

Durchführungsvertrag

**gem. §§ 12 Abs. 1 und 11 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 96 „Warendorfer Straße/ Mühlenweg“ der Stadt Oelde**

Zwischen

der **Stadt Oelde**, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Helmut Predeick und den Technischen Beigeordneten Herrn Frank Hauke,

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

der **B & S Immobilienhandel Bauträger und Hausverwaltungsgesellschaft mbH**,
Lange Straße 52, 59302 Oelde, vertreten durch die Geschäftsführer Helmut Heimann, Herbert Bergmann und Bernd Lütke-Dörhoff

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

wird folgender Durchführungsvertrag zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Oelde Nr. 96 – „Warendorfer Straße/ Mühlenweg“ geschlossen:

Präambel

Planungsanlass ist die Erschließung und Bebauung sowie Umnutzung der zwischen der „Warendorfer Straße“ und dem „Mühlenweg“ in Oelde gelegenen Fläche, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Beckum – Gemarkung Oelde, Flur 22, Flurstücke 369 und 545 – mit drei 6-Familienhäusern entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Oelde sowie die rechtliche Absicherung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Straße „Nordring“ über die nicht zum Eigentum des Vorhabenträgers gehörende Parzelle Gemarkung Oelde, Flur 22, Flurstück 635.

Das Plangebiet umfasst die sich aus **Anlage 1** ergebende, ca. 3.096 m² große Fläche zwischen der Warendorfer Straße (L 793) und der örtlichen Erschließungsstraße „Nordring“. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die im Eigentum des Vorhabenträgers liegenden Grundstücke Gemarkung Oelde, Flur 22, Flurstücke 369 und 545.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Bebauung und die Erschließung sowie Umnutzung der Grundstücke Gemarkung Oelde, Flur 22, Flurstücke 369 und 545 im Vertragsgebiet sowie die rechtliche Absicherung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Straße „Nordring“ über die nicht zum Eigentum des Vorhabenträgers gehörende Parzelle Gemarkung Oelde, Flur 22, Flurstück 635 (**Anlage 16**).
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 – „Warendorfer Straße/ Mühlenweg“ festgelegten räumlichen Geltungsbereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird Anlage dieses Vertrages und damit Vertragsbestandteil.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Lageplan / Katasterplan, aus dem sich der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ergibt, mit Stand vom 05.04.2006 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 1)**
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 „Warendorfer Straße/ Mühlenweg“ einschl. der textlichen Festsetzungen (= 1 Blatt; Stand Juni 2005) und der textlichen Begründung (= 11 Blätter; Stand Mai 2004), der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nebst Begründung ersetzt wird **(Anlage 2)**

- die Pläne zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Entwässerungsplan und Anschlussplan der Grundstücke an das öffentliche Abwassersystem der Stadt Oelde und Schmutzwasserberechnung mit Stand vom 18.10.2004 bestehend aus 3 Blättern **(Anlage 3)**
- Straßen-, Wege- u. Beleuchtungsplan einschl. Baubeschreibung nach Abstimmung mit dem Fach- und Servicedienst Tiefbau und Umwelt der Stadt mit Stand vom 25.04.2006 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 4)**
- Kostenaufstellung der zu erwartenden Erschließungskosten mit Stand vom 04.04.2006 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 5)**
- die zeichnerischen und textlichen Regelungen über die Gestaltung der zu errichtenden Wohngebäude einschließlich der Ansichtszeichnungen mit Stand vom 14.12.2004 bestehend aus 28 Blättern **(Anlagen 6-12)**
- Sanierungskonzept Dr. Weißling vom 18.11.2004 (orientierende Untersuchung, bestehend aus 32 Blättern) und vom 05.01.2005 (bestehend aus 21 Blättern) **(Anlage 13)**
- Nachweis der Eigentumsrechte zu den in § 1 genannten Grundstücken sowie eingetragener Baulasten mit Stand vom 14.03.2005 bzw. vom 07.04.2006 und 10.04.2006 bestehend aus 9 Blättern **(Anlage 14)**
- Schalltechnische Gutachten Makel vom 17.09.2004 (= 18 Blätter), 07.10.2004 (= 3 Blätter) und 17.03.2006 (= 11 Blätter) **(Anlage 15)**
- Baulasteintragung auf die Parzelle Gemarkung Oelde, Flur 22, Flurstück 635 zur rechtlichen Absicherung der Zuwegung für Flur 22, Flurstück 369 über die Straße „Nordring“ mit Datum vom 06.06.2006 bestehend aus 4 Blättern **(Anlage 16)**

