

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. W 49 „Rechenzentrum 1 Wustemark Nordwest“

Zwischen

**der Gemeinde Wustemark
Hoppenrader Allee 1
14641 Wustemark**

vertreten durch

den Bürgermeister Herrn Holger Schreiber, und den allgemeinen Stellvertreter des
Bürgermeisters, Herrn Uwe Schollän

- nachstehend **Gemeinde** genannt -

und der

**CDW Commercial Development Wustemark GmbH
Kranzer Str. 6-7
14199 Berlin**

vertreten durch die Geschäftsführer, Herren Patrick Lieberkühn, und Andreas Schmidt

- nachstehend **CDW** genannt -

und der

**VIRTUS Wustemark 2 GmbH
c/o Investa Holding GmbH
Düsseldorfer Straße 15
65760 Eschborn**

vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Michael Dada

- nachstehend **VIRTUS** genannt -

Stand: 15.11.2024

- alle gemeinsam nachstehend die „**Vertragsparteien**“ genannt -

wird folgender städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 49 „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“ geschlossen:

Inhaltsverzeichnis

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB	1
Präambel.....	5
Teil 1 – Vertragsgrundlagen.....	6
<i>§ 1 Vertragsgegenstand und -zweck.....</i>	<i>6</i>
Teil 2 – Städtebauliche Entwicklung und Abwärmenutzung	7
<i>§ 2 Durchführung der Planung.....</i>	<i>7</i>
<i>§ 3 Errichtung von Wärmeübergabestationen und Einbindung in das Wärmenetz</i>	<i>7</i>
<i>§ 4 Abwärmenutzung.....</i>	<i>8</i>
Teil 3 – Naturschutz- und artenschutzrechtliche Ausgleichsregelungen und Lärmschutz	9
<i>§ 5 Eingriffe in Natur und Landschaft</i>	<i>9</i>
<i>§ 6 Vermeidungsmaßnahmen.....</i>	<i>10</i>
<i>§ 7 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).....</i>	<i>10</i>
<i>§ 8 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes</i>	<i>10</i>
<i>§ 9 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes</i>	<i>11</i>
<i>§ 10 Durchführung und Ersatzvornahme</i>	<i>11</i>
<i>§ 11 Lärmschutz.....</i>	<i>12</i>
<i>§ 12 Kühlung</i>	<i>12</i>
Teil 4 – Erschließung.....	13
<i>§ 13 Gegenstand der erschließungsvertraglichen Regelungen.....</i>	<i>133</i>
<i>§ 14 Art und Umfang der Erschließungsanlagen</i>	<i>13</i>
<i>§ 15 Fertigstellung der Erschließungsanlagen</i>	<i>14</i>
<i>§ 16 Planung, Auftragserteilung und Bauleitung der Erschließungsmaßnahmen</i>	<i>15</i>
<i>§ 17 Übertragung der Straßenbaulast</i>	<i>15</i>
<i>§ 18 Baudurchführung</i>	<i>16</i>
<i>§ 19 Haftung und Verkehrssicherung</i>	<i>16</i>
<i>§ 20 Gewährleistung und Abnahme</i>	<i>17</i>

§ 21 Widmung.....	17
Teil 5 – Weitere städtebauliche Verpflichtungen.....	18
§ 22 Dachbegrünung und Fotovoltaik.....	18
§ 23 Brandschutz	18
Teil 6 – Sicherung der Vertragserfüllung.....	18
§ 24 Sicherheitsleistung	18
§ 25 Vertragsstrafen	19
§ 26 Haftungsausschluss und Rechtsmittelverzicht	20
Teil 7 – Schlussbestimmungen.....	20
§ 27 Rechtsnachfolge.....	20
§ 28 Bedingung, Kündigung.....	21
§ 29 Schlussbestimmungen.....	22
§ 30 Bestandteile des Vertrages	22

Präambel

Mit Beschluss vom 28.02.2023 (Beschluss-Nr. 26/2023) hat die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. W 49 „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“ (im Folgenden: der Bebauungsplan) gefasst. In dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung mit dem besonderen Nutzungszweck „Rechenzentrum“ sowie die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 49 „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“ umfasst die Flurstücke 120, 122, 123, 124, 125, 126, 891, 927, 1037, 1053, 1057 (teilweise), 1062, 1083 der Flur 002 in der Gemarkung Wustermark. Die CDW hat die zu beplanenden Grundstücke mit Ausnahme des Straßenlands (Flurstück 1057) erworben und mit notariellem Kaufvertrag vom 26.07.2023 an VIRTUS weiterveräußert. Die mittig liegenden Flurstücke 1053 und 1062 befanden sich im Eigentum der Deutschen Bahn. Das Eisenbahnbundesamt hat die Grundstücke auf Antrag der DB Netz AG von der Bahnbetriebspflicht freigestellt. Die bahnrrechtlich nicht mehr belasteten Flächen hat CDW daraufhin erworben und an VIRTUS weiterveräußert. Eine Eigentumsumschreibung ist noch nicht erfolgt.

VIRTUS verpflichtet sich in diesem Vertrag, im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans nach Erschließung ein Rechenzentrum (auch als BERLIN 9-13 bezeichnet) zu errichten und zu betreiben. Vor Aufnahme des Betriebs des Rechenzentrums im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird VIRTUS seinen Sitz und seine Verwaltung im Gebiet der Gemeinde Wustermark ansiedeln. Mit der Aufnahme des Betriebs des Rechenzentrums entsteht eine gewerbesteuerrelevante Betriebsstätte. Gleichzeitig wird sich die VIRTUS Germany Holdco GmbH in Wustermark niederlassen.

Die Gemeinde plant gesondert die Errichtung und den Betrieb eines Nahwärmenetzes, wobei noch nicht feststeht, ob sie dies selbst vornimmt oder die Aufgabe auf einen Dritten als Betreiber überträgt. Nach dessen Realisierung wird VIRTUS der Gemeinde die bei dem Betrieb des Rechenzentrums entstehende und verfügbare Abwärme zur Verfügung stellen. CDW beabsichtigt, bestimmte nachfolgend bezeichnete Flächen zweckgebunden für Wärmeverteilzentren zu überlassen.

