

# **Durchführungsvertrag**

**gemäß §§ 12 Abs. 1 und 11 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ der Stadt Oelde**

Zwischen

der Stadt Oelde, Ratsstiege 1, 59302 Oelde  
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Karl-Friedrich Knop und den Stadtbaurat  
Herrn André Leson,

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und der

Reid GmbH & Co. Generationenpark Oelde KG, Herforder Straße 76, 33602  
Bielefeld, vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Gesellschafter, die  
Firma Reid GmbH, Herforder Straße 76, 33602 Bielefeld, diese vertreten durch ihre  
vertretungsberechtigten Geschäftsführer Frank Remmert und Marc Baumann,

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

wird folgender Durchführungsvertrag gemäß §§ 12 Abs. 1 und 11 BauGB zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-  
Straße“ der Stadt Oelde geschlossen:

## **Präambel**

Planungsanlass ist, auf dem Areal westlich der „Hans-Böckler-Straße“ ein Pflege-  
und Betreuungszentrum in Kombination mit Wohnnutzung zu entwickeln.  
Vorgesehen ist die Schaffung von einer stationären Pflegeeinrichtung, betreutem und

altengerechtem Wohnen sowie einer Kindertagesstätte, um dem demographischem Wandel einerseits und dem Fehlen von Betreuungsplätzen für Kinder andererseits Rechnung zu tragen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, hierzu die Planung sowie die erforderliche Erschließung des Gebietes durchzuführen. Er hat hierfür die Verfügungsbefugnis über die für die Realisation des Vorhabens erforderlichen Flächen.

## § 1

### Vertragsgebiet

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ festgelegten räumlichen Bereich. Dieser ist in die räumlich voneinander getrennten Teilbereiche A und B unterteilt. Teilbereich A dient der Bebauung mit dem Generationenpark und im Teilbereich B werden ausschließlich Stellplätze gebaut. Der entsprechende Bebauungsplan ist mit dem Vorhabenträger inhaltlich abgestimmt und als **Anlage 2** beigefügt. Der Plan enthält die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bebauung gemäß dieses Vertrages, des Bebauungsplanes sowie den sich aus den Anlagen zu diesem Vertrag ergebenden Gestaltungsvorgaben sowie den Architekturplänen durchzuführen.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst die in **Anlage 1** umrandete Fläche mit einer Größe von insgesamt ca. 8.879 m<sup>2</sup> (davon ca. 7.987 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche, ca. 147 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche, ca. 158 m<sup>2</sup> Fläche öffentlicher Fuß- und Radweg sowie ca. 587 m<sup>2</sup> private Stellplatzfläche). Es liegt westlich der „Hans-Böckler-Straße“, südöstlich der „Mierendorffstraße“ und nordöstlich der „Joan-Herman-Schwarze-Straße“. Das Vertragsgebiet erstreckt sich im Teilbereich A auf die Grundstücke Gemarkung Oelde, Flur 3, Flurstücke 819, 526 tlw., 1061 tlw., 990 tlw., 996, 992, 991, 995 und 994. Der Teilbereich B umfasst das Flurstück 499, Flur 3 der Gemarkung Oelde.

## § 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Lageplan, aus dem sich der räumliche Geltungsbereich des Vertragsgebietes ergibt, mit Stand vom 16.01.2019 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 1),**
  
- b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ einschließlich der textlichen Festsetzungen mit Stand vom ..... bestehend aus 1 Blatt, und der Begründung mit Stand vom ..... bestehend aus .... Blättern, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens durch den vorhabenbezogenen endgültigen Bebauungsplan nebst textlichen Festsetzungen und Begründung ersetzt werden, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom ..... bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 2),**
  
- c) Städtebaulicher Entwurf (Grundriss- und Hochbaupläne der Architektur und Fassadengestaltung, Visualisierung, Ansichten mit Stand vom 03.12./18.12.2018 bestehend aus 14 Blättern und mit Baubeschreibung incl. Aussagen zur Fassadengestaltung) im Maßstab 1 : 100 mit Stand vom 22.01.2019 bestehend aus 5 Blättern **(Anlage 3),**
  
- d) Entwurf des gestalterischen Lageplans mit Darstellung der Planung zur Durchführung der Anbindung an die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen/Erstellung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen/Feuerwehrumfahrt sowie Gestaltung der Außenanlagen incl. Begrünung, Stellplätze und Beleuchtung (fehlt derzeit noch) sowie der separaten Stellplatzanlage auf dem Flurstück 499 nebst textlicher Beschreibungen mit Stand vom 22.01.2019 bestehend aus 1 Blatt (wird zum Bauantrag endgültig nachgereicht und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt) **(Anlage 4),**
  
- e) Entwurf der entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen mit Stauraumkanal incl. der wasserwirtschaftlichen Berechnungen mit Stand vom 18.12.2019 und 12/18 bestehend aus 7 Blättern

- (wird zum Bauantrag endgültig nachgereicht und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt) **(Anlage 5),**
- f) Lageplan bereits vorhandener sowie Entwurf zu verlegender Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Telefon, Leerrohre etc.) im Plangebiet mit Stand vom 01/19 bestehend aus 1 Blatt  
(wird zum Bauantrag endgültig nachgereicht und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt) **(Anlage 6),**
- g) Anforderungen des Fachdienstes Tiefbau und Umwelt für die Datenerfassung und Datenübergabe bei Privaterschließungen **(Anlage 7),**
- h) Gutachten zur Baugrund- und Altlastenuntersuchung zum Bauvorhaben „Generationenpark Oelde“ nebst Anlagen der GEOtec GmbH mit Stand vom 22.06.2018 bestehend aus 72 Blättern **(Anlage 8).**