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft die Errichtung von drei 6-Familienhäusern mit Mansardendächern sowie 30 Stellplätzen bzw. Carports entsprechend der Bauplanung des Architekten Hermann Janotta, Rheda-Wiedenbrück.
- (2) Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine von den öffentlichen Verkehrsflächen „Warendorfer Straße“ und „Nordring“ ausgehende private Erschließungsstraße entsprechend der Anlage 2.
- (3) Die Entwässerungsanlagen verlaufen innerhalb der privaten Verkehrsflächen als Mischkanalisation. Die Abwasseranlagen verbleiben im privaten Eigentum.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in den Kaufverträgen die künftigen Erwerber von Wohneigentum im Plangebiet darauf hinzuweisen, dass es sich um eine private Erschließungsstraße und eine private Abwassersammelanlage handelt, die nicht in die Unterhaltung der Stadt Oelde übernommen werden.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (inklusive erforderlicher Gutachten), die Planungs- und Erschließungsleistungen zu übernehmen.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

Wesentliche Flächen des Vertragsobjekts sind fremdvermietet, längstenfalls bis zum 14.10.2011. Betroffen sind die Flächen, die für die Errichtung der Häuser „a“ und „b“ benötigt werden. Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich der Vorhabenträger, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten dieses Vertrags und des Bebauungsplans Nr. 96 (Satzung) die für das Haus „c“ notwendigen Bauanträge unter Beifügung der notwendigen Unterlagen zu stellen. Ferner verpflichtet er sich, spätestens 12 Monate nach Erhalt der Baugenehmigung mit der Erstellung des Vorhabens zu beginnen und die Erschließungsanlage, betreffend Haus „c“, bis spätestens zum 31.12.2007 fertig zu stellen.

Betreffend Haus „a“ und Haus „b“ verpflichtet sich der Vorhabenträger, binnen 6 Monaten seit Beendigung des Mietverhältnisses, sowie Räumung und Herausgabe dieses Mietobjekts an sich, die für das Vorhaben notwendigen Bauanträge unter Beifügung der notwendigen Unterlagen zu stellen, ferner spätestens binnen 20 weiterer Monate seit Wiederinbesitznahme der Mietflächen die Erschließungsanlagen betreffend Haus „a“ und „b“ fertig zu stellen.

Der Vorhabenträger ist im Übrigen verpflichtet, die Beendigung der Mietverhältnisse und die Wiederinbesitznahme der Stadt unverzüglich anzuzeigen.

- (2) Bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der L 793 (Warendorfer Straße) sowie dem Nordring auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

§ 5

Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung sowie Umnutzung des Vertragsgebietes erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf seine Kosten durchführen, dazu gehören insbesondere auch die Abstimmungen mit den Versorgungsträgern wie EVO-GmbH, Telekom, ish (Kabelfernsehen) und Wasserversorgung Beckum GmbH. Der Vorhabenträger trägt insbesondere die Kosten für verursachte Verlagerungen vorhandener und Errichtung neuer Versorgungsleitungen im Plangebiet.
- (2) Die Vorbereitungsmaßnahmen umfassen ferner die Planung der Grundstücksentwässerung sowie die Anbindung an das städtische Entwässerungssystem entsprechend der Vorgaben der Satzung der Stadt Oelde über die Entwässerung der Grundstücke. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept zum Entwässerungsantrag (2-fach) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Stadt Oelde einzureichen. Der Entwässerungsantrag beinhaltet die vollständigen Angaben zur Ableitung des Regen- und Schmutzwassers in das städtische Abwassersystem.

