

Durchführungsvertrag

gem. §§ 12 Abs. 1 und 11 BauGB zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. 106 „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ der Stadt Oelde

Zwischen

der **Stadt Oelde, Ratsstiege 1, 59302 Oelde**

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Karl-Friedrich Knop

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und der

HBB Gewerbebau Projektgesellschaft achtundsiebzig mbH & Co. KG, Brooktorkai 22, 20457 Hamburg

vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Harald Ortner, ebenda,

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

wird folgender Durchführungsvertrag zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Oelde Nr. 106 „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ geschlossen:

Präambel

Planungsanlass ist die Stärkung und Aufwertung der Oelder Innenstadt durch die Wiederbelebung des Standortes „Kaufhaus Oelde Mitte“ als innerstädtische Einzelhandelsfläche. Die baulichen Strukturen werden den heutigen Anforderungen unterschiedlicher Anbieter und Branchen angepasst. Dieser neu zu entwickelnde, revitalisierende Einzelhandelsstandort bildet als „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ die südliche Begrenzung der Fußgängerzone „Lange Straße“.

Aufgrund der markanten, zentralen Lage des Objektes soll aus städtebaulichen Gründen eine gezielte Koordinierung der öffentlichen und privaten Interessen erfolgen, um sicherzustellen, dass sich das neue Gebäude architektonisch einfügen wird.

Der Geltungsbereich des Plangebietes überplant eine Teilfläche im bisherigen Bebauungsplan Nr. 25 „Obere Brede II“, der am 31.07.1970 in Kraft getreten ist. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 treten die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 daher außer Kraft.

Mit nachfolgendem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die bisherige Altbebauung im Vertragsgebiet – insbesondere das bisher als „Kaufhaus Oelde Mitte“ bekannte Einzelhandelsobjekt nebst dazugehörigem Parkdeck sowie die südlich gelegenen Parkplätze abzureißen, die Grundstücksverhältnisse neu zu ordnen, anschließend das Vertragsgebiet mit den durch diesen Vertrag bestimmten Baukörpern für Zwecke innerstädtischen Einzelhandels neu zu bebauen und die für diesen Neubau erforderliche verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung zu erstellen.

Das **Vertragsgebiet** umfasst die in **Anlage 1** rot umrandete Fläche von ca. 0,85 ha (davon ca. 0,57 ha Bauflächen und ca. 0,28 ha Verkehrsflächen) zwischen „Lange Straße“, „Vicarie-Platz/Zur Dicken Linde“ und der örtlichen Haupteinfahrtsstraße L 793 „Konrad-Adenauer-Allee“ sowie der vorhandenen Bebauung im Süden. Das Vertragsgebiet erstreckt sich auf die Grundstücke Gemarkung Oelde, Flur 16 Flurstücke 202, 293, 303 tlw. und 316 tlw. sowie Flur 17 Flurstücke 137, 138, 139, 140, 596, 600, 601, 817, 819 tlw. und 826. Im Eigentum der Stadt Oelde stehen die Grundstücke Gemarkung Oelde, Flur 16, Flurstück 303 sowie Flur 17, Flurstücke 140, 596, 817, 819, 826, im Eigentum der EVO stehen die Grundstücke Gemarkung Oelde, Flur 17, Flurstücke 600, 601.

§ 1

Vertragsgegenstand und Vertragsgebiet

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den Grundstücken des Vertragsgebietes die vorhandene Bebauung abzureißen und ein neues Einzelhandelsobjekt sowie optional Flächen für Büros, Dienstleistungen oder Gastronomie zu errichten. Gegenstand dieses Vertrages ist die Freilegung, Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Vertragsgebiet.

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 – „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ festgelegten räumlichen Geltungsbereich. Der entsprechende Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 26.09.2011 ist mit dem Vorhabenträger inhaltlich abgestimmt und als **Anlage 2** beigelegt. Der Planentwurf enthält die Ausweisung eines „Kerngebietes“ mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen für die Errichtung des Geschäftshauskomplexes „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“. An seine Stelle tritt nach Ratsbeschluss und Inkrafttreten die dann gültige Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird Anlage dieses Vertrages und damit Vertragsbestandteil. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ erfolgt mit der Maßgabe, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Maßnahmen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Errichtung eines Geschäftszentrums verpflichtet (s. § 3 diesen Vertrages).
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bebauung gem. Abs. 1 unter Beachtung der sich aus den Anlagen zu diesem Vertrag ergebenden Gestaltungsvorgaben sowie die dargestellten Erschließungsanlagen zu errichten und die erforderlichen Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 dieses Vertrages durchzuführen.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Lageplan, aus dem sich der räumliche Geltungsbereich des Vertragsgebietes ergibt, mit Stand vom 07.09.2011 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 1),**
- b) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ mit Stand vom 26.09.2011 bestehend aus 1 Blatt, einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Stand vom 24.10.2011 bestehend aus 12 Blättern, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nebst textlichen Festsetzungen und Begründung ersetzt werden, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 08.07.2011 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 2),**

- c) Städtebaulicher Entwurf (Grundriss- und Hochbaupläne der Architektur und Fassadengestaltung, Ansichten und Baubeschreibung) mit Stand vom 07.09.2011 bestehend aus 9 Blättern (Anlagen 3.1 – 3.8) **(Anlage 3),**
- d) Perspektivische Darstellung der Baukörper als Gestaltungskonzept mit den geplanten Werbeanlagen vom 07.09.2011, bestehend aus 4 Blättern (Anlagen 4.1 – 4.4) **(Anlage 4),**
- e) notarielle Bestätigung der Verfügungsbefugnisse bzw. Auflassungsvormerkungen über die Grundstücke im Vertragsgebiet bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 5),**
- f) Plan zur Durchführung der Erschließungsanlagen inklusive Straßen-, beleuchtung, Beschilderung, Verkehrsführung, Ersatz- und Neuanpflanzungen nebst textlicher Beschreibungen mit Stand vom 07.09.2011 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 6),**
- g) Lageplan der entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen mit Stand vom 07.09.2011 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 7),**
- h) Plan zur Erstellung der außerhalb des Vertragsgebietes liegenden Stellplatzanlage „Lange Str. 49“ mit Stand vom 07.09.2011 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 8),**
- i) Lageplan über zu verlegende Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Telefon etc.) mit Stand vom 07.09.2011 bestehend aus 3 Blättern (Anlagen 9.1 – 9.3) **(Anlage 9),**
- j) Verkehrstechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH Masuch + Olbrisch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 106 „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ der Stadt Oelde vom 07.06.2011 bestehend aus 28 Blättern **(Anlage 10),**
- k) Liegenschaftskarte über die gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse im Vertragsgebiet vom 07.09.2011 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 11),**