Die Realisierung des Bebauungsplans setzt die Erschließung dieses Gebietes voraus. Um die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz zu gewährleisten, wird die öffentliche verkehrliche Erschließung im Zuge der Planung neu geregelt. Die personellen und finanziellen Kapazitäten der Gemeinde reichen nicht aus, um die Planung und Erschließung ohne die

Einbeziehung leistungsfähiger Privater in angemessener Zeit durchzuführen. In dem Bemühen, einerseits dem Wunsch der Vertragsparteien nach einer möglichst zügigen Bebauung nachzukommen, andererseits eine geordnete Erschließung zu gewährleisten, wird dieser Vertrag auf der Grundlage des § 11 BauGB geschlossen. Darüber hinaus regelt der Vertrag, wie VIRTUS die durch das Vorhaben ausgelösten Eingriffe in Natur und Umwelt auszugleichen und zu kompensieren hat. Die entsprechenden naturschutzrechtlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets wurden während des Bebauungsplanverfahrens ermittelt; ihre konkrete Umsetzung regelt unter anderem der vorliegende Vertrag. Hinsichtlich der mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Zusammenhang stehenden Kosten (insbesondere Planungskosten, Kosten für die erforderlichen Gutachten) hat CDW mit der Gemeinde am 09.03.2023 mit Ergänzung vom 18.07.2023 eine separate Kostenübernahmevereinbarung geschlossen. Die vorliegende Vereinbarung lässt diese unberührt.

Teil 1 – Vertragsgrundlagen

§ 1 Vertragsgegenstand und -zweck

- (1) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und umfasst zusätzlich solche Flächen außerhalb des Plangebiets, die für in diesem Vertrag geregelte Maßnahmen (insbesondere naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen) zur Durchführung der Planung in Anspruch genommen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt diesem Vertrag als **Anlage 2** bei. Er umfasst die Flurstücke 120, 122, 123, 124, 125, 126, 891, 927, 1037, 1053, 1057 (teilweise), 1062, 1083 der Flur 002 in der Gemarkung Wustermark.
- (2) Der vorliegende Vertrag regelt Rechte und Pflichten der Beteiligten im Zusammenhang mit der Durchführung der Planung, sowie der Errichtung und dem Betrieb eines Rechenzentrums im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
- (3) Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen der CDW und VIRTUS nach den gesamten Umständen angemessen sind und keine Pflichten vereinbart sind, die nicht in dem Sinne mit dem Vorhaben in Verbindung stehen, dass sie entweder die Voraussetzungen der Abwägung schaffen oder Folgen der Planung bewältigen.

Teil 2 – Städtebauliche Entwicklung und Abwärmenutzung

§ 2 Durchführung der Planung

VIRTUS verpflichtet sich, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Rechenzentrum zu errichten und zu betreiben und beabsichtigt, den Betrieb ab 2027 aufzunehmen. Das Rechenzentrum soll modular aufgebaut werden und in seiner finalen Ausbaustufe eine Anschlussleistung von mindestens 150 MW aufweisen.

§ 3 Errichtung von Wärmeübergabestationen und Einbindung in das Wärmenetz

- (1) CDW beabsichtigt, der Gemeinde bzw. dem Betreiber des künftigen Nahwärmenetzes das Flurstück 1058 und eine circa 6.350 qm große Teilfläche der Flurstücke 905 und 906 der Flur 2 (Gemarkung Wustermark) im Gebiet des Bebauungsplans Nr. W 5 „Gewerbegebiet Nord“ zweckgebunden für die Errichtung eines Wärmeverteilzentrums sowie einer öffentlichen Erschließungsstraße unentgeltlich auf Grundlage eines gesondert abzuschließenden Übertragungsvertrages zu übertragen.
- (2) VIRTUS verpflichtet sich, auf Anfordern der Gemeinde auf dem Flurstück 1058 innerhalb von sechs Monaten ein Wärmetauschersystem zur Wärmeübergabe auf eigene Kosten zu errichten. Die Gemeinde darf die Errichtung fordern, wenn nach dem Stand der Planungen erkennbar ist, dass die Errichtung eines die Abwärme abnehmenden Netzes hinreichend wahrscheinlich erscheint und mit dem Beginn der Errichtung innerhalb der Anforderungsfrist zu rechnen ist. Sie hat die technischen Spezifikationen so rechtzeitig mitzuteilen, dass eine fristgerechte Beschaffung möglich ist.
- (3) VIRTUS verpflichtet sich darüber hinaus, auf Anfordern der Gemeinde innerhalb von 6 Monaten auf eigene Kosten eine und - soweit technisch für die Einbindung der Abwärme des Rechenzentrums in das Wärmenetz sinnvoll - auch weitere Wärmeübergabestationen auf Teilflächen der Flurstücke 905 und 906 der Flur 2, Gemarkung Wustermark im Bereich des Betriebsgeländes des Betriebsteils BERLIN 5-8 zu errichten. Abs. 2 gilt im Übrigen entsprechend.
- (4) Eine Wärmeübergabestation besteht aus dem Anschluss an den Kühlkreislauf des Rechenzentrums mittels geeigneter Leitungen und der Errichtung von Flächenwärmetauschern mit ausreichender Kapazität (siehe § 4 Abs. 1).
- (5) Die Wärmeübergabestationen auf dem Betriebsgelände der VIRTUS sind für die Gemeinde oder den von ihr benannten Wärmenetzbetreiber zugänglich.
- (6) Die Wärmeübergabestationen sind so zu dimensionieren, dass ein Wärmeaustausch mit einer Kapazität im Sinne des § 4 Abs. 1 des Vertrages – nach näherer Maßgabe des § 4 Abs. 3 dieses Vertrages – bei einer Vorlauftemperatur von mindestens 35° Celsius erreicht wird. Die Gemeinde ist berechtigt, im räumlichen Zusammenhang mit den

Wärmeübergabestationen eine oder mehrere Wärmepumpen zu installieren, falls sie beabsichtigt, das Wärmenetz mit einer höheren Vorlauftemperatur zu betreiben, als sie durch die jeweilige Wärmeübergabestation erreicht wird.