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

- (1) Das Gelände des Bebauungsplanes (Teil A und B) ist derzeit eine brachliegende Grünfläche, die mit einem Pflege- und Betreuungszentrum bebaut werden soll.
- (2) In der westlichen Hälfte von Teilbereich A wird ein Gebäudekomplex für Pflege- und Betreuungsleistungen für Senioren gebaut. Hier entstehen 80 Pflegeplätze (70 vollstationäre und 10 eingestreute Kurzzeitpflegeplätze) sowie ca. 12 Wohnungen für betreutes Wohnen und 15 Plätze für die Tagespflege. Diese Hauptnutzung wird durch funktionale Nebennutzungen der Verwaltung, Versorgung und Technik ergänzt. Vorgesehen ist ein H-förmiger Gesamtbaukörper mit vier dreigeschossigen Gebäudeflügeln mit Staffelgeschoss und einer Grundfläche von ca. 400 – 500 m<sup>2</sup> je Flügel, die durch einen mittig angelegten Erschließungstrakt miteinander verbunden sind **(Anlage 3)**.
- (3) Im Südosten von Teilbereich A wird eine nichtstädtische Kindertagesstätte mit einer Grundfläche von ca. 450 m<sup>2</sup>, zwei Vollgeschossen und Flachdach entstehen. Die Tagesstätte hat 4 Gruppen sowie ein Außengelände **(Anlage 3)**. Sie hat den Vorgaben des Landesjugendamtes zur Erteilung einer Betriebserlaubnis als Kindertagesstätte zu entsprechen.

- (4) Im Nordosten von Teilbereich A entsteht ein Komplex für altengerechtes Wohnen. Der Komplex ist zweigeteilt, wobei die einzelnen Baukörper durch eine Konstruktion mit Erschließungsfunktion verbunden sind. Die beiden Hälften werden zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss und Flachdach aufweisen. Diese beiden Gebäude haben je 9 barrierefrei erreichbare Wohneinheiten, d.h. insgesamt 18 Wohneinheiten (**Anlage 3**).
- (5) Im Teilbereich B (Flur 3, Flurstück 499) wird eine Fläche mit ca. 25 privaten Stellplätzen entstehen. Der Teilbereich B wird über die „Hans-Böckler-Straße“ (ca. 22 Stellplätze) und die „Mierendorffstraße“ (3 Stellplätze) erschlossen (**Anlage 4**). Weitere ca. 29 Stellplätze werden im Teilbereich A geschaffen. Damit werden insgesamt mindestens 54 Stellplätze gebaut.
- (6) Die äußere Erschließung des Areals erfolgt über die „Hans-Böckler-Straße“. Um die Erschließung der vorhandenen Wohnnutzung auf dem Grundstück Flur 3, Flurstück 974 zu sichern, wird im Bebauungsplan eine Fläche im Osten des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Vorhabenträger wird dieses Teilstück, das sich im Eigentum der Stadt befindet, auf seine Kosten bauen (**Anlage 4**).
- (7) Die innere Erschließung erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen des Vorhabenträgers. Hierzu wird die bereits vorhandene Stichstraße (Flur 3, Flurstück 991) teilweise übernommen, jedoch verkürzt und durch eine Umfahrt ergänzt. Die voraussichtliche Gestaltung der Außenanlagen incl. Begrünung und Stellplätzen sowie Beleuchtung (diese fehlt derzeit noch) ergibt sich aus **Anlage 4**. Die endgültigen Unterlagen werden zum Bauantrag nachgereicht und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt. An der nördlichen Grenze von Teilbereich A wird eine zusätzliche private Erschließungsachse geschaffen. Diese soll der Zufahrt zu den östlichen Stellplätzen sowie der Andienung der übrigen Gebäude dienen. Darüber hinaus dient diese Zufahrt als Feuerwehrumfahrt sowie für die Stadt und andere Versorgungsträger als Zufahrt. Hierzu sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Rahmen eines separat mit der Stadt geschlossenen Grundstückskaufvertrages geregelt. Zur westlichen Grenze von Teilbereich A hin wird diese Erschließungsachse als Feuerwehrumfahrt weitergeführt. Die entstehende Feuerwehrumfahrt wird insgesamt Privatstraße. Nur soweit sie auf der Teilfläche der Parzelle Flur 3, Flurstück 526 (ehemaliger Fuß- und Radweg, mit Festsetzung im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“) liegt, verbleibt sie zwar im Eigentum der Stadt. Gleichwohl ist auch für diese im städtischen Eigentum verbleibende Fläche die Unterhaltungs- und

Verkehrssicherungspflicht (§ 13 Abs. 3) dauerhaft vom Vorhabenträger sicher zu stellen. Diese Fläche wird der Vorhabenträger auf seine Kosten herstellen (**Anlage 4**). Zu den eigentumsrechtlichen Regelungen ist ein weiterer Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt geschlossen worden.