- l) Liegenschaftskarte über die künftigen Eigentumsverhältnisse im Vertragsgebiet mit Ausweisung der in öffentliches Eigentum zu überführenden Teilflächen nach Abschluss des Vorhabens vom 07.09.2011 bestehend aus 2 Blättern **(Anlage 12),**
- m) Kostenschätzung als Grundlage für die Bestimmung der zu erbringenden Sicherheiten für Grundstücksfreilegung und öffentliche Erschließungsmaßnahmen bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 13),**
- n) Plan zur Verkehrssicherungs- und Reinigungspflicht des Vorhabensträgers außerhalb des Vertragsgebietes während der Bauphase mit Stand vom 07.09.2011 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 14),**
- o) Lärmschutzgutachten und der Liste der daraus resultierenden Umsetzungsmaßnahmen des Ingenieurbüros LAIRM CONSULT GmbH vom 14.07.2011 bestehend aus 55 Blättern **(Anlage 15),**
- p) Einzelhandelsgutachten der Bulwien Gesa AG vom 28.06.2011, bestehend aus 23 Blättern **(Anlage16).**

§ 3

Beschreibung des Vorhabens und der Verkaufsflächen

- (1) Ziel ist, das Vertragsgebiet mit einem Geschäftshauskomplex für den innerstädtischen Einzelhandel zu revitalisieren. Zu diesem Zweck wird der bisherige Gebäudekomplex nebst Parkdeck, die bisher in städtischem Eigentum stehenden Liegenschaften Wohn- und Geschäftshaus „Lange Straße 45“ sowie die südlich gelegenen Parkplätze vom Vorhabenträger abgerissen und eine bisher im Plangebiet befindliche Trafostation des Energieversorgers EVO Oelde GmbH nebst dazugehörigen Versorgungsleitungen verlegt. Anschließend wird das Vertragsgebiet mit zwei Gebäudekörpern sowie einem ebenerdigen Parkplatz neu bebaut.
- (2) Die separat zwischen Stadt und Vorhabenträger vorher abzuschließenden Grundstücksverträge regeln den Grundstückstausch zwischen Stadt und Vorhabenträger,

damit die vorgesehenen Gebäude auf Grundstücken des Investors und die Parkplatzanlage auf Grundstücken der Stadt erstellt werden können.

- (3) Die beiden Gebäudekörper des Geschäftshauskomplexes werden eine Mietfläche von ca. 4.000 m² mit einer Einzelhandelsverkaufsfläche von ca. 3.000 m² aufweisen. Das erste Gebäude besteht aus einem Lebensmittelmarkt mit einer Einzelhandelsverkaufsfläche von ca. 800 m². Das zweite Gebäude beherbergt ein Textilkaufhaus eine Einzelhandelsverkaufsfläche von ca. 1.200 m², eine Drogerie mit einer Einzelhandelsverkaufsfläche von ca. 650 m² und weitere kleine Ladeneinheiten u.a. aus den Branchen Gastronomie und Textil.

Im Rahmen des Besatzes sind Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 80% der Gesamtfläche sowie Gewerbe- und der Dienstleistungsbetriebe, z.B. Gastronomie mit maximal 20 % der Gesamtfläche zulässig.

- (4) Für die Verträglichkeit des Besatzes wurde ein Verträglichkeitsgutachten (Anlage 16) erstellt, dessen abgeprüfter innenstadtypischer Branchenmix die Grundlage für die zulässigen Nutzungen stellt. Innerhalb der gutachterlich für unbedenklich befundenen Verkaufsflächenobergrenze von 5.000 m² sind gutachterlich folgende Sortimente in ihrer Größe begrenzt:

Hauptsortiment	
Mode (Mode und Textilien)	max. 2.000 m² VKF
Drogeriewaren, Kosmetik	max. 1.000 m² VKF
Sonstige Sortimente	max. 1.000 m² VKF
Lebensmittel, Getränke	max. 1.000 m² VKF

Die festgelegten Sortimente beziehen sich auf eine Erstvermietung. Bei einer Folgevermietung kann der Vorhabenträger von dieser Festlegung der vorstehenden Sortimente und Sortimentsgrößen abweichen, wenn er einen gutachterlichen Nachweis beibringt, dass im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Oelde sowie zentrale Versorgungsbereiche in umliegenden Gemeinden eine Verträglichkeit gegeben ist. 1-€-Shops

(Non-Food-Discounter mit Waren aller Art), Vergnügungsstätten, Erotikshops, Wettbüros und Internetcafés sind sowohl bei der Erst- als auch bei einer Folgevermietung unzulässig.

§ 4

Durchführungsverpflichtung, Zeitplan

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages. Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in diesem Vertrag genannten oder sich aus den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergebenden Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet. Dabei sind die sich aus diesem Vertrag ergebenden Vorgaben zu beachten.

Die Erstellung der nachgenannten Maßnahmen erfolgt nach Maßgabe der Anlagen zu diesem Vertrag und umfasst neben der Erstellung des Einzelhandelsobjektes „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“

- Freilegung des Vorhabengebietes einschl. Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen,
- Herstellung der Hausanschlüsse,
- erforderliche Verlegung von im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Anpassung der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Erstellung der Parkbuchten, inklusive eventueller Änderungen der Straßen
- Entwässerung,
- notwendige Geh-, Fuß- und Radwegeverlagerungen,
- notwendige Fahrbahnmarkierungsarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum,
- Straßen- und Parkplatzbeleuchtung in Abstimmung mit der Stadt,
- Straßenbegleitgrün,
- Verkehrszeichen und Verkehrsführung,
- Bushaltestelle (falls erforderlich)
- Stellplatzanlage für das Gebäude „Lange Str. 49“
- sonstige notwendige Ergänzungs- und Umbauarbeiten an vorhandenen Straßenanlagen.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hierzu, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten dieses Vertrages und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Bekanntmachung) die für das Vorhaben notwendigen genehmigungsfähigen Bauanträge unter Beifügung aller für die Genehmigung erforderlichen Unterlagen zu stellen. Ferner verpflichtet er sich,
- spätestens sechs Monate nach Erhalt der Baugenehmigung das Vertragsgebiet durch Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen (ehemaliges Kaufhaus Oelde Mitte nebst

Parkdeck, Wohn- und Geschäftshaus Lange Straße 45, südlich gelegener Parkplatz) freizulegen,

- spätestens zwölf Monate nach Erhalt der Baugenehmigung mit der Erstellung des Vorhabens zu beginnen
- und die Erschließungsanlagen sowie den Einzelhandelsbaukörper bis spätestens **31.12.2013** fertig zu stellen.

Verzögerungen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, führen zu einer entsprechenden Verlängerung der genannten Fristen. Die Nachweispflicht diesbezüglich obliegt dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger hat innerhalb eines Monats nach Kenntnisnahme die Stadt von der Verzögerung zu unterrichten.

Die notwendigen Erschließungsanlagen im öffentlichen Raum, insbesondere Entwässerungsanlagen, Hausanschlüsse, Verkehrs- und Wegeanlagen, Straßenbegleitgrün sowie die notwendige Verlegung und Herstellung von Versorgungsleitungen privater Versorgungsträger sind ebenfalls bis zum 31.12.2013 endgültig herzustellen. Bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Konrad-Adenauer-Allee, dem Vicarie-Platz und der Lange Straße auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

§ 5

Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers über die Grundstücke im Plangebiet

Das Vorhaben erstreckt sich auf die in **Anlage 1** ausgewiesenen Flurstücke Gemarkung Oelde, Flur 16, Flurstücke 202, 293, 303 tlw. und 316 tlw. sowie Flur 17, Flurstücke 137, 138, 139, 140, 596, 600, 601, 817, 819 tlw. und 826.