- (7) VIRTUS verpflichtet sich zur Errichtung und zum Betrieb von Trassen für Strom, Datenkabel und Wärme zwischen den geplanten Rechenzentren im Plangebiet und im Gewerbegebiet Nord.
- (8) Die Planung und Einbindung der Abwärmenutzung in das künftige Wärmenetz der Gemeinde bedarf umfangreicher finanzieller Mittel der Gemeinde. Da das Vorhaben ohne Wärmeverwertung unter Klimaschutzgesichtspunkten (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) weniger nachhaltig wäre, einigen sich CDW und die Gemeinde darauf, dass sich CDW an den Kosten beteiligt. CDW wird für die Planung sowie Einbindung der Abwärme in das künftige Nahwärmenetz der Gemeinde einen Betrag in Höhe von 1.000.000,- Euro nach entsprechender Anzeige, dass mit der Planung des Nahwärmenetzes begonnen wurde, an die Gemeinde zahlen. Die Gemeinde wird den Betrag ausschließlich zum Zwecke der Planung und Vorbereitung des Nahwärmenetzes unter Einbindung der Abwärme des Rechenzentrums verwenden (z.B. für etwaig erforderlichen Grundstückserwerb, weitere Übergabestationen, technische Maßnahmen zur Erhöhung der Effizienz der Einbindung der Abwärme usw.).

§ 4 Abwärmenutzung

- (1) VIRTUS verpflichtet sich, das Rechenzentrum so zu errichten und zu betreiben, dass es nach Maßgabe des § 11 EnEfG einen Anteil an wiederverwendeter Energie nach DIN EN 50600-4-6 von mindestens 20 Prozent aufweist. Gemeinde und VIRTUS beabsichtigen, nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 EnEfG einen Vertrag über die Abwärmenutzung zu schließen.
- (2) VIRTUS verpflichtet sich, der Gemeinde die Abwärme für die Dauer des Betriebs des Rechenzentrums an den in § 3 genannten Wärmeübergabestationen – vorbehaltlich Abs. 4 - unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. VIRTUS verpflichtet sich zur Errichtung und zum Betrieb von Trassen für Strom, Datenkabel und Wärme zwischen den geplanten Rechenzentren im Plangebiet und im Gewerbegebiet Nord.
- (3) Dazu verpflichtet sich VIRTUS die im Kühlwasser enthaltene Abwärme mit einer Vorlauftemperatur von mindestens 35°C bereitzustellen. Wenn und soweit die Vorlauftemperatur von 35°C am Messpunkt dauerhaft (an mehr als 50 Tagen im Jahr oder mehr als 20 Tagen am Stück) unterschritten wird, hat VIRTUS die anteiligen Strommehrkosten zu tragen, die erforderlich sind, um eine Vorlauftemperatur von 35°C herzustellen. Bei einer dauerhaften Unterschreitung des vereinbarten Temperaturniveaus sind die gesamten Jahreskosten für die Anhebung auf das vereinbarte Temperaturniveau durch VIRTUS zu erstatten. Eine Anhebung oder Absenkung der Temperatur, etwa durch

Wärmepumpen, ist nicht geschuldet. Diese liegt, soweit erforderlich, in der Verantwortung der Gemeinde oder des von ihr benannten Wärmenetzbetreibers.

- (4) Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass eine unentgeltliche Lieferung der Abwärme nicht dazu führt, dass die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs in Bezug auf wesentliche Anlagenteile des Rechenzentrums entfällt oder (ii) von VIRTUS eine unentgeltliche Wertabgabe i.S.d. § 3 Abs. 1b UStG zu versteuern ist. Sollte dies nicht der Fall sein, werden die Vertragsparteien über diesen Punkt neu verhandeln. VIRTUS würde dann die Wärme zu einem möglichst geringen Anteil der Gestellungskosten abgeben.

Teil 3 – Naturschutz- und artenschutzrechtliche Ausgleichsregelungen und Lärmschutz

§ 5 Eingriffe in Natur und Landschaft

- (1) Durch das mit dem Bebauungsplan zugelassene Vorhaben kommt es zu großflächigen Neuversiegelungen und zu möglichen Beeinträchtigungen der Artengruppen Brutvögel und Zauneidechsen. Dafür sind neben CEF-Maßnahmen zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Den artenschutzrechtlichen Verboten kann teils durch Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen werden (vgl. nachfolgend § 6). Bei einigen geschützten Arten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (CEF-Maßnahmen, vgl. nachfolgend § 7). Zudem gibt es naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb (vgl. § 8) und außerhalb der Eingriffsfläche des Plangebiets (vgl. § 9) Die Maßnahmenblätter für die jeweiligen Maßnahmen werden als **Anlagen 5 sowie 7 bis 9** zum Vertrag genommen.
- (2) VIRTUS wird nach § 4c BauGB alle in Kapitel 8 des Umweltberichts (**Anlage 3**) beschriebenen Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen auf eigene Kosten durchführen und der Gemeinde unverzüglich deren Ergebnisse samt Maßnahmendokumentation übergeben. Sollte sich daraus ergeben, dass weitere Maßnahmen erforderlich sind, ergreift VIRTUS geeignete zusätzliche Maßnahmen zur Abhilfe unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen und trägt die damit im Zusammenhang stehenden Kosten.
- (3) Zur Einhaltung umweltfachlicher Belange vor und während der Bauzeit beauftragt VIRTUS ein Fachbüro mit einer ökologischen Baubegleitung und trägt alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten. Dieser hat sicherzustellen, dass die Maßnahmen zur Umweltüberwachung gemäß den Anforderungen aus dem Umweltbericht eingehalten werden. Dazu gehört unter anderem die Flächen-, Objekt- und Baumkontrolle vor und während der Bauphase, die Überwachung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen und die Überwachung der Anforderungen an den Bodenschutz. Rechtzeitig vor Baubeginn teilt

VIRTUS der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde das mit der ökologischen Baubegleitung beauftragte Fachbüro mit. Bei der Beauftragung stellt der Vorhabenträger insbesondere sicher, dass im Rahmen der ökologischen Baubegleitung die Einhaltung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt wird.