- (8) Im Zusammenhang mit der Realisation des Vorhabens werden Teile im Norden des Grundstücks Flur 3, Flurstück 819, auf dem sich derzeit ein städtischer Spielplatz befindet, für das Vorhaben benötigt, sodass eine Verlagerung dieses Spielplatzes erforderlich ist. Diese Verlagerung wird der Vorhabenträger, da vorhabenbedingt, auf seine Kosten vornehmen. Hierzu muss die vorhandene Rollschuh-/Scaterbahn entfernt, eine Spielkombination/Klettergerüst, ein kleiner Spielturn mit Rutsche, zwei Federtiere sowie zwei Schaukeln versetzt werden. Die Umsetzung und Neugestaltung des städtischen Spielplatzes erfolgt in Absprache mit der Stadt, Fachdienst Baubetriebshof und Sportstätten. (Die **Anlage 4** ist nur beispielhaft).
- (9) Das im Vertragsgebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser ist dem in der „Hans-Böckler-Straße“ befindlichen städtischen Mischwasserkanal zuzuführen. Da der Kanal in der „Hans-Böckler-Straße“ nicht geeignet ist, die Niederschlagsmengen der geplanten befestigten Flächen aufzunehmen, ist eine zusätzliche Rückhaltung erforderlich. Hierzu hat der Vorhabenträger auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Stadt im Vertragsgebiet einen Stauraumkanal mit ausreichendem Retentionsvolumen zu planen und bauen (**Anlage 5**, diese liegt zur Zeit nur im Entwurf vor und wird zum Bauantrag als Ausführungsplanung nachgereicht und dann abgestimmt.). Dieser geht nach mängelfreier Erstellung durch den Vorhabenträger unentgeltlich in das Eigentum der Stadt über. Die Wartungspflichten des geplanten Kanals incl. Anschluss an die „Hans-Böckler-Straße“ obliegen nach Eigentumsübertragung der Stadt. Zur Regelungen dieser Details wurde ein gesonderter Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt geschlossen.

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung, Zeitplan**

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Planung und Herstellung der in diesem Vertrag genannten oder sich aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergebenden Gebäude, Außen- und Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet nach Maßgabe der Vertragsanlagen. Dies umfasst unter anderem neben der Erstellung der Gebäude auch
- die Freilegung des Grundstückes incl. Entsorgung evtl. Altlasten,

- die Gestaltung der Außenflächen incl. Beleuchtung,
- die Herstellung der Grundstücks- und Hausanschlüsse,
- die Herstellung der Regenwasserrückhaltung (Stauraumkanal),
- die erforderliche Verlegung von im Plangebiet vorhandenen Ver- und Versorgungsleitungen,
- die Erstellung von Parkplätzen im Teilbereich A sowie einer Stellplatzanlage im Teilbereich B,
- die Entwässerung,
- die Verlegung des Spielplatzes,
- die Herstellung des Teilstücks öffentliche Erschließungsanlage (Teilbereich Grundstück Flur 3, Flurstück 991),
- die Herstellung der Feuerwehrumfahrt, auch auf dem städtischen Grundstück und
- die sonstigen notwendigen Ergänzungs- und Umbauarbeiten an den vorhandenen Straßenanlagen (Geh- und Radweg, Straße, Kanal) auch hinsichtlich der Barrierefreiheit im Straßenverkehr.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, 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 mit der Erstellung des Vorhabens zu beginnen und
- das Gesamtprojekt bis spätestens 30.06.2022 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 über die Verzögerung schriftlich zu unterrichten.

Die notwendigen baulichen Maßnahmen an den angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlagen (Angleichungsarbeiten an die öffentlichen Erschließungsanlagen) sowie der Feuerwehrumfahrt und der Zufahrt (Flur 3, Flurstück 991 tlw.) sind rechtzeitig vor Bezug der ersten Wohneinheit oder Inbetriebnahme der Kindertagesstätte oder Pflegeeinrichtung vollständig herzustellen, spätestens aber

ebenfalls bis zum 30.06.2022. Hierbei ist die Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf den angrenzenden Erschließungsanlagen auf ein Minimum zu beschränken.

## **§ 5**

### **Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers über die Grundstücke im Plangebiet**

Das Vorhaben erstreckt sich auf die in **Anlage 1** ausgewiesenen Grundstücke Gemarkung Oelde, Flur 3, Flurstücke 499, 819, 526 tlw., 1061 tlw., 990 tlw., 996, 992, 991, 995 und 994. Nach der geltenden Rechtslage muss der Vorhabenträger Eigentümer oder Verfügungsbefugter der Flächen sein, auf die sich dieser Vertrag erstreckt, das heißt auf denen das Vorhaben realisiert wird. Der Vorhabenträger sichert die vorgenannte Verfügungsbefugnis zu.

## **§ 6**

### **Vorbereitungsmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Anpassung der Erschließung und die Neubebauung im Vertragsgebiet des Vorhabens „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf seine Kosten durchführen, dazu gehören insbesondere auch die Abstimmungen mit den Versorgungsträgern wie Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG, Telekom und Wasserversorgung Beckum GmbH.
- (2) Zur Vorbereitung gehört ferner eine dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Bodenordnung und Freilegung des Grundstückes.

## **§ 7**

### **Grundstücksfreilegung**

Das Gelände des Bebauungsplanes (Teil A und B) ist derzeit eine brachliegende Grünfläche. Im Teilbereich A liegt teilweise eine Erschließungsanlage mit entsprechendem Kanal. Die für das Vorhaben erforderlichen Freilegungs- bzw. Verdichtungsarbeiten sind vom Vorhabenträger zu erbringen. Der Stadt entstehen hieraus keine Verpflichtungen. Ebenso werden keinerlei Verpflichtungen aus dem Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmitteln übernommen. Im Übrigen wird auf das Gutachten zur Baugrund- und Altlastenuntersuchung (**Anlage 8**) verwiesen.



