständig aktualisiert werden. Bei Änderungen der zuvor genannten Gesetzesgrundlage sind die entsprechende aktuelle Fassung und die jeweiligen geltenden Rechtsgrundlagen anzuwenden.

Sollte die Stadt keinen geeigneten Bewerber vorschlagen können, kann beim Wohnungskataster ein Antrag auf Freistellung gestellt werden.

Zur Klarstellung: Das Vorschlagsrecht der Stadt lebt bei einer erneuten Vermietung der entsprechenden Wohnung innerhalb der Bindungsfrist wieder auf.

- 5) Bei vorzeitiger Rückzahlung des öffentlichen Darlehens gelten die Regelungen gem. § 16 des Wohnbindungsgesetzes (WoBindG). Auf die Einhaltung der nachwirkenden Zweckbindung wird hingewiesen.
- 6) Im Falle einer Veräußerung des Eigentums der geförderten Wohnungen ist der Vorhabenträger verpflichtet, die Bedingungen dieses Vertrages seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten.

§ 10

Fassadengestaltung/ Werbeanlagen

- 1) Angestrebt für beide Gebäude wird eine hochwertige Fassadengestaltung, hierzu ist eine Abstimmung mit dem Vorhabenträger erfolgt. Auf Anlage 4 wird verwiesen.

Die Materialität der Fassade ist durch einen Wechsel von Grünfassade und Klinker geprägt, wodurch ein heterogenes Bild entsteht. Das gesamte Bauwerk wird in Massivbauweise aus Stahlbeton- und Kalksandsteinwänden sowie Stahlbetondecken errichtet. Die Fassaden sind geprägt von hellen Klinker/ Klinkerriemchen in unterschiedlichen beigefarbenen und /oder sehr hellen rötlichen Farbnuancen. Die Eingangsbereiche sind durch ein Metallpaneel gekennzeichnet und setzen sich dadurch von der Fassade ab, um eine „Adresse“ für die Wohnbebauung auszubilden. Die verschiedenen Wohnhäuser werden in der Sockelfassade durch die Grünfassaden strukturiert. Dadurch entsteht eine Kleinteiligkeit, die sich an der umgebenen Bebauung orientiert.

Das „Haus 6“ ist in einem dunkleren Farbton gehalten und wird durch die LKW Einfahrt von der restlichen Bebauung getrennt.

In der Wohnbebauung ermöglichen bodentiefe Öffnungen einen großzügigen Ausblick aus den Wohnungen. Die Absturzsicherung wird über feststehende Brüstungselemente gewährleistet. Die strenge Rasterung der Fassade wird durch zusätzliche Faschen - gestalterisch abgesetzten Umrahmungen von Fassadenöffnungen - vervollständigt.

Der Eingangsbereich des Marktes wird durch großzügige Fensterelemente aufgelockert. Die Fensterprofile nehmen die Farbigkeit der Hauptfassade auf.

Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan, Anlage 5, als Bestandteil des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 99 wird verwiesen.

- 2) Für ein einheitliches Erscheinungsbild gelten die im B-Plan in Ziffer 9.1 erfolgten Festsetzungen. Für alle, auch für grundsätzlich genehmigungsfreie, Werbeanlagen bedarf es gem. Ziffer 9.1.2 des B-Plans Nr. 99 einer Baugenehmigung.
- 3) Werbeanlagen sind ausschließlich nur für in diesem Sondergebiet ansässige Betriebe zulässig und zur Stormarnstraße auszurichten (anzuordnen im Sockelbereich der Nordost- und Südostfassade des Gebäudes ab einer Wandhöhe von 3,20 m bis max. 4,20 m), ferner sind sie zulässig im Bereich der Tiefgaragenzufahrt. Die einzelnen Elemente dürfen dabei eine max. Höhe von 0,80 m und eine Breite von 8,00 m nicht überschreiten.
- 4) Werbeanlagen dürfen die wesentlichen architektonischen Gliederungselemente nicht überdecken, dies gilt auch für das Beschriften oder Bekleben von Fassadenteilen. Unzulässig ist auch das Bekleben von (Schau-)Fensterflächen oder Anbringen von Werbeanlagen bis zu einer Wandhöhe von 3,20 m.
- 5) Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und/oder wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

§ 11

Zufahrt zur Anlieferung des Marktes

- 1) Die Anlieferung durch auf der Stormarnstraße rangierenden Lieferverkehr ist nicht zulässig. Stattdessen ist zwischen den beiden vom Vorhabenträger zu errichtenden Gebäuden zur Belieferung des Marktes auf dem Vorhabengrundstück eine Zufahrt als Anlieferzone zu schaffen. Von dort gelangt der Lieferverkehr an die eingehauste Lieferrampe.
 - a) Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen haben das Recht, die Zufahrt auf gerader Strecke in einer Breite von 3,50 m zu begehen oder zu befahren. Zur Sicherung des Geh- und Fahrrechts wird auf Teil IV, § 20/ Geh und Fahrrecht für die Allgemeinheit auf der Zufahrt verwiesen. Dies gilt nicht während des Anlieferverkehrs. In diesem Zeitraum hat der Betreiber des Marktes die Zufahrt zu sperren, um eine Gefährdung für Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen auszuschließen.
 - b) Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen, die das neue Teilstück des Geh- und Radweges „Reesenbüttler Graben“ - Veloroute A 4, Alternative - (siehe § 13) zwischen dem Grundstück des Vorhabenträgers vom Nordosten bis zur Kreuzung Stormarnstraße/An der Reitbahn begehen oder befahren, dürfen durch Lieferverkehr auf der Zufahrt nicht gefährdet werden. Dies ist durch eine Umlaufsperre sicherzustellen. Standort und Gestaltung der Umlaufsperre sind mit dem Straßenbaulastträger FD IV.3 und Fachdienst II.3/ Verkehrsaufsicht abzustimmen.
 - c) Es ist sicherzustellen, dass im Bedarfsfall über die Zufahrt Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeuge bis zur Feuerwehraufstellfläche (siehe § 12) am Ende der Zufahrt/ Übergang zum Geh- und Radweg „Reesenbüttler Graben“ gelangen.

- 2) Am Ende der Zufahrt ist hinter dem Gebäuderiegel (Haus 6) rechts und somit am nord-westlichen Grundstücksende zwischen dem separaten Gebäude für Abfallcontainer und Fahrradständer und Haus 6 eine Bewegungsfläche einzurichten, die für das Befahren durch Lieferfahrzeuge geeignet ist. Sie dient dem Zurückstoßen von Lieferfahrzeugen. Dadurch können diese wenden und mit Sicht das Grundstück über die Zufahrt wieder verlassen. An dieser Bewegungsfläche darf aus Gründen der Verkehrssicherheit kein Zugang zu Wohnungen errichtet werden.
- 3) Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Herstellung dieser befahrbaren Flächen, die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht dieser Flächen liegen beim Vorhabenträger.

§ 12

Brandschutz und Feuerwehraufstellflächen, Rettungsschutz

- 1) Der Vorhabenträger hat nachgewiesen, die südlich hinter seinem Grundstück an den „Reesenbüttler Graben“ angrenzende und südöstlich bis zur Stormarnstraße 45 verlaufende Restfläche der „Alten Reitbahn“ in einer Größe von rd. 1.306 m² (Flurstück 972 der Flur 8) nicht für die Erschließung, insbes. nicht als Feuerwehrumfahrt zu benötigen. Es wurde Einvernehmen erzielt, dass diese Fläche im Eigentum der Stadt Ahrensburg verbleibt. Sie wird als Teilstück des „Reesenbüttler Grabens“ als kombinierter Geh- und Radweg ausgebaut, siehe § 13.
- 2) Für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist
 - a) eine Feuerwehraufstellfläche vor dem Geschäfts- und Wohngebäude des Vorhabenträgers an der Stormarnstraße nahe der Lichtsignalanlage Stormarnstraße zu kennzeichnen zu machen ~~erstellen~~,
 - b) eine weitere Feuerwehraufstellfläche am Ende der Anlieferzone/Zufahrt nach § 11 zwischen den Gebäuden des Vorhabenträgers.

