

## Muster einer

### ANHANDGABEVEREINBARUNG Stand DD.MM.2022

**Spezifische Regelungen für Wirtschaftsförderungsfälle, Baugruppen / Baugemeinschaften und für spezifische Grundstückslagen oder -nutzungen sind nicht aufgenommen. Die Hansestadt Buxtehude behält sich vor, auch das Muster zu verändern. Das Muster dient ausschließlich der allgemeinen Information und begründet keinen Anspruch auf Abschluss einer Anhandgabe entsprechend dieser Vereinbarung.**

#### Anhandgabevereinbarung

zwischen der **Hansestadt Buxtehude**, vertreten durch die Bürgermeisterin,  
Bahnhofstraße 7, 21614 Buxtehude,

nachstehend „**Hansestadt**“ genannt

und

Name  
vertreten durch Name  
Adresse, PLZ Stadt

nachstehend „**Investor**“ genannt

und beide gemeinsam nachfolgend auch „Parteien“ genannt.

#### Präambel

Der Bebauungsplan Nr. 111 „Wohngebiet Giselbertstraße“ der Hansestadt Buxtehude als planende Gemeinde ist am 19. Juli 2018 in Kraft getreten. Im August 2022 erfolgte die Ausschreibung der weiteren drei städtischen Baufelder in diesem Baugebiet im Rahmen einer Konzeptvergabe. Der Investor ist im Rahmen des Wettbewerbs von dem Auswahlgremium in der Sitzung vom DD.MM.2023 für das Los X mit dem 1. Rang ausgezeichnet worden.

Das Los X entspricht folgender Grundstücksflächenbeschreibung:

Flurstück: Flurstück Nr. XXX / Flur XX der Gemarkung Buxtehude

Größe: ca. X.YYY qm

Plangebiet: Bebauungsplan Nr. 111 „Wohngebiet Giselbertstraße“. Ein Lageplan ist beigelegt (siehe Anlage 1 „Lageplan“).

Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Konkretisierung der weiteren Entwicklung der geplanten Bebauung auf dem betroffenen Grundstück durch den Investor bis zum Abschluss des Grundstückkaufvertrages. Grundlage der Konkretisierung ist das Angebot des Investors. Zur Vereinfachung werden als Anlage 2 mit dieser Vereinbarung die wesentlichen zusammenfassenden Aspekte des Angebots vereinbart.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Bis zum Ablauf des sechsten Monats ab Unterschriftsdatum wird die Hansestadt mit keinem Dritten über die Veräußerung bzw. Sicherung dieser Grundstücksfläche verhandeln. Der Investor erhält damit die Gelegenheit, innerhalb dieser Frist nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen sein Vorhaben zu entwickeln, die Bebaubarkeit der Grundstücksfläche zu klären, die Nutzung und die Finanzierung zu sichern sowie den Grundstückskaufvertrag abschließend zu verhandeln.
2. Innerhalb des in Ziffer 1 aufgeführten Zeitraums hat der Investor die Gelegenheit, die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks zu klären und einen prüffähigen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung einzureichen. Hierzu wird der Investor den Architekten, der an der Grundstücksbewerbung (Gestaltungskonzept) mitgewirkt hat, mit der Erarbeitung von Leitdetails und der künstlerischen Oberleitung beauftragen. Dieser hat entsprechend etwaiger Empfehlungen des Auswahlgremiums gemäß Anlage 3 bis mindestens Leistungsphase 4 nach HOAI auf Grundlage des eingereichten Gestaltungskonzepts innerhalb der verbleibenden Zeit bis vor Ablauf der Anhandgabe einen Bauantrag zu erarbeiten und bis zum Ende der Anhandgabefrist einzureichen.

Folgende Zwischentermine werden vereinbart:

- Vorlage und Abstimmung der Ergebnisse Leistungsphasen 2 spätestens bis Ende **Monat 2023**
- Vorlage und Abstimmung der Ergebnisse Leistungsphase 3 spätestens bis Ende **Monat 2023**
- Abstimmung der Bauantragsunterlagen vor Einreichung des Bauantrags bis spätestens **Monat 2023**

Eine in Ausnahmefällen abweichende Beauftragung (z. B. ein Vertrag mit dem ausgewählten Architekten kommt aus vom Bauherrn nicht zu vertretenden Gründen nicht zustande) bedarf der Zustimmung der Hansestadt. Der Bauantrag ist vor Einreichung mit der Hansestadt abzustimmen.

Auch die Gestaltung der Gebäudekubatur und –Fassaden sowie der Grundstücksfreiflächen ist mit der Hansestadt abzustimmen. Öffentlich einsehbare und /oder halböffentlich nutzbare Flächen sind auf Grundlage der Gestaltungsziele des Bebauungsplans 111 weiter zu qualifizieren. Die Ausführungsplanung von Freiflächen ist der Hansestadt zur Freigabe vorzulegen. Bei der Bauausführung ist der Hansestadt Gelegenheit zu einer qualitätssichernden Prüfung zu geben

Für eine Entwicklung des Quartiers Giselbertstraße zu einem attraktiven Wohnstandort sind architektonisch und freiraumplanerisch ansprechende Vorzonen der Erdgeschosslagen von besonderer Bedeutung. Bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen sowie bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben sind die Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplans 111 unter besonderer Berücksichtigung der zu erwartenden Höhenunterschiede (Straßenverlauf, ggf. Tiefgarage) sowie der erforderlichen Nebenanlagen zu beachten.