- (4) Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verpflichtet sich CDW, in den Verträgen mit der Baumschule Lorberg und durch Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch sicherzustellen, dass der bestehende Baumstreifen (**Anlage 6**) dauerhaft erhalten wird.

§ 6 Vermeidungsmaßnahmen

VIRTUS verpflichtet sich zur Durchführung der in den Maßnahmenblättern (**Anlagen 5 und 7**) beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, die sich aus dem Bebauungsplan, dem Umweltbericht, dem Artenschutzfachbeitrag und dem Grünordnerischen Fachbeitrag ergeben und zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt oder aus Gründen des Artenschutzes erforderlich sind.

§ 7 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- (1) VIRTUS verpflichtet sich zur Durchführung der im Artenschutzfachbeitrag genannten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Zur Konkretisierung wird auf die als **Anlage 4** beigefügte Tabelle und das als **Anlage 8** beigefügte Maßnahmenblatt A_{CEF} 1 verwiesen.
- (2) Zur Absicherung der Durchführbarkeit einschließlich der Duldung der Ersatzvornahme der in Abs. 1 geregelten Maßnahmen verpflichtet sich CDW, vor Satzungsbeschluss gegenüber der Gemeinde den Nachweis zu erbringen, dass für die erforderlichen planexternen Flächen entsprechende beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der UNB im jeweiligen Grundbuch eingetragen, mindestens aber unwiderruflich bewilligt sind. Der Eintragungstext ist zuvor mit der UNB abzustimmen.

§ 8 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

VIRTUS verpflichtet sich zur Durchführung der im Umweltbericht aufgelisteten und in den **Maßnahmenblättern mit den Ziffern A 1, A 2, A 3, A 4a, A 4b (Anlagenkonvolut 5)** konkretisierten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets. Die Kompensationsmaßnahmen sind in der als **Anlage 4** beigefügten Tabelle aufgeführt.

§ 9 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- (1) VIRTUS verpflichtet sich zur Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Kompensationsmaßnahmen E 1, E 3 / E 4 und E 5 außerhalb des Plangebiets auf folgenden Flächen:
 - Gemarkung Wustermark, Flur 3, Flurstücke 51, 52, 54/2 und 55
 - Gemarkung Döberitz, Flur 2, Flurstück 9
 - Kompensationsflächenpool Ortsteil Dyrotz.
- (2) Die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen sind in der als **Anlage 4** beigefügten Tabelle aufgelistet und in den Maßnahmenblättern als **Anlagenkonvolut 9** konkretisiert. Soweit für die Maßnahme E3/E4 eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich wird, sind auch etwaige Auflagen und Nebenbestimmungen zu erfüllen.
- (3) Zur Absicherung der Durchführbarkeit einschließlich der Duldung der Ersatzvornahme der in Abs. 2 geregelten Maßnahmen verpflichtet sich CDW, vor Satzungsbeschluss gegenüber der Gemeinde den Nachweis zu erbringen, dass für die erforderlichen planexternen Flächen entsprechende beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der UNB im jeweiligen Grundbuch eingetragen sind. Der Eintragungstext ist zuvor mit der UNB abzustimmen. Für Maßnahmen im Flächenpool der Gemeinde oder Flächen, die im Eigentum der Sielmann-Stiftung stehen und in denen die Gemeinde selbst Vertragspartei ist, entfällt die Pflicht zur dinglichen Sicherung.
- (4) Betreffend die außerhalb des Plangebietes gelegenen Ausstellungsflächen der Firma Lorberg schließt CDW einen Vertrag mit der Firma Lorberg, nach dem Lorberg verpflichtet ist, dort dauerhaft eine Ausstellungsfläche zum Zwecke der Eingrünung des Areals zu unterhalten. Auf dieser Fläche dürfen einzelne Bäume entnommen und durch neue Bäume ersetzt werden, solange insgesamt der Eindruck einer Baumreihe verbleibt. Die Verpflichtung wird dinglich zugunsten der UNB gesichert.

§ 10 Durchführung und Ersatzvornahme

- (1) Die Maßnahmen gem. §§ 5-9 sind innerhalb der im Umweltbericht, in den Fachbeiträgen und in den Maßnahmenblättern (**Anlagen 5 sowie 6-9**) jeweils aufgeführten Fristen fertigzustellen. Soweit keine ausdrücklichen Fristen vorgesehen sind und diese sich auch nicht aus der Natur der Sache ergeben, sind die Maßnahmen spätestens bis zur Nutzungsaufnahme des Rechenzentrums fertigzustellen. Die sich aus dem Fristenplan ergebenden Fristen sind von der Gemeinde zu verlängern, wenn VIRTUS aus von ihr nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung verhindert ist. Nicht zu vertreten hat VIRTUS insbesondere unvorhersehbare schlechte Witterungsverhältnisse. Kommt VIRTUS ihrer Pflicht zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen nicht fristgerecht nach, muss die Gemeinde VIRTUS eine angemessene Frist – auch mehrfach – zur Fertigstellung setzen

(je nach Maßnahme, aber insgesamt maximal sechs Monate) und darf nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist(en) diese Arbeiten auf Kosten von VIRTUS ausführen lassen. Gerät VIRTUS mit der Zahlung in Verzug, kann die Gemeinde ihre Forderungen aus der Bürgschaft befriedigen.

- (2) VIRTUS ist verpflichtet, der Gemeinde bzw. den von ihr beauftragten Firmen im Fall der Ersatzvornahme nach vorheriger Ankündigung (Vorlauf mindestens 24 Stunden) und nach Absprache mit und gemäß den Sicherheitsbestimmungen von VIRTUS entschädigungslos Zutritt zu ihren Grundstücken zu gewähren und die Maßnahmen zu dulden. VIRTUS stellt in den Verträgen mit anderen Grundstückseigentümern und -erwerbern sicher, dass diese Verpflichtung mit Weitergabeverpflichtung entsprechend übernommen und übertragen wird.

