



SITZUNGSVORLAGE
B 2004/010/0309

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Leitung Allgemeiner Steuerungsdienst 30.06.2004

Michael Jathe

Beratungsfolge

Termin

Haupt- und Finanzausschuss

12.07.2004

Rat

12.07.2004

**Abschluss eines Erschließungsvertrages zur Erschließung des
Bebauungsplangebietes Nr. 70 "Jahnwiese" der Stadt Oelde**

Sachverhalt:

Die Stadt Oelde beabsichtigt, die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 70 „Jahnwiese“ nach den Vorschriften des Baugesetzbuches einem Dritten zu übertragen. Die Erschließung soll der Probst Bauträger GmbH übertragen werden, welche auch Eigentum in dem Plangebiet haben wird. Dadurch wird erreicht, dass die Erschließungskosten vollumfänglich von dem Erschließungsträger getragen werden; der sonst übliche gemeindliche Eigenanteil in Höhe von 10 % entfällt. Insbesondere trägt der Erschließungsträger die Kosten der öffentlichen verkehrlichen Erschließungsanlagen, öffentlichen Abwasseranlagen und der nach dem Bebauungsplan vorzunehmenden Grünanpflanzungen. Sonderregelungen ergeben sich lediglich hinsichtlich der Kosten des entlang der Straße „Deipenweg“ zu erstellenden Fußweges und öffentlichen Stellplatzanlagen. Hier ist eine teilweise Kostenbeteiligung der Stadt Oelde vorgesehen, da diese Maßnahmen bei einer alternativen Abrechnung und Erstellung der Teilanlagen durch die Stadt nicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Rahmen „erstmaliger Erschließung“, sondern nach dem Kommunalabgabengesetz abzurechnen wäre, welches eine höhere städtische Kostenbeteiligung vorsieht. Die Vertragsverhandlungen mit dem Erschließungsträger haben hinsichtlich dieser Teilanlagen dazu geführt, dass der Erschließungsträger (Grundstückseigentümer) durch die nun vorgesehene Vertragsregelung so gestellt werden wird, wie er bei einer Beitragsabrechnung durch die Stadt wegen dieser zwei Teilanlagen stehen würde.

Es verbleiben insgesamt aber finanzielle Vorteile der Stadt.

Der anliegende Vertragstext ist mit dem Erschließungsträger abgestimmt. Zudem erhält die Stadt Oelde durch die städtebaulichen Regelungen ein vertragliches Mitspracherecht hinsichtlich der Architektur und äußeren Fassadengestaltung der im Baugebiet zu errichtenden Wohngebäude.

Es wird daher vorgeschlagen, den anliegenden Erschließungsvertrag zu schließen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Oelde überträgt die Erschließung des Baugebietes Jahnwiese – Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Oelde – der Probst Bauträger GmbH und stimmt nachstehendem Erschließungsvertragstext zu.

Zwischen

der **Stadt Oelde**,

vertreten durch den Bürgermeister Helmut Predeick und den Technischen Beigeordneten Norbert Hochstetter, Ratsstiege 1, 59302 Oelde

- nachfolgend kurz: Stadt -

und

der **Probst Bauträger GmbH**, Ennigerloher Straße 86, 59302 Oelde, vertreten durch den Geschäftsführer Ferdinand Probst,

- nachfolgend „Erschließungsträger“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Erschließungsträger beabsichtigt, dass zwischen der „Kreuzstraße“ sowie den Straßen „Deipenweg“, „Kerkbrede“ und „Brüggengeld“ in Oelde gelegene, ca. 10.000 m² große Gelände, welches im Volksmund als „Jahnwiese“ bekannt ist, teilweise (Teilfläche in der Größe von ca. 4.000 m²) von der Stadt Oelde zu erwerben und gemäß Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Oelde mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und mit Einfamilien-/Doppelhäusern gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Nach dem

derzeitigen Planungsstand können im Plangebiet Einzel- oder Doppelhäuser auf 9 Parzellen sowie 5 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Hiervon beabsichtigt der Erschließungsträger auf von ihm zu erwerbenden Flächen 4 Mehrfamilienhäuser zu errichten. Daneben sollen im Plangebiet auch Wohnbauvorhaben durch die B&S Immobilien GmbH und ggf. weitere Bauherren errichtet werden (sogenannte „Dritterschlossene“).

Das Vertragsgebiet erfasst den sich aus **Anlage 1** ergebenden räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 der Stadt Oelde, der sich im Aufstellungsverfahren befindet.

