

Anlage zur Niederschrift
 vom 05.10.23 TOP 15.6



Städtebaulicher Vertrag
 Entwurf, Stand: ~~XXXXXX~~
 zum Bebauungsplan Nr. ~~XXX~~ Norderstedt
 „TITEL“

Gebiet: BEZEICHNUNG

Zwischen der

Stadt Norderstedt
 Rathausallee 50, 22846 Norderstedt
 – vertreten durch die Oberbürgermeisterin, diese wiederum vertreten durch den Ersten Stadtrat Dr. Christoph Magazowski –
 – nachstehend „Stadt“ genannt –

und der/dam

INVESTOR,
 in STRASSE, PLZ ORT,
 – vertreten durch XXXX –
 – nachstehend „Kostenträger Nr.“ genannt –

und der/dam

INVESTOR,
 in STRASSE, PLZ ORT,
 – vertreten durch XXXX –
 – nachstehend „Kostenträger Nr.“ genannt –

wird der folgende

Städtebauliche Vertrag

für das Gebiet BEZEICHNUNG geschlossen.



NORDERSTEDT

Zusammen. Zukunft. Leben.

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

NORDERSTEDTER MUSTERVERTRAG

5. Oktober 2023

ÜBERBLICK ÜBER DIE INHALTE DES STÄDTEBAULICHEN VERTRAGES



Inhaltsverzeichnis	
Vorbemerkung [opt]	3
§ 1 Gegenstand des Vertrages [St]	3
§ 2 Bestandteile des Vertrages [St]	3
§ 3 Beschreibung des Vorhabens [St]	4
§ 4 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbedingungen [St]	4
§ 5 Vorbereitungsmaßnahmen [St]	5
§ 6 Erreichung [St]	6
§ 7 Leistungspflichten der Vertragsparteien [St]	6
§ 8 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge [St]	8
§ 9 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [opt]	8
§ 10 Öffentlich geförderter Wohnraum [St]	9
§ 11 Entwässerung [St]	9
§ 12 Energiekonzept [opt]	10
§ 13 Mobilitätskonzept [opt]	10
§ 14 Waldumwandlung [St]	11
§ 15 Grünsächer [opt]	11
§ 16 Stellplätze und öffentliche Parkplätze [opt]	11
§ 17 Schmutzwasseranschluss [St]	11
§ 18 Nachhaltige Bauweise [St]	11
§ 19 Kindertagesstätte [St]	11
§ 20 Unterflurmüllentsorgung [opt]	11
§ 21 Baustellenabwicklung / Schutz der öffentlichen Grünflächen / Grundwasserabsenkung [St]	11
§ 22 Altlasten [St]	11
§ 23 Bauverpflichtung und Bauzeiten [opt]	11
§ 24 Vertragsstrafen [St]	12
§ 25 Haftungsausschluss [St]	12
§ 26 Urheberrecht [St]	12
§ 27 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen [St]	13
§ 28 Wirksamwerden [St]	14

norderstedt.de

GEGENSTAND / BESTANDTEILE DES VERTRAGES



- Gegenstand des Vertrages
 - Vertragsgebietsbeschreibung mit Plan
 - Beurkundeter Grundstückskaufvertrag oder Grundbuchauszug als Eigentumsnachweis

- Bestandteile des Vertrages
 - Versch. Planwerke (Lageplan, Funktionsplan, etc.)
 - Ansichten und Schnitte
 - Grünordnungsplan
 - Entwässerungs-, Energie-, Mobilitätskonzept
 - Erschließungsvertrag
 - IBSH Nachweise für geförderten Wohnraum

ANFORDERUNGEN / VORBEREITUNGSMÄßNAHMEN / ERSCHLIEßUNG



- Anforderungen
 - Kosten-/Lastenfreie Übertragung von Wegen, Parkplätzen und sonstige Flächen an die Stadt

- Vorbereitungsmaßnahmen
 - Fachplanerbeteiligung durch Investor
 - Fertigung eines Aufteilungsplans durch Investor
 - Fertigung eines Bestandsplans durch Investor

- Erschließung
 - Bau der Erschließungsanlagen durch den Investor auf eigene Kosten
 - Kosten-/ Lastenfreie Übergabe der Erschließungsanlagen an die Stadt

LEISTUNGSPFLICHTEN



- Stadt
 - Erstellung des Bebauungsplans und der Begründung
 - Beteiligung notwendiger Dienststellen & TöB
 - Vorlagenanfertigung für pol. Gremien
 - Erstellung von Fachgutachten (Lärm-, GOP, Baum-, Artenschutzgutachten etc.)

- Investor
 - Kostenübernahme aller Kosten i.V.m. dem Bauleitplanverfahren
 - ggf. Personalkosten analog HOAI, Gutachten etc.
 - Ausschluss von Schadenersatz bei frühzeitiger Beendigung des Verfahrens an die Stadt

KOSTENTRÄGERWECHSEL / GOP / GEF. WOHNRAUM



- Verkauf / Rechtsnachfolge
 - Kostenträgerwechsel bedarf Zustimmung der Stadt
 - Neuer Kostenträger tritt vollumfänglich in der Vertrag ein
 - Nachweis finanzieller Leistungsfähigkeit ist Voraussetzung für Zustimmung

- Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen
 - Verpflichtung zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. GOP
 - Kostenübernahme bei Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen durch Stadt

- Geförderter Wohnraum
 - 50% der Wohnfläche muss gem. SHWoFG (hälftig 1. und 2. Förderweg)
 - Vorlage IBSH Nachweise zur Antragstellung

WEITERE PUNKTE



- Konzepte
 - Energie, Entwässerung, Mobilität, Abfall, Altlasten, Abwasser
- Baukörper
 - Wohnungsgrößenmix, Energetische Anforderungen, Gründächer, PV, Baustellenabwicklung
- Soziale Einrichtungen
 - Kita, Seniorenwohnen, Pflege
- Ruhender Verkehr
 - Stellplatz-/ und Parkplatzschlüssel
- Bauverpflichtung und Bauzeiten
 - Der Zeitplan wird im gemeinsamen Termin abgestimmt
- Vertragsstrafen für Kostenträger
 - Bei Nichterrichtung von gef. Wohnraum
 - Bei Baubeginnverzug/ -zeitenverzug



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!