§ 11 Lärmschutz

- (1) VIRTUS verpflichtet sich, das Rechenzentrum so zu betreiben, dass an dem in **Anlage 11** dargestellten Immissionsort an der Siedlung „Am Umspannwerk“ die Immissionswerte 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für ein Allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden und alle dazu geeigneten Maßnahmen zu ergreifen.
- (2) Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung zur Einhaltung der Lärmimmissionswerte und Maßnahmenenergreifung trotz Aufforderung und angemessener Fristsetzung kann die Gemeinde VIRTUS Vertragsstrafen nach § 25 auferlegen.

§ 12 Kühlung

VIRTUS stellt sicher, dass weder Wasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz noch Grundwasser und auch kein anfallendes Regenwasser zu Kühlzwecken für das Rechenzentrum genutzt wird. Sollte durch Änderung der technischen Rahmenbedingungen eine teilweise Nutzung von Regenwasser angezeigt sein, so obliegt es VIRTUS, dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzubringen. Die Gemeinde wird etwaige Begründungen prüfen und sodann abwägen, wie vorzugehen ist. Ein Rechtsanspruch für VIRTUS gegenüber der Gemeinde entsteht hierdurch nicht.

Teil 4 – Erschließung

§ 13 Gegenstand der erschließungsvertraglichen Regelungen

- (1) Die Gemeinde überträgt nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. W 49 „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“ auf VIRTUS.
- (2) Die planungsrechtliche Grundlage für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung ist der künftige Bebauungsplan Nr. W 49 „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“. Die weiteren erforderlichen Ausbauplanungen sind der Gemeinde in einem Ausführungsplan vor Einreichung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zur Zustimmung vorzulegen; die abgestimmten Unterlagen werden Grundlage für die Durchführung der Erschließung.
- (3) VIRTUS verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen im eigenen Namen für eigene Rechnung nach Maßgabe dieses Vertrages an die Gemeinde. Die Gemeinde trägt keinen Eigenanteil an den Erschließungskosten.
- (4) VIRTUS kann die Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich sämtlicher nach diesem Vertrag damit einhergehender Pflichten mit Zustimmung der Gemeinde auf Dritte übertragen.
- (5) Im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Flächen werden von der Gemeinde nach den gesetzlichen Bestimmungen als öffentliches Straßenland gewidmet.

§ 14 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) VIRTUS verpflichtet sich zur Herstellung der im folgenden aufgeführten Erschließungsanlagen entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 49 „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“:

Die Herstellung der öffentlichen Straße in dem in der **Anlage 10** als neu zu errichtender Abschnitt gekennzeichnetem Bereich in Anbindung an die L863 einschließlich

- der Fahrbahn entsprechend dem technischen Datenblatt (Anlage 10), wobei Borde, soweit vorhanden, in Granit herzustellen sind,
- der Gehwege und Anlagen für Radverkehr im Verlauf der Straße,
- der Straßenentwässerung durch ein Regenwasserverdunstungs-/versickerungssystem,
- der Straßenbeleuchtung in insektenfreundlicher LED-Technik mit Fernauslese- und Regeltechnik (eine Steuerung mit den Systemen der Marke Philips Interactcity muss technisch möglich sein),

- Unterirdische Kanäle und Leitungen nach Maßgabe der Erschließungsverträge mit den Medienträgern
 - der Beschilderung (Straßennamen, Verkehrszeichen, Blindenleitsystem, Beschilderung inklusive ertastbaren Straßenschildern für Sehbeeinträchtigte, etc.),
 - des Straßenbegleitgrünes, wobei der Insektenschutz durch entsprechende Ansaaten zu berücksichtigen ist und weitere diesbezügliche Konkretisierungen im Rahmen der Werkplanung in Abstimmung mit der Gemeinde vorzunehmen sind,
 - Nebenanlagen wie Straßenschilder.
- (2) VIRTUS hat notwendige bau-, naturschutz-, wasser- und denkmalrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen. Die Gemeinde wird notwendige Mitwirkungshandlungen vornehmen.
- (3) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung bedarf der Zustimmung der Gemeinde, die diese nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Aushubböden sind in Haufwerken für die erforderlichen Untersuchungen nach LAGA zu separieren und zu dokumentieren.
- (4) Die Gemeinde hat die hoheitlichen Aufgaben der Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung an den Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH), Sankt-Georgen-Straße 7, 14641 Nauen, abgegeben. Deshalb ist, soweit dieser dies verlangt, mit dem WAH als zuständigem Vertragspartner ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen, der der Gemeinde in Kopie vorzulegen ist. Der WAH hat am 05.09.2024 erklärt, dass für „die damit ausgewiesenen Bedarfswerte [...] seitens des WAH die Erschließung Trink- und Schmutzwasser als gesichert bestätigt“ wird. Somit entfällt die Notwendigkeit eines gesonderten Erschließungsvertrages zur Anbindung an die Wasser- und Schmutzwasserversorgung
- (5) VIRTUS hat auf den neu zu widmenden Flächen eine stichpunktartige Bodensondierung auf Altlasten und Kampfmittel in einer Tiefe von einem Meter durchführen zu lassen. Vorab sind die Erprobungsstandorte mit der Gemeinde sowie der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland abzustimmen.

§ 15 Fertigstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind von VIRTUS innerhalb von 24 Monaten ab Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. W 49 „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“ abnahmereif herzustellen zu lassen.
- (2) Die Fristen nach Abs. 1 beginnen nicht, bevor eine von der Gemeinde bestätigte Ausführungsplanung vorliegt. VIRTUS verpflichtet sich, den Entwurf einer

Ausführungsplanung innerhalb von sechs Monaten ab Satzungsbeschluss vorzulegen. Die Fristen verlängern sich hinsichtlich betroffener Anlagen um Zeiträume, in denen erforderliche und beantragte Zulassungen, Genehmigungen oder Zustimmungen von den zuständigen Behörden oder Vertragspartnern ohne Verschulden der Erschließungsträger nicht nach einer Bearbeitungszeit von 8 Wochen erteilt werden.