3. Die Hansestadt Buxtehude empfiehlt, sich mit Hilfe von eigenen Bodenuntersuchungen Gewissheit über die Bodenverhältnisse zu verschaffen:
  - Werden bei Bodenuntersuchungen Bodenkontaminationen festgestellt, sind die Untersuchungsergebnisse der Hansestadt unverzüglich zur Kenntnis zu geben.

- Die Auswertung von Luftbildern durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 14.12.2015 ergab keine Bombardierung durch Abwurfkampfmittel für dieses Gebiet.
- Die Hansestadt gestattet dem Investor mit Abschluss dieser Anhandgabevereinbarung im Vorgriff auf den Erwerb des Grundstücks vorbereitende Maßnahmen sowie die Erkundung von Bodenmechanik und etwaigen Bodenkontaminationen auf dem Grundstück auf eigene Kosten und eigenes Risiko durchzuführen. Mit der Durchführung der einzelnen Maßnahmen darf erst begonnen werden, wenn etwaige für die Durchführung erforderlichen behördlichen Genehmigungen der Hansestadt, Fachgruppe 66, Straßen und Grünanlagen, nachgewiesen und der Beginn der Arbeiten schriftlich angezeigt sind. Der Investor holt selbständig Bestandspläne über bereits vorhandene Erschließungsleitungen bei dem mit der Erschließung beauftragten Unternehmen, SWECO ein. Bei der Durchführung der Maßnahmen sind über das notwendige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen von Grundstücksnachbarn zu vermeiden. Die Hansestadt ist von etwaigen Ansprüchen Dritter, die auf der Durchführung der Maßnahmen beruhen, freizuhalten. Das Gestattungsrecht ist für die Dauer von zwei Monaten nach erfolgter Anzeige beschränkt. Für diesen Zeitraum ist der Investor zur Verkehrssicherung des Grundstücks verpflichtet. Er ist zudem verpflichtet, Weisungen der Hansestadt unverzüglich nachzukommen, die der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht dienen oder für die Verbesserung der Verkehrssicherung zweckmäßig sind. Kommt der Investor den Weisungen nicht unverzüglich nach, ist die Hansestadt ohne weitere Fristsetzung zur Ersatzvornahme auf seine Kosten berechtigt. Die Hansestadt hat gegenüber Dritten auf dem Grundstück jederzeit Hausrecht. Der Investor ist auf Anforderung der Hansestadt verpflichtet, dieser die jeweiligen Ergebnisse der durchgeführten Maßnahmen zur Erkundung vorzulegen. Nach Beendigung der Bodenarbeit ist der Boden fachgerecht zu verfüllen und zu verdichten. Er ist verpflichtet, die Behandlung und ggf. Verwertung bzw. Beseitigung des bei Durchführung der Bodenarbeit oder auf sonstige Weise anfallenden Bodenaushubs fachgerecht und durch alleinigen Einsatz anerkannter Fachfirmen durchzuführen.

4. Für das Baugebiet gilt ein Anschluss- und Benutzungszwang zur Energieversorgung mit Fernwärme. Vertragspartner für die Fernwärme werden die Stadtwerke Buxtehude GmbH. In diesem Zusammenhang wird auf die Unterlagen Fernwärme in der Anlage 5.5 (Fernwärmesatzung wie die Technischen Anschlussbedingungen [TAB 2019]) der Konzeptausschreibung verwiesen. Es wird diesbezüglich empfohlen, schon während der Anhandgabephase, die weiteren Rahmenbedingungen und Konditionen mit den Stadtwerken der Hansestadt Buxtehude zu klären.
5. Die einzelnen Vorhaben in der Hansestadt werden durch umfassende Kommunikationsaktivitäten für das Projekt Giselbertstraße dargestellt und in den Gesamtkontext des Projektes gestellt. Der Investor erklärt sich einverstanden, dass die Hansestadt die Anhandgabe nach Abschluss dieser Vereinbarung (z.B. auf unserer Website sowie in Plandarstellungen und Broschüren) kommunizieren. Hierfür ist unverzüglich nach Unterzeichnung ein Vertreter des Investors zu benennen, der öffentlich und Dritten gegenüber als Ansprechpartner benannt werden kann. Der Investor stellt der Hansestadt unentgeltlich Visualisierungen, Ansichten und Plandarstellungen des Architekturentwurfes bzw. weiterer Planungsstände in jeweils geeigneten Datenformaten unverzüglich nach deren Erarbeitung bzw. etwaigen Überarbeitungen ggf. auch mehrfach zur Verfügung und räumt der Hansestadt daran unentgeltlich die einfachen, zeitlich unbegrenzten Nutzungsrechte, insbesondere das Veröffentlichungs-, Verbreitungs-, Vervielfältigungs- und Ausstellungsrecht sowie das