§ 6

Altlastensanierung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Sanierungskonzept Dr. Weßling vom 18.11.2004 und vom 05.01.2005 (**Anlage 13**) im Rahmen der Bebauung und Umnutzung des Plangebietes hinsichtlich der Altlastenproblematik umzusetzen.
- (2) Die Sanierung der Altlast ist gutachterlich zu begleiten. Einzelheiten sind vor der Umsetzung direkt mit dem Kreis Warendorf als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

§ 7

Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in § 9 dieses Vertrages genannten oder sich aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergebenden Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet zu seinen Lasten. Der Vorhabenträger erstellt in Abstimmung mit der Stadt Oelde auch die zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Landstraße L 793 sowie dem Nordring erforderlichen Erschließungsanlagen. Dabei sind die sich aus § 8 ergebenden Vorgaben zu beachten.
- (2) Die Herstellung der Wasserversorgung ist mit dem Versorgungsträger Wasserversorgung Beckum GmbH separat zu regeln.
- (3) Planung, Bau und technische Ausführung haben sich nach den maßgeblichen Vorschriften, den anerkannten Regeln der Technik sowie nach den einschlägigen DIN-Normen zu richten.
- (4) Die Straßenbeleuchtung ist nach Maßgabe des für dieses Vorhaben zu erstellenden Beleuchtungsplanes (**vgl. Anlage 10**) von der EVO GmbH auf Kosten des Vorhabenträgers durch Änderung der vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen anzupassen bzw. - soweit eine Anpassung nicht in Betracht kommt - neu zu erstellen. Es handelt sich hierbei um eine in Privateigentum verbleibende Straßenbeleuchtung; sämtliche Kosten - insbesondere für Wartung und Strom - sind vom Vorhabenträger zu übernehmen bzw. über die Kaufverträge an die zukünftigen Eigentümer weiterzugeben.
- (5) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.

§ 8

Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den beigelegten Plänen dargestellte Entwässerung (**Anlage 3**) sowie die weiteren Erschließungsanlagen (insbesondere Straßen- und Wegeflächen einschließlich Beleuchtung und evtl. Straßenbegleitgrün (**Anlage 4**) in dem Umfang binnen der in § 4 Abs. 1 genannten Fristen fertig zu stellen.
- (2) Die Erschließungsanlagen müssen entsprechend den Erfordernissen der Bauausführung benutzbar sein; sie müssen unbeschadet des Abs. 1 bei Fertigstellung der damit zu erschließenden Vorhaben (Wohnbebauung) endgültig hergestellt sein. Sollte hiergegen verstoßen werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 500,00 € für jeden Kalendertag der vorzeitigen Wohnnutzung vor endgültiger Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Plangebiet, maximal 5.000,00 €, zu zahlen. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatz- und Vertragserfüllungsansprüche neben der Vertragsstrafe bleibt der Stadt Oelde unbenommen.

§ 9

Herzustellende Erschließungsanlagen

Die Erstellung der vorgenannten Maßnahmen erfolgt nach Maßgabe der Anlagen zu diesem Vertrag und umfasst insbesondere

- die Freilegung der Erschließungsflächen, soweit erforderlich;
- die Herstellung der sich aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergebenden Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet einschließlich Herstellung der verkehrlichen Anbindung an die vorhandenen Verkehrsanlagen Warendorfer Straße L 793 und Nordring in Absprache mit dem Fach- und Servicedienst Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde;
- die Herstellung der Abwasseranlagen im Vertragsgebiet einschließlich der Straßenentwässerung zum Ableiten des Regen- und Schmutzwassers im Mischsystem einschließlich der Anbindung an das öffentliche Abwassersystem;
- das Anlegen der erforderlichen Geh-, Fuß- und Radwege einschließlich erforderlicher Verlagerungen;

- notwendige Fahrbahnmarkierungsarbeiten im Verkehrsraum;
- private Straßenbeleuchtung (nach Plan);
- Straßenbegleitgrün;
- Verkehrszeichen;
- Straßenbenennungsschilder;
- sonstige notwendige Ergänzungs- und Umbauarbeiten an vorhandenen Straßenanlagen.

