

Erschließungsvertrag

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück, vertreten durch

- a) Herrn Bürgermeister Bernd Jostkleigrewe
- b) Herrn Ersten Beigeordneten Peter Bremhorst

und

die Stadt Oelde, vertreten durch

- a) Herrn Bürgermeister Helmut Predeick
- b) Herrn Ersten Beigeordneten Michael Jathe

und

die AUREA DAS A2-WIRTSCHAFTSZENTRUM GmbH, vertreten durch

- a) Herrn Geschäftsführer Ferdinand Reelsen
- b) Herrn Prokurist Jakob Schmid
(im Folgenden: Erschließungsträgerin)

schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Die Städte Rheda-Wiedenbrück und Oelde sowie die Gemeinde Herzebrock-Clarholz sind durch die öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom 15. Oktober 2002 übereingekommen, das als „Marburg“ bekannte Gebiet (vgl. Plan Anlage 1, Gesamtgebiet) für gewerbliche und industrielle Nutzung zu erschließen, zu vermarkten und zu veräußern. Zu diesem Zweck wurde von den drei Gemeinden mit Gesellschaftsvertrag vom 26. März 2003 die Interregionaler Gewerbepark Marburg GmbH (jetzt: AUREA DAS A2-WIRTSCHAFTSZENTRUM GmbH) gegründet. Diese ist mittlerweile Eigentümerin der zu vermarktenden Flächen geworden. Nach dem derzeitigen Stand der Planung wird sich die Erschließung und Vermarktung in ~~drei~~ zwei Bauabschnitten vollziehen. Dieser Vertrag gilt für ~~das Gebiet des ersten Bauabschnitts (Bebauungsplan Nr. 369 der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Anlage 2).~~ das gesamte zu vermarktende Gebiet. Als Bauabschnitt eins wird das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 369/2 der Stadt Rheda-Wiedenbrück bezeichnet (Anlage 2), als Bauabschnitt zwei das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 105 der Stadt Oelde (Anlage 3). Überleitungsanlagen und -bauwerke zur Kläranlage Oelde, die außerhalb dieses Plangebietes gelegen sind, sind sie ebenfalls Gegenstand dieses Vertrags. ~~Die Parteien werden rechtzeitig vor der geplanten Erschließung und Vermarktung der weiteren Teilflächen entsprechende Verträge für die weiteren Bauabschnitte schließen.~~

§ 2 Erschließung

~~(1) Die Stadt Rheda-Wiedenbrück überträgt nach § 124 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung der im als Anlage 2 beigefügten Plan näher bezeichneten Flächen auf die AUREA DAS A2-WIRTSCHAFTSZENTRUM GmbH.~~

(1) Die Städte Rheda-Wiedenbrück und Oelde übertragen nach § 124 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung der im als Anlage 1 beigefügten Plan näher bezeichneten Flächen auf die AU-REA DAS A2-WIRTSCHAFTSZENTRUM GmbH.

- (2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend
- a) für das Gebiet der Stadt Rheda-Wiedenbrück der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 369/2 vom 18.12.2006 23.06.2008 der Stadt Rheda-Wiedenbrück.
 - b) Für das Gebiet der Stadt Oelde die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.105 der Stadt Oelde in der zur Rechtsverbindlichkeit geführten Form.
 - c) die Erschließungsprojekte auf der Grundlage der Ausbauplanungen.

(3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 2 und 3 dieses Vertrages. Sie führt die Erschließung im eigenen Namen und für eigene Rechnung durch; dabei trägt sie auch den gemeindlichen Erschließungskostenanteil i. S. des § 129 Abs. 1 S. 3 BauGB.

(4) Die Städte Rheda-Wiedenbrück und Oelde verpflichten sich, die Erschließungsanlagen auf Anforderung durch die Erschließungsträgerin bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Behandlung des Schmutzwassers zwischen den Städten Rheda-Wiedenbrück und Oelde sowie der Gemeinde Herzebrock-Clarholz vom 04.07.2007 bleibt unberührt.