**§ 8**  
**Herstellung der Erschließungsanlagen, Grünanlagen, Stellplätze,  
Anschlüsse und ökologischer Ausgleich**

- (1) Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Straßen-Ist-Zustand der „Hans-Böckler-Straße“ im Bereich des Vertragsgebietes durch den Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt zusammen mit dem Vorhabenträger festzustellen, um eventuell durch die Baumaßnahme bedingte Beschädigungen später ermitteln zu können. Diese sind dann durch den Vorhabenträger verschuldensunabhängig zu beseitigen. Dem Vorhabenträger steht frei, seinerseits den Verursacher in Regress zu nehmen.
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt die Planung und Herstellung der Verkehrsanbindungen an die das Vorhaben umgebenden öffentlichen Erschließungsanlagen „Hans-Böckler-Straße“ gemäß **Anlage 4**.
- (3) Die Gestaltung der Grün- und Außenanlagen, der Beleuchtung (diese fehlt derzeit noch) des Vertragsgebietes sowie der Stellplätze etc. erfolgt gemäß **Anlage 4** (diese liegt zur Zeit nur im Entwurf vor und wird zum Bauantrag als Ausführungsplanung nachgereicht und dann abgestimmt).
- (4) Die im Vertragsgebiet erwarteten Bauvorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht kompensiert werden kann. Die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ vorgenommene Bewertung und Bilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von 329 Werteinheiten (WE). Für das in der Eingriffsbilanzierung ermittelte Kompensationsdefizit stellt die Stadt dem Vorhabenträger aus ihrem Ökokonto die benötigten Werteinheiten gegen Entgelt zur Verfügung. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen sowie die Umsetzung der im Bebauungsplan und Umweltbericht beschriebenen erforderlichen Maßnahmen erfolgt durch die Stadt auf dem Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 105 Flurstück 19. Der Vorhabenträger zahlt der Stadt die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 3.290,00 € (10,00 € je Werteinheit des Kompensationsdefizits) (in Worten: dreitausendzweihundertneunzig Euro). Der vorgenannte Betrag ist einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ fällig und auf das Konto der Stadtkasse Oelde Nr. 42001966 bei der Sparkasse Münsterland Ost, BLZ 40050150 (IBAN DE52 4005 0150 0042 0019 66, BIC WELADED1MST) unter Angabe der Buchungsnummer 14.01.01/1991.6881001 zu überweisen.

- (5) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die in den beigefügten Plänen dargestellte Entwässerung (**Anlage 5**) und Versorgungsleitungen (**Anlage 6**) sowie die sonstigen öffentlichen Erschließungsanlagen (**Anlage 4**) in vollem Umfang bis spätestens 30.06.2022 herzustellen. Die Anlagen 4 – 6 liegen zur Zeit nur im Entwurf vor und werden zum Bauantrag als Ausführungsplanung nachgereicht und abgestimmt. Die sich hieraus ergebenden Vorgaben sind dann zu beachten.
- (6) Grundstücksanschlussleitungen sowie Hausanschlüsse und Regenwasserrückhaltung für das Vorhaben hat der Vorhabenträger auf seine Kosten zu erstellen. Dabei sind die sich aus der noch zu erteilenden Baugenehmigung ergebenden technischen Vorgaben zu beachten.
- (7) Hierbei ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

## **§ 9 Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen**

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, sämtliche infolge des geplanten Vorhabens notwendigen Neuver- und Umlegungsarbeiten der im Vertragsgebiet befindlichen privaten Ver- und Entsorgungsanlagen (insbesondere Strom, Gas, Verteilungseinrichtungen, Telekommunikationsanlagen, Wasserversorgungsanlagen, etc.) auf seine Kosten durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Der Vorhabenträger wird sich hierzu rechtzeitig mit den Versorgungsträgern in Verbindung setzen.
- (2) Die bereits vorhandenen (soweit bekannt) und die zu verlegenden privaten Versorgungsleitungen im Vertragsgebiet (als Entwurf, d.h. soweit bekannt) ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung in der **Anlage 6**.

## **§ 10 Gestaltungsvorgaben, Mietpreisobergrenze, Vertragsstrafen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die baulichen Anlagen entsprechend den Darstellungen des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes (**Anlage 3**) zu errichten. Über Abweichungen ist vor Ausführung Einvernehmen mit der Stadt

herzustellen. Die Festlegung der Fassadengestaltung aller Gebäude (insbesondere Klinker, Fugenbild, farbliche Gestaltung der Tür- und Fenstereinfassungen etc.) erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Hierzu wird ein gemeinsamer Bemusterungstermin stattfinden, in dem der Vorhabenträger der Stadt mehrere Alternativen vorstellen wird.

- (2) Bei Nichteinhaltung der in diesem Durchführungsvertrag nebst seiner Anlagen festgelegten Gestaltungsbindungen gemäß Abs. 1 ist vom Vorhabenträger folgende Vertragsstrafe zu entrichten. Die Höhe beträgt 5.000,00 Euro (in Worten: fünftausend 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 Vertragsstrafe 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/Gestaltung der Außenflächen entspricht. Die Höhe der Gesamtvertragsstrafe ist nach oben mit einer Summe von 50.000,00 Euro (in Worten: fünfzigtausend Euro) begrenzt. Diese Maximalstrafe ist durch eine entsprechende Bürgschaft (siehe § 17 dieses Vertrages) abzusichern.
- (3) Der Vorhabenträger erstellt im Nordosten von Teilbereich A einen Komplex für altengerechtes Wohnen. Diese beiden Gebäude haben je 9 Wohneinheiten, d.h. insgesamt 18 Wohneinheiten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich 4 dieser 18 Wohneinheiten freiwillig mit einer Obergrenze für die monatliche Kaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> zu vermieten. Dies gilt für einen Zeitraum von 8 Jahren gerechnet ab Erstbezugsdatum. Eine Mietanpassung analog der Vorschriften der Ziff. 2.4.2 WFB NRW 2018 ist zulässig. Als Mieter sind nur Personen erlaubt, die ein Bruttojahreseinkommen von
- 40.000,00 Euro (Haushalt mit 1 Person),
  - 55.000,00 Euro (Haushalt mit 2 Personen),
  - 60.000,00 Euro (Haushalt mit 3 Personen, davon 1 Kind),
  - 65.000,00 Euro (Haushalt mit 3 Personen, davon 2 Kinder),
  - 65.000,00 Euro (Haushalt mit 4 Personen, davon 2 Kinder),
  - 70.000,00 Euro (Haushalt mit 5 Personen, davon 3 Kinder)
- nicht überschreiten (BindungTyp „B“ WFNG NRW). Dies dient der Schaffung sozialverträglichen Wohnraums. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Voraussetzungen ist gegenüber der Stadt, Fachdienst Liegenschaften beim Erstbezug zu führen. Nachfolgevermietungen innerhalb der 8 Jahre haben sich ebenfalls an diese Regelung zu halten. Für den Fall der Zuwiderhandlung hat der Vorhabenträger eine

