

# Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der **Stadt Emden, Frickensteinplatz 2, 26721 Emden**

vertreten durch den Oberbürgermeister,

- nachstehend **Auftraggeber** genannt-

und

der **Niedersächsische Landgesellschaft mbH**, Arndtstraße 19, 30167 Hannover,  
vertreten durch die Geschäftsführung  
USt-IdNr. DE 115671096

- nachstehend **NLG** genannt -

## Präambel

- (1) Der Auftraggeber beabsichtigt, für den in der Anlage 1 schwarz umrandeter Bereich - nachstehend **Vertragsgebiet** genannt - eine städtebauliche Maßnahme durchzuführen.

Die städtebauliche Maßnahme umfasst Erwerb und Baureifmachung der im Vertragsgebiet gelegenen Flurstücke. Anlage 1 ist Bestandteil dieses Vertrages. Sie beschränkt sich für die NLG auf die im Bebauungsplan Nr. D 156 „Conrebbersweg West“, III. Abschnitt, gelegenen Wohnbauflächen/urbane Flächen. Die Vermarktung und Vergabe der Wohnbaugrundstücke an private Bauherren, Bauträger und Investoren erfolgt zu 100% über die kommunale Anstalt Stadtentwicklung Emden KAdöR. Die Ermittlung der Verkaufspreise (je nach Lage, Aufwand etc.) wird in Absprache zwischen dem Auftraggeber und der NLG erfolgen und vom Auftraggeber beschlossen. Sollte der von der NLG ermittelte Verkaufspreis über dem vom Auftraggeber beschlossenen Verkaufspreis liegen, wird der Auftraggeber der NLG die Differenz erstatten. Die Gewerbegebietsflächen/Sondergebietsflächen werden vom Auftraggeber erworben und vermarktet. Die Baureifmachung, d.h. die Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung und Vermessung der Gewerbegebietsflächen/Sondergebietsflächen erfolgt durch die NLG. Die Kosten werden auf Nachweis im Rahmen einer zwischen den Vertragsbeteiligten abzuschließenden Ablösevereinbarung vom Auftraggeber abgelöst. Die v.g. Regelungen werden in dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag präzisiert.

Das Vertragsgebiet umfasst den in der Anlage 1 schwarz umrandeten Bereich.

Die Grundstücke im Vertragsgebiet befinden sich teilweise im Eigentum der NLG, teilweise im Eigentum des Auftraggebers oder Dritter.

- (2) Zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahme bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes.
- (3) Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes D 156 „Conrebbersweg-West“ III. Abschnitt wurde am 11.06.2018. gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgte am vom 08.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018. Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Beschluss zur Offenlage wurden am ... vom Rat gefasst. Die Offenlage wurde vom ... bis ... durchgeführt.

Der Rat hat den Bebauungsplan Nr. D 156 „Conrebbersweg-West“ III. Abschnitt (Gewerbe/Wohnbau Nord) noch nicht beschlossen.

Der Satzungsbeschluss und die notwendige Bekanntmachung erfolgen zügig, sobald eine abschließende Abwägung möglich ist und insbesondere die dazu notwendigen Abstimmungen mit Fachbehörden und sonstigen Beteiligten erfolgt sind.

- (4) Die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme erfolgt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch die NLG, falls nicht schon Vorleistungen vom Auftraggeber erbracht wurden, die im Rahmen des Projektes erstattet bzw. verrechnet werden. Eine entsprechende Regelung wird in den noch abzuschließenden Erschließungsvertrag aufgenommen.
- (5) Besondere Leistungen sind in Abstimmung mit dem Auftraggeber gesondert zu regeln.
- (6) Werden für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zusätzlich Grundstücke benötigt, wird dies in einem gesonderten Vertragsverhältnis Rahmenvertrag Kompensation geregelt. Der Auftraggeber ist berechtigt, eigene Flächen in das Projekt einzubringen
- (7) Grundlage dieses Vertrages sind das BauGB in der zurzeit des Vertragsabschlusses gültigen Fassung sowie die HOAI in der zurzeit der Leistungserbringung gültigen Fassung.

Dies vorausgeschickt, schließen die oben genannten Vertragsparteien zur Sicherung der Ziele und Zwecke der Bauleitplanung nachstehenden Städtebaulichen Vertrag:

## **§ 1 Projektsteuerung**

Die NLG übernimmt die Projektsteuerung der städtebaulichen Maßnahme. In Anlehnung an das vom Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V. (AHO) entwickelte Leistungsbild Projektsteuerung werden folgende Leistungen erbracht.

- Überprüfen der Ergebnisse der Grundlagenermittlung der Planungsbeteiligten
- Mitwirken bei der Erstellung des Kostenrahmens für Investitionen und Nutzungskosten in Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten
- Mitwirken bei der Ermittlung und Beantragung von Investitionsmitteln in Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten
- Abstimmen und Einrichten der projektspezifischen Kostenverfolgung.