§ 3 Fertigstellung der Anlagen

(1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen (Entwässerungsanlagen, Straßen und Wege) sowie Grünanlagen entsprechend der Darstellung im o.g. Bebauungsplan in den o.g. Bebauungsplänen im Detail zu planen und herzustellen. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten/ Gewerbebetriebe benutzbar sein.

(2) Die Entwurfs-, Genehmigungs-, und Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen sind mit den Städten im Vorfeld abzustimmen und von ihnen zu genehmigen.

§ 4 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
- a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
 - b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen
 - c) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Fahrbahnen
 - Geh-/Fuß- und Radwege
 - Straßenentwässerung
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbegleitgrün
 - d) selbstständige öffentliche Parkflächen
 - e) selbstständige öffentliche Grünanlagen
 - f) Immissionsschutzanlagen nach Maßgabe der von der Stadt Rheda-Wiedenbrück genehmigten Ausbauplanung.

(2) Die Erschließungsträgerin hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und den Städten Rheda-Wiedenbrück und Oelde vorzulegen.

(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 und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt Rheda-Wiedenbrück.

§ 5 Planung, Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

(1) Mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt die Erschließungsträgerin jeweils ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, 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 den Städten Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz. Das Einvernehmen wird über die Projektsteuerungsgruppe hergestellt.

(2) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt Rheda-Wiedenbrück und – soweit die Entwässerungsanlagen betroffen sind – mit der Stadt Oelde abzustimmen.

§ 6 Baudurchführung

(1) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (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 für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.

(2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit ~~der Stadt Rheda-Wiedenbrück~~ den Städten Rheda-Wiedenbrück und Oelde durch ~~den~~ die zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.

(3) Der Baubeginn ist den Städten vorher schriftlich anzuzeigen. Die ~~Stadt Rheda-Wiedenbrück~~ Städte Rheda-Wiedenbrück und Oelde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(4) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen möglichst zu vermeiden; ggf. sind die Anordnungen der Stadt Rheda-Wiedenbrück, ~~der Stadt Oelde~~ bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.

(5) Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt Rheda-Wiedenbrück oder der Stadt Oelde von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbe-

funde der jeweiligen Stadt vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

(6) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen.

§ 7 Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Erschließungsträgerin im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Nach erfolgter Abnahme gem. § 8 dieses Vertrages geht die Verkehrssicherungspflicht für Erschließungsanlagen auf die jeweilige Belegenheitsgemeinde über.

(2) Die Erschließungsträgerin haftet bis zur Abnahme der Anlagen 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 Städte insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 8 Unterhaltung der Erschließungsanlagen

(1) Betrieb, Wartung und Unterhaltung der Entwässerungsanlagen einschließlich der zugehörigen Bauwerke werden nach erfolgter Abnahme durch die ~~Stadt Rheda-Wiedenbrück~~ jeweilige Belegenheitsgemeinde als öffentliche Aufgabe durchgeführt. ~~Für die Stadt Oelde gilt dies entsprechend, soweit Entwässerungsanlagen auf Oelder Stadtgebiet liegen.~~

(2) Die Unterhaltung der im Vertragsgebiet verlaufenden Straßen und sonstigen öffentlichen Flächen erfolgt nach erfolgter Abnahme durch die ~~Stadt Rheda-Wiedenbrück~~ jeweilige Belegenheitsgemeinde.

§ 9 Gewährleistung und Abnahme

(1) Die Erschließungsträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Städte Rheda-Wiedenbrück und Oelde 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. Abweichend davon wird die Verjährungsfrist für Mängelansprüche auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen durch die Städte Rheda-Wiedenbrück und Oelde.

(3) Die Städte Oelde und Rheda-Wiedenbrück treten bei der Abnahme als technische Sachverständige auf. Die Erschließungsträgerin zeigt den Städten Rheda-Wiedenbrück und Oelde die

vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Anzeige kann auch für Teile der Erschließungsanlagen erfolgen, wenn diese für sich betrachtet abnahmefähig sind. Die Städte setzen im gegenseitigen Einvernehmen einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von den Städten und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen.