Für diese festgesetzten Aufstellflächen der Feuerwehr a) an der Stormarnstraße sowie b) am Ende der Anlieferzone hat der Vorhabenträger ein regelkonformes Schild aufzustellen, welches von der Bauaufsicht der Stadt zu siegeln ist.

- 3) An der südwestlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Anlieferzone – und somit am Übergang zwischen dem Grundstück des Vorhabenträgers und dem als Geh- und Radweg herzustellenden städtischen Grundstück – ist vom Vorhabenträger eine Umlaufsperre zu installieren - siehe auch § 11 Abs. 1 -, um zu verhindern, dass Lieferfahrzeuge zum Geh- und Radweg „Reesenbüttler Graben“ durchstoßen und dessen Nutzer gefährden können. Verwiesen wird auf § 11 Abs. 1) c) und Anlage 3/Brandschutzkonzept.
- 4) Fluchtwege für die Wohnungen sind auf dem Gebäudedach zu kennzeichnen. Darüber hinaus ist für die erforderliche Anleiterung zu sorgen (Fluchtwege auf dem Dach).
- 5) Auf Anlage 3/Brandschutzkonzept wird hingewiesen; das darin bezeichnete Brandschutzkonzept ist – nach Abstimmung und schriftlicher Zustimmung der Ortswehr Ahrensburg, – umzusetzen.

- 6) Hamburg Wasser hat auf Nachfrage bestätigt, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des Versorgungsnetzes mit Hilfe eines Simulationsmodells geprüft wurde. Das Ergebnis hat aufgezeigt, dass unter normalen Betriebsbedingungen aus heutiger Sicht im Brandfall die angefragte Trinkwassermenge von 96 m³/h aus dem Wassernetz entnommen werden kann. Damit ist die Löschwasserversorgung für das Grundstück des Vorhabenträgers als gesichert anzusehen.

§ 13

Anlage eines weiteren Teilstücks des kombinierten Geh- und Radweges „Reesenbüttler Graben“

- 1) Der kombinierte Geh- und Radweg „Reesenbüttler Graben“ verläuft bisher vom Buchenweg über Reesenbüttler Redder, Schimmelmannstraße, Fritz-Reuter-Straße über die Klaus-Groth-Straße bis zur „Alten Reitbahn“. Es handelt sich dabei um die Veloroute A 4/Alternative. Fußgänger und Radfahrer, darunter vielfach Schüler, queren von dort bisher ungeordnet die „Alte Reitbahn“. Der Grünzug „Reesenbüttler Graben“ ist stark von diesen Nutzergruppen frequentiert, um das Stadtgebiet, den Bahnhof Ahrensburg oder die weiterführenden Schulen zu erreichen oder zu verlassen.

Der Geh- und Radweg „Reesenbüttler Graben“ wird zukünftig geordnet hinter den Gebäuden des Vorhabenträgers – d. h. unmittelbar angrenzend an dessen Erschließungsbereich mit den südwestlich und westlich gelegenen Wohnungseingängen des Geschäfts- und Wohnhauses – und dem vorhandenen Knick weitergeführt bis zur Stormarnstraße.

- 2) Die Fläche des anzulegenden Geh- und Radweges „Reesenbüttler Graben“ befindet sich im Eigentum der Stadt. Durch die unmittelbar an das Grundstück des Vorhabenträgers angrenzende Lage ist eine sinnvolle - und kostengünstige - Erschließung nur möglich nach Erstellung des Bauvorhabens im Zuge der durch den Vorhabenträger herzustellenden Erschließungsanlagen für seine Wohnungen/Außenanlagen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher auch zur Herstellung des kombinierten Geh- und Radweges „Reesenbüttler Graben“ incl. Beleuchtung in diesem Teilabschnitt.
- 3) Die Standardbreite einer Veloroute in beide Richtungen beträgt für Radfahrer/-innen 2,50 m – mindestens jedoch ca. 2,00 m – zuzüglich Sicherheitsabstand von jeweils rechts und links ca. 50 cm und somit ca. 3,00 m bis ca. 3,50 m. Ein Gehweg sollte eine Breite von 2,00 m – mindestens jedoch 1,50 m – aufweisen. Die Gesamtbreiten Geh- und Radweg sollten somit zwischen ca. 4,50 m und ca. 5,50 m betragen.

Diese Breiten können nach Bebauung des Grundstücks „Alte Reitbahn“ nicht überall erreicht werden. Die Stadt erklärt jedoch, dass grundsätzlich ein Ausbau der Wegeführung in dieser Breite angestrebt wird. Eine Breite von 3,50 m darf nicht unterschritten werden. Voraussetzung zur Umsetzung ist, die Flächen des Vorhabenträgers in die Herstellung des kombinierten Geh- und Radweges einzubeziehen. Auf diese Weise ist

- a) im Abschnitt „Alte Reitbahn“ betrachtet aus der Richtung Klaus-Groth-Straße bis zum Knickdurchbruch (geplante Wegeführung Hamburger Straße/Adolfstraße) voraussichtlich eine Breite von ca. ca. 3,50 m, und
- b) im Abschnitt Knickdurchbruch Hamburger Straße/Adolfstraße bis Stormarnstraße voraussichtlich eine Breite von ca. 4,50 m

zu realisieren. Im Teilbereich b) ist die Breite von ca. 4,50 m auch anzustreben, da auf diesem Stück mit starkem Mehrverkehr zu rechnen ist.

- 4) Die Flächen des neu als kombinierter Geh- und Radweg „Reesenbüttler Graben“ herzustellenden Teilstücks und die zu pflasternden, entlang des Wohngebäudes verlaufenden Erschließungsflächen sind nach Vorgaben der Stadt durch den Vorhabenträger einheitlich zu gestalten, dabei hat der Vorhabenträger auf seine Kosten durch eine Stahlschiene im Boden seine Grundstücksgrenze von der städtischen Fläche abzugrenzen. Für den Wegeaufbau wird zudem Folgendes festgesetzt:

Oberbau: ca. 10 – 12 cm Architektenpflaster grau ohne Fase
 Unterbau: ca. 3 cm Pflastersplitt
 ca. 20 cm Naturschotter 0/32 (kein Betonmineralgemisch – BMG)
 ca. 10 cm Frostschutz gem. ZTV E

Der Vorhabenträger wird außerdem entlang des neu ausgebauten Teilbereiches „Reesenbüttler Graben“ eine durch die Stadt ausgewählte Beleuchtung installieren.

- 5) Rücksicht zu nehmen ist auf die in diesem Bereich vorhandene Regenwasserleitung und den Knick; ein 1 m breiter Knickschutzstreifen ist anzulegen. Knick und Knickschutzstreifen sind

- gem. RAS LP 4 und
- DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – in Verbindung mit DIN 18915 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten –

vor Beschädigungen zu schützen. Ein entsprechendes Schutzkonzept ist zu erstellen und FD IV.5/ Fachdienst Grünflächen und Klimaschutz vorab zur Zustimmung vorzulegen. Bei dennoch erfolgenden Beschädigungen des Knicks incl. des Knickschutzstreifens ist der Vorhabenträger zur Ersatzpflanzung in Abstimmung mit der Stadt auf eigene Kosten verpflichtet.