In der Regel muss nach der geltenden Rechtslage der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Vertragsplan erstreckt und auf denen das Vorhaben realisiert wird. Jedoch kann im Einzelfall auch eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsbefugnis ausreichen; erforderlich ist jedenfalls die privatrechtliche Befugnis zur baulichen und sonstigen Nutzung des Grundstücks (VGH München, NVwZ-RR 2002, 260).

Die gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse im Plangebiet ergeben sich aus der Liegenschaftsübersicht (**Anlage 11**):

a)

Durch noch nicht grundbuchrechtlich vollzogenen Grundstückskaufvertrag des Notars Martin Gollasch vom 10.06.2010 hat der Vorhabenträger folgende Grundstücke im Vertragsgebiet gekauft: Flur 16, Flurstück 202, Flur 17, Flurstücke 137, 138 und 139. Eine entsprechende notarielle Bestätigung über die Auflassungsvormerkung zugunsten des Vorhabenträgers im Grundbuch liegt der Stadt vor (**Anlage 5**).

b)

Die Verfügungsbefugnis über die im Vertragsgebiet befindlichen Grundstücke Gemarkung Oelde, Flur 17, Flurstücke 600, 601, die sich derzeit im Eigentum des privaten Versorgungsträgers Energieversorgung Oelde GmbH befinden und mit Versorgungseinrichtungen (z.B. einer noch zu verlegenden Trafostation) bebaut sind, hat der Vorhabenträger durch notarielle Bestätigung des Notars Martin Gollasch nachgewiesen (Anlage 5).

c)

Ferner befinden sich im Vertragsgebiet die Grundstücke Gemarkung Oelde, Flur 16, Flurstücke 293, 303 und 316 tlw. sowie Flur 17, Flurstücke 140, 817 und 819, welche sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Oelde befinden und mit einem Wohn- und Geschäftshaus unter der Anschrift „Lange Straße 45“ sowie Stellplätzen bebaut sind. Ebenso befinden sich im Plangebiet weitere Grundstücke der Stadt Oelde, Gemarkung Oelde, Flur 17, Flurstück 819, die derzeit noch als öffentliche Platz- und Verkehrsfläche „Vicarie-Platz“ genutzt werden. Zu Beidem wurde bereits ein notarieller Vertrag durch den Notar Martin Gollasch am 28.09.2011 beurkundet, welcher zeitgleich mit diesem Durchführungsvertrag wirksam werden wird (siehe **Anlage 5**).

§ 6

Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Anpassung der verkehrlichen Erschließung, für den Abriss der Altbausubstanz im Vertragsgebiet und die Neubebauung des Vertragsgebiets mit dem Vorhaben „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf seine Kosten durchführen, dazu gehören insbesondere auch die Abstimmungen mit den Versorgungsträgern wie EVO-GmbH, Telekom und Wasserversorgung Beckum GmbH.
- (2) Zur Vorbereitung gehört ferner eine dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Bodenordnung (Grundstücksordnung).
- (3) Im Rahmen dieser Bodenordnung stellt der Vorhabenträger die in der **Anlage 12** gelb gesondert ausgewiesenen Flächen im Umfange von ca. 2.454 qm der Stadt Oelde zur

Verfügung und tauscht diese per separatem Tauschvertrag bei Wertgleichheit der Tauschgaben mit der Stadt Oelde gegen die in § 5 genannten Grundstücke zum Zwecke der Nutzung als künftige Parkplatzfläche.

Die endgültige Bestimmung der in Erfüllung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu übertragenden Flächen erfolgt nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 8 dieses Vertrages und nach Schlussvermessung (gemäß den Regelungen in § 16 Abs. 3 dieses Vertrages).

- (4) Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine rechtswirksame Verpflichtung zum Erwerb von Grundstücken oder Grundstücksteilflächen und zu deren Übereignung nur durch notarielle Verträge in der Form des § 311 b BGB begründet werden kann und deshalb durch diesen Vertrag nicht begründet werden soll. Hierüber wurden gesonderte Grundstücksverträge geschlossen. Darin wurde auch eine Altlastenregelung in der Weise getroffen, wonach der jeweilige Verkäufer für Aufwendungen zur Beseitigung oder Sanierung eventueller schädlicher Bodenveränderungen die Haftung übernimmt.

§ 7

Grundstücksfreilegung und Abriss der Altbebauung

Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten den Rückbau/Abriss der Altbausubstanz des bisherigen Baukörpers „Kaufhauses Oelde Mitte“ einschließlich des dazugehörigen Parkdecks vornehmen. Er versichert hierzu zivilrechtlich berechtigt zu sein, soweit er nicht bereits grundbuchrechtlicher Eigentümer dieser Immobilie ist. Ebenso ist das von der Stadt Oelde zu erwerbende, ehemalige Wohn- und Geschäftshaus „Lange Straße 45“ und die südlich gelegenen Parkplätze vom Vorhabenträger abzureißen. Der Rückbau hat alle oberirdischen baulichen Anlagen zu umfassen sowie die nicht mehr benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet einschließlich der nicht mehr benötigten Hausanschlüsse.

Beim Abbruch sind die nach dem Stand der Technik üblichen Sicherungsvorkehrungen der Nachbarschaft gegen Staub-, Lärmbelastungen und Gesundheitsbelastungen zu beachten. Vor dem Abbruch ist eine Untersuchung auf umwelt- oder gesundheitsgefährdende Baustoffe, wie z.B. Asbest etc., vorzunehmen. Abbruchmaterialien sind vom Grundstück zu entfernen und sachgerecht zu entsorgen, soweit nicht eine zulässige Wiederverwendung im Rahmen des Neubauvorhabens erfolgt. Weitergehende Regelungen in der bauaufsichtsrechtlichen Abbruchgenehmigung bleiben unberührt.

§ 8**Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Der Straßen-Ist-Zustand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch einen unabhängigen Gutachter auf Kosten des Vorhabenträgers festzustellen, um eventuell durch die Baumaßnahme bedingte Beschädigungen feststellen zu können. Diese sind dann durch den Vorhabenträger zu beseitigen.
- (2) Der Erschließungsträger hat darüber hinaus folgende Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet und dem angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum zu erstellen:

a) Verkehrliche Maßnahmen:**aa) Parken**

Der Vorhabenträger wird gemäß der sich aus **Anlage 6** ergebenden zeichnerischen und textlichen Beschreibung zwei Kurzzeitparkstreifen mit insgesamt 5 Parkbuchten auf der südlichen Fahrbahnseite des Vicarie-Platzes und an der östlichen Seite der Lange Straße sowie einen Parkplatz mit mindestens 65 Stellplätzen westlich der Konrad-Adenauer-Allee und südlich „Zur Dicken Linde“ erstellen. Die endgültige Zahl der notwendigen sowie der nicht erstellten abzulösenden Stellplätze ergibt sich aus der noch zu erteilenden Baugenehmigung (s. § 17 Abs. 4). Die Stadt räumt dem Vorhabenträger für die Baumaßnahme ein generelles Betretungsrecht ein und stellt die Grundstücksflächen für die Baumaßnahme kostenfrei zur Verfügung.