§ 1 **Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die **Gesamterschließung aller Grundstücke im Vertragsgebiet** sowie die bebauungsplangemäße **Errichtung der Wohngebäude im Vertragsgebiet, soweit dies auf vom Erschließungsträger zu erwerbenden bzw. erworbenen Grundstücksbereichen geschieht.**

- (2) **Die Stadt überträgt nach § 124 BauGB die Erschließung des gesamten Bebauungsplanbereiches Nr. 70 „Jahnwiese“ auf den Erschließungsträger.** Das Vertragsgebiet umfasst den im Bebauungsplan Nr. 70 festgelegten räumlichen Geltungsbereich. Der Entwurf des Bebauungsplans ist Anlage dieses Vertrages und damit Vertragsbestandteil (**Anlage 2**). Nach Satzungsbeschluss tritt der endgültige B-Plan Nr. 70 anstelle des Planentwurfes und wird somit Vertragsbestandteil.

- (3) Der Erschließungsträger übernimmt gemäß § 124 Abs. 2 BauGB die Gesamterschließung des Vertragsgebietes in eigenem Namen und auf eigene Rechnung. Er kann sich zur Durchführung aller Aufgaben qualifizierter Dritter bedienen. Der Erschließungsträger trägt - soweit sich aus diesem Vertrag nichts anderes ergibt (vgl. § 13 Abs. 6) - die Gesamterschließungskosten unabhängig davon, ob die nach diesem Vertrag zu erstellenden Erschließungsanlagen nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähig sind oder nicht. § 129 Abs. 1 S. 3 BauGB findet keine Anwendung (d.h. der gemeindliche Anteil an den Erschließungskosten entfällt).

Ebenso trägt der Erschließungsträger die Kosten der Gesamterschließung unabhängig davon, ob durch die zu erstellenden Erschließungsanlagen (auch) Grundstücke Dritter (d.h. weiterer Eigentümer/Bauherren im Plangebiet) erschlossen werden. Die Abrechnung von Erschließungskosten gegenüber Dritteigentümern/Dritterschlossenen obliegt allein dem Erschließungsträger; er trägt insoweit auch das Abrechnungsrisiko.

Der Erschließungsträger wird hierzu gesonderte vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern dritterschlossener Grundstücke im Plangebiet schließen. Die Stadt Oelde wird durch ihren Fachdienst Liegenschaften bei Veräußerung von Baugrundstücken im Plangebiet die Dritteigentümer informatorisch auf die zu erwartende gesonderte vertragliche Erschließungskosteninanspruchnahme durch den Erschließungsträger hinweisen und die Namen der Dritteigentümer dem Erschließungsträger unverzüglich mitteilen. Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass nach derzeitiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ohne derartige gesonderte Vertragsvereinbarungen der Erschließungsträger gegenüber Dritterschlossenen keine gesetzlichen Erstattungsansprüche aus dem Gesichtspunkt der „Geschäftsführung ohne Auftrag“ oder aus „Bereicherungsrecht“ erfolgreich geltend machen kann.

Vorstehende Regelung gilt sinngemäß für die Erstattung der Herstellungskosten der Schmutz- und Regenwasser-Grundstücksanschlussleitungen im Plangebiet.

- (4) Die Einzelheiten der herzustellenden Erschließungsanlagen ergeben sich aus nachfolgenden Regelungen.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Lageplan zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 (Jahnwiese) **(Anlage 1)**;
- b) der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 70 „Jahnwiese“ einschließlich Begründung sowie textlicher Festsetzungen **(Anlage 2)**;
- c) die Pläne zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen
 - aa) den mit der Stadt abgestimmten Entwässerungsplan **(Anlagen 3+4)**;
 - bb) Straßen-, Wege- u. Beleuchtungsplan einschl. Baubeschreibung nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt **(Anlage 5)**;
- d) Bepflanzungsplan zur Begrünung des Plangebietes gemäß Anpflanzungsgebot des

Bebauungsplanes (Einzelbäume und Hecken) (**Anlage 6**);

- e) Kostenaufstellung der zu erwartenden Erschließungskosten (**Anlage 7**);
- f) die zeichnerischen und textlichen Regelungen über die äußere Gestaltung der zu errichtenden Einfamilien-/Doppelhäuser bzw. dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser einschließlich der Ansichtszeichnungen (Architektur) der Außenfassaden und der Festlegung der im Bereich der Außenfassaden zu verwendenden Baumaterialien (**Anlagen 8-14**);
- g) Lageplan der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. Leitungsrechten zu sichernden Flächen im Vertragsgebiet (**Anlage 15**);
- (h) Bodengutachten zur Bodenbeschaffenheit (**Anlage 16**).