- 6) Die Stadt verpflichtet sich, dem Vorhabenträger die Kosten der Herrichtung des Teilabschnitts „Reesenbüttler Graben“ zum kombinierten Geh- und Radweg incl. Beleuchtung zu erstatten. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Jahr nach Fertigstellung, spätestens im Folgejahr, im Haushalt der Stadt Ahrensburg bereitzustellen.
- 7) Mit der Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen Erschließungsträger und Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.

- 8) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB, Teile A und B) ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Stadt zu vergeben. Der schriftlichen Zustimmung durch den FD IV.3/Straßenwesen bedürfen die Leistungsverzeichnisse - vor deren Ausgabe -, die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung. Ferner ist Vertretern der Stadt rechtzeitig, d.h. mindestens 4 Wochen vorher, die Teilnahme an der Submission anzubieten.
- 9) Die Herstellung des Teilabschnitts umfasst nicht die außerhalb des B-Plangebiets Nr. 99 Richtung Klaus-Groth-Straße verlaufende bereits vorhandene Wegeführung des „Reesenbüttler Grabens“. Die Fläche des Geh- und Radweges „Reesenbüttler Graben“ wird – auch nach dessen Herstellung – nicht öffentlich gewidmet. Sie wird im B-Plan Nr. 99 als „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Gemäß den Vorschriften der Straßenverkehrsordnung (STVO) – VwV zu § 1 StVO findet öffentlicher Verkehr auch auf nicht gewidmeten Wegen statt, wenn diese mit Zustimmung oder unter Duldung des Verfügungsberechtigten (hier: der Stadt) tatsächlich allgemein benutzt werden (tatsächlich-öffentliche Wege). Für diese tatsächlich-öffentlichen Wege gelten die Vorschriften der StVO, des Straßenverkehrsgesetzes und der Straßenverkehrszulassungsordnung und die hieraus resultierenden Richtlinien. Die Straßenverkehrsbehörden haben auf tatsächlich-öffentlichen Wegen das Recht und die Pflicht, verkehrsrechtliche Anordnungen zu treffen.

- 10) Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass die im Eigentum der Stadt verbliebene Fläche des Geh- und Radweges „Reesenbüttler Graben“ zwar von der Stadt unterhalten wird. Reinigungspflichten (einschl. Räum- und Streupflicht) werden jedoch nur nachrangig durchführbar sein, da die Wegeverbindung nur zum sog. B-Netz zählt. Sie genießt keine Priorität im Winterdienst. Es ist Aufgabe des Vorhabenträgers sicherzustellen, dass die Bewohner/-innen jederzeit, auch in den Wintermonaten, die an diesen Weg angrenzenden Zu-/Ausgänge der Wohnungen sicher erreichen bzw. verlassen können.
- 11) Hingewiesen wird darauf, dass am südwestlichen Ende des Knicks eine Geh- und Radwegverbindung durch das B-Plangebiet Nr. 98 zur Hamburger Straße geplant ist und eine weitere zur Adolfstraße. Entsprechende Festsetzungen sind im B-Plan Nr. 98 erfolgt.

§ 14 Knick/ Knickpflege

Die südwestliche Begrenzung des Geh- und Radweges bildet ein Knick, an den Hintergründstücke der Adolfstraße angrenzen. Der Knick ist zu erhalten, ein 1 m breiten Knickschutzstreifen ist anzulegen. Der Knick ist ein geschütztes Biotop gemäß § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) und darf durch die Bauarbeiten weder im Zuge der Herstellung des Bauvorhabens noch der Herstellung der eigenen Erschließungsanlagen oder des für die Stadt nach § 13 herzustellenden weiteren Teilstücks des kombinierten Geh- und Radweges „Reesenbüttler Graben“ beschädigt werden. Bei Beschädigungen infolge der Bauarbeiten ist in Abstimmung mit Fachdienst IV.5 umgehend eine Ersatzpflanzung durch den Vorhabenträger und auf dessen Kosten vorzunehmen. Die Pflege des Knicks incl. des Knickschutzstreifens erfolgt durch die Stadt.

§ 15 Kleinkinderspielplatz

- 1) Gemäß § 8 Abs. 2 Landesbauordnung Schleswig-Holstein ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 10 Wohnungen ein Spielplatz für noch nicht schulpflichtige Kinder (Kleinkinder) auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück zu errichten.
- 2) Der vorgenannte Kleinkinderspielplatz wird auf den in Anlage 5 (Teilplan des Vorhaben- und Erschließungsplans) festgelegten Flächen auf dem Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses hergestellt. Zur Gestaltung der Freiflächen wird ebenfalls auf Anlage 5 verwiesen, diese vom Vorhabenträger eingereichte und mit der Stadt abgestimmte Planung ist umzusetzen. Darüber hinaus ist es dem Vorhabenträger unbenommen, auf seinem Grundstück weitere Spielgeräte für Kleinkinder aufzubauen.

§ 16 Abfallentsorgung

- 1) Der Vorhabenträger hat ein Abfallkonzept eingereicht. Danach ist auf der im B-Planentwurf als Fläche für Nebenanlagen „Müllsammelplatz und Fahrradabstellanlage“ festgesetzten Fläche ein eingeschossiger Unterstand mit einer Wandhöhe von max. 3,50 m zu errichten, der mindestens zur West- und Südseite einzuhausen und mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach zu überdachen ist. Zu erstellen ist ein zweigeteiltes separates Gebäude, ca. 49,30 m von der Stormarnstraße entfernt. Dieses Gebäude nimmt einerseits die Abfallcontainer der gesamten Wohnbebauung und andererseits die Fahrradstellplätze für Haus 6 auf.
- 2) Für den gewerblichen Bereich befinden sich die Abfallcontainer im Gebäude/Keller des Geschäfts- und Wohnhauses ca. 49,30 m von der Stormarnstraße entfernt. Es wird ein Entsorger beauftragt, der die Container zur Straße verholt und abtransportiert. Dieser Entsorger kann auch die AWSH sein.
- 3) Geplant ist, die Abfallcontainer der Wohnungen von der AWSH, für den gewerblichen Bereich ggf. von einem anderen Entsorger an den Leerungszeiten zur Straße auf Privatgrund vorzuholen und zu entleeren. Sie dürfen nicht in den öffentlichen Raum (Geh-/Radweg Stormarnstraße) gestellt werden

§ 17 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- 1) Auf die Ausführungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 99 vom 22.09.2021, Ziffer 6.4.2 ff, wird verwiesen, die wesentlichen Grundzüge sind nachfolgend erläutert. Grundlage der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist der rechtskräftig bis zum Inkrafttreten des B-Plans Nr. 99 zuvor geltende B-Plan Nr. 11 „Marktkoppel/ Reeshoop“, der das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielplatz festsetzt. Diese Zweckbestimmung wurde zu keiner Zeit umgesetzt, die Fläche wird langjährig als Stellplatzfläche genutzt.

- 2) Das B-Plangebiet Nr. 99 umfasst incl. der Straßenverkehrsfläche Stormarnstraße Flächen von ca. 7.650 m². Davon sind derzeit 1.358 m² unversiegelt, 5.127 m² teilversiegelt (Parkplatz) und 1.165 m² vollversiegelt (Verkehrsfläche Stormarnstraße).