- (3) Erfüllt VIRTUS ihre Verpflichtungen nach diesem Vertrag nicht oder nicht vertragsgemäß, ist die Gemeinde berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur vertragsgemäßen Umsetzung zu setzen. Erfüllt VIRTUS bis zum Ablauf der gesetzten Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten von VIRTUS auszuführen oder ausführen zu lassen. Die Nutzungsaufnahme darf erst erfolgen, wenn benutzbare Erschließungsanlagen vorliegen.

§ 16 Planung, Auftragserteilung und Bauleitung der Erschließungsmaßnahmen

- (1) Mit der Planung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen wurde von der CDW / von VIRTUS im Einvernehmen mit der Gemeinde ein entsprechendes Ingenieurbüro beauftragt, das die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahmen bietet.
- (2) Die CDW / VIRTUS verpflichtet sich, erforderliche hoheitliche Vermessungsarbeiten einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben.

§ 17 Übertragung der Straßenbaulast

- (1) Die Gemeinde überträgt die ihr aus der Straßenbaulast resultierenden Aufgaben und Pflichten VIRTUS für die Dauer von 30 Jahren ab mängelfreier Abnahme. VIRTUS nimmt die Übertragung an. Sie wird die Aufgaben eigenverantwortlich, aber in Abstimmung mit der Gemeinde, ausführen. Zur Überwachung der Pflichten kann die Gemeinde VIRTUS regelmäßig in einem Turnus von mindestens zwei Jahren zu einer gemeinsamen Begehung auffordern, die dann innerhalb eines Monats stattfinden muss. Stellt die Gemeinde Mängel an der Straße fest, fordert sie VIRTUS auf, diese in angemessener Frist zu beseitigen. Beseitigt VIRTUS den Mangel nicht innerhalb der Frist und einer angemessenen Nachfrist, darf die Gemeinde diese selbst auf Kosten VIRTUS beseitigen lassen.
- (2) CDW und VIRTUS verzichten auf ein Andienungsrecht gemäß § 13 BbgStrG. Die Gemeinde nimmt den Verzicht an.
- (3) VIRTUS stellt die Gemeinde von allen Schadensersatzansprüchen wegen der Verletzung von Pflichten nach Abs. 1 frei.

§ 18 Baudurchführung

- (1) VIRTUS verpflichtet sich, den zeitlichen Bauablauf im Einvernehmen mit den jeweiligen Versorgungsbetrieben sowie mit der Gemeinde zu planen und den Bauablauf zu koordinieren. VIRTUS wird durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern darauf hinwirken, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Kabel für Telefon- bzw. Internetanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert wird, und dass ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen vermieden wird.
- (2) Der Baubeginn ist der Gemeinde zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten im öffentlichen bzw. zukünftig öffentlichen Bereich zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (3) VIRTUS hat im Einzelfall auf Verlangen der Gemeinde von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von den Vertragsparteien anerkannten Baustofflabor untersuchen zu lassen, sowie die Untersuchungsbefunde der Gemeinde vorzulegen. VIRTUS verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten Frist zu entfernen. Für den Fall, dass die Untersuchung ergibt, dass die Stoffe und Bauteile nicht dem Vertrag entsprechen, trägt die Kosten (Probeentnahme, Untersuchung, Entfernung) VIRTUS.
- (4) Pflanzungen, die als Straßenbegleitgrün im Rahmen der in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten vorzunehmen sind, sind in der ersten geeigneten Pflanzperiode nach Herstellung der zu bepflanzenden Flächen vorzunehmen, es sei denn, dass zwingende technische Gründe dies ausschließen.

§ 19 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Beginn der Erschließungsarbeiten an übernimmt VIRTUS im Bereich der künftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (**s. Anlage 2**) die Verkehrssicherungspflicht. Die Übertragung auf Dritte ist zulässig. Der Gemeinde ist eine vollständige oder teilweise Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf Dritte anzuzeigen.
- (2) VIRTUS haftet gegenüber der Gemeinde für jeden Schaden, der der Gemeinde durch die schuldhafte Verletzung der VIRTUS obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entstehen und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder hergestellten Erschließungsanlagen verursacht werden. VIRTUS stellt die Gemeinde insoweit von allen berechtigten Schadensersatzansprüchen Dritter frei.

- (3) Vor Beginn der Baumaßnahmen hat VIRTUS das Bestehen einer Haftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckung von 2 Mio. EUR nachzuweisen. VIRTUS ist verpflichtet, vorgenannte Schäden in Abstimmung mit der Gemeinde umgehend zu beseitigen.

§ 20 Gewährleistung und Abnahme

- (1) VIRTUS übernimmt gegenüber der Gemeinde die Gewähr, dass ihre Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Diese Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB/B für Bauwerke. Die Frist wird auf 4 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen im Beisein der Gemeinde. Das Recht der Gemeinde zum Rücktritt von diesem Vertrag wegen Mängeln der Erschließungsanlagen ist ausgeschlossen.
- (3) VIRTUS zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Abnahme hat von da an innerhalb von 4 Wochen zu erfolgen. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde und VIRTUS gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von Gemeinde und VIRTUS zu unterzeichnen.
- (4) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, sind diese innerhalb einer angemessenen, von der Gemeinde zu setzenden, Frist durch VIRTUS zu beseitigen. Dabei soll die Frist in der Regel mindestens zwei Monate, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, betragen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde nach weiterer Abmahnung berechtigt, die Mängel auf Kosten VIRTUS beseitigen zu lassen.