Die Kurzzeitparkstreifen sowie der Parkplatz bleiben nach endgültiger Herstellung gemäß den Vorgaben dieses Vertrages im städtischen Eigentum, der Parkplatz wird durch eine Baulast für das Vorhaben Geschäftszentrum Vicarie-Platz gesichert. Die aus dieser Errichtung eines Parkstreifens mit Kurzzeitparkplätzen resultierende Verlegung des bisherigen Fußgängerweges in südliche Richtung obliegt ebenfalls dem Vorhabenträger.

Die Stadt verpflichtet sich, dass der Parkplatz mit mindestens 65 Stellplätzen dauerhaft für mindestens eine Stunde vor bis mindestens eine Stunde nach den Öffnungszeiten des Geschäftszentrums Vicarie-Platz für Kurzzeitparker zur Verfügung steht. Die Stadt garantiert auf dieser Parkplatzfläche mindestens eine Stunde und maximal drei Stunden kostenfreie

Parkdauer unter Ausschluss von Dauerparkplätzen. Parkzeiten über zwei Stunden bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Vorhabenträgers. Über diese Parkzeiten hinaus hat eine Bewirtschaftung zu den in Oelde üblichen Bedingungen zumindest in der Zeit von 07.00 bis 22.00 Uhr zu erfolgen.

ab) Umgestaltung Vicarie-Platz

Der Bebauungsplan sieht Teile dieser öffentlichen Verkehrsfläche als überbaute / überbaubare Fläche des künftigen Einzelhandelsobjektes „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ vor. Im Übrigen wird die bisherige Oberflächengestaltung des Vicarie-Platzes am „Übergangsbereich“ zur Fußgängerzone baulich umzugestaltet sein (Wegfall der Baumscheiben und Wegfall der vorhandenen Stufenanlagen).

Die künftigen Eigentumsgrenzen sind im Bereich des Vicarie-Platzes neu zu regeln. Die Vermessung hat der Vorhabenträger zu veranlassen. In den verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen hat der Investor die Bürgersteiganlagen nebst Angleichung an die Straßenverkehrsflächen auf seine Kosten gemäß den sich aus **Anlage 6** ergebenden zeichnerischen und textlichen Vorgaben neu herzustellen. Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten die entsprechende neugestaltete öffentliche Verkehrsfläche/verbleibende Restfläche des Platzes gemäß der anliegenden zeichnerischen und textlichen baulichen Vorgaben (wieder-) herstellen, damit optisch und funktional die neue Fläche sich an den bisherigen öffentlichen Verkehrsbereich „übergangsfrei“ anschließt.

ac) Zur Dicken Linde

Der geplante Parkplatz erhält eine Zu-/Abfahrt „Zur Dicken Linde“. Der Vorhabenträger wird diese Zufahrt gemäß Anlage 6 neu erstellen.

ad) Lange Straße Süd

Laut Vorhabenplan wird die Baugrenze des künftigen Baukörpers zugunsten der Bürgersteigfläche entlang der Straße „Lange Straße Süd“ gegenüber dem Ist-Zustand um ca. 2 Meter zurückverlegt, so dass künftig eine „einheitliche Flucht“ mit dem bereits vorhandenen Gebäude „Lange Straße 49“ entsteht. Hierdurch wird der Vorhabenträger die Verkehrsfläche entlang der Straße „Lange Straße“ zugunsten der Fußgänger „verbreitern“.

Der genaue Umfang der Maßnahme ergibt sich aus der als **Anlage 6** beigefügten zeichnerischen und textlichen Beschreibung.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, auf seine Kosten die neugestaltete öffentliche Verkehrsfläche entsprechend der vorgenannten baulichen Vorgaben herzustellen, damit

optisch und funktional die neue Fläche sich an den bisherigen öffentlichen Bürgersteigbereich „übergangsfrei“ anschließt.

Von der „Lange Straße“ erfolgt eine weitere Zufahrt und Abfahrt zum Gelände des „Geschäftszentrums Vicarie-Platz“ inklusive Parkplatz. Diese Zufahrt dient auch als Lkw-Zufahrt. Die Umgestaltung erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers.

b) Maßnahmen der Anpassung der Straßenbeleuchtung

Durch die vorstehend dargestellten Baumaßnahmen im Vorhabengebiet (insbesondere im Bereich Vicarie-Platz, Lange Straße, Konrad-Adenauer-Allee) müssen die in **Anlage 6** dargestellten Straßenbeleuchtungseinrichtungen auf Veranlassung des Vorhabenträgers ersetzt bzw. versetzt werden. Hier ist der schon vorhandene Leuchtentyp beizubehalten. Die Straßenbeleuchtung ist in Abstimmung mit der Stadt von der EVO GmbH auf Kosten des Vorhabenträgers durch Änderung der vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen anzupassen bzw. neu zu erstellen, soweit eine Anpassung nicht in Betracht kommt.

c) Maßnahmen der Beschilderung, Verkehrsführung und Fahrbahnmarkierung

Die vom Vorhabenträger zu erbringenden, notwendigen Maßnahmen zur Beschilderung und Verkehrsführung ergeben sich aus **Anlage 6**. Es handelt sich insbesondere um verkehrlenkende Beschilderungen (hinsichtlich des LKW-Anlieferverkehrs) und die damit verbundenen Fahrbahnmarkierungsarbeiten zur Regelung des Zu- und Abfahrtsverkehrs zum bzw. vom künftigen Einzelhandelsvorhaben im Vertragsgebiet.

Die Kosten für die ggf. notwendige Veränderung der Signalschaltung der Ampelkreuzung an der Konrad-Adenauer-Allee trägt der Vorhabenträger.

d) Maßnahmen der öffentlichen Ver- und Entsorgung

1) Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Hierzu legt die Stadt Oelde die sich aus **Anlage 7** ergebenden Übergabepunkte zum Anschluss des Vertragsgebietes an die öffentliche Entwässerungseinrichtung fest. Ggf. neu zu erstellende Kanalhaltungsabschnitte für Regen- und Mischwasserentsorgung des Vertragsgebiets dürfen nur in Absprache mit der Stadt Oelde erstellt werden.

2) Hausanschlüsse

Hausanschlüsse für das Einzelhandelsvorhaben hat der Vorhabenträger auf seine Kosten zu erstellen. Dabei sind die sich aus **Anlage 7** ergebenden technischen Vorgaben der Stadt Oelde zu beachten. Hierbei wird der Vorhabenträger darauf achten, dass schon bestehende Anschlusspunkte wieder verwandt werden.

Dabei gelten für die im öffentlichen Verkehrsraum befindlichen Teile des Hausanschlusses die Regelungen des § 11 Abs. 2 der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage – Entwässerungssatzung der Stadt Oelde.