Vertragsstrafe je Fehlbelegung von 10.000,00 Euro (in Worten: zehntausend Euro) zu zahlen. Die Höhe der Gesamtvertragsstrafe ist nach oben mit einer Summe von 40.000,00 Euro (in Worten: vierzigtausend Euro) begrenzt. Diese Maximalstrafe ist durch eine entsprechende Bürgschaft (siehe § 17 dieses Vertrages) abzusichern. Diese Verpflichtung hat der Vorhabenträger vertraglich an den Vermieter/Betreiber der Wohnungen weiterzugeben.

- (4) Die Zahlung der Vertragsstrafen nach Abs. 2 und 3 entbindet den Vorhabenträger nicht von der vertraglichen Pflicht, die Vertragsinhalte vereinbarungsgemäß und vollständig umzusetzen.

## **§ 11 Bauleitung, Vergabe und Baudurchführung**

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Verkehrs- und Erschließungsanlagen bzw. Anbindung an die öffentlichen 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 Vermessungskosten trägt der Vorhabenträger.
- (3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der 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) Alle notwendigen Regelungen zur Verkehrsführung während der Bauphase sind vor Baubeginn mit der Stadt, Fachdienst Öffentliche Ordnung, abzustimmen.

## **§ 12 Gutachten**

Der Vorhabenträger sagt zu, dass sämtliche von ihm angefertigten Gutachten, Lage- und Höhenpläne und sonstige Pläne unmittelbar nach ihrer Fertigstellung, jeweils einmal in analoger und digitaler Fassung, der Stadt zur weiteren, uneingeschränkten Verwertung übergeben werden. Digitale Daten sind im von der Stadt benannten Datenformat (**Anlage 7**) zu liefern.

## **§ 13 Haftung, Verkehrssicherung und Beseitigung von Verschmutzungen im öffentlichen Verkehrsraum**

- (1) Vom Tage des Beginns der Hochbau- und Erschließungsarbeiten bis zur Abnahme der mängelfreien öffentlichen 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 innerhalb der Bereiche, die durch eine Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden sowie auf der „Hans-Böckler-Straße“ entlang des Vertragsgebietes. Diese Verpflichtung gilt für die Dauer der Bauarbeiten. Die Baustellenzufahrt erfolgt ausschließlich über die Straße „Am Landhagen“ als nördliche Zufahrt zur „Hans-Böckler-Straße“. Die Details der Baustelleneinrichtung hat der Vorhabenträger vor Beginn der Bauarbeiten mit dem Fachdienst Öffentliche Ordnung der Stadt abzustimmen.
- (2) Schäden und Verschmutzungen außerhalb des Plangebietes bei bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, die durch den Baustellenverkehr hervorgerufen werden, sind

auf Kosten des Vorhabenträgers unverzüglich zu beseitigen. Während der Dauer der Erdarbeiten sind die Straßenbereiche rund um das Vertragsgebiet grundsätzlich täglich und auf Veranlassung und auf Kosten des Vorhabenträgers zu reinigen.

- (3) Des Weiteren trägt der Vorhabenträger auch über die Baumaßnahme hinaus die Verkehrssicherungspflicht (Straßenreinigung und Winterdienst) für die nach der Baumaßnahme weiterhin im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke für die Feuerwehrumfahrt (Flur 3, Flurstück 526) sowie die Zufahrt von der „Hans-Böckler-Straße“ (Flur 3, Flurstück 991 tlw.) nördlich des Grundstücks Flur 3, Flurstück 974 (§ 3 Abs. 8).
- (4) Der Vorhabenträger haftet bis zur Abnahme 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.
- (5) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Vorhabenträger das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden mit einer Deckungssumme von jeweils mindestens 5 Mio. € bei Sachschäden und bei Personenschäden je Schadensfall durch Bestätigung der Versicherung oder Vorlage der Versicherungspolice nebst Nachweis der Zahlung des laufenden Beitrags nachzuweisen.

#### **§ 14 Abnahme**

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung bzw. Anpassung der Erschließungsanlagen im öffentlichen Raum, insbesondere Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Grün- und Stellpatzanlagen sowie des öffentlichen Spielplatzes schriftlich an.
- (2) Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 1 Monat 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. Hierzu kann die Stadt die Vertragserfüllungsbürgschaft gemäß § 17 Abs. 1 einsetzen.
- (4) Im Übrigen überprüft die Stadt die Einhaltung der gemäß § 10 Abs. 1 festgelegten Gestaltungsvorgaben sowie die Einhaltung der gemäß § 10 Abs. 3 vorgeschriebenen Mietpreisobergrenze vor ganz oder teilweiser Herausgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft.

## **§ 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 mängelfreien Erschließungsanlagen sowie des öffentlichen Spielplatzes durch die Stadt.
- (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.

- (4) 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 gemäß § 17 Abs. 3 bedienen.