§ 3

Erschließungs- und Bauverpflichtung; zeitliche Regelungen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen entsprechend den Regelungen dieses Vertrages im gesamten Vertragsgebiet herzustellen, auch soweit hierdurch Grundstücke von Dritteigentümern im Plangebiet erschlossen werden sollten. Der Erschließungsträger führt die Erschließungsmaßnahme gemäß § 1 Abs. 3 dieses Vertrages durch und trägt sämtliche Kosten. Die Stadt beteiligt sich an den Erschließungskosten nur im Rahmen des § 13 Abs. 6 dieses Vertrages.
- (2) Der Erschließungsträger hat hierzu spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 70 mit der Herstellung der Erschließungsanlagen für das Wohngebiet zu beginnen.
- (3) Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und spätestens bis zum Baubeginn der anzuschließenden Bauten benutzbar sein, so dass die Erschließung der vorgesehenen Wohngebäude im Sinne des Baugesetzbuches baurechtlich gesichert ist.
- (4) Die endgültige Herstellung (Endausbau) aller Erschließungsanlagen muss 6 Monate nach Fertigstellung der Hochbauten – spätestens aber bis zum 31.12.2006 - abgeschlossen sein. Bei den gemäß Pflanzgebot vorzunehmenden Anpflanzungen ist

auf die saisonalen Pflanzzeiten Rücksicht zu nehmen; die Bepflanzungen gemäß Pflanzgebot (**Anlage 6**) sind ebenso bis spätestens zum 31.12.2006 zu erbringen.

Ein Überschreiten der vorgenannten Fristen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt Oelde.

- (5) Sollten nach endgültiger Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen durch Baumaßnahmen auf den Grundstücken Schäden an den öffentlichen oder durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Privat-Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes entstehen, so obliegt es neben dem Verursacher auch dem Erschließungsträger, für eine Beseitigung zu sorgen. Der Erschließungsträger kann diese Beseitigungspflicht mit Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen.

§ 4

Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Erschließungsträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Vertraggebietes erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf seine Kosten durchführen; dazu gehören insbesondere auch die Abstimmungen mit den Versorgungsträgern: EVO-Energieversorgung-Oelde-GmbH, und Telekom sowie der Wasserversorgung Beckum GmbH. Der Erschließungsträger trägt insbesondere die Kosten für verursachte Verlagerungen vorhandener und Einrichtung neuer Versorgungsleitungen im Plangebiet.
- (2) Ferner sind im Vertragsgebiet verlaufenden 1- und 10-kV-Strom-Erdkabel der EVO-GmbH im Bestand zu dulden, durch Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) zu sichern und vor Überbauung zu schützen – die Überbauung mit einem Carport ist auf eigenes Risiko der Bauherren in Abstimmung mit der EVO Oelde GmbH gestattet. Die Bebauung der Grundstücke hat unter Beachtung dieser Leitungsrechte zu erfolgen. Die Leitungstrasse ist im Bebauungsplan nachrichtlich ausgewiesen. Sollten im Rahmen der Erschließungsarbeiten bekannte oder unbekannte Leitungstrassen angetroffen werden, ist der Versorgungsträger zu unterrichten und insoweit die Fortführung der Tiefbauarbeiten mit diesem abzustimmen.

§ 5

Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der in § 6 dieses Vertrages genannten oder sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden öffentlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet. Dabei sind die sich aus § 7 ergebenden Vorgaben zu beachten.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die im Plan bezeichneten öffentlichen Erschließungsanlagen:
- öffentliche Verkehrsfläche „Wendehammer“ in Verlängerung der Straße „Brüggengfeld“,
 - öffentlicher Gehweg entlang der Straße „Deipenweg“,
 - öffentlicher Gehweg in Verlängerung der Straße „Brüggengfeld“ als Verbindung zwischen den Straßen „Brüggengfeld“ und „Deipenweg“,
 - öffentliche KFZ-Parkplätze entlang der Straße „Deipenweg“ gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan,
 - öffentliche Abwasser-Entsorgungsleitungen im Plangebiet
(mit Ausnahme der privaten Abwasserhausanschlussleitungen ab Übergabeschacht/Kontrollschacht bis zum Wohnhaus; eventuelle Hausanschlusssammelleitungen im Bereich der durch GFL-Rechte gesicherten privaten Grundstückszufahrten verbleiben ebenfalls im Privateigentum; vgl. nachfolgend Abs. 3)
- bei Vorlage der in § 12 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrs-sicherungspflicht zu übernehmen.
- (3) Die vom Erschließungsträger zu erstellenden und gemäß Bebauungsplan mit GFL-Rechten zugunsten der Anlieger zu belastenden Durchfahrten/Zufahrten zu den Wohngrundstücken und Stellplatzanlagen (in **Anlage 15** grün gekennzeichnet) verbleiben jedoch in Privateigentum und werden nicht in die öffentliche Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht übernommen; Einzelheiten ergeben sich aus § 12 dieses Vertrages. Der Erschließungsträger veranlasst nach Grundstücksparzellierung und Schlussvermessung auf seine Kosten die grundbuchliche Eintragung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.
- (4) Die Errichtung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstückszufahrten zur Kreisstraße „Kreuzstraße“ ist mit dem Kreis Warendorf als zuständigem Straßenbaulastträger der Kreisstraße abzustimmen; im Bebauungsplan ausgewiesene Sichtdreiecke sind freizuhalten.

