

Nachtrag Nr. 1

zum Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“ im Ortsteil Annerod der Gemeinde Fernwald vom 15.05.2015 (UR L 225/2015 Notar Dr. H. Lehfeldt, Gießen)

- nachfolgend „**Städtebaulicher Vertrag**“ -

zwischen

Gemeinde **Fernwald**, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch Bürgermeister Stefan Bechthold und den Ersten Beigeordneten Kurt Klingelhöfer, beide dienstansässig: Oppenröder Str. 1, 35463 Fernwald

- nachfolgend „**Gemeinde**“ -

und

IMAXX Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Plockstraße 6-10, 35390 Gießen, diese vertreten durch deren Geschäftsführer Jochen Ahl

- nachfolgend „**Erschließungsträger**“ -

- gemeinsam die „**Parteien**“ genannt -

Präambel

Der Erschließungsträger ist von der Gemeinde mit der Planung und Erschließung des 2. Bauabschnittes des o.g. Baugebietes betraut worden. Die Arbeiten zur Erschließung des ersten Teilbereiches des 2. Bauabschnittes sind bereits im Gange. Aufgrund der Berechnungen zur Be- und Entwässerung des Baugebietes hat sich ergeben, dass eine gänzliche Erschließung des 2. Bauabschnittes nicht gewährleistet werden kann, da eine vollständige und technisch einwandfreie Entwässerung des Baugebietes nicht gesichert ist. Um dennoch die Voraussetzungen für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“ 2. Bauabschnitt zu schaffen, sowie den gegenseitig übernommen vertraglichen Verpflichtungen gerecht zu werden, streben die Parteien eine Erweiterung der Vertragsbeziehungen (gemäß § 12 Absatz 3 Städtebaulicher Vertrag) an. Dies vorausgeschickt und in Fortsetzung der vertrauensvollen Zusammenarbeit, vereinbaren die Parteien, was folgt:

§ 1

Vertragsgebiet

- (1) Das in Bezug auf den Städtebaulichen Vertrag vereinbarte Vertragsgebiet wird erweitert um die in **ANLAGE 1** farblich markierten Grundstücke in der Gemarkung von Annerod.
- (2) Die Gemeinde stellt für diesen Bereich einen Bebauungsplan (**ANLAGE 2**) auf, dessen Regelungsinhalt in Bezug auf die Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet ausweist.
- (3) Der Erschließungsträger übernimmt auch für diesen Bereich die Städtebaulichen Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten, wenn nicht in diesem Nachtrag Nr. 1 etwas anderes zwischen den Parteien vereinbart ist.

§ 2

Zusätzliche Bestandteile des Nachtrags Nr. 1

- (1) Bestandteile dieses Nachtrags Nr. 1 sind:
 - a) Vertragsgebiet gemäß Plankarte (**ANLAGE 1**);
 - b) Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“ 3. BA – M 1:1.000, inklusive der Darstellung der möglichen Bauabschnitte (**ANLAGE 2**);
 - c) Ausbaustandard wie Baugebiet „Auf der Jägersplatt III“ 2. BA (**ANLAGE 3**);
 - d) gemeindeeigenen Grundstücke im Baugebiet (**ANLAGE 4**)
- (2) Die Anlagen sind durchgesehen, erörtert und von den Parteien genehmigt.

§ 3

Grunderwerb und Vermarktung der erschlossenen Baugrundstücke

- (1) Abgesehen von den zu übertragenden gemeindlichen Grundstücken (vgl. **ANLAGE 4**), benötigt der Erschließungsträger zur Realisierung seines Vorhabens in nicht unerheblichem Umfang Grundstücksflächen, die sich derzeit im Eigentum mehrerer Privateigentümer befinden.
- (2) Der Erschließungsträger wird diese Flächen im Wege des freihändigen Erwerbs ankaufen. Ein Umlegungsverfahren findet nicht statt, seine Durchführung kann der Erschließungsträger nicht von der Gemeinde verlangen.
- (3) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, die erforderlichen Flächen in den jeweiligen Umgrenzungen der Bebauungsgrenze für 30,00 EUR/qm anzukaufen.
- (4) In Kenntnis und Anerkennung der gestiegenen Rohstoffpreise und Lohnkosten im Baugewerbe, vereinbaren die Parteien die Anpassung der Verkaufspreise wie folgt:

Der Erschließungsträger wird die voll erschlossenen Baugrundstücke zum Preis von 125,00 bis maximal 175,00 EUR/qm veräußern. Dieser Verkaufspreis gilt zunächst für die ersten fünf Jahre nach Vertragsabschluss und ist danach zwischen den Vertragsparteien neu zu verhandeln. Maßstab ist die bis dahin eingetretene Entwicklung der Bodenrichtwerte. Sollte eine Einigung nicht herbeigeführt werden können, gilt die bisherige Preisobergrenze weiter. Die Verkaufspreise entsprechen dem Marktpreis voll erschlossenen Baulands in der Gemarkung von Fernwald-Annerod. Somit findet keine verbilligte Abgabe von Bauland im Rahmen etwa eines „Einheimischen-Modells“ statt und es wird damit eine kurz- bis mittelfristige Spekulation mit diesem Bauland durch die Erwerber ausgeschlossen.