Das Ergebnis ist zu protokollieren und von allen Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges sind die Städte berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

(4) Den Städten steht im Hinblick auf die aus diesem Vertrag resultierenden Pflichten ein Durchgriffsrecht auf die von den beauftragten bauausführenden Firmen gestellten Sicherheiten zu.

§ 10 Übereignung der Erschließungsanlagen

(1) Die AUREA GmbH wird ~~der Stadt Rheda-Wiedenbrück~~ den Städten Rheda-Wiedenbrück und Oelde die Erschließungsflächen und -anlagen innerhalb ~~des in der Anlage 1~~ der in den Anlagen 2 und 3 näher bezeichneten Gebieten einschließlich der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen, die öffentliche Flächen werden sollen, im Rahmen von gesondert abzuschließenden notariellen Übertragungsverträgen übertragen. Den Zeitpunkt des Vertragsschlusses werden die Vertragspartner einvernehmlich bestimmen; der Vertragsschluss soll spätestens vor Auflösung der AUREA GmbH erfolgen. Die Vertragspartner sind sich darüber bewusst, dass eine rechtswirksame Verpflichtung zur Übereignung oder zum Erwerb der Erschließungsflächen nur durch einen notariellen Vertrag in Form des § 311b BGB begründet werden kann und deshalb durch diesen Vertrag nicht begründet werden soll.

(2) Im Anschluss an die Übereignung der Erschließungsanlagen ~~übernimmt die Stadt Rheda-Wiedenbrück diese in ihre Baulast~~ übernimmt die Stadt Rheda-Wiedenbrück bzw. die Stadt Oelde diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist oder bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten oder Baulasten zugunsten der ~~Stadt Rheda-Wiedenbrück~~ jeweiligen Kommune gesichert sind und der Erschließungsträger vorher

- a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne übergeben hat,
- b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
- c) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung einschließlich elektronischer Daten nach Vorgabe der Stadt Rheda-Wiedenbrück übergeben hat,
- d) Nachweise erbracht hat über
 - da) die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,

db) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen.

(3) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der ~~Stadt Rheda-Wiedenbrück~~ jeweiligen Belegenheitsgemeinde. Je eine Ausfertigung wird der ~~Stadt Oelde~~ jeweils anderen Kommune und der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zur Verfügung gestellt.

(4) Die Stadt/Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

(5) Die ~~Stadt Rheda-Wiedenbrück~~ jeweilige Belegenheitsgemeinde widmet die in § 4 genannten Verkehrsanlagen im Benehmen mit der ~~Stadt Oelde~~ jeweils anderen Kommune und der Gemeinde Herzebrock-Clarholz für den öffentlichen Verkehr. Die Erschließungsträgerin stimmt der Widmung durch die Stadt nach erfolgter Abnahme i.S.d. § 9 zu.

(6) Die Erschließungsträgerin erklärt sich ferner damit einverstanden, dass die jeweilige Belegenheitsgemeinde bis zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung die Erschließungsanlagen, die der Abwasserbeseitigung dienen, entsprechend den Bestimmungen der Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Abwasserbeseitigung erklärt.

§ 11 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind die Anlagen ~~1 und 2~~ 1, 2 und 3.

§ 12 Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Städte und die Erschließungsträgerin 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) Dieser Vertrag ersetzt den zwischen den Parteien geschlossenen Erschließungsvertrag vom 04.07.2008.

Rheda-Wiedenbrück, den

für die Stadt Rheda-Wiedenbrück:

Bernd Jostkleigrewe
Bürgermeister

Peter Bremhorst
Erster Beigeordneter

Oelde, den

für die Stadt Oelde

Helmut Predeick
Bürgermeister

Michael Jathe
Erster Beigeordneter

Rheda-Wiedenbrück, den

für die AUREA DAS A2-WIRTSCHAFTSZENTRUM GmbH

Ferdinand Reelsen
Geschäftsführer

Jakob Schmid
Prokurist