Recht zur öffentlichen Zugänglichmachung und Wiedergabe, zur Verwendung im Rahmen der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit für das Projekt Giselbertstraße ein. Der Investor versichert, dass er über die bezeichneten Nutzungsrechte sowie die Zustimmung des Urhebers zur Übertragung der Nutzungsrechte verfügt, und stellt die Hansestadt von etwaigen Vergütungsansprüchen und sonstigen Ansprüchen Dritter im Hinblick auf die Einräumung der Nutzungsrechte frei. Der Investor stimmt der Verarbeitung etwaiger personenbezogener Daten gemäß den geltenden Datenschutzbestimmungen der Hansestadt zu.

Die vollständige Datenschutzerklärung ist auf [www.buxtehude.de](http://www.buxtehude.de) einzusehen. Die Einwilligung kann jederzeit für die Zukunft widerrufen werden.

6. Der Investor erbringt bis zum Ablauf der Anhandgabefrist den schriftlichen Nachweis, dass die Finanzierung des Vorhabens gesichert ist. Die Parteien beabsichtigen in demselben Zeitraum Einigung über die Bedingungen des Grundstückskaufvertrages zu erzielen
7. Ein Recht zur Nutzung des Grundstücks abweichend von Ziffer 3 vor Abschluss des Kaufvertrages wird nicht eingeräumt. Mit der Bebauung des Grundstücks oder mit bauvorbereitenden Maßnahmen darf erst nach Abschluss eines Kaufvertrages begonnen werden.
8. Durch diese Vereinbarung übernimmt die Hansestadt keine Verpflichtung, dem Investor das Grundstück zu veräußern, zu sichern oder anderweitig zu überlassen. Die Veräußerung und die Sicherung bedürfen der Zustimmung des Rates der Hansestadt Buxtehude. Die Zustimmung des Rates bleibt ausdrücklich vorbehalten. Sie kann erst eingeholt werden, wenn insbesondere folgende Bedingungen erfüllt sind:
  - Einigung über die Bedingungen des Grundstückkaufvertrages. Der Kaufvertrag wird neben der Kaufpreisfestsetzung Regelungen zur Bebauung und Nutzung, erforderliche Sicherungsinstrumente wie Dienstbarkeiten Vertragsstrafen, Möglichkeit der Rückauflassung sowie Rücktrittrechte für beide Seiten enthalten.
  - Einvernehmliche Klärung der Bebaubarkeit, einschließlich eingereichtem Bauantrag auf Basis der Empfehlungen der Auswahlkommission und dem in der Grundstücksbewerbung vorgelegtem Planungskonzept.
  - Bereitschaft zu einer gemeinsamen Projektrealisierung sowie zur Kooperation mit umliegenden Bauvorhaben, u.a. im Rahmen eines zu erarbeitenden Baustellenlogistikkonzepts.
9. Die Hansestadt kann die Verhandlungen für gescheitert erklären, wenn
  - das Verfahren nicht innerhalb der unter Ziffern 2 und 3 genannten Fristen durchgeführt wird oder
  - sich ggf. auch schon vor Ablauf der Frist ergibt, dass die Nutzung oder die Finanzierung nicht gesichert werden kann oder
  - sich herausstellt, dass über die Veräußerung kein Einvernehmen erzielt werden kann.
10. Für die Anhandgabe wird ein Entgelt in Höhe von rd. 1,5 % des angebotenen Kaufpreises erhoben. Das Anhandgabeentgelt ist grundsätzlich nicht rückzahlbar. Das Anhandgabeentgelt wird auf den Kaufpreis des Grundstücks angerechnet. Eine Rechnung über das Anhandgabeentgelt geht Ihnen mit gesonderter Post zu. Im Falle des Scheiterns der Verhandlungen zahlt die Hansestadt Buxtehude für Ihre Aufwendungen (Planung, Architektenhonorar, Zeichnungen, Gebühren, Bodenuntersuchungen usw.) oder für einen Gewinnausfall keine Entschädigung.

11. Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieser Vereinbarung berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt die Vereinbarung im Übrigen wirksam. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

Die Parteien sind sich darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Vorhabens und beschriebenen Zielsetzungen dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treue und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.

Sollten bei der Durchführung der Vereinbarung ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Parteien, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss der Vereinbarung getroffen worden wären. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

---

(Datum und Unterschrift)

Katja Oldenburg-Schmidt  
Bürgermeisterin der Hansestadt Buxtehude

---

(Datum und Unterschrift)

Name Bieter

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan Grundstück im Maßstab 1:1.000
- Anlage 2: Zusammenfassende Bestandteile des Angebots
- Anlage 3: Empfehlungen des Auswahlgremiums zur Qualifizierung in der Anhandgabe