§ 6 **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Die vom Erschließungsträger nach diesem Vertrag durchzuführende Erschließung umfasst die für die Erschließung der Grundstücke notwendigen und/oder sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsanlagen. Neben den öffentlichen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Gehwege einschließlich Wegeverbindung von der Straße „Brüggenfeld“ zur Straße „Deipenweg“, öff. Parkplätze entlang der Straße „Deipenweg“) gehören hierzu auch die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten der Anlieger abzusichernden privaten Verkehrsflächen (Durchfahrten zur Anbindung hinterliegender Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche) sowie die zur Erschließung notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.
- (2) Im Einzelnen sind folgende Erschließungsleistungen zu erbringen:
- a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen;
 - b) die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Wendehammer in Verlängerung der Straße Brüggenfeld) zunächst als Baustraße,
 - c) Herstellung weiterer geeigneter Baustellenzufahrten zur Erschließung insbesondere der „Hinterliegergrundstücke“ (z.B. im Bereich der im B-Plan gekennzeichneten und durch GFL-Rechte gesicherten Privatflächen) für die Dauer der Bauzeit, um sicherzustellen, dass entsprechend den Vorgaben aus § 16 dieses Vertrages während der Bauzeit kein Baustellenverkehr über die Straße „Brüggenfeld“ geführt werden muss,
 - d) die endgültige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen:
 - Verkehrsflächen einschließlich Fahrbahnen (Wendehammer in Verlängerung der Straße Brüggenfeld) nebst der im Bereich des Wendehammers laut Ausbauplanung gegebenenfalls erforderlichen Nebenanlagen (Fußweg in Verlängerungen der in der Straße Brüggenfeld vorhandenen Fußwege),
 - öffentliche Parkplätze entlang der Straße „Deipenweg“
 - öffentlicher Gehweg entlang der Straße „Deipenweg“
 - öffentlicher Gehweg zur Verbindung der Straßen „Brüggenfeld“ und „Deipenweg“,

- e) bauliche Anpassung der vorhandenen öffentlichen Fuß- und/oder Radwege entlang der Straßen „Kerkbreite“ und „Kreuzstraße“ im Rahmen der zu erstellenden Grundstückszufahrten,
- f) Entwässerungsanlagen einschl. Straßenentwässerung und Verlegung/Erneuerung der im Bereich des Plangebietes vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen, vgl. § 4 Abs. 2 dieses Vertrages und Zeichnung gemäß **Anlage 4**,
- g) Straßenbeleuchtung gemäß **Anlage 5**,
- h) Straßenbegleitgrün einschließlich der sich aus **Anlage 6** ergebenden Anpflanzungspflichten im Plangebiet

nach Maßgabe der von der Stadt Oelde zu genehmigenden Ausbauplanung und tiefbautechnischen Entwürfe.

- (3) Der Erschließungsträger stellt auf seine Kosten die zur Entwässerung der Grundstücke erforderliche Kanalisation einschließlich der Grundstücksanschlussleitungen von der Hauptleitung bis zur Grundstücksgrenze (Übergabepunkt im Kontrollschacht) her; dies gilt auch, soweit die Grundstückanschlussleitungen innerhalb der durch GFL-Rechte im Plan gesicherten „Durchfahrten“ zu den Baugrundstücken erstellt werden. Die im Zusammenhang mit dem Grundstücksanschluss erforderlichen Prüfschächte sind außerhalb der öffentlichen Straßenflächen auf den privaten Grundstücken zu errichten

Die Kanalisation ist im Vertragsgebiet als Mischkanalisation zu erstellen. Jedes im Vertragsgebiet liegende Grundstück ist mit einem Grundstücksanschluss entsprechend der im Entwässerungsantrag nachzuweisenden hydraulischen Erfordernisse zu versehen.