§ 21 Widmung

- (1) Die straßenrechtliche Widmung der Straßen und Wege erfolgt unverzüglich nach der gemeinsamen Abnahme; CDW und VIRTUS stimmen hiermit der Widmung unwiderruflich zu.
- (2) Im Rahmen der Widmung muss VIRTUS der Gemeinde auf eigene Kosten digitale Kopien sämtlicher der sich in ihrem Besitz befindlichen technischen Unterlagen und Informationen zu den Erschließungsanlagen im Koordinatensystem ETRS 89 sowie einmal in Papier zur Verfügung stellen. Die vorgelegten Unterlagen, Pläne und Datenträger werden Eigentum der Gemeinde.

Teil 5 – Weitere städtebauliche Verpflichtungen

§ 22 Dachbegrünung und Fotovoltaik

- (1) VIRTUS verpflichtet sich dazu, die Dachflächen extensiv zu begrünen, soweit dies technisch möglich ist und den Betrieb des Rechenzentrums nicht hindert. Das gleiche gilt für die Begrünung von dazu geeigneten Fassaden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- (2) VIRTUS strebt an, Anlagen für Fotovoltaik einzusetzen, soweit dies mit den technischen Anforderungen an den Betrieb eines Rechenzentrums und den Vorgaben aus Abs. 1 vereinbar ist.
- (3) Die Vertragsparteien stimmen sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hierzu konkret ab. Es soll hierbei eine ähnliche Gestaltung in Bezug auf Fotovoltaik und Begrünung erreicht werden, wie im Bereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet Nord, Teil 1, Rechenzentrum 5-8.

§ 23 Brandschutz

VIRTUS verpflichtet sich, die Freiwillige Feuerwehr in der Gemeinde hinsichtlich der Brandbekämpfung an einem Rechenzentrum vor Inbetriebnahme und bei Bedarf auch wiederholt auf ihre Kosten durch entsprechende Fachleute zu schulen und mit den spezifischen Verhaltensregeln bei Bränden in oder an einem Rechenzentrum vertraut zu machen.

Teil 6 – Sicherung der Vertragserfüllung

§ 24 Sicherheitsleistung

- (1) Die CDW und VIRTUS haben für ihren Teil der Vertragserfüllung jeweils Sicherheiten zu leisten. Soweit CDW und VIRTUS gesamtschuldnerisch haften, ist nur eine Sicherung erforderlich. Sicherheit im Sinne dieser Regelung bedeutet, dass eine Sicherheit für die Erfüllung der Ansprüche aus diesem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Gemeinde zu leisten ist. Soweit nur für einzelne Verpflichtungen Sicherheit zu leisten ist, sind diese in der Sicherheitsvereinbarung (Bürgschaftsurkunde) zu bezeichnen. Die Sicherheitsleistung erfolgt in Höhe der in diesem Vertrag festgelegten Zahlungsverpflichtungen. Soweit Leistungen bedungen sind, die nicht in Geld bestehen (u.a. Bauleistungen für Erschließungsanlagen), erfolgt Sicherheitsleistung in Höhe der durch diesen Vertrag

begründeten Kosten gemäß der zum Zeitpunkt der Sicherheitsleistung anfallenden Kostenschätzung.

Danach sind folgende Bürgschaften zu stellen:

- Baukosten Erschließungsanlagen gem. § 14
- Kosten für Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, Monitoring und Ökologische Baubegleitung gem. §§ 5 bis 9.

- (2) Die Sicherheiten sind durch unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaften eines in der Europäischen Union ansässigen Kreditinstituts zu leisten. Die Bürgschaften sind der Gemeinde spätestens bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans, oder wenn vorher eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB beantragt wird, spätestens bis zum Zeitpunkt der Antragstellung zu übergeben.
- (3) Die Bürgschaften sind von der Gemeinde auch bei teilweiser Erfüllung der besicherten Verpflichtung – bei Erschließungspflichten nach Baufortschritt – in entsprechenden Teilbeträgen freizugeben. Der Nachweis für den Baufortschritt ist durch eine Bestätigung des von dem Verpflichteten beauftragten Planers zu erbringen. Die jeweilige Bürgschaftsurkunde ist spätestens mit Erfüllung der besicherten Verpflichtungen, bei Erschließungspflichten nach Abnahme an den Sicherungsgeber zurückzugeben.
- (4) Die Verpflichtung zur Stellung einer Sicherheit für Erschließungsanlagen kann abgewendet werden, indem der zu sichernde Betrag bei der Gemeinde fristgerecht gemäß Abs. 2 S. 2 hinterlegt wird. VIRTUS übernimmt in dem Fall alle etwaigen damit im Zusammenhang stehenden Gebühren und Kosten der Freigabe und Zahlungsvorgänge. Die Pflicht zur Stellung einer eigenen Sicherheit kann durch Abtretung der Ansprüche aus der Vertragserfüllungsbürgschaft des Werkunternehmers abgewendet werden, wenn diese den Anforderungen dieses Vertrages genügt.
- (5) Innerhalb eines Monats nach Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen wird die Vertragserfüllungssicherheit durch eine Gewährleistungssicherheit abgelöst, die für die Dauer der Gewährleistungsfrist in Höhe von mindestens 3% der Nettoschlusskosten, bezogen auf die in § 14 Abs.1 genannten Erschließungsanlagen, zu stellen ist. Die Sicherheitsleistung ist möglichst durch eine unbefristete Bankbürgschaft zu leisten. Abs. 2 gilt entsprechend.

§ 25 Vertragsstrafen

- (1) Bei Nichteinhaltung derjenigen Pflichten aus diesem Vertrag, die nicht durch Sicherheitsleistungen gem. § 24 abgesichert sind, sind von VIRTUS Vertragsstrafen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu zahlen. Soweit an anderer Stelle dieses oder

eines anderen mit VIRTUS geschlossenen Vertrages Vertragsstrafen vereinbart werden bzw. wurden, bleiben diese hiervon unberührt.

- (2) Die genaue Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung des Einzelfalls, insbesondere durch Schwere des Verstoßes und des Grades des Verschuldens, durch die Gemeinde ermittelt. Treten mehrere Verstöße gleichzeitig auf, werden die Vertragsstrafen kumulativ fällig.
- (3) Ein Anspruch auf Zahlung der jeweiligen Vertragsstrafe besteht nicht, soweit VIRTUS nachweisen kann, dass sie die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.