Eine Dichtheitsprüfbescheinigung gemäß § 61 a Abs. 3 – 7 Landeswassergesetz, die sich allein auf den Hausanschluss bis zum Hauptsammler in der Straßenmitte erstrecken muss, ist nach Herstellung vorzulegen.

e) Stellplatzanlage für das Gebäude „Lange Str. 49“

- 1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die hinter dem Wohn- und Geschäftshaus „Lange Str. 49“ liegenden Stellplätze, die Fläche für die Müllstation und die Zuwegungen zum Gebäude auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 17, Flurstück 602 und Flur 16, Flurstück 316 tlw. auf seine Kosten gemäß Anlage 8 herzurichten. Außerdem sind diese 12 Stellplätze in Absprache mit der Eigentümergemeinschaft so abzusperren, dass ein Befahren der Parzelle 602 von dem, diesem Grundstück angrenzenden, geplanten Parkplatzgelände nicht möglich ist (siehe **Anlage 8**). Sämtliche mit der Herstellung entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger.
- 2) Bezüglich der Fristenregelungen wird auf § 4 dieses Vertrages verwiesen.
- 3) Die Erschließungsanlagen müssen unbeschadet des Abs. 3 bei der Fertigstellung des damit zu erschließenden Vorhabens (Einzelhandelsnutzung Geschäftszentrum Vicarie-Platz) endgültig hergestellt sein. Die Grünanlagen sind hiervon ausgenommen.
- 4) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nach Abs. 3 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.

§ 9

Herstellung von Grünanlagen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Folgende Anpflanzungspflichten ergeben sich für den Vorhabenträger:

- (1) Ausweislich des Bebauungsplanes werden im **Bereich des Vicarie-Platzes und „Zur Dicken Linde“** drei vorhandene großkronige Laubbäume beseitigt und durch Neuanpflanzungen entlang des Vicarie-Platzes wie folgt ausgeglichen:

Es sind die in **Anlage 6** zeichnerisch und textlich beschriebenen Ersatzanpflanzungen nach Anzahl, Baumart, Baumgröße, Baumalter und Dauer der Anwuchspflege vom Vorhabenträger zu erbringen. Der Ort der Neuanpflanzungen ist in dieser Anlage zeichnerisch festgelegt.

- ~~(2)~~ Für neu angepflanzte Bäume hat der Vorhabenträger die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Dauer von 3 Jahren ab Abnahme durchzuführen. Abgängige Bäume hat der Vorhabenträger zu ersetzen.
- (3) Darüber hinausgehende, ökologische Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a Abs. 3 i.V.m. §§ 135 a, b, c BauGB in Verbindung mit § 8 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht erforderlich.

§ 10

Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, sämtliche infolge des geplanten Vorhabens notwendigen Verlegungsarbeiten der im Vertragsgebiet befindlichen öffentlichen wie privaten Ver- und Versorgungsanlagen (insbesondere Strom, Gas, Trafostationen, Verteilungseinrichtungen, Telekommunikationsanlagen, Wasserversorgungsanlagen, etc.) auf seine Kosten durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

- (2) Soweit der private Versorgungsträger gem. Abs. 1 unter Berufung auf bestehende Konzessionsverträge die Verlegungskosten nicht mit dem Vorhabenträger abrechnet, sondern berechtigter Weise gegenüber der Stadt Oelde geltend macht, hat der Vorhabenträger diese Kosten zu übernehmen und die Stadt Oelde von sämtlichen Kostenerstattungsforderungen und Regressforderungen privater Versorgungsträger durch die infolge des Vorhabens verursachte Verlegung bisher ordnungsgemäß bestehenden Versorgungsanlagen freizustellen. Dieser Freistellungsanspruch ist mit einer Sicherungsbürgschaft zu sichern. Die Vorlage der Bürgschaft erfolgt gemäß § 20 Abs. 6.
- (3) Die zu verlegenden öffentlichen wie privaten Versorgungsleitungen im Vertragsgebiet ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung in **Anlage 9**. Es ist dem Vorhabenträger bekannt, dass der vorhandene Standort der Mittelspannungs-Transformatorumspannstation der Energieversorgung Oelde GmbH, welche sich noch im Vertragsgebiet befindet, auf eigene Kosten zu verlegen ist. Des Weiteren ist dem Vorhabenträger bekannt, dass in der Fläche des Vicarie-Platzes ebenfalls Leitungen (insbesondere Strom und Gas) liegen, die zu verlegen sind.
- (4) Des Weiteren ist die Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 nördlich des bestehenden Gebäudes durch den Vorhabenträger zu sichern oder bei Bedarf auf Kosten des Vorhabenträgers umzulegen. Weitere Details sind mit der Wasserversorgung Beckum GmbH abzustimmen.
- (5) Bezüglich des Löschwassers wird auf das überarbeitete Arbeitsblatt W405 des DVGW hingewiesen. Der Grundschutz wird durch das bestehende Netz einschließlich der vorhandenen Hydranten abgesichert. Ein zusätzlicher Objektschutz ist über Zwischenbehälter und Druckerhöhung durch den Vorhabenträger sicherzustellen. Diesbezüglich ist die DIN 1988 und EN 806 zu beachten. Eventuelle weitergehende Vorgaben der Baugenehmigung bleiben hiervon unberührt.
- (6) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Der Umfang der notwendigen Maßnahmen ist durch den Vorhabenträger mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH in Münster abzustimmen. Das Schreiben der Telekom vom 10.08.2011 ist dem Vorhabenträger am 10.08.2011 übermittelt worden.

§ 11**Gestaltungsvorgaben, Anbringung von Werbeanlagen und Lärmschutzregelungen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die baulichen Anlagen entsprechend den Darstellungen des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes (**Anlagen 3 und 4**) zu errichten. Eine Veränderung der generellen Materialität der Fassaden inkl. Fensterprofile sowie der vollständige Entfall bzw. das Hinzufügen von Fenstern in der Fassade ist nur in Abstimmung mit der Stadt zulässig. Geringfügige Abweichungen der Fassadenflächen sind zulässig: Diese liegen vor, wenn nicht mehr als 5 % der Fassadenflächen eine Veränderung erfahren. Sofern durch die Belange des Vorhabenträgers eine weitergehende Umplanung der Fassaden angestrebt wird, verpflichtet sich die Stadt, die zugehörigen Unterlagen innerhalb einer Frist von 5 Werktagen mit schriftlicher Stellungnahme zu prüfen. Sollte nach Ablauf dieser Frist keine Stellungnahme seitens der Stadt vorliegen, gilt der Vorschlag durch die Stadt als akzeptiert.

Die Zustimmung zu einer Veränderung ist durch die Stadt zu erteilen, wenn sich aus Gutachten oder anerkannten Regeln der Technik oder technischen Gesichtspunkten ergibt, dass die Abweichung von Vorgaben dieses Vertrages notwendig ist, und wenn die architektonische Wirkung der Gebäude und Anlagen im Sinne der **Anlagen 3, 4 und 6 – 9** beibehalten wird.

Im Übrigen darf die Zustimmung zu einer Veränderung nur aus einem wichtigen Grund abgelehnt werden. Die farbliche Gestaltung der Tür- und Fenstereinfassungen ist mit der Stadt abzustimmen. Der Vorhabenträger ist bei der inneren Gestaltung der Mietflächen und der Aufteilung frei.

Auflagen aus der Baugenehmigung, die zu einer Änderung der Fassadengestaltung führen, werden von der Stadt akzeptiert und müssen nicht gesondert genehmigt werden.