- (4) Planung, Bau und technische Ausführung haben sich nach den maßgeblichen Vorschriften, den anerkannten Regeln der Technik und den Weisungen der Stadt sowie nach den einschlägigen DIN-Normen zu richten.
- (5) Die Herstellung der Wasserversorgung im Plangebiet ist auf Kosten des Vorhabenträgers durch entsprechende vertragliche Regelung mit der Wasserversorgung Beckum GmbH herzustellen.
- (6) Die Straßenbeleuchtung ist nach Maßgabe des Beleuchtungsplanes der Stadt und unter Bezugnahme auf den maßgebenden Vertrag zwischen der Stadt und den EVO

GmbH von den EVO GmbH auf Kosten des Erschließungsträgers zu erstellen.

- (7) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind – soweit diese in privaten Flächen liegen – durch Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten der jeweiligen Versorgungsträger im Grundbuch abzusichern. Hierfür haftet der Erschließungsträger, der auch die Kosten dafür trägt.
- (8) Der Erschließungsträger veranlasst auf seine Kosten die Katastervermessung zur Grundstücksteilung sowie die abschließende Schlussvermessung der erstellten Erschließungsanlagen.

§ 7

Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Ausführung der Erschließungsanlagen erfolgt auf der Grundlage der Planvorgaben gem. **Anlagen 1-15** dieses Vertrages.
- (2) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Büro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen Erschließungsträger und Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt Oelde.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB 2003), Teile B und C, ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Stadt zu vergeben.
- (4) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen. Die Vermessungskosten trägt der Erschließungsträger.

§ 8

Baudurchführung

- (1) Die Erschließungsanlagen sind zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung herzustellen. Auf § 3 Abs. 3 wird hingewiesen.
- (2) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die

Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen oder ausführen zu lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben, oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Erschließungsträger ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Vorschüsse auf die von ihm zu tragenden Kosten zu leisten.

- (3) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (4) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage.
- (5) Vor dem jeweiligen Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen, die vorgesehenen Grundstückszufahren und die Verlängerung der Straße „Brüggengfeld“ („Wendehammer“) als Baustraße herzustellen. Schäden, einschl. der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der öffentlichen Straßen und Wegeanlagen fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen.
- (6) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen möglichst zu vermeiden; ggf. sind die Anordnungen der Stadt bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
- (7) Vorhandene großkronige Laubbäume sind zu schützen; dies gilt auch für den Wurzelbereich der Bäume im Bereich des Kronendurchmessers (d.h. der Wurzelbereich ist während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Bodenverdichtungen zu schützen).

- (8) Nicht im gesamten Vertragsgebiet findet sich natürlich gewachsener Boden. Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit wird auf das als **Anlage 16** beigefügte Bodengutachten verwiesen.

§ 9 **Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme der mängelfrei abgenommenen Erschließungsanlagen trägt der Erschließungsträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Für die Baugrundstücke ist der Erschließungsträger berechtigt, die Verkehrssicherungspflicht auf Dritte, insbesondere die jeweiligen Grundstückseigentümer zu übertragen. Eine evtl. Übertragung der Verkehrssicherungspflicht für Teilflächen auf Dritte ist der Stadt Oelde schriftlich mitzuteilen.
- (2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der in diesem Vertrag genannten Erschließungsanlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen hat der Erschließungsträger der Stadt das Bestehen einer ausreichenden, das Projekt erfassenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden und die Zahlung der laufenden Versicherungsprämie nachzuweisen.
- (3) Schäden und Verschmutzungen außerhalb des Plangebietes bei bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, die durch den Baustellenverkehr hervorgerufen werden, sind auf Kosten des Erschließungsträgers oder durch diesen selbst zu beseitigen.

§ 10 **Abnahme**

- (1) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen/Teilanlagen (§ 15 Abs. 1) schriftlich an.

Zur Abnahme der Entwässerungseinrichtungen hat der Erschließungsträger einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung zu übergeben sowie die

Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen nachzuweisen. Zudem hat der Erschließungsträger zur Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen jeweils geeignete Nachweise zu erbringen, dass die Materialbeschaffenheit der in der Ausbauplanung und Projektierung geforderten entspricht.