§ 10

Bauleitung und Vergabe

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Verkehrs- und Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Büro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen für Verkehrs- und Erschließungsanlagen gemäß der anerkannten Regeln der Technik ausführen zu lassen.
- (3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag gegeben. Die Vermessungskosten trägt der Vorhabenträger.

§ 11

Baudurchführung

- (1) Die Erschließungsanlagen sind zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung herzustellen. Auf § 4 Abs. 2 wird hingewiesen.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen oder ausführen zu lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben, oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

- (3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen.
- (4) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Kabel für Telefon, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage.
- (5) Vor Beginn der (jeweiligen) Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen endgültig herzustellen. Schäden, einschl. der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Die verkehrliche Anbindung an die öffentlichen Verkehrsanlagen ist zeitlich mit der Stadt Oelde abzustimmen, dabei sind die sich für den Verkehrsfluss auf der L 793 (Warendorfer Straße) sowie dem Nordring ergebenden Verkehrsbehinderungen zu minimieren.
- (6) Über die Verkehrsführung des Baustellenverkehrs sowie die Zufahrt des Baustellenverkehrs zum Plangebiet ist vor Baubeginn eine gesonderte Vereinbarung mit der Stadt Oelde zu treffen. Wegen der Beseitigung von Verschmutzungen des öffentlichen Verkehrsraumes und von Schäden an bereits bestehenden Verkehrs- und Erschließungsanlagen aus Anlass der Bautätigkeit wird auf nachfolgende Regelung in § 12 Abs. 2 hingewiesen.
- (7) 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.
- (8) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

§ 12

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten trägt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Ebenso trägt er die Verkehrssicherungs-

pflicht für infolge des Planvorhabens notwendige Erschließungsarbeiten außerhalb des Vertragsgebietes für die Dauer dieser Arbeiten.

- (2) Schäden und Verschmutzungen außerhalb des Plangebietes bei bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, die durch den Baustellenverkehr hervorgerufen werden, sind auf Kosten des Vorhabenträgers oder durch diesen selbst zu beseitigen.
- (3) Der Vorhabenträger haftet 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 Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Vorhabenträger das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden und die Zahlung der laufenden Versicherungsprämie nachzuweisen.

§ 13

Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an und vereinbart einen Abnahmetermin mit dem Fach- und Servicedienst Tiefbau und Umwelt zur Abnahme der mitgenutzten öffentlichen Flächen an der L 793 („Warendorfer Straße“) und an der Straße „Nordring“.

§ 14

Kostentragung, Beitragslasten, Folgekostenvereinbarung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages einschließlich der Kosten der für das Planaufstellungsverfahren erforderlichen Fachgutachten. Eine Kostenerstattung durch die Stadt Oelde erfolgt nicht.
- (2) Die Grundstücke im Vertragsgebiet werden an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen.
- (3) Die vom Vorhabenträger auf dessen Kosten zu errichtenden Erschließungs- und Entwässerungsanlagen ergeben sich aus diesem Vertrag. Darüber hinaus sind Erschließungs-

beiträge nach BauGB für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen für das Plangebiet und Kanalanschlussbeiträge nicht zu entrichten.

Die Pflicht der Grundstückseigentümer im Plangebiet zur Entrichtung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz KAG NRW – z.B. für Sanierungs,- Erweiterungs,- Verbesserungs- und Ausbaumaßnahmen oder die nachmalige Herstellung einer Erschließungsanlage, insbesondere der „Warendorfer Straße“ (L 793) und der Straße „Nordring“, bleibt hiervon unberührt.

- (4) Für die Versendung von Sitzungsunterlagen, Kopierkosten, Portokosten etc. im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Stadt Oelde zum 30.06.2006 eine einmalige Sachkostenpauschale in Höhe von 2.500,00 Euro zu erstatten unter Nennung der Haushaltsstelle 6000.167500 auf das Konto der Stadtkasse Oelde Nr. 42 001 966 bei der Sparkasse Münsterland Ost (BLZ 400 501 50).