- (2) Werbeanlagen an den Gebäuden sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung (Material und Farbauswahl), Anbringung und Beleuchtung unter Berücksichtigung der Belange der Mieter des Vorhabenträgers aufeinander abzustimmen und nur an den in **Anlage 3 und 4** bezeichneten Flächen anzubringen.

Es sind ausschließlich Werbeanlagen für Mieter des „Geschäftszentrums Vicarie-Platz“ zulässig.

Werbeanlagen, die nicht mehr aktuellen Mietern des Geschäftszentrums Vicarie-Platz dienen, sind innerhalb eines Zeitraums von 3 Monaten durch den Eigentümer zu entfernen.

Die Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen ist in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr mit reduzierter Helligkeit zu betreiben. Die Oberflächenbeleuchtungsstärken sind so einzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarn ausgeschlossen ist. Sollten die Geschäftsöffnungszeiten innerhalb dieses Zeitraumes liegen, ist die Reduzierung nur außerhalb der Geschäftsöffnungszeiten erforderlich.

- (3) Lärmschutzrelevante/nachbarschutzrelevante Regelungen der Lkw-Anlieferung und des Kundenverkehrs ergeben sich aus dem Lärmschutzgutachten gemäß Anlage 15. Eventuelle daraus resultierende Vorgaben sind zu beachten. Die Anlieferung ist in der Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ausgeschlossen.

Der Vorhabenträger hat dabei sicherzustellen, dass die Einhaltung dieser Anlieferzeiten durch entsprechende zivilrechtliche Regelungen in den von ihm oder seinen Rechtsnachfolgern im Grundeigentum zu schließenden Mietverträgen von den jeweiligen Einzelhandelsnutzern des Geschäftszentrums Vicarie-Platz beachtet werden.

- (4) Bei Nichteinhaltung der in diesem Durchführungsvertrag nebst seinen Anlagen festgelegten Gestaltungsbindungen gemäß Abs. 1 für die äußere Gebäudehülle ist vom Vorhabenträger folgende Vertragsstrafe zu entrichten. Die Höhe beträgt 5.000,00 Euro je Abweichung der Außenhülle von der im Vertrag festgelegten Architektur unter Berücksichtigung der Regelungen im vorstehenden Absatz 1. Die festgestellten Abweichungen sind von der Stadt dem Vorhabenträger schriftlich unter Benennung der Höhe der Vertragsstrafen mitzuteilen. Sofern sich der Vorhabenträger und die Stadt hierüber nicht verständigen können, wird ein von der IHK bestellter Sachverständiger feststellen, ob die Neubaumaßnahme nicht der in diesem Vertrag festgeschriebenen Architektur entspricht und die Höhe der Vertragsstrafe gerechtfertigt ist. Die Pflicht zur Leistung der Vertragsstrafe entsteht nur bei Verschulden des Vorhabenträgers oder eines von ihm beauftragten Dritten. Dem Vorhabenträger obliegt der Nachweis, dass ihn oder seinen Beauftragten oder Erfüllungsgehilfen kein Verschulden trifft. Die Höhe der Gesamtvertragsstrafe ist nach oben mit einer Summe von 50.000,00 Euro gedeckelt. Diese Maximalstrafe ist durch eine entsprechende Bürgschaft (siehe § 20 dieses Vertrages) abzusichern.

Die Zahlung der Vertragsstrafe entbindet den Vorhabenträger nicht von der vertraglichen Pflicht, die Fassadengestaltung des Vorhabens vertragsgemäß auszuführen, sofern das Bauvorhaben noch nicht abgenommen ist. Die Vertragsstrafe entfällt nach gemeinsamer Abnahme/Zwischenabnahme des Bauvorhabens, sofern in der Abnahme/Zwischenabnahme

keine Abweichungen, die eine Vertragsstrafe auslösen, festgestellt wurden. Auf Verlangen des Vorhabenträgers sind Zwischenabnahmen innerhalb von 14 Tagen nach Beantragung möglich. Die Abnahme hat innerhalb von 14 Tagen nach Anzeige der Fertigstellung zu erfolgen.

§12

Bauleitung, Vergabe und Baudurchführung

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Verkehrs- und Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Büro, das die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (2) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden durch den Vorhabenträger einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen. Die Nettovermessungskosten sind zu gleichen Teilen durch den Vorhabenträger und die Stadt zu tragen.
- (3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn der Erschließungsanlagen einzuholen und der Stadt vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Freilegungs- und Erschließungsarbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Zum Zwecke der Überwachung der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung dürfen Beauftragte der Stadt die Vertragsgrundstücke betreten.
- (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) Schäden, einschl. der Straßenaufbrüche, sind fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Verkehrsbehinderungen durch die Baumaßnahmen sind auf das Unvermeidliche zu begrenzen.

- (6) Über die Verkehrsführung des Baustellenverkehrs sowie die Zufahrt des Baustellenverkehrs zum Plangebiet für Fahrzeuge mit mehr als 28 t im beladenen Zustand wird folgende Vereinbarung getroffen: Baustellenfahrzeuge müssen die Zu- und Abfahrt „Zur Dicken Linde“ nehmen. Alle anderen Fahrzeuge können sowohl die Straße „Zur Dicken Linde“ als auch die „Lange Straße Süd“ nutzen, um auf das Gelände des „Geschäftszentrums Vicarie-Platz“ zu kommen oder vom Gelände herunterzufahren.

§ 13

Haftung und Verkehrssicherung, Beseitigung von Verschmutzungen im öffentlichen Verkehrsraum

- (1) Vom Tage des Beginns der Hochbau- und Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme der mängelfrei abgenommenen Erschließungsanlagen und Fertigstellung der Hochbauarbeiten trägt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Ebenso trägt er die Verkehrssicherungspflicht für infolge des Planvorhabens notwendige Erschließungsarbeiten außerhalb des Vertragsgebietes gem. **Anlage 14** innerhalb der Bereiche, die durch eine Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden. Diese Verpflichtung gilt für die Dauer der Erschließungsarbeiten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Baustelleneinrichtungen durch mobile Zaunanlagen von dem verbleibenden öffentlichen Straßenraum abzugrenzen.
- (2) Schäden und Verschmutzungen außerhalb des Plangebietes bei bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, die durch den Baustellenverkehr hervorgerufen werden, sind auf Kosten des Vorhabenträgers auf Anforderung der Stadt unverzüglich zu beseitigen. Während der Dauer der Abbruch- und Erdarbeiten sind die Straßenbereiche rund um das Vertragsgebiet (50m Umkreis) grundsätzlich und auf Veranlassung und auf Kosten des Vorhabenträgers mindestens 2 x wöchentlich zu reinigen. Hierzu benennt der Vorhabenträger einen Ansprechpartner.
- (3) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der in diesem Vertrag genannten öffentlichen 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, an städtischen Einrichtungen, Straßen, Wegen oder Plätzen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

- (4) Die Bushaltestelle auf der Südseite des Vicarie-Platzes kann während der Baumaßnahmen ggf. nicht erhalten werden. Die Stadt vereinbart in diesem Fall mit dem Verkehrsunternehmen die vorübergehende Verlegung der Bushaltestelle. Dem Vorhabenträger wird gestattet, den Bereich der Bushaltestelle für die Baustelleneinrichtung unentgeltlich in Anspruch zu nehmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bushaltestelle nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder in den ursprünglichen Zustand mit Niederflerbus geeigneten Hochborden zu versetzen. Die Länge muss aufgrund von Gelenkbus-Einsätzen nach Möglichkeit mindestens 15 m betragen und mit taktilen Bodenindikatoren für sehbehinderte Menschen versehen sein (Darstellung in Anlage 6). Während der Baumaßnahmen ist zu beachten, dass der Straßenquerschnitt ein ungehindertes Passieren von Bus/LKW bzw. Bus/Bus gewährleistet.
- (5) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Vorhabenträger das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden mit einer Deckungssumme von mindestens 5 Mio. € bei Sachschäden bzw. 10 Mio. € bei Personenschäden je Schadensfall und die Zahlung der laufenden Versicherungsprämie nachzuweisen.