- (2) Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von einem Monat nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Erschließungsträger fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest. Wird auf die Festlegung einer Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll zur Abnahme verzichtet, sind diese festgestellten Mängel innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen.
- (3) Eine etwaige Ingebrauchnahme der Erschließungsanlagen beispielsweise durch Anliegergebrauch oder Baustellenverkehr stellt keine stillschweigende Abnahme durch die Stadt dar und ersetzt auch nicht die in diesem Vertrag geregelte schriftliche Abnahme und ihre Rechtsfolgen.
- (4) Gerät der Erschließungsträger mit der Beseitigung der Mängel nach Abs. 2 in Verzug, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

§ 11 **Gewährleistung**

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB/B. Die Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der

einzelnen mangelfreien Anlagen/Teilanlagen durch die Stadt.

- (3) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist gemäß VOB/B.
- (4) Kommt der Erschließungsträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen lassen.

§ 12

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt Oelde folgende Anlagen in ihre Unterhaltungs- und Baulast:
 - öffentliche Verkehrsfläche („Wendehammer“) in der Verlängerung der Straße „Brüggenfeld“
 - öffentliche Parkplätze und öffentlicher Gehweg entlang der Straße „Deipenweg“
 - öffentlicher Gehweg zur Verbindung der Straßen „Deipenweg“ und „Brüggenfeld“
 - evtl. durchgeführte bauliche Anpassungsmaßnahmen an den vorhandenen Fußwegen/Radwegen entlang der Straßen „Kreuzstraße“ und „Kerkbreite“, die im Zusammenhang mit der Erstellung der Grundstückszufahrten zu den Baugrundstücken oder der Erstellung der sonstigen Erschließungsanlagen erfolgen.

Vorgenannte Erschließungsanlagen errichtet der Erschließungsträger auf Grundstücken, die sich bereits im Eigentum der Stadt Oelde befinden.

- (2) Ferner gehen im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen die öffentlichen Abwasseranlagen, soweit sie in öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, auf die Stadt Oelde über. Diejenigen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen sondern in durch GFL-Rechte gesicherten Privatgrundstücken verlegt werden, übernimmt die Stadt Oelde nicht in ihre Baulast.

Voraussetzung ist, dass die Schlussvermessung durchgeführt wurde und der Erschließungsträger einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtungen

übergeben hat.

- (3) Durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan gekennzeichnete private Erschließungsanlagen, insbesondere
- die in Anlage 15 gekennzeichneten „Durchfahrten“ zur Hinterliegererschließung der Wohngrundstücke
- verbleiben jedoch im Privateigentum. Hinsichtlich dieser Anlagen übernimmt die Stadt Oelde weder die Verkehrssicherungspflicht noch die Unterhaltungspflicht/Baulast.
- (4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Anlagen nach Abs. 1 und 2 der Stadt unentgeltlich nach mangelfreier Abnahme als Eigentum zu übertragen, soweit die Stadt nicht bereits aufgrund gesetzlicher Vorschriften beim Bau unmittelbar kraft Gesetzes Eigentum erworben hat.
- (5) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlage in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (6) Zur Abnahme der Kanalbauarbeiten müssen alle erforderlichen Daten zwecks Übernahme in das digitale Kanalkataster der Stadt Oelde im „StraKat“- Format digital vorliegen. Im wesentlichen sind folgende Daten erforderlich:
- vermessungstechnische Bestandsaufnahme
 - „StraKat“-kompatible digitale Fotos der Kanalhaltungen, Abzweige etc, sowie eine TV-Dokumentation zur graphischen Auswertung und Darstellung mit Hilfe des „StraKat“-Systems.

Die nach Satz 1 vorgelegten Unterlagen, Daten und Pläne werden Eigentum der Stadt.

- (7) Die Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen (einschl. Fußweg) erfolgt durch die Stadt; der Erschließungsträger stimmt der Widmung zu.

§ 13 **Kostentragung**

- (1) Der Erschließungsträger trägt die Kosten dieses Vertrages, einschließlich einer ggf. erforderlichen notariellen Beurkundung sowie die Kosten seiner Durchführung, soweit sich nicht aus § 13 Abs. 6 etwas anderes ergibt.

- (2) Da der Erschließungsträger die verkehrlichen Erschließungsanlagen sowie Entwässerungsanlagen im Vertragsgebiet auf eigene Kosten herstellt, entfällt eine Beitragserhebung durch die Stadt für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen (Erschließungsbeiträge nach BauGB und Kanalanschlussbeitrag).
- (3) Eine spätere Inanspruchnahme der Grundstückseigentümer im Plangebiet für Straßenausbaubeiträge nach dem KAG NW – z.B. für die nachmalige Wiederherstellung einer Erschließungsanlage – bleibt hiervon unberührt.