§ 4

Erschließung

- (1) Die in § 5 Städtebaulicher Vertrag übernommenen Erschließungsverpflichtungen gelten für das im Nachtrag Nr. 1 vertragsgegenständliche Gebiet entsprechend, soweit im folgenden nichts anderes vereinbart ist.
- (2) Die Frist zur Herstellung der Erschließungsstraßen und der Einrichtungen beträgt 12 Monate nach Fertigstellung des letzten Gebäudes, spätestens jedoch bis zum 31.12.2022.

§ 5

Sicherheitsleistung

- (1) Zur Sicherheit aller sich aus diesem Nachtrag Nr. 1 für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen, leistet er Sicherheit in Höhe von insgesamt EUR 125.000,00 durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder eines deutschen Kreditversicherers. Der Erschließungsträger ist berechtigt, die Gesamtsumme der Sicherheitsleistung in mehrere - höchstens vier - Einzelbürgschaften aufzuteilen. Die Bürgschaft(en) wird/werden nach Übergabe der jeweiligen Erschließungsanlagen an die Gemeinde anteilig freigegeben.
- (2) Nach Schlussabnahme der Erschließungsanlagen ist, für die Dauer der Gewährleistungsfrist, eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Erschließungsbaukosten von dem Erschließungsträger vorzulegen. Dies kann auch in Form einer Abtretung der Gewährleistungsbürgschaft der/des Tiefbauunternehmen(s) geschehen.

§ 6

Folgelasten

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, gemäß der geltenden Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Fernwald vom 30. Oktober 2001 – in der Fassung der 3. Änderung vom 23. Juni 2009 – einen Beitrag in Höhe von EUR 12.500,00 brutto zur Deckung des Aufwands für die Schaffung, Erweiterung und Erneuerung der Wasserversorgungsanlagen zu zahlen.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Fernwald vom 30. Oktober 2001 – in der Fassung der 6. Änderung vom 15. Dezember 2009 – einen Beitrag in Höhe von EUR 12.500,00 brutto zur Deckung des Aufwands für die Schaffung, Erweiterung und Erneuerung der Abwasseranlagen zu zahlen.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sich mit einem zusätzlichen Betrag in Höhe von EUR 75.000,00 brutto an den Baukosten für den südöstlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Jägersplatt III“ gelegenen geplanten Kreisel zu beteiligen.
- (4) Die in den Ziffern (1) bis (3) genannten Beträge sind fällig vier Wochen nach Abnahme des Straßenendausbaus des 3. Bauabschnittes.

§ 7

Kündigung und Anpassung

- (1) Die in § 12 Städtebaulicher Vertrag vereinbarten Regelungen geltend entsprechend für diesen Nachtrag Nr. 1.
- (2) Der in § 13 Absatz 1 Satz Städtebauliche Vertrag vereinbarte späteste Zeitpunkt des Eintritts der aufschiebenden Bedingung wird für das im Nachtrag Nr. 1 vertragsgegenständliche Gebiet auf den 31.12.2019 festgeschrieben.
- (3) Der Erschließungsträger kann von diesem Nachtrag Nr. 1 zurücktreten, sollte ihm der Ankauf sämtlicher Privatgrundstücke nicht gelingen. Das Rücktrittsrecht muss bis zum 31.12.2019 ausgeübt werden, ansonsten erlischt es.

§ 8

Schlussbestimmungen

- (1) Soweit nicht anders bestimmt und vereinbart, gelten die im Städtebaulichen Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten der Parteien fort und umfassen nunmehr auch das in diesem Nachtrag Nr. 1 vertragsgegenständliche Gebiet.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.

- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Nachtrags Nr. 1 nicht. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages und des Nachtrags Nr. 1 rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (4) Eine Abtretung, Verkauf oder die anderweitige Übertragung der Rechte aus diesem Nachtrag Nr. 1, ist nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Die Gemeinde kann die Zustimmung insbesondere dann verweigern, wenn der neue Erschließungsträger die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit für die Erfüllung des Vertrages und des Nachtrags Nr. 1 nicht aufweist. Die Verpflichtungen dieses Nachtrags Nr. 1 sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend an weitere Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Ort, Datum

Ort, Datum

Gemeinde Fernwald

IMAXX

Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Gemeinde Fernwald