**§ 16**  
**Kostentragung, Beitrags- und gebührenrechtliche**  
**Hinweise, Folgekostenbeitrag**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vertrages und der Durchführung dieses Vertrages sowie der für Bestellung von Grunddienstbarkeiten und Grundstücksübertragungen erforderlichen notariellen Beurkundungen und Gerichtskosten. Der Vorhabenträger trägt ferner die Kosten der für das Planaufstellungsverfahren und die hierfür erforderlichen Fachgutachten. Eine Kostenerstattung durch die Stadt Oelde erfolgt nicht.
- (2) Ferner erstattet der Vorhabenträger der Stadt für alle im Zusammenhang mit dem Planverfahren angefallenen, nicht hoheitlichen Verwaltungstätigkeiten pauschal 5.000,00 € (in Worten: fünftausend Euro). Dieser Betrag ist innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit dieses Vertrages unter Angabe des Verwendungszwecks „Sachkostenerstattung Planung Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ auf das Konto der Stadtkasse Oelde Nr. 42001966 bei der Sparkasse Münsterland Ost, BLZ 40050150 (IBAN DE52 4005 0150 0042 0019 66, BIC WELADED1MST) unter Angabe der Buchungsnummer 10.03.02.4487001 zu erstatten.
- (3) Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen für das Plangebiet, Kanalanschlussbeiträge und aufgrund durchgeführter Ausbaumaßnahmen Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG NRW - sind 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 Herstellung einer Erschließungsanlage – bleibt hiervon unberührt. Konkrete Maßnahmen sind nicht geplant.



## **§ 17 Sicherheitsleistungen**

- (1) Zur Absicherung aller der sich aus §§ 1 bis 16 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen, insbesondere
- der Absicherung der Kosten der mangelfreien Herstellung der nach diesem Vertrag genannten notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Arbeiten zur Anbindung an die schon vorhandenen öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsanlagen von 150.000,00 Euro (in Worten: einhundertfünfzigtausend),
  - der Absicherung der im Falle eines Verstoßes gegen die vereinbarten Architekturvorgaben zu leistende Vertragsstrafe nach § 10 Abs. 2 dieses Vertrages bis zur vereinbarten Obergrenze von 50.000,00 € (in Worten: fünfzigtausend Euro) sowie
  - zur Absicherung der im Falle eines Verstoßes gegen die vereinbarte Mietpreisobergrenze von mtl. 6,50 €/m<sup>2</sup> für 4 Wohneinheiten zu leistende Vertragsstrafe nach § 10 Abs. 3 dieses Vertrages bis zur vereinbarten Obergrenze von weiteren 40.000,00 € (in Worten: vierzigtausend Euro)

leistet der Vorhabenträger Sicherheit in Höhe eines Gesamtbetrages von 200.000,00 (in Worten: zweihunderttausend Euro) durch Übergabe einer unwiderruflichen und unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder Versicherung (Vertragserfüllungsbürgschaft).

Die Vertragserfüllungsbürgschaft wird in 2 Teilbeträgen von 160.000,00 € (in Worten: einhundertsechzigtausend Euro) (Teilbürgschaft 1) und 40.000,00 € (in Worten: vierzigtausend Euro) (Teilbürgschaft 2) erteilt.

- (2) Nach mangelfreier Abnahme der vertragsgemäß hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen und des öffentlichen Spielplatzes ist für die Dauer der 5-jährigen Gewährleistungsfrist der Stadt eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Herstellungskosten der öffentlichen Erschließungsanlagen und des öffentlichen Spielplatzes, d.h. in Höhe von 7.500,00 € (in Worten: siebentausendfünfhundert Euro) vorzulegen. Die Gewährleistungsbürgschaft kann auch dadurch erteilt werden, dass der Vorhabenträger seine Ansprüche aus einer von den bauausführenden Firmen vorgelegten Gewährleistungsbürgschaft an die Stadt Oelde abtritt, wenn dessen Bürgschaftsinhalt mit der Stadt abgestimmt ist und diese auch als selbstschuldnerische, unbefristete und unwiderrufliche Bankbürgschaft einer deutschen

Bank, Sparkasse oder Versicherung erteilt wurde. Lediglich die Abtretung der dem Vorhabenträger gegen die bauausführenden Firmen zustehenden Gewährleistungsansprüche genügt dagegen nicht; es bedarf einer entsprechend abzutretenden Gewährleistungsbürgschaft.

(3) Die Freigabe der Vertragserfüllungsbürgschaften aus Abs. 1 erfolgt unter Beachtung der nachfolgend genannten Bedingungen:

a) Nach erfolgter mangelfreier Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen und des öffentlichen Spielplatzes gemäß den Vorgaben aus § 14 und Feststellung der Errichtung der Baukörper unter Einhaltung der architektonischen Gestaltungsvorgaben gemäß § 10 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit **Anlage 3** zu diesem Vertrag wird der Teilbetrag in Höhe von 160.000,00 € (in Worten: einhundertsechzigtausend Euro) (Teilbürgschaft 1) Zug um Zug gegen Vorlage der in Abs. 2 genannten Gewährleistungsbürgschaft freigegeben.

b) Die Vertragserfüllungsbürgschaft der 2. Teilbürgschaft über 40.000,00 € (in Worten: vierzigtausend Euro) wird wegen der notwendigen Besicherung möglicher Vertragsstrafen aus Nichteinhaltung der vereinbarten Mietpreisobergrenzenregelung jedoch erst freigegeben, wenn zusätzlich zu den vorstehenden Bedingungen aus a) der Stadt Oelde auch der Erstbezug von 4 Wohneinheiten unter Einhaltung der sich aus § 10 Abs. 3 vereinbarten Obergrenze nachgewiesen wurde. Trotz der insgesamt 8-jährigen Laufzeit dieser Mietzinsobergrenze wird die Stadt Oelde die Besicherung ihres Anspruchs aus § 10 Abs. 3 – ohne Verzicht auf ihren Vertragsstrafenanspruch als solchen – diesbezüglich bereits nach ordnungsgemäß nachgewiesenem Erstbezug freigeben, auch wenn zum Freigabezeitpunkt die vereinbarte Geltungsdauer des herabgesenkten Mietzinses von 8 Jahren noch nicht abgelaufen ist.

c) Grundsätzlich erfolgt die Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft nur bei mangelfreier Abnahme aller nach diesem Vertrag vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen durch die Stadt, insbesondere hinsichtlich der öffentlichen oder öffentlich genutzten Erschließungsanlagen.