## **§ 2 Ankauf**

- (1) Die NLG kauft im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die für das in der Präambel bezeichnete Vertragsgebiet unmittelbar und mittelbar benötigten Grundstücke. Es ist ein einheitlicher Ankaufpreis mit dem Auftraggeber abzustimmen. Mittelbar benötigt werden Grundstücke, die als Ersatzland für unmittelbar betroffene Grundstückseigentümer oder Kompensationsflächen erforderlich sind. Falls Landwirte auf die Übereignung von Ersatzland bestehen, wird sich die NLG im Rahmen ihrer Möglichkeiten bemühen, Ersatzland zur Verfügung zu stellen.
- (2) Die NLG wird die erworbenen Flächen bis zu ihrer Verwendung, soweit möglich, nutzbringend verwalten.
- (3) Die NLG veranlasst die Vermessung (Sonderung) der Baugrundstücke und öffentlichen Flächen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

- (4) Die NLG bereitet die Grundbuchblattanlegung vor.

### **§ 3 Bauleit-, Landschafts- und Objektplanung**

- (1) Leistungen der Bauleitplanung werden vom Auftraggeber erbracht.

- (2) Leistungen der Objektplanung

Leistungen der Objektplanung umfassen die Grundlagenermittlung und die Vorplanung der Freianlagen, Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen und werden von der NLG optional erbracht.

- a) Die NLG erarbeitet für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich die Planung der Freianlagen entsprechend den Grundleistungen der Leistungsphasen 1 und 2 gemäß §§ 3 Abs. 2, 38 und 39 HOAI i. V. m. Anlage 11 der HOAI.
- b) Die NLG erarbeitet für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich die Planung der Ingenieurbauwerke entsprechend den Grundleistungen der Leistungsphasen 1 und 2 gemäß §§ 3 Abs. 2, 41 bis 43 HOAI i. V. m. Anlage 12 der HOAI.
- c) Die NLG erarbeitet für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich die Planung der Verkehrsanlagen entsprechend den Grundleistungen der Leistungsphasen 1 und 2 gemäß §§ 3 Abs. 2, 45 bis 47 HOAI i. V. m. Anlage 13 der HOAI.
- d) Die Bauoberleitung erfolgt durch den stadt eigenen Bau- und Entsorgungsbetrieb Emden (BEE).

- (3) Leistungserbringung durch Dritte

Die NLG behält sich in Abstimmung mit dem Auftraggeber vor, die von ihr zu erbringenden Leistungen ganz oder zum Teil auf Dritte zu übertragen.

- (4) Planungshoheit

Die Planungshoheit des Auftraggebers für die Einleitung und Durchführung der Bauleitplanung bleibt durch die Regelungen dieses Vertrages unberührt.

### **§ 4 Übertragung der Erschließung**

Der Auftraggeber überträgt gleichzeitig der NLG gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung des Vertragsgebietes. Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen werden in einem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

### **§ 5 Beiderseitige Verpflichtungen**

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zum regelmäßigen und rechtzeitigen Informationsaustausch und zur gegenseitigen Unterstützung, soweit dies zur Erfüllung dieses Vertrages und zur Erreichung der vereinbarten Ziele erforderlich und sachdienlich ist. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

## **§ 6 Beendigung des Vertragsverhältnisses, Rücktrittsrecht und Kündigung**

- (1) Das Vertragsverhältnis endet mit der Erfüllung der beiderseitigen Vertragsverpflichtungen.
- (2) Für den Fall, dass der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht bis zum 31.12.2021 in Kraft getreten ist, ist jede Vertragspartei berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht kann nur innerhalb von zwei Monaten nach seiner Entstehung ausgeübt werden. Die Ausübung erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vertragspartner.
- (3) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur aus wichtigem Grund mit sechsmonatiger Frist zum Ende eines Kalenderjahres durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vertragspartner erfolgen, insbesondere für den Fall, dass die Umsetzung des Projekts technisch unmöglich, wirtschaftlich unvertretbar (z. B. Scheitern der Verhandlungen zum Erschließungsvertrag; Scheitern der Ankaufverhandlungen) oder rechtlich unzulässig und eine Anpassung dieses Vertrages ausgeschlossen ist.

Eine Anpassung dieses Vertrages kann vereinbart werden, wenn die NLG oder der Auftraggeber die technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme zwar nachweist, der Vertragspartner aber nachweisen kann, dass die von ihm vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen dem Vertragsziel gleichwertig dienen.