§ 14

Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen im öffentlichen Raum, insbesondere Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Grünanlagen schriftlich an.
- (2) Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der in Abs. 1 genannten Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger 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 innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

- (3) Gerät der Vorhabenträger mit der Beseitigung der Mängel nach Abs. 2 in Verzug, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

§ 15

Gewährleistung, Mängelansprüche

- (1) Der Vorhabenträger 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/die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Geltendmachung der Gewährleistung/Mängelansprüche wird jedoch auf fünf Jahre festgesetzt. Für die Ersatzpflanzung beträgt die Gewährleistungsfrist 3 Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien (Erschließungs-)anlagen/Teilanlagen durch die Stadt. Teilabnahmen (§ 14 Abs. 1) sind möglich.
- (3) Der Vorhabenträger 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 erfolgten Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist gemäß § 13 Ziffer 5 VOB/B.

Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen. Hierzu kann sie sich der gestellten Gewährleistungsbürgschaft gem. § 22 Abs. 2 bedienen.

§ 16

Übernahme der Erschließungsanlagen/des Parkplatzes

- (1) Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen sowie des Parkplatzes, insbesondere Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen und Grünanlagen, gehen Besitz und Nutzung an den öffentlichen Erschließungsanlagen auf die Stadt über. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Anlagen der Stadt unentgeltlich nach mangelfreier Abnahme als Eigentum zu übertragen.

- (2) Die Stadt übernimmt die Anlagen in ihre Baulast und in die bauliche Unterhaltung. Die Verkehrssicherungspflicht und der Winterdienst für den Parkplatz werden vom Vorhabenträger übernommen, der wiederum diese Aufgaben auf seine Mieter übertragen kann. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlage in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (3) Der Vorhabenträger wird unverzüglich auf seine Kosten nach Abnahme
1. Bestandspläne der Versorgungsleitungen vorlegen, soweit sie verlegt worden sind,
 2. die Übernahme der Schlussvermessung insbesondere des Gebäudes und der Erschließungsanlagen/Zufahrtsbereiche/Stellplätze (Gesamtvermessung) übernehmen und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen vorlegen.
- (4) Die nach Abs. 1 vorgelegten Unterlagen, Daten und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (5) Die Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch die Stadt; der Vorhabenträger stimmt der Widmung zu.

§ 17

Kostentragung, Beitrags- und gebührenrechtliche Hinweise,

Ablösung von Stellplatzpflichten

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Durchführung dieses Vertrages sowie der für Bestellung von Grunddienstbarkeiten und Grundstücksübertragungen erforderlichen notariellen Beurkundungen. Wegen der Grundstücksvermessungskosten gilt die Sonderregelung des § 12 Abs. 2 dieses Vertrages.

Der Vorhabenträger trägt ferner die Kosten der für das Planaufstellungsverfahren erforderlichen Fachgutachten. Eine Kostenerstattung durch die Stadt Oelde erfolgt nicht.

- (2) Ferner erstattet der Vorhabenträger der Stadt Oelde für alle im Zusammenhang mit dem Planverfahren angefallenen, nicht hoheitlichen Verwaltungstätigkeiten pauschal 5.000 €. Dieser Betrag ist innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit dieses Vertrages unter Angabe des Verwendungszwecks „Sachkostenerstattung Planung Geschäftszentrum Vicarie-Platz“

auf das Konto der Stadtkasse Oelde Nr. 42001966 bei der Sparkasse Münsterland Ost, BLZ 40050150 unter Angabe der Buchungsnummer 10.03.02.4487001, zu erstatten.

- (3) Die vom Vorhabenträger zu errichtenden öffentlichen Erschließungs- und Entwässerungsanlagen ergeben sich aus diesem Vertrag. Es obliegt ferner dem Vorhabenträger, die notwendigen Hausanschlüsse auf seine Kosten zu erstellen. Darüber hinaus sind Erschließungsbeiträge nach BauGB für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen für das Plangebiet, Kanalanschlussbeiträge und aufgrund durchgeführter Ausbaumaßnahmen Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG NRW - nicht zu entrichten.

Die Möglichkeit einer späteren Inanspruchnahme der Grundstückseigentümer im Plangebiet für Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG NRW - z.B. für spätere Verbesserungen oder nochmalige Herstellungen einer Erschließungsanlage – bleibt hiervon unberührt.

- (4) Aufgrund der Größe des Vertragsgebietes kann der Vorhabenträger die bauordnungsrechtlich nach § 51 Abs. 3 BauO NW geforderten notwendigen Stellplätze ggf. nicht alle auf dem Vorhabengrundstück selbst oder auf Grundstücken in der näheren Umgebung nachweisen. Es wird ihm daher gestattet, die fehlenden bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze durch Zahlung eines Geldbetrages gemäß der „Stellplatzablösesatzung“ der Stadt Oelde in Verbindung mit § 51 Abs. 5 BauO NW abzulösen. Das Vorhaben befindet sich in Gebietszone I der Stellplatzablösesatzung, so dass je abzulösendem, notwendigem Stellplatz ein Ablösebetrag von 3.780,00 € zu erbringen ist. Die Anzahl der abzulösenden, notwendigen Stellplätze ist abhängig vom Umfang der zu errichtenden Einzelhandelsverkaufsfläche. Dabei wird je 40 m² Verkaufsfläche von einem notwendigen Stellplatz auszugehen sein.

Nach derzeitigem Planungsstand sind insgesamt 75 notwendige Stellplätze zu erstellen. Der Vorhabenträger wird mindestens 65 Stellplätze auf der Stellplatzanlage im Vertragsgebiet errichten und 5 weitere Parkbuchten am Straßenrand erstellen. Daraus ergibt sich, dass noch 5 Stellplätze (75 - 65 - 5) zu je 3.780,00 Euro abzulösen sind, so dass sich derzeit eine Gesamtablösungsforderung der Stadt Oelde in Höhe von 18.900,00 Euro (in Worten: achtzehntausendneuhundert Euro) ergibt. Die endgültige Anzahl der notwendigen, abzulösenden Stellplätze ergibt sich aus der noch zu erteilenden Baugenehmigung. Der Ablösebetrag ist 1 Monat nach Erteilung der Baugenehmigung fällig und unter Angabe der Buchungsnummer 12.01.01/1987.6881001 – Verwendungszweck „Stellplatzablösung

Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ auf das Konto Nr. 42001966 der Stadt Oelde bei der Sparkasse Münsterland-Ost, BLZ 40050150, zu entrichten.