Der Eingriff besteht hauptsächlich in der Umwandlung von teilversiegelten Flächen in vollversiegelte Flächen. Daneben wird auch der ökologisch wertvolle Knick von derzeit 469 m² auf 428 m² reduziert, da die Stadt dort die Anbindung eines Geh- und Radweges zur Adolfstraße schaffen will. Ein Anteil von 603 m² der Fläche des Parkplatzes, die gegenwärtig teilversiegelt ist, wird als Teilstück des Geh- und Radweges „Reesenbüttler Graben“ vollversiegelt. Der Ausgleich für den Versiegelungsanteil von 603 m² und den Knickdurchbruch hat daher durch die Stadt zu erfolgen, der Vorhabenträger wird hiermit nicht belastet. Diese beiden Anteile sind im Rahmen dieses Durchführungsvertrages daher nicht näher zu erläutern.

Die bedeutendere Vollversiegelung erfolgt durch den Vorhabenträger. Hierbei handelt es sich um einen Anteil von ca. 4.677 m² der ca. 5.127 m² großen Parkplatzfläche.

- 3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für im Rahmen des Bauvorhabens gefälltene Bäume Ersatzpflanzungen durchzuführen. In der Nordwestecke des Parkplatzes steht ein größerer Ahorn (50 cm Stammdurchmesser), der nicht erhalten werden kann. Dessen Verlust wird durch die Anpflanzung von drei neuen Bäumen im Plangebiet direkt ausgeglichen.
- 4) Zur Kompensation der Versiegelung wird in Anlehnung an den Baurechtserlass ein Ausgleichsfaktor von 1 : 0,3 angesetzt. Für die voll zu versiegelnde Fläche von ca. 4.677 m² ermittelt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 1.559 m².
- 5) Der Vorhabenträger ist – wie bereits ausgeführt – verpflichtet, seine Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden umfänglich zu begrünen. Gemäß Baurechtserlass wird für den ermittelten Ausgleichsflächenbedarf durch die umfänglich extensive und intensive Dachbegrünung eine Reduktion von 50 % angesetzt. Die Reduktion darf aber 50 % des errechneten Ausgleichsflächenbedarfs nicht übersteigen. Die Dachbegrünung umfasst Flächen von insgesamt 1.970 m², der 50 %-Anteil beträgt somit 985 m². Diese Größe übersteigt die Reduktion von 50 % ($1.559 \text{ m}^2 / 2$) = rd. 780 m². Die Dachbegrünung kann daher mit 780 m² auf den Ausgleichsflächenbedarf angerechnet werden.
- 6) Es verbleibt ein Ausgleichsflächenbedarf von rd. 800 m², ein weiterer Anteil wegen des Teilstückes des neuen Geh- und Radweges – rd. 220 m² Ausgleichsflächenbedarf - entfällt auf die Stadt. Diese Ausgleichsflächenbedarfe können aufgrund der hohen baulichen Dichte nicht auf dem Vorhabengrundstück selbst ausgeglichen werden, werden aber ortsnah ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche wird im Bereich „Ausgleichsflächenkomplex Dänenteich im Ortsteil Am Hagen“ bereitgestellt. Hierbei handelt es sich um von der Stadt erworbene landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flächen grenzen an das Naturschutzgebiet Höltigbaum. In Teilbereichen des Gebietes erfolgen bereits Umsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen aus anderen Vorhaben.
- 7) Dem ermittelten Ausgleichsflächenbedarf für die Versiegelung von insgesamt ca. 1.020 m² wird ein entsprechend großes Teilstück eines an einen Knick nach Südosten angrenzenden Grünlandes (Flurstück 5/1) zugeordnet. Die Stadt verpflichtet sich, auf einer Fläche von ca. 1.020 m² auf einer Teilfläche von ca. 800 m² auf Kosten des Vorhabenträgers durch gelenkte Sukzession eine Gehölzansiedlung vorzunehmen. Mit einem Maßnahmenpaket Knickneuanlage (Stadt) und flächige Gehölzentwicklung (ca. 1.020 m² (Vorhabenträger/Stadt) soll ein funktionaler und qualitativer Gesamtausgleich für insbesondere die Eingriffe in das Schutzgut Boden/Wasser (Versiegelung) und Pflanzen/Tiere (Knickverlust) erreicht werden.

§ 18 Höhe des Ausgleichsbetrages und Fälligkeit

- (1) Der Vorhabenträger löst den künftig bestehenden Kostenerstattungsbetrag für die in § 17 dieses Vertrages genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ab.
- (2) Der abzulösende Kostenerstattungsbetrag für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan-Bereich Nr. 99 für das in § 1 Abs. 3 genannte Gebiet beträgt 3.466,01 €.

Der Kostenerstattungsbetrag in Höhe von **3.466,01 €** ist – nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 99 – unverzüglich auf das Konto der Stadt Ahrensburg bei der Sparkasse Holstein: **IBAN** DE14 2135 2240 0090 1703 26, **BIC** NOLADE21HOL, zu überweisen.

Dabei ist als Buchungszeichen: **55100.2317000/ B-Plan 99, Anbu-Gut 8575** anzugeben.

§ 19 Bewertung der Erklärung zur Selbstverpflichtung für die Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen

- 1) Der Vorhabenträger hat mit „*Erklärung zur Selbstverpflichtung*“ vom 27.09.2019 erklärt, „*im Zuge der Umsetzung des Projektes in einer 2. Ebene in der Tiefgarage ca. 45 Stellplätze für Wohnen und ca. 60 zusätzliche Stellplätze zu errichten und zu bewirtschaften. Die zusätzlichen Stellplätze werden der Öffentlichkeit kostenpflichtig zur Verfügung stehen.*“

Errichtet werden in den von der Stadt geforderten 2 Tiefgaragenebenen insgesamt 196 PKW-Stellplätze, davon 96 im 1. Untergeschoss und weitere 99 Stellplätze im 2. Untergeschoss. Davon sind insgesamt 47 Stellplätze für die Wohnungen und 149 Stellplätze für den Markt vorgesehen – siehe Teil II, § 4, Abs. 4. Die Stellplätze für den Markt sind öffentlich zugängliche Stellplätze.

- 2) Es werden gegenüber der Selbstverpflichtung somit 2 weitere Stellplätze für die Wohnungen geschaffen. Es wird aber nicht gelingen, 60 Stellplätze nur für die Öffentlichkeit zu schaffen.

Erinnert wird daran, dass der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung für den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 99 vom 25.03.2019 in den Geltungsbereich auch die Hintergrundstücke Adolfstraße 18 und 20 einbezog und der Vorhabenträger im Vertrauen darauf diese Grundstücke/Grundstücksanteile erwarb. Durch die Entscheidung der Politik, keinen großflächigen Knickdurchbruch vorzunehmen, wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.08.2020 der Geltungsbereich des B-Plangebiets reduziert und umfasst nunmehr nur noch geringe Anteile dieser Hintergrundstücke mit der Festsetzung „Private Grünflächen“. Zum Bauvorhaben bestand kein direkter städtebaulicher Bezug mehr. Eine Wohnbebauung auf den noch verbliebenen Anteilen der „Privaten Grünflächen“ ist nicht zulässig. Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches auf das Grundstück „Alte Reitbahn“ ist es dem Vorhabenträger nicht mehr möglich, die 60 zusätzlichen öffentlichen Stellplätze zu schaffen.