- (4) Erfolgt der Rücktritt nach Absatz 2 bzw. die Kündigung des Vertrages nach Absatz 3 aus Gründen, die von der NLG nicht zu vertreten sind, hat die NLG Anspruch auf Vergütung ihrer bis zum Beendigungszeitpunkt erbrachten Leistungen.
  - a) Die Berechnung dieser Vergütung erfolgt für - auch teilweise ausgeführte - Planungsleistungen auf Basis der diesen Leistungen zuzuordnenden Honorarregelungen der HOAI zuzüglich einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 4% des Nettohonorars.
  - b) Bei fehlender Honorarberechnungsgrundlage für nicht vollständig erbrachte Grundleistungen und Kosten der Projektsteuerung wird eine aufwandsbezogene Vergütung vereinbart. Diese aufwandsbezogene Vergütung wird berechnet auf Basis eines Stundensatzes für den Projektleiter in Höhe von 110,00 € netto  
für den Projektmitarbeiter in Höhe von 84,00 € netto  
für den Projektassistenten in Höhe von 69,00 € netto  
zuzüglich einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 4 % des Nettohonorars.

Die Vergütung ist jeweils zuzüglich gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer zu leisten.

Der Auftraggeber erstattet die Vergütung der NLG innerhalb von sechs Monaten nach Vorlage der Abrechnung nebst prüfungsfähiger Belege durch die NLG, spätestens bis zum 31.12. des auf die Vorlage der Unterlagen folgenden Haushaltsjahres. Für den Fall, dass der Auftraggeber von der NLG eine Vergütung erhält, wird analog verfahren.

- (5) Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses gemäß einer der vorstehenden Regelungen ist der Auftraggeber nach schriftlicher Aufforderung durch die NLG des Weiteren verpflichtet, die angekauften Grundstücke zum Wert der Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten (z. B. Notar- und Grunderwerbskosten) ins Eigentum zu übernehmen. Ein entsprechender Kaufvertrag wird zu gegebener Zeit auf Verlangen der NLG abgeschlossen werden. Die Kosten trägt der Auftraggeber.

## **§ 7 Besondere Vereinbarung**

Der Auftraggeber und die NLG beabsichtigen eine über das Vertragsgebiet hinausgehende gemeinsame Entwicklung weiterer Bauabschnitte. Hierzu soll für jeden weiteren Bauabschnitt ein jeweils separater Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Der Auftraggeber und die NLG sind sich dar-

über einig, dass der Auftraggeber und die NLG bis zur Unterzeichnung der zu den weiteren Bauabschnitten erforderlichen separaten Städtebaulichen Verträge jeweils und jederzeit ohne Angabe von Gründen von den weiteren Verhandlungen Abstand nehmen kann. Für die Entwicklung des gesamten Gebietes sind bereits Vorplanungen entstanden und noch weitere erforderlich. Die Verteilung der in dem Zuge entstandenen städtischen Kosten, erfolgt im Rahmen des jeweiligen Erschließungsvertrags.

## **§ 8 Haftung**

Die NLG haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit uneingeschränkt. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit ist die Haftung der NLG auf den typischen und vorhersehbaren Schaden, maximal jedoch auf einen Betrag von 2.000.000,00 EUR beschränkt.

## **§ 9 Datenschutz**

- (1) Die im Vertrag benannten personenbezogenen Daten, insbesondere Name und Anschrift, werden allein zum Zwecke der Durchführung des entstehenden Vertragsverhältnisses erhoben und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), den Datenschutzgesetzen des Bundes und der Länder sowie spezialgesetzlichen Regelungen zum Datenschutz (z. B. Bundesdatenschutzgesetz, Telekommunikationsgesetz, Telemediengesetz) verarbeitet.
- (2) Darüber hinaus sind die Vertragsparteien verpflichtet, auch die personenbezogenen Daten Dritter (Käuferdaten), insbesondere Name, Anschrift, Geburts- und Bankdaten, die zum Zwecke der Durchführung des entstehenden Vertragsverhältnisses erhoben werden müssen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der DSGVO, den Datenschutzgesetzen des Bundes und der Länder sowie spezialgesetzlichen Regelungen zum Datenschutz zu verarbeiten.
- (3) Die Vertragsparteien sind verpflichtet, sich eigenverantwortlich an die Regelungen der DSGVO, an die Datenschutzgesetze des Bundes und der Länder sowie an spezialgesetzlichen Regelungen zum Datenschutz zu halten.

## **§ 10 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)

## **§ 11 Schlussbestimmungen, Salvatorische Klausel**

- (1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Aus Beweisgründen ist für Vertragsänderungen und Ergänzungen die Schriftform zu wählen. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Die unwirksame oder fehlende Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem von beiden Vertragsteilen bei Vertragsabschluss wirtschaftlich Gewollten in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, eine solche Bestimmung in gebotener Form, jedoch zumindest schriftlich, zu bestätigen.

- (2) Erfüllungsort und Gerichtsstand für diesen Vertrag ist Hannover.
- (3) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt; die NLG erhält zwei Ausfertigungen und der Auftraggeber eine Ausfertigung.

---

Bürgermeister

Siegel

Hannover,

Niedersächsische Landgesellschaft mbH