§ 15

Rechtsnachfolge, Veräußerung der Grundstücke, Wechsel des Vorhabenträgers

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (3) Die Verfügung oder Übertragung von Grundstücken des Vorhabenträgers im Vertragsgebiet an Dritte ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die nach diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften übergeben hat.

§ 16

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 96 „Warendorfer Straße/ Mühlenweg“ sind nicht zu erbringen.

§ 17

Gestaltungsvorschriften

- (1) Im Vertragsgebiet 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 Mehrfamilienhäuser der vorherigen Zustimmung durch die Stadt Oelde.
- (2) Der Erschließungsträger wird die von ihm zu errichtenden 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 Mehrfamilienhäuser sowie die textlichen Regelungen über die zu verwendenden Baumaterialien, **Anlagen 6 bis 12**, 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.

§ 18

Sicherheitsleistungen

- (1) Der Vorhabenträger leistet zur Absicherung möglicher Schäden an den städtischen Erschließungsanlagen „Warendorfer Straße“ und „Nordring“ eine Sicherheit in Höhe von 10.000,00 € (in Worten: Zehntausend Euro) durch Übergabe einer unwiderruflichen und unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse (Vertragserfüllungsbürgschaft).

Die Gesamtbürgschaftssumme kann in mehrere Teilbetragsbürgschaften aufgeteilt werden.

Die Bürgschaft wird durch die Stadt nach Abschluss aller Bautätigkeiten und nach Zahlung der Sachkostenpauschale freigegeben.

- (2) Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.
- (3) Die Vertragserfüllungsbürgschaft nach Absatz 1 ist der Stadt vor Beginn jeglicher Abriss- und Bauarbeiten vorzulegen.

§ 19

Vollstreckungsunterwerfung

Der Vorhabenträger unterwirft sich gemäß § 61 VwVfG NW hinsichtlich der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung. Eine notarielle Beurkundung dieses Vertrages wird nur auf Wunsch eines der Vertragsbeteiligten erfolgen. Die Vertragsbeteiligten sind jederzeit berechtigt, eine solche notarielle Beurkundung zu verlangen.

§ 20

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Vertragsgebiet. Ebenso kann diesem Vertrag kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheides gegen die Stadt Oelde entnommen werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 21

Rücktritt

- (1) Der Erschließungsträger ist berechtigt, von diesem Vorhaben zurück zu treten, falls der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 „Warendorfer Straße/Mühlenweg“ nicht innerhalb von 12 Monaten nach Unterzeichnung dieses Vertrags in Kraft getreten ist.
- (2) Der Erschließungsträger ist darüber hinaus zum Rücktritt berechtigt, wenn der in Kraft getretene Bebauungsplan in den planerischen Grundzügen erheblich von dem bereits vorliegenden Planungsentwurf abweicht und sich infolge dieser Planänderung der Erschließungsaufwand gegenüber dem derzeitigen Planungsstand um mehr als 10 % erhöhen würde.
- (3) Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären.
- (4) Im Falle des Rücktritts steht dem Erschließungsträger kein Entschädigungsanspruch für den bisher getätigten Aufwand gegenüber der Stadt Oelde zu.

§ 22

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Gestaltungsvorschriften, Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) 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.
- (3) Der Vorhabenträger kann sich auf eine eventuelle Nichtigkeit des Durchführungsvertrages oder einzelner Bestandteile davon nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.

- (4) Der Vorhabenträger haftet für die Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.
- (5) Der Vorhabenträger wird die Eignung der Dachflächen der zu errichtenden baulichen Anlagen für die Anbringung von Photovoltaikanlagen (auch durch Vergabe von Flächen an Dritte) wohlwollend prüfen.

§ 23

Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird. Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Rates.

Oelde, _____

Oelde, den _____

Für die Stadt Oelde

Für den Vorhabenträger die Mitglieder der
B & S Immobilienhandel Bauträger und
Hausverwaltungsgesellschaft mbH:

Helmut Predeick
Bürgermeister

Helmut Heimann

In Vertretung:

Herbert Bergmann

Frank Hauke
Stadtbaurat

Bernd Lütke-Dörhoff

Anlagen