Teil IV Grundstücksangelegenheiten

§ 20

Geh und Fahrrecht für die Allgemeinheit auf der Zufahrt

- 1) Der Vorhabenträger hat sich in § 4 des Kaufvertrages mit der Stadt verpflichtet, folgendes Recht in Form einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit sichern zu lassen, wobei diese an rangbereiter Stelle einzutragen ist:

„Das Recht, das dienende Grundstück zu begehen und zu befahren. Die Ausübung dieses Rechts ist beschränkt auf einen auf gerader Strecke 1,5 Meter breiten Weg. Diese Strecke verläuft auf dem in der beigefügten Anlage 2 schraffiert dargestellten Korridor.“

Hierbei handelt es sich um die Fläche der Zufahrt/ Anlieferzone.

- 2) Im Bebauungsplan Nr. 99 ist vorgesehen, auf dieser Zufahrt in einer Breite von 3,50 m ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festzusetzen. Der Vorhabenträger hat daher der Stadt die unentgeltlichen Nutzungsrechte für die Allgemeinheit (Geh- und Fahrrechte) an der zu erstellenden Zufahrt in einer Breite von 3,5 m – siehe Teil III, § 11 – zwischen seinen beiden Gebäuden vom Geh- und Radweg „Reesenbüttler Graben“ bis zur Stormarnstraße zu ermöglichen. Dieses Recht ist neben der Sicherung durch Grundbucheintragung auch als Baulast abzusichern.

Klarstellung: Diese Sicherung umfasst nicht die Bewegungsfläche für die Lieferfahrzeuge.

§ 21

Leitungen auf dem Grundstück „Alte Reitbahn“ - incl. des angrenzend, im Eigentum der Stadt verbliebenen, Flächenanteils

Die Stadt erklärt, dass ihr nur das Vorhandensein der in Anlage 6 dargestellten Regenwasserleitung – außerhalb des Grundstücks des Vorhabenträgers entlang des Knicks, somit auf dem Flurstück 972 der Flur 8, künftiger Geh- und Radweg „Reesenbüttler Graben“ – und der Stromleitungen für die Parkscheinautomaten bekannt sind.

Eine ehemalige, klein dimensionierte, Schmutzwasserleitung und weitere klein dimensionierte Regenwasserleitungen auf dem Grundstück sind funktionslos und können entfernt werden. Sollten sich auf dem Grundstück des Vorhabenträgers weitere Leitungen befinden, die der Ver- und Entsorgung dienen, verpflichtet sich der Vorhabenträger auf eigene Kosten, diese im Rahmen seines Bauvorhabens nach Maßgabe des Leitungsträgers ggf. umzulegen.

§ 22

Gründung und Verankerung des Bauwerks/ Ablöse an die Stadt

- 1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Bauvorhaben ausschließlich auf eigenem Grund und Boden zu errichten. Das Grundstück wird in vollem Umfang mit 2 Tiefgaragen (TG)-Ebenen unterkellert. Die zweite TG-Ebene wird aufgrund der Forderung der Stadt realisiert, neben den Stellplätzen für Mieter und Nutzer des Geschäfts- und Wohnhauses auch weiterhin für die Öffentlichkeit Plätze anzubieten, um dadurch einen Teil des Wegfalls der öffentlichen Parkplätze auf der „Alten Reitbahn“ zu kompensieren.

- 2) Im Zuge der Detailplanung hat sich herausgestellt, dass ein „Berliner Verbau“ nicht möglich ist. Stattdessen ist eine Bohrpfahlwand notwendig, der Pfahldurchmesser umfasst jeweils 90 cm. Diese muss aufgrund der beengten Platzverhältnisse auf der Fläche des öffentlichen Gehweges Stormarnstraße erfolgen. Die Bohrpfahlwand ist, sobald die Kellerdecke des Bauvorhabens geschüttet ist, in einer Tiefe von 1,50 m - gemessen ab Oberkante Gehweg - zu kappen. Im Zuge der Baumaßnahme wird der Geh- und Radweg der Stormarnstraße vor dem Grundstück in kompletter Breite in Mitleidenschaft gezogen bzw. aufgehoben, er ist daher durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten vor seinem Grundstück neu herzustellen. Hierzu wird auf Teil V/ „Baustelleneinrichtung und Erschließung“ verwiesen.
- 3) Aus statischen Gründen ist eine Verankerung des Verbaus im Erdreich erforderlich, dies in einem Winkel von 15 bis 25 Grad. Die Anker/ Ankerseile betreffen bei einer Länge von im Regelfall 15 m Flächen in einer Tiefe von bis zu 10 m. Da der Vorhabenträger sein Grundstück vollständig bebaut, kann die Verankerung nicht auf dessen Grundstück erfolgen, sondern nur auf den an das Bauvorhaben angrenzenden städtischen Flächen Stormarnstraße und künftiger Geh- und Radweg „Reesenbüttler Graben“. Es werden insgesamt 28 Anker in städtischen Flächen verbleiben, davon 26 Anker unter dem Geh- und Radweg Stormarnstraße und 2 Anker unter dem westlichen Teilstück des neuen Geh- und Radweges „Reesenbüttler Graben“.

Bis zur Tiefe von 1,50 m befinden sich im Regelfall die Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Breitband, u. ä.), ein Verbleib der Ankerseile in der Tiefe bis 1,50 m würde künftige Arbeiten an diesen Versorgungsleitungen und ggf. deren Ergänzung unverhältnismäßig behindern. Dem Vorhabenträger wird zwar die Genehmigung erteilt, die Verankerung im Boden dieser angrenzenden städtischen Flächen – und somit auf den Flurstücken 1 der Flur 9 (Teil der Stormarnstraße vor dem Geschäfts- und Wohnhaus) und 972 der Flur 8 (Teilstück des „Reesenbüttler Grabens“) – vorzunehmen, dies jedoch erst ab einer Tiefe von 1,50 m unter dem Erdreich. Die Lage der Anker ist durch den Vorhabenträger vollständig zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Beendigung der Baumaßnahmen dem Fachdienst IV.3/Straßenwesen zum Verbleib einzureichen.

- 4) Die Stadt hat durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit in den Grundbüchern dieser öffentlichen Flächen (Blatt 14528 für Flurstück 972 der Flur 8, Blatt 14529 für Flurstück 1 der Flur 9) das Recht des Vorhabenträgers zur dauerhaften Verankerung in städtischen Flächen abzusichern.
- 5) Bei der Gründung und Verankerung ist
 - in der Stormarnstraße auf die vorhandenen Versorgungsleitungen und
 - im „Reesenbüttler Graben“ auf die Regenwasserleitung

Rücksicht zu nehmen. Der Vorhabenträger ist zum Schutz der Regenwasserleitung verpflichtet und hat von dieser bei Gründung seiner Bauvorhaben einen Sicherheitsabstand einzuhalten. Der Abstand sollte grundsätzlich 2,50 m von der Tiefgarage betragen, kann aber bis auf 1,00 m (gemessen ab Abstand Außenkante Rohr/Schacht) unterschritten werden. Zur Lage der Regenwasserleitung wird auf Anlage 6 verwiesen. Sollten Schäden an der Regenwasserleitung entstehen, ist unverzüglich der Stadtentwässerungsbetrieb, Bünningstedter Straße 40, 22926 Ahrensburg, Leitung Herr Henning Wachholz, Email: wachholz@stadtbetriebe-ahrensburg.de oder Herr Michael Paul, Email: paul@stadtbetriebe-ahrensburg.de, zu informieren. Die Beschädigungen sind auf Kosten des Vorhabenträgers zu beheben.