Sollten bei Abnahme der Anlagen unwesentliche Mängel oder "offene Restverpflichtungen des Vorhabenträgers" festgestellt werden, die zwar eine Nachbesserungspflicht/Nacherfüllungspflicht des Vorhabenträgers begründen, aber nicht so wesentlich sind, dass sie einen Abnahmehinderungsgrund darstellen, behält die Stadt Oelde zur Sicherung ihrer bei Abnahme noch nicht erfüllten

Ansprüche aus der Vertragserfüllungsbürgschaft einen Teilbetrag in Höhe des 1,5-fachen der erwarteten Rest-Kosten für die endgültige Herstellung der vertraglich geschuldeten Leistung bzw. der erwarteten Aufwendungen zur Beseitigung der im Abnahmeprotokoll festgestellten Mängel. Mindestens verbleibt aber ein Teilbetrag von 10.000,00 € (in Worten: zehntausend Euro) als Vertragserfüllungsbürgschaft bis zur erstmaligen mangelfreien Übergabe der Gewerke.

Im Übrigen gibt die Stadt auf schriftliche Anforderung des Vorhabenträgers gegenüber dem Bürgen nach erfolgter Abnahme den Restbetrag aus der Vertragserfüllungsbürgschaft Zug um Zug gegen Übergabe der in Abs. 2 genannten Gewährleistungsbürgschaft frei.

Die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft kann auch durch Austausch der ursprünglichen Bürgschaftsurkunde gegen eine gesonderte Teilbürgschaftsurkunde, deren Betrag sich aus Abs. 3 ergibt, erbracht werden.

- (4) Die vorgelegten Bürgschaften müssen für eventuelle Streitigkeiten aus der Bürgschaft den Gerichtsstand Oelde festlegen.
- (5) 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.
- (6) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt ergänzend auch berechtigt, noch offene Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen, soweit Insolvenzrecht dem nicht zwingend entgegensteht.
- (7) Die Vertragserfüllungsbürgschaft nach Absatz 1 ist der Stadt vor Erteilung der Baugenehmigung vorzulegen.

## **§ 18**

### **Rechtsnachfolge, Veräußerung der Grundstücke, Wechsel des Vorhabenträgers**

- (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 gemäß § 4 gefährdet ist. Die Stadt wird daher Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und verlangen, dass die vereinbarten Sicherheiten beizubringen sind.
- (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.
- (4) Die Veräußerung oder Übertragung von Grundstücken des Vorhabenträgers im Vertragsgebiet an Dritte oder die Bildung von Teileigentum gemäß WEG ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die nach diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften übergeben hat.

## **§ 19 Vollstreckungsunterwerfung**

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

## **§ 20 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zum Beschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Vertragsgebiet. Ebenso kann aus diesem Vertrag kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheides gegen die Stadt 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 oder Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder des Durchführungsvertrages im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

## **§ 21**

### **Datenschutzrechtliche Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben und Einverständniserklärung der Vertragsbeteiligten nach der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) für die Erhebung und Verarbeitung der zur Vertragsabwicklung erforderlichen personenbezogenen Daten**

- (1) Für die Erledigung ihrer Aufgaben setzen die Vertragsbeteiligten IT-gestützte Verfahren ein, in die ihre Daten eingegeben werden. Dies sind insbesondere Textverarbeitungs-, Zahlungsabwicklungs- und Terminverwaltungsprogramme.
- (2) Beide Vertragsparteien verpflichten sich, personenbezogene Daten ausschließlich im Rahmen der Erstellung und Abwicklung dieses Vertrages zu erheben, zu speichern, zu verwenden und weiterzugeben.
- (3) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die erhobenen Daten nur unter Beachtung der Bestimmungen der EU-Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) zu verarbeiten. Die Datenverarbeitung dient ausschließlich der Erstellung, Abwicklung, Überwachung und Erfüllung der Vereinbarungen aus diesem Vertrag. Eine Weitergabe von Daten erfolgt ausschließlich, soweit dies zur Geltendmachung der sich aus diesem Vertrag ergebenden wechselseitigen Rechte und Pflichten, insbesondere im Rahmen der Vertragserfüllung einschließlich der damit zusammenhängenden Zahlungsabwicklungen und Sicherungsgeschäfte (Bürgschaften) sowie der sich im Anschluss ergebenden Gewährleistungsverpflichtungen erforderlich sein sollte.
- (4) Die Vertragsbeteiligten bestätigen hiermit, ihre Datenschutzrechte zu kennen und willigen hiermit ausdrücklich in die Speicherung und Verarbeitung der zur Erfüllung und Abwicklung dieses Vertrages erforderlichen Daten ein.
- (5) Soweit der Vertragspartner der Stadt eine juristische Personen (z.B. GmbH etc.) ist, werden vorrangig Kontakt- und Bankverbindungsdaten dieser juristischen Person