§ 26 Haftungsausschluss und Rechtsmittelverzicht

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen einer der Vertragsparteien, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigen, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt und im Fall der Kündigung nach § 26.
- (3) Sollte der Bebauungsplan nach dem Inkrafttreten gerichtlich angegriffen werden, übernehmen die CDW und VIRTUS die damit im Zusammenhang stehenden Prozesskosten der Gemeinde in Höhe von maximal 25.000,- Euro als Gesamtschuldner.
- (4) Die CDW und VIRTUS erkennen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und erklären diesbezüglich Rechtsmittelverzicht in Bezug auf den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag.

Teil 7 – Schlussbestimmungen

§ 27 Rechtsnachfolge

- (1) CDW und VIRTUS werden im Falle einer Übereignung der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücksflächen auf einen anderen diesem sämtliche in diesem Vertrag durch VIRTUS übernommenen Verpflichtungen auferlegen, mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind, soweit die Verpflichtungen noch nicht vollständig erfüllt sind.

- (2) CDW und VIRTUS haften der Gemeinde als Gesamtschuldnerin neben einem etwaigen neuen Betreiber oder anderweitigen Rechtsnachfolger für die Erfüllung der in diesem Vertrag geregelten Verpflichtungen, soweit die Gemeinde sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat. Für die von VIRTUS übernommenen Pflichten gilt dies nicht, soweit sich diese auf den Betrieb des Rechenzentrums beziehen oder sie ihrem Wesen nach nur durch den künftigen Betreiber des Rechenzentrums erfüllt werden können. Für solche Verpflichtungen haftet VIRTUS allein. CDW und VIRTUS sind aus der Haftung zu entlassen, wenn die Durchführung aller in diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen vollständig vertragsgemäß realisiert worden sind oder wenn die vertraglich zu diesem Zeitpunkt noch bestehenden Verpflichtungen von einem Rechtsnachfolger unbedingt und in gleichem Umfang übernommen worden sind. Die Übernahme ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.

§ 28 Bedingung, Kündigung

- (1) Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.
- (2) Die CDW und VIRTUS sind zur Kündigung berechtigt, wenn der zu beschließende Bebauungsplan von der vorliegenden Entwurfsfassung (gem. **Anlage 2**) wesentlich zu deren Nachteil abweicht oder die Gemeinde die Planungsabsicht entsprechend dem vorgenannten Bebauungsplanentwurf endgültig aufgibt oder der Bebauungsplans Nr. W 49 „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“ nicht innerhalb von 12 Monaten ab Vertragsschluss in Kraft tritt. Die CDW und VIRTUS können hieraus keine Ansprüche auf Aufwendungs- oder Schadensersatz gegenüber der Gemeinde ableiten. Die Kündigung ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben. Die CDW und VIRTUS können die Kündigung nur gemeinsam ausüben.
- (3) Die Vertragsparteien können den Vertrag auch im Übrigen nur aus wichtigem Grund kündigen. Klarstellend ist darauf hinzuweisen, dass § 60 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Anwendung auf diesen Vertrag findet. Haben die Verhältnisse, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend gewesen sind, sich demnach seit Abschluss des Vertrags so wesentlich geändert, dass einer Vertragspartei das Festhalten an der ursprünglichen vertraglichen Regelung nicht zuzumuten ist, kann diese Vertragspartei eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse verlangen oder, sofern eine Anpassung nicht möglich oder einer Vertragspartei nicht zuzumuten ist, den Vertrag kündigen. Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhüten oder zu beseitigen.
- (4) In allen Fällen der Kündigung oder einer sonstigen vorzeitigen Vertragsbeendigung haben CDW und VIRTUS grundsätzlich alle von der Gemeinde zur Durchführung dieses Vertrags zur Verfügung gestellten Unterlagen und Materialien herauszugeben.

§ 29 Schlussbestimmungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (2) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.
- (3) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.
- (4) Dieser Vertrag wird vierfach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung. Die 4. Ausfertigung erfolgt ungebunden zum Zwecke der Digitalisierung.
- (5) Für die Entscheidung über Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Potsdam sachlich und örtlich zuständig. Soweit dieser Vertrag zivilrechtliche Regelungen enthält, an denen die Gemeinde nicht beteiligt ist, gelten die Zuständigkeitsvorschriften der ZPO und wird zwischen Kaufleuten als Gerichtsstand Berlin vereinbart.

§ 30 Bestandteile des Vertrages

Die nachfolgenden Anlagen sind wesentliche Bestandteile dieses Vertrages:

- | | |
|------------|---|
| Anlage 1: | Lageplan |
| Anlage 2: | Planzeichnung Bebauungsplan Nr. W 49 „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“, Entwurf Stand: 07.11.2024 |
| Anlage 3: | Übersicht Maßnahmen gem. Kap. 8 des Umweltberichts (zu § 5 Abs. 2) |
| Anlage 4: | Kostenübersicht aller Maßnahmen gem. §§ 5-10 sowie §14 |
| Anlage 5: | Maßnahmenblätter Ausgleichsmaßnahmen A1-A4b |
| Anlage 6: | Fotodokumentation Erhalt Baumstreifen Lorberg |
| Anlage 7: | Maßnahmenblätter Vermeidungsmaßnahmen V _{ASB} 1-4 |
| Anlage 8: | Maßnahmenblatt A _{CEF} 1 (Zauneidechse) |
| Anlage 9: | Maßnahmenblätter externe Ausgleichsmaßnahmen E1, E3/E4, E5 |
| Anlage 10: | Straßenabschnitt zur Anbindung des Plangebietes an die L 863 |
| Anlage 11: | Immissionsort „Am Umspannwerk“ |

Stand: 15.11.2024

Wustermark, den _____

Holger Schreiber
Gemeinde

Uwe Schollän

Ort, den _____

Ort, den _____

Michael Dada
VIRTUS Wustermark 2 GmbH

Patrick Lieberkühn Andreas Schmidt
CDW