- 6) Der Schutzabstand gilt auch für den vorhandenen **Knick** - siehe Teil III, § 14. Sollte der Knick Schäden erleiden, hat der Vorhabenträger den Fachdienst IV.5/Grünflächen zu informieren und in Abstimmung mit diesem eine Nachbepflanzung vorzunehmen.
- 7) Durch die aus statischen Gründen unterhalb von 1,50 m im Erdreich verbleibende Verankerung des Verbaus wird der Wert der städtischen Flächen (westlicher Geh- und Radweg sowie Fahrbahn Stormarnstraße, ferner angrenzender Geh- und Radweg „Reesenbüttler Graben“) dauerhaft gemindert. Der Vorhabenträger hat aufgrund der dauerhaften Beeinträchtigung durch die im Boden verbleibende Verankerung einen einmaligen Ablösebetrag in Höhe von 100 € je Anker, somit in Höhe von 2.800 €, als Entschädigung an die Stadt zu zahlen. Dieser ist unmittelbar nach Baubeginn unter Angabe des Buchungszeichens 54100.xxxxx an die Stadt zu zahlen.

Teil V Baustelleneinrichtung und Erschließung

§ 23

Baustelleneinrichtung Stormarnstraße und Gestattung der Nutzung eines Teilstücks des „Reesenbüttler Grabens“ auf Anfrage

- 1) Die Stadt gestattet dem Vorhabenträger, soweit erforderlich, während der Bauzeit für die Abwicklung der Baumaßnahme gemäß des vermaßten Baustelleneinrichtungsplans (Anlage 7, BE-Plan) die vorübergehende Nutzung der städtischen Flächen
 - a) Stormarnstraße (westlicher Geh- und Radweg sowie einen Teil der Fahrbahn Stormarnstraße) als Baustelleneinrichtung bzw. -zufahrt unbeschadet erforderlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen auf Antrag. Die für die Sperrung des Geh- und Radweges und der Fahrbahn Stormarnstraße zwingend erforderliche verkehrsrechtliche Anordnung ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn bei FD II.3/Verkehrsaufsicht zu beantragen.
 - b) Das Abklemmen der vorhandenen Beleuchtung Stormarnstraße darf nur durch städtische Mitarbeiter erfolgen.
 - c) Der Vorhabenträger hat erklärt, die Fläche des durch ihn auszubauenden und sein Grundstück umlaufenden Teilstück „Reesenbüttler Graben“ während der Bauzeit des Bauvorhabens incl. dessen Gründung mit einer Bohrpfehlwand nicht zu benötigen und die Fläche durch einen Bauzaun abzugrenzen. Die Nutzung dieser Fläche wird daher nur auf Anfrage gestattet, sofern der Vorhabenträger wider Erwarten diese Fläche doch benötigt und eine Pacht, siehe § 25, entrichtet.
- 2) Bei den Flächen zu Abs. 1 a) und c) handelt es sich um stark frequentierte Strecken in die Stadt und zum Bahnhof Ahrensburg, die von Schülern, Pendlern und weiteren Personen zu Fuß und per Rad, bezogen auf die Fahrbahn Stormarnstraße auch durch Kraftfahrzeuge und öffentliche Busse genutzt wird. Die Stormarnstraße dient ferner überörtlich der Anbindung des Fernverkehrs aus bzw. in den Westen Ahrensburgs vom Trog Woldenhorn.

- 3) Durch die Baustelle und den Baustellenverkehr wird der inner- und überörtliche Verkehrsfluss auf der als Hauptein- und Ausfahrt dem überörtlichen Verkehr dienenden Stormarnstraße erheblich beeinträchtigt. Derzeit wird von einer erheblichen Nutzung der Fahrbahn (zuzüglich des westlichen Geh- und Radweges Stormarnstraße) ausgegangen. Der Vorhabenträger hat einen voraussichtlichen Zeit- und Ablaufplan für die Baumaßnahme und einen Baustelleneinrichtungsplan (BE-Plan) eingereicht, aus denen die räumliche wie auch die ~~und~~ zeitliche Inanspruchnahme der Fahrbahn Stormarnstraße ersichtlich sind.
- 4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf eigene Kosten den westlichen Geh- und Radweg Stormarnstraße im Abschnitt Stormarnstraße 53 bis zur Lichtsignalanlage Stormarnstraße/An der Reitbahn (d.h. vor seinem Bauvorhaben) neu herzustellen. Näheres regelt § 26.
- 5) Für Schäden, die infolge von Bauarbeiten entstehen, haftet der Vorhabenträger. Er stellt die Stadt insoweit auch von Ansprüchen Dritter frei. Dies gilt sowohl für Schäden an der Stormarnstraße bezogen auf Fahrbahn und Geh- und Radweg, die darunter verlaufenden Versorgungsleitungen wie auch die städtischen Flächen des „Reesenbüttler Graben“, der darunter liegenden Regenwasserleitung und des Knicks am „Reesenbüttler Graben“.
- 6) Der Vorhabenträger übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für die während der Bauzeit des Bauvorhabens nach Abs. 1 benötigten Flächen der Stormarnstraße.
- 7) Die Nutzung des „**Reesenbüttler Grabens**“ ist während der Bauzeit bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens und anschließend für die Herstellung als Geh- und Radweg voraussichtlich auch im Abschnitt Klaus-Groth-Straße bis Stormarnstraße weiterhin möglich. Das Teilstück Klaus-Groth-Straße bis Stormarnstraße wird in diesem Zeitraum trotz des Bauvorhabens daher nicht für die Öffentlichkeit gesperrt. Eine Sperrung ist nur erforderlich während der Herstellung des Geh- und Radweges für die Stadt nach Teil III, § 13.

§ 24

Weitere Hinweise zur Stormarnstraße

- 1) Der Vorhabenträger benötigt während der Baumaßnahme vollständig den westlichen Geh- und Radweg und große Teile der Fahrbahn Stormarnstraße als Baustelleneinrichtung bzw. -zufahrt.
- 2) Die verbleibende Fahrbahn wird als Radweg für die während der Baumaßnahme wegfallenden Geh- und Radweg/ Gegenrichtung Stormarnstraße oder/und für den Fahrzeugverkehr benötigt.
- 3) Auf der der Baustelle östlich gegenüberliegenden Straßenseite Stormarnstraße – auf Höhe der vorhandenen und dort verbleibenden – Lichtsignalanlage befindet sich ein Parkplatz mit Wertstoffcontainerstandort. Dessen Zuwegung ist für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie den Parkplatz nutzende Fahrzeughalter/-innen stets freizuhalten.
- 4) Voraussichtlich überschneidet sich zeitlich die Errichtung des städtischen Bauvorhabens „Sporthaus Stormarnplatz“ mit der Bebauung „Alte Reitbahn“. Der Standort befindet sich ebenfalls an der Stormarnstraße, gegenüber dem Bauvorhaben des Vorhabenträgers. Auch diese Baufahrzeuge können zeitlich parallel die Stormarnstraße als Baustelleneinrichtung benötigen. Im Konfliktfall ist der zuständige Fachdienst IV.4/Zentrale Gebäudewirtschaft einzuschalten.

§ 25

Sondernutzungsgebühren für die Inanspruchnahme der Stormarnstraße, ggf. Pacht für die Inanspruchnahme der Fläche „Reesenbüttler Graben“

- 1) Bei der Fläche **Stormarnstraße** handelt es sich um eine im Eigentum der Stadt stehende, dem öffentlichen Verkehr gewidmete Fläche. Für die Inanspruchnahme dieser Fläche nach § 23 Abs. 1 a) werden Sondernutzungsgebühren in Form einer Pauschale erhoben. Diese betragen pauschal 93.870 €, dabei wird eine Bauzeit von 30 Monaten) unterstellt. Der Anteil (3,00 €/m²) für den westlichen Geh- und Radweg mit einer Fläche von 508 m² umfasst hiervon 45.720 €, der Anteil für die Hälfte der Fahrbahn – ermittelt aus Anlage 7 – wird auf 48.150 € festgesetzt (Flächenanteil Fahrbahn vor dem Grundstück: 535 m².)