erhoben und gespeichert. Daten von natürlichen Personen werden nur insoweit erhoben, als diese persönlich Vertragspartner der Stadt werden und daher aus diesem Vertrag höchstpersönlich verpflichtet werden oder soweit die Person als gesetzliche Vertreter (z.B. Geschäftsführer, Gesellschaftsorgane ....) oder als Bevollmächtigter/Beauftragter im Einzelfall für eine vertragsbeteiligte juristische Person handelt und Erklärungen abgeben oder empfangen darf. In diesem Falle werden von der natürlichen Person die Stammdaten (Vorname, Nachname, Namenszusätze) erhoben. Geburtsdaten werden nur erhoben, soweit dies zur eindeutigen Identifikation des Vertragsbeteiligten erforderlich ist. Daneben werden Kontaktdaten (Firmenanschrift, evtl. private Anschrift, E-Mail-Adresse, Mobil- und Telefonnummern) erhoben. Die erhobenen Daten sind Bestandteil dieses Vertrages oder der Anlagen zu diesem Vertrag. Bankdaten werden erhoben und verarbeitet zur Abwicklung eventuell sich aus diesem Vertrag ergebender Zahlungs- und Sicherungsverpflichtungen; das gilt auch für die nach diesem Vertrag beizubringende Vertragserfüllungs-, Gewährleistungs- und Sicherungsbürgschaften. Der Vorhabenträger hat daher insbesondere den Bürgschaftsgeber (i.d.R. das bürgende Finanzinstitut) darauf hinzuweisen, dass die Bürgschaft an die Stadt weitergegeben wird und dort die Bürgschaftsurkunde verwahrt wird.

- (6) Personenbezogene Daten werden für die Zeit aufbewahrt, in der wechselseitige Ansprüche aus diesem Vertrag geltend gemacht werden können. Dazu zählen insbesondere Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsansprüche. Die Aufbewahrung der erhobenen Daten erfolgt daher mindestens bis zum Ablauf der nach diesem Vertrag vereinbarten Gewährleistungsfrist von 5 Jahren nach mangelfreier Abnahme des Werks, kann aber im Einzelfall infolge der gesetzlichen Obergrenze für gesetzliche Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche bis zu 30 Jahre betragen. Über diese gesetzlichen Fristen hinaus ist die Aufbewahrungsdauer an die Gültigkeitsdauer des Bebauungsplanes, der Basis des Vertrages ist, geknüpft. Auch nach Abschluss des Vertrages können die Daten zur Erfüllung anderer gesetzlicher Pflichten aufbewahrt und verarbeitet werden, etwa um gesetzlichen Aufbewahrungspflichten nachzukommen. Es gelten dann die Vorschriften der Datenschutzgrundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes.
- (7) Verantwortlicher für die Datenverarbeitung
- bei der Stadt Oelde ist: Stadt Oelde, der Bürgermeister, Ratsstiege 1, 59302 Oelde;
  - beim Vorhabenträger ist: Herr Pito Cvetkovski, Herforder Straße 76, 33602 Bielefeld

Ansprechpartner für den Datenschutz ist

- bei der Stadt Oelde: Herr Dirk Austermann; Datenschutzbeauftragter der Stadt Oelde, Ratsstiege 1, 59302 Oelde;
- beim Vorhabenträger: Herr Pito Cvetkovski, Herforder Straße 76, 33602 Bielefeld

- (8) Gemäß Art. 77 DS-GVO kann der Vertragspartner sich ebenfalls bei der Aufsichtsbehörde beschweren, wenn er der Ansicht ist, dass die Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten rechtswidrig erfolgt. Die Aufsichtsbehörde in dieser Angelegenheit ist die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen, Kavalleriestraße 2-4, 40213 Düsseldorf.
- (9) Die Datenschutzbeauftragten sind ausschließlich für datenschutzrechtliche Fragestellungen zuständig. Sie sind nicht befugt, inhaltliche Auskünfte zu diesem Vertrag zu geben oder Erklärungen hierzu entgegenzunehmen. Anfragen wegen der sich eventuell für Betroffene ergebenden Rechte gegen die Stadt aus §§ 15 - 22 DS-GVO, insbesondere Rechte auf Auskunft, Berichtigung oder Löschung, sind an die vorgenannten Ansprechpartner zu richten.
- (10) Der Vertragspartner ist gemäß § 15 DS-GVO jederzeit berechtigt, gegenüber der Stadt Oelde um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu seiner Person gespeicherten Daten zu ersuchen.
- (11) Liegen die gesetzlichen und auch vertraglichen Voraussetzungen vor, kann der Vertragspartner gemäß § 17 DS-GVO jederzeit gegenüber der Stadt Oelde die Berichtigung, Löschung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten verlangen.

## **§ 22**

### **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) Sollte sich in einem etwaigen gerichtlichen Streitverfahren herausstellen, dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ganz oder teilweise nichtig ist, so können allein hieraus Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

- (3) Erklärungen des Vorhabenträgers an die Stadt sind schriftlich (sofern dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vorschreibt) an die Stadt zu richten.
- (4) 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.
- (5) Der Vorhabenträger kann sich auf eine eventuelle Nichtigkeit/Unwirksamkeit des Durchführungsvertrages, des Bebauungsplanes oder einzelner Bestandteile davon insbesondere dann nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.
- (6) Bei nachträglichem Wegfall dieses Vertrages ist die Stadt berechtigt, bereits erteilte Baugenehmigungen für das geplante Vorhaben zu widerrufen und diese daher mit einem Widerrufsvorbehalt nach § 36 Abs. 2 Nr. 3 VwVfG NRW versehen.
- (7) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen und kausal sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.

### **§ 23 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt. Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Rates.

Oelde, \_\_\_\_\_

Bielefeld, \_\_\_\_\_



Für die Stadt Oelde  
Der Bürgermeister

Für den Vorhabenträger

---

Karl-Friedrich Knop  
Bürgermeister

---

Frank Remmert  
Geschäftsführer

In Vertretung:

---

André Leson  
Stadtbaurat

---

Marc Baumann  
Geschäftsführer