Die vertragsgemäße Zahlung des Ablösebetrages für die Stellplätze ist als Nebenbestimmung zum Bestandteil der Baugenehmigung zu machen.

§ 18

Bodenfunde

- (1) Bei Bodeneingriffen ist der LWL-Archäologie für Westfalen, Bröderichweg 35, 48159 Münster vier Wochen vorher schriftlich zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann.
- (2) Der LWL-Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

§ 19

Rechtsnachfolge, Veräußerung der Grundstücke, Wechsel des Vorhabenträgers,

Absichtserklärung

- (1) Im Falle des Wechsels des Vorhabenträgers verpflichtet sich der heutige Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten auch seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Stadt ist unverzüglich schriftlich über den beabsichtigten Eintritt der Rechtsnachfolge zu unterrichten.
- (2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf gemäß § 12 Abs. 5 Satz 2 BauGB nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der Fristen gem. § 4 gefährdet ist. Die Stadt wird daher Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und verlangen, dass die vereinbarten Sicherheiten beizubringen sind.

Das Zustimmungserfordernis entfällt ab dem Zeitpunkt, in dem das Vorhaben

„Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ und die dazugehörigen öffentlichen Erschließungsanlagen

- endgültig hergestellt und

- die Erschließungsanlagen mängelfrei gemäß § 14 durch die Stadt abgenommen

wurden und

- die erforderliche Gewährleistungsbürgschaft für die Erschließungsanlagen nach § 20 dieses Vertrages vorgelegt wurde.

- (3) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit und solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt hat den heutigen Vorhabenträger aus der Haftung zu entlassen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der Fristen nach § 4 gesichert ist.

Die gesamtschuldnerische Mithaftung des heutigen Vorhabenträgers endet in jedem Falle ab dem Zeitpunkt, in dem das Vorhaben „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ und die dazugehörigen öffentlichen Erschließungsanlagen

- endgültig hergestellt und
- die Erschließungsanlagen mängelfrei gemäß § 14 durch die Stadt abgenommen wurden und
- die erforderliche Gewährleistungsbürgschaft für die Erschließungsanlagen nach § 20 dieses Vertrages vorgelegt wurde.

- (4) Die Veräußerung 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.

§ 20

Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ 4 bis 17 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen, insbesondere der
- Kosten der Verlegung und Anpassung von Ver- und Versorgungsleitungen und Einrichtungen im Plangebiet
 - Kosten der notwendigen Grünmaßnahmen
 - Kosten der notwendigen Erschließungsanlagen (inklusive Bushaltestelle, falls erforderlich)
 - Kosten der vorhabenbedingten Umgestaltung und Anpassung der Straßenbeleuchtung
 - Kosten der Fahrbahnmarkierung
 - Kosten der Signalschaltung der Ampelkreuzung (falls erforderlich)
 - Kosten der Stellplatzanlage „Lange Str. 49“

- Vertragsstrafen
- Verlegungskosten gemäß § 10 Abs. 2

leistet er Sicherheit in Höhe von 215.000,00 € (in Worten: zweihundertfünfzehntausend EURO) durch Übergabe einer unwiderruflichen und unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse (Vertragserfüllungsbürgschaft).

Die Gesamtbürgschaftssumme verringert sich mit vertragsgemäßer Herstellung der Teilleistungen.

- (2) Nach der mangelfreien Abnahme ist für die Dauer der 5-jährigen Gewährleistungsfrist der Stadt eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Herstellungskosten der öffentlichen Erschließungsanlagen, d.h. in Höhe von 7.250,00 € vorzulegen. Die Gewährleistungsbürgschaft ist spätestens Zug um Zug gegen Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft vorzulegen. Andernfalls erfolgt bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft die Freigabe der Vertragserfüllungsbürgschaft höchstens bis zu 95 % des auf die jeweilige Maßnahmen entfallenden Teilbetrages. Die Gewährleistungsbürgschaft kann auch durch Abtretung der von den bauausführenden Firmen ausgestellten Gewährleistungsbürgschaften an die Stadt Oelde erbracht werden, soweit der Inhalt mit der Stadt Oelde abgestimmt ist und als selbstschuldnerische, unbefristete und unwiderrufliche Bankbürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse erstellt wurden. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Gewährleistungsbürgschaft des Generalunternehmers an die Stadt erfüllungshalber abzutreten, sofern die Gewährleistungsbürgschaft in Form einer selbstschuldnerischen, unbefristeten und unwiderruflichen Bankbürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse vorgelegt wird.
- (3) Die vorgelegte Bürgschaft muss für eventuelle Streitigkeiten aus der Bürgschaft den Gerichtsstand Oelde festlegen.
- (4) Falls der Vorhabenträger die erforderlichen Maßnahmen nicht fristgerecht durchführt oder die erforderlichen Zahlungen nicht fristgerecht erbringt, ist die Stadt berechtigt, diese auf Kosten des Vorhabenträgers selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen und sich dabei aus der Vertragserfüllungsbürgschaft zu bedienen.
- (5) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt ergänzend auch berechtigt, noch offene Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag (mit Ausnahme des § 11) aus der Bürgschaft zu befriedigen.

- (6) Die Vertragserfüllungsbürgschaften nach Absatz 1 sind der Stadt vorzulegen
- vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen in Höhe von 135.000,00 € gemäß Anlage 13 sowie
 - vor Erteilung einer Baugenehmigung für das Einzelhandelsvorhaben des Vorhabenträgers in Höhe von 80.000,00 €.

Die Stadt Oelde kann die Erteilung einer Baugenehmigung für das Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet von der vorherigen Vorlage der Vertragserfüllungsbürgschaft abhängig machen.

§ 21

Vollstreckungsunterwerfung

Der Vorhabenträger unterwirft sich gemäß § 61 VwVfG NW hinsichtlich der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung.

§ 22

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 begründet 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 Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 23**Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen,
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 insbesondere dann nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.
- (4) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.
- (5) Bei eventuellen Streitigkeiten aus diesem Vertrag verpflichten sich die Vertragsparteien, vor Anrufung eines Gerichts ein Mediationsverfahren durchzuführen. Sollten sich die Parteien auf die Person einer Mediatorin / eines Mediators nicht einigen, wird diese von dem Präsidenten der Rechtsanwaltskammer Hamm benannt. Für die Dauer des Mediationsverfahrens sind die Verjährungsfristen gehemmt.

§ 24**Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft tritt. Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Rates. Der Vertrag erlischt, wenn nicht innerhalb von einem Monat nach Unterzeichnung durch den Vorhabenträger der Rat dem Vertrag zustimmt.

Oelde, den ____

Hamburg, den ____

Für die Stadt Oelde
Der Bürgermeister

Für den Vorhabenträger

Karl-Friedrich Knop
Bürgermeister

Harald Ortner
Geschäftsführer

In Vertretung:

Matthias Abel
Stadtbaurat