Wird die Bauzeit von geschätzt 30 Monaten um mehr als 2 Monate überschritten, entstehen für jeden weiteren angefangenen Monat – somit ab dem dritten Monat nach Ablauf der 30 Monate – Sondernutzungsgebühren in Höhe von 3.129 €. Hiervon entfallen monatlich 1.524 € auf den Geh- und Radweg Stormarnstraße und 1.605 € auf die Fahrbahn Stormarnstraße.

- 2) Auf den nach § 23 Abs. 3 eingereichten voraussichtlichen Zeit- und Ablaufplan für die Baumaßnahme und den Baustelleneinrichtungsplan (Anlage 7) für die Baumaßnahme, aus denen die notwendige zeitliche Inanspruchnahme der Stormarnstraße ersichtlich ist, wird verwiesen. Bei Veränderung der zeitlichen und/oder räumlichen ~~In-Abhängigkeit dieser~~ Angaben wäre ggf. eine Anpassung der Pauschale vorzunehmen.
- 3) Die pauschal in Abs. 1 vereinbarten Sondernutzungsgebühren entbinden nicht von der Pflicht, eine Sondernutzungsgenehmigung zu beantragen. Der Antrag ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei FD IV.1/Bauverwaltung zu stellen. Die darin enthaltenen Auflagen sind zwingend zu beachten.
- 4) Die Sondernutzungsgebühren in Höhe von 93.870 € sind vom Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach Baubeginn auf das Konto der Stadt Ahrensburg: Konto-Nr.: 90170326, BLZ: 213 522 40, IBAN DE14 2135 2240 0090 170 26, BIC NOLADE21HOL bei der Sparkasse Holstein unter Angabe des **Buchungszeichens 54100.4321000** zu überweisen.
- 5) Bei der Fläche des als Geh- und Radweg auszubauenden Teilstücks „**Reesenbüttler Graben**“ – siehe § 23 Abs. 1 c) – handelt es sich um eine im Eigentum der Stadt stehende private, nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmete, Fläche. Für die Inanspruchnahme dieser Fläche wäre eine Pacht zu entrichten. Der Vorhabenträger hat versichert, diese Fläche nicht für sein Bauvorhaben, auch nicht bei dessen Gründung, zu benötigen. Stattdessen wäre er verpflichtet zum Schutz des Knicks incl. eines 1 m breiten Knickschutzstreifens einen Bauzaun zu errichten. Da die das Grundstück umgebende Fläche des Teilstücks „Reesenbüttler Graben“ für die Baustelleneinrichtung nicht benötigt wird, ist keine Pacht an die Stadt zu entrichten.
- 6) Sollte entgegen dieser Annahme die Fläche des als Geh- und Radweg auszubauenden Teilstücks „**Reesenbüttler Graben**“ dennoch benötigt werden, wäre pauschal eine Pacht in Höhe von 50 % der in Abs. 1 genannten Sondernutzungsgebühren, somit in Höhe von 1,50 €/m², zu entrichten. Die Pacht beläuft sich somit bei einer Bauzeit von 30 Monaten auf 58.700 € (abgerundet von 58.770 €). Als Bauzeit gilt nicht die erstmalige Herstellung des Teilstücks als Geh- und Radweg im Auftrag der Stadt. Zur Abgrenzung des Zeitraums wäre das Ende des Bauvorhabens der Stadt anzuzeigen.

Die Pacht wäre vom Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach Baubeginn auf das Konto der Stadt Ahrensburg: Konto-Nr.: 90170326, BLZ: 21352240, IBAN DE14 2135 2240 0090 170 26, BIC NOLADE21HOL unter Angabe des **Buchungszeichens 54100.4411000** zu überweisen.

§ 26

Neuherstellung des westlichen Geh- und Radweges Stormarnstraße

- 1) Der westliche Geh- und Radweg Stormarnstraße im Abschnitt Stormarnstraße 53 bis zur Lichtsignalanlage Stormarnstraße/An der Reitbahn ist durch den Vorhabenträger und auf dessen Kosten nach Abschluss der Bauvorhaben umgehend, d.h. innerhalb von 3 Monaten nach Baufertigstellungsanzeige, gemäß diesem Vertrag neu herzustellen. Die Ausführung des Geh- und Radweges (Frostschutzschicht, Art der Pflasterung, etc.) ist mit der Stadt Ahrensburg, Fachdienst Straßenwesen, abzustimmen. Die Pläne und Berechnungen sind zur Abstimmung dem FD IV.3/Straßenwesen mindestens in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.
- 2) Der Vorhabenträger hat ggf. notwendige bau-, verkehrs-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- 3) Die Entsorgung nicht wiederverwertbarer Stoffe ist durch den Vorhabenträger unter Beachtung der jeweils geltenden Gesetze und Regelwerke vorzunehmen.
- 4) Eignungsnachweise aller gebundenen und ungebundenen Stoffe sind der Stadt 2 Wochen vor Einbau zur Genehmigung vorzulegen.
- 5) Sofern erforderlich, hat der Vorhabenträger durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungsleitungen für die Erschließungseinrichtung (z. B. Erneuerung von Strom-, Gas-, Wasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsfläche verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung des westlichen Geh- und Radweges nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage Es wird darauf hingewiesen, dass seitens des Stadtentwässerungsbetriebes jeweils nur ein Hausanschluss für Schmutz- und Regenwasser vorgestreckt wird. Weitere Anschlüsse wären vom Vorhabenträger zu finanzieren.

Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch bis maximal 1,50 m Tiefe (aufgrund der Verankerung der Betonpfehlwand) erfolgen. Die Leitungspläne sind der Stadt, FD IV.3/ Straßenwesen zuvor zur Genehmigung in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.

- 6) Zur Herstellung der Straßenbeleuchtung wird auf § 27 verwiesen.
- 7) Mit der Durchführung der Baumaßnahme beauftragt der Vorhabenträger ein geeignetes, zuverlässiges und leistungsfähiges Tiefbauunternehmen. Die Auftragserteilung bedarf der vorherigen Zustimmung (z. B. per E-Mail) der Stadt, FD IV.3/ Straßenwesen. Die Zustimmung gilt auch als erteilt, wenn die Stadt nicht innerhalb von 4 Wochen nach Aufforderung reagiert. Der Vorhabenträger hat in diesem Fall nachzuweisen, dass die Stadt Kenntnis von der Aufforderung hatte.
- 8) Der Baubeginn für den Neubau des Geh- und Radweges ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel durch Anweisung an den Vorhabenträger zu verlangen.

- 9) Der Prüfumfang der Kontrollprüfungen ist mit der Stadt abzustimmen und der Bauablauf ggf. anzupassen.
- 11) Während der Baumaßnahmen sind, sofern FD IV.3/Straßenwesen dies fordert, Teilabnahmen des Erdplanums, des Frostschutzplanums, des Planum Schottertragschicht und der Leitungsgräben durch den Vorhabenträger und die Stadt vorzunehmen, diese sind zu dokumentieren. Der Weiterbau soll erst erfolgen, wenn die jeweiligen Ergebnisse der Teilabnahmen vorliegen.
- 12) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- 13) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtung zur Fertigstellung nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Eines Zugangs der Fristsetzung bedarf es nicht, wenn der Vorhabenträger seinen Geschäftssitz ohne Mitteilung seines neuen Geschäftssitzes verlegt und eine Zustellung an den bisherigen Geschäftssitz aus diesem Grund scheitert. Einer Fristsetzung bedarf es ferner nicht, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das vorläufige Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt worden ist. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen oder ausführen zu lassen.