Der Erschließungsträger leistet für die noch ausstehenden KAG-Maßnahmen im Bereich der Straße „Brüggendorf“ einen einmaligen Kostenzuschuss in Höhe von 2.500 €, zahlbar mit Kaufpreisfälligkeit der vom Erschließungsträger zu erwerbenden Wohngrundstücke. Diese Summe betrifft ausschließlich die über die Straße „Brüggendorf“ künftig erschlossenen Baugrundstücke

- (4) Öffentliche Beitragspflichten für ökologische Ausgleichsmaßnahmen fallen für das Vertragsgebiet aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls nicht an, weil nach den Berechnungen und ökologischen Begutachtungen der Stadt Oelde durch die Überplanung über die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Anpflanzungsgebote hinaus keine weitere ökologische Ausgleichspflicht besteht.
- (5) Der Erschließungsträger erstattet der Stadt eine **Post- und Telekommunikationspauschale** (für die Versendung von Sitzungsvorlagen usw.). Ferner sind der Stadt Oelde bereits entstandene Planungs- und Verwaltungskosten aus Anlass der Planung ebenso zu erstatten. Eine gesonderte Abrechnung hierüber entfällt jedoch, da diese Kosten anteilig bereits über den vereinbarten Grundstückskaufpreis pauschal abgegolten sind.

Im Vertragsgebiet entstehen ca. 40 Wohneinheiten. Der Stadt Oelde entstehen als unmittelbare Folge der im Vertragsgebiet vorgesehenen Wohnbauten Mehrkosten für die Schaffung oder Erweiterung und Attraktivierung von sozialen Einrichtungen. Eine gesonderte Abrechnung über diese sozialen Folgekosten entfällt jedoch hier, da diese Kosten bereits anteilig über den vereinbarten Grundstückskaufpreis abgegolten werden.

- (6) Nach mangelfreier Abnahme des erstellten öffentlichen Fußweges entlang der Straße „Deipenweg“ sowie der entlang dieser Straße vom Erschließungsträger zu erstellenden

öffentlichen Parkplätze erstattet die Stadt Oelde dem Erschließungsträger gegen Vorlage prüffähiger Schlussrechnungen 40 % der auf diese Anlagen (öffentlicher Fußweg und öffentliche Parkplätze entlang der Straße Deipenweg) entfallenden notwendigen Herstellungskosten; beim Erschließungsträger verbleiben daher nur 60 % dieser Kostenanteile. Hierdurch wird der Erschließungsträger hinsichtlich dieser beiden Teilanlagen so gestellt, als wenn diese Anlagen durch die Stadt erstellt und nach Kommunalabgabengesetz abgerechnet worden wären. An den Kosten für den Fußweg zwischen Deipenweg und Brüggenfeld beteiligt sich die Stadt jedoch nicht.

§ 14

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Über die sich aus diesem Vertrag in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden Anpflanzungsgebote hinaus sind weitere ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 70 – „Jahnwiese“ - nicht zu erbringen.

§ 15

Gestaltungsvorschriften

(1)

In dem Baugebiet soll aus städtebaulichen Gründen eine gezielte Koordinierung der öffentlichen und privaten Interessen erfolgen. Aus diesem Grunde bedarf die Architektur und äußere Gestaltung der im Plangebiet zu errichtenden dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser und der Doppelhäuser (ggf. auch Einfamilienhäuser) der vorherigen Zustimmung durch die Stadt Oelde.

(2)

Der Erschließungsträger wird die von ihm zu errichtenden 4 Mehrfamilienhäuser entsprechend der sich aus den Anlagen zu diesem Vertrag ergebenden Gestaltungsvorgaben errichten.

Die der Planentscheidung der Stadt zugrundeliegenden Ansichtszeichnungen der Architektur und Fassadengestaltung der Mehrfamilien- und Einzel-/Doppelhäuser sowie die textlichen Regelungen über die zu verwendenden Baumaterialien, **Anlagen 8 bis 14**, werden daher Bestandteil dieses Vertrages. Die beabsichtigten Gestaltungen der vorgenannten Art sind

rechtzeitig vor Baubeginn der Stadt vorzutragen, mit dieser abzustimmen und der Abstimmung entsprechend durchzuführen.

(3)

Soweit Wohngebäude nicht durch den Erschließungsträger, sondern durch Dritte auf von der Stadt Oelde zu erwerbenden Grundstücken innerhalb des Plangebietes errichtet werden, wird die Stadt Oelde beim Verkauf der Grundstücke im Rahmen des Grundstückskaufvertrages gleichlautende Gestaltungsvorgaben auch gegenüber diesen Grunderwerbern / Bauherren vereinbaren, um ein einheitliches architektonisches Wirken der Gesamtbebauung im Plangebiet sicherzustellen.