§ 27

Neue Beleuchtung Stormarnstraße

- 1) Die Straßenbeleuchtung an der Stormarnstraße wird vor dem Grundstück neu hergestellt. Zu installieren ist eine LED-Beleuchtung durch den Vorhabenträger, dies nach Vorgaben des FD IV.3/ Straßenwesen. Grundlage hierfür ist die elektro- und lichttechnische Berechnung nach den anerkannten Regeln der Technik (insbesondere VDE, DIN EN 13201, DIN EN 40). Vor der Bauausführung sind die Pläne dem FD IV.3/ Straßenwesen in zweifacher Ausfertigung zur Genehmigung vorzulegen; hiervon erhält der Vorhabenträger einen Plan mit Genehmigungsvermerk zurück.

§ 28 Haftung und Verkehrssicherung

- 1) Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten an bis zur Übergabe der Anlagen übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht für den Vertragsgegenstand incl. der von ihm benötigten während der Dauer der Baumaßnahme benötigten städtischen Flächen nach § 23 Abs. 1.
- 2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse und einer etwaigen Haftungsübertragung von dem Vorhabenträger auf Dritte.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

Diese wird wie folgt festgesetzt:

für Personenschäden	mindestens	2.000.000 EUR
für Sachschäden	mindestens	2.500.000 EUR

§ 29 Gewährleistung und Abnahme

- 1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zurzeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- 2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird auf 4 Jahre sowie für elektrotechnische Anlagen auf 2 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen durch die Stadt.
- 3) Die Benutzung von Teilen der baulichen Anlage zur Weiterführung der Arbeiten gilt nicht als Abnahme.
- 4) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an und vereinbart mit der Stadt, dem ausführenden Unternehmen und dem Ingenieurbüro einen Abnahmetermin innerhalb von einem Monat nach Eingang der Anzeige bei Fachdienst IV.3/Straßenwesen.
- 5) Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.
- 6) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten, gerechnet vom Tag der gemeinsamen Abnahme, durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Der Beseitigung schließt sich erneut eine Abnahme - wie zuvor beschrieben - an. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 30 Übernahme der Erschließungsanlage

Nach Neuherstellung des westlichen Geh- und Radweges Stormarnstraße - vor dem Grundstück des Vorhabenträgers_bis zur Lichtsignalanlage Stormarnstraße/An der Reitbahn und der Straßenbeleuchtung Stormarnstraße in diesem Abschnitt und des kombinierten Geh- und Radweges „Reesenbüttler Graben“ übernimmt die Stadt diese Anlagen im Anschluss an die mangelfreie Schlussabnahme wieder bzw. erstmals in die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht (bezogen auf das Teilstück Geh- und Radweg des „Reesenbüttler Grabens“: Unterhaltung umfasst keine Reinigungspflicht, auch keine Räum- und Streupflicht, siehe Teil III, § 13 Abs. 9).

- 1) , wenn der Vorhabenträger zuvor
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne an die Stadt übergeben hat,
 - b) eine Darstellung der einzelnen Kostennachweise vorgelegt hat die geeignet ist, in die Anlagenbuchhaltung der Stadt einzufließen (getrennt nach Wegekosten Gehweg, Radweg Stormarnstraße, kombinierter Geh- und Radweg „Reesenbüttler Graben“, ferner Kosten der Beleuchtung Stormarnstraße,
 - c) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.
 - d) bezogen auf den kombinierten Geh- und Radweg „Reesenbüttler Graben“ Nachweise erbracht hat über
 - aa) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung des Geh- und Radweges „Reesenbüttler Graben“ und
 - bb) die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien und Eigenschaften und
 - cc) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen (Fremdüberwachung).
- 2) Die nach Abs. 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- 3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen schriftlich.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 31 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, sofern keine andere Regelung im Rahmen dieses Vertrages getroffen wurde. Die Stadt trägt jedoch ihre eigenen Personal-, Sach- und Beratungskosten selbst.

§ 32

Wechsel des Vorhabenträgers, Rechtsnachfolge

- 1) Grundsätzlich soll das gesamte Bauvorhaben durch den Vorhabenträger bezugsfertig erstellt werden. Sollte ein Wechsel des Vorhabenträgers erfolgen, bedarf dieses nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt kann die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen, verbunden mit der Verpflichtung der Weitergabe der Verpflichtung an weitere Rechtsnachfolger. Die Stadt behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung einer Sicherheitsleistung abhängig zu machen.
- 2) Die Stadt kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen, der insbesondere dann vorliegt, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die hinreichende Gewähr dafür bietet, dass er die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen erfüllt, insbes. die Durchführung des Bauvorhabens innerhalb der Frist nach Teil II, § 6 dieses Vertrages.
- 3) Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- 4) Im Falle des Verstoßes gegen die vorstehende Verpflichtung verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Zahlung einer Vertragsstrafe je nach Einzelfall in Höhe von bis zu 100.000 EUR (in Worten: einhunderttausend Euro) unter Verzicht auf die Einrede des Fortsetzungszusammenhangs. Weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben hiervon unberührt.

§ 33

Haftungsausschluss

- 1) Aus diesem Vertrag ergibt sich kein Anspruch des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 tätigt, ist ausgeschlossen.
- 2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung im Sinne des § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung des vorhabenbezogenen B-Plans im Verlauf eines gerichtlichen Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO herausstellt.

§ 34 Vertragsstrafen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle des Verstoßes gegen sich aus diesem Vertrag ergebende Verpflichtungen nach Aufforderung der Stadt zur Zahlung einer Vertragsstrafe, unter Verzicht auf die Einrede des Fortsetzungszusammenhangs, die wie folgt bestimmt wird:

- nicht fristgemäße Einreichung des Bauantrags, Baubeginn und Fertigstellung: je 5.000 € pro Monat; es sei denn, dass als Begründung für die Verzögerung ein sachlicher wichtiger Grund vorgetragen wird und anerkannt werden kann.
- nicht vertragsgemäße Herstellung der Fassaden je nach Umfang des Verstoßes bis zu 250.000 €
- nicht vertragsgemäße Anlage von Gründächern je nach Umfang des Verstoßes bis zu 250.000 €:
- nicht zulässige Werbeanlage, je Verstoß bis zu 5.000 € pro Monat
- Unterschreitung der Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (Ziel: 13 Wohnungen), je fehlende geförderte Wohnung 50.000 €

Erfüllungsansprüche bleiben hiervon unberührt.

§ 35 Vertragsbestimmungen, Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Der Vertrag ist dreifach auszufertigen, d.h. jede Vertragspartei und das Grundbuchamt erhalten je eine Ausfertigung. Der Vertrag ist notariell zu beurkunden.

Die Vertragsparteien werden die im Rahmen dieses Vertrages vom Vertragspartner erhaltenen Informationen, Unterlagen etc. vertraulich behandeln und nur zum Zwecke der Durchführung dieses Vertrages verwenden. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist – soweit es nicht die unmittelbare Vergabe von Aufträgen betrifft – nur in Abstimmung mit dem Vertragspartner zulässig.

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen und ungültigen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gefunden werden, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten.

§ 36 Wirksamwerden

Der vorliegende Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 99 in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird. Im Falle eines unstrittigen Rücktritts vom Kaufvertrag sind sich beide Parteien darüber einig, dass der Durchführungsvertrag aufzuheben ist.