§ 16

Verkehrsführung während der Erschließungsmaßnahmen, Baustellenfahrzeuge

Der Erschließungsträger hat dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsführung während der Bauzeit so erfolgt, dass der Baustellenverkehr mit LKW grundsätzlich nicht über die Straße „Brüggelfeld“ abgewickelt wird. Nur in begründeten Einzelfällen kann die Stadt Oelde auf Antrag hiervon eine Ausnahme erteilen. Erforderliche straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen sind bei der Stadt Oelde – Fachdienst Ordnungswesen/Straßenverkehrsregelung zu beantragen.

§ 17

Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung aller sich aus §§ 6 bis 14 für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet der Erschließungsträger Sicherheit in Höhe von 60.000 € (in Worten: sechzigtausend EURO) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse (Vertragserfüllungsbürgschaft).

Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in zwei Teilbeträgen freigegeben:

1.1 den ersten Teilbetrag in Höhe von 30.0000 € nach Fertigstellung der Kanalbauarbeiten und der Baustraßen;

1.2 den zweiten Teilbetrag in Höhe von 30.000 € nach endgültiger Herstellung und

Abnahme der Straßen, Wege und Parkplätze, der Begrünung und der Beleuchtung (Endausbau der öffentlichen Straßen und Wege).

Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 95 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1.

- (2) Nach der mangelfreien Abnahme der in Abs. (1) aufgeführten Maßnahmen und Vorlage der entsprechenden Unterlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Bausumme vorzulegen.
- (3) Die Vertragserfüllungsbürgschaft nach Abs. (1) ist der Stadt spätestens zwei Wochen nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und Annahme dieses Vertrages durch den Rat der Stadt Oelde vorzulegen. Bis zur Vorlage der Bürgschaften darf mit Baumaßnahmen im Vertragsgebiet nicht begonnen werden.
- (4) Die Bürgschaften sind auf Vordrucken der Stadt Oelde auszustellen.

§ 18 **Vollstreckungsunterwerfung**

Der Erschließungsträger unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtungen mit dem Zeitpunkt der Fälligkeit der sofortigen Vollstreckung.

§ 19 **Haftungsausschluss**

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Sollte daher der sich im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 70 nicht als Satzung beschlossen werden, ist eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Erschließungsträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ausgeschlossen.

§ 20 **Rücktritt**

- (1) Der Erschließungsträger ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, falls der Bebauungsplan 70 der Stadt Oelde nicht innerhalb von 12 Monaten nach Unterzeichnung dieses Vertrages in Kraft getreten ist.

- (2) Ferner ist der Erschließungsträger zum Rücktritt berechtigt, wenn der in Kraft tretende Bebauungsplan in den planerischen Grundzügen erheblich von dem bereits vorliegenden Planungsentwurf (Stand 30.06.2004) abweicht und sich infolge dieser Planänderung der Erschließungsaufwand gegenüber dem derzeitigen Planungsstand um mehr als 10 % erhöhen würde.
- (3) Im Falle des Rücktritts steht dem Erschließungsträger kein Entschädigungsanspruch für den bisher getätigten Aufwand gegen die Stadt zu.

§ 21

Schlussbestimmungen, Rechtsnachfolge, Vertragsveränderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Die Stadt Oelde und die Beauftragten der Versorgungsträger haben das Recht, die Baustelle zu betreten und die Einhaltung der Vertragsbedingungen zu kontrollieren.
- (2) Dieser Vertrag gilt für und gegen den Rechtsnachfolger jeder Vertragspartei. Der Erschließungsträger hat sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf eventuelle Rechtsnachfolge zu übertragen, soweit sich eine Verpflichtung des Nachfolgers nicht bereits kraft Gesetzes ergibt. Der Erschließungsträger haftet, soweit nicht zwingendes Recht entgegensteht, als Gesamtschuldner solange neben dem Rechtsnachfolger, bis die Stadt Oelde den bisherigen Erschließungsträger aus seiner Haftung entlässt. Die Stadt kann die Entlassung des bisherigen Erschließungsträgers aus der Haftung von der Erbringung zusätzlicher Sicherheitsleistungen – auch durch den Rechtsnachfolger – abhängig machen.
- (3) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

- (4) Gerichtsstand ist Oelde

§ 22
Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit Unterzeichnung und nach Zustimmung des Rates der Stadt Oelde.

Oelde, den 2004

Für die Stadt Oelde:

.....
Helmut Predeick
Bürgermeister

.....
Norbert Hochstetter
Stadtbaurat

Für den Erschließungsträger

.....
Geschäftsführer