



Verhandelt

zu Bielefeld am 19. Februar 2021

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Stefan Schröder

in Bielefeld

erschieden heute:

1.

Herr Stadtbaurat André Leson, geb. am 09.05.1975, dienstansässig bei der Stadt Oelde,
nachstehend handelnd als Vertreter für die **Stadt Oelde, Ratsstiege 1, 59302 Oelde** -
nachfolgend „Stadt“ genannt -; er legte die schriftliche Vollmacht der Stadt Oelde vom
04.02.2021 vor, die als Anlage zur Urkunde genommen wird.

2.

Herr Lutz Remmert, geb. am 30.06.1958, geschäftsansässig Brummelweg 24,
33415 Verl, nachfolgend handelnd als zur Einzelvertretung berechtigter
Geschäftsführer der Firma REID GmbH, Brummelweg 24, 33415 Verl, eingetragen im
Handelsregister des Amtsgerichts Gütersloh HRB 11804, diese ausschließlich
handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin der
REID GmbH & Co. Generationenpark Lette KG, Brummelweg 24, 33415 Verl,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Gütersloh HRA 7940
- nachfolgend „Vorhabenträger 1“ genannt -

3.

Herr Michael Funke, geb. am 04.05.1963, Zum Feldbusch 14, 59302 Oelde, nachstehend nicht im eigenen Namen handelnd, sondern kraft notarieller Vollmacht für **Frau Marion Funke, geb. Hartmann, geb. am 30.01.1967, Zum Feldbusch 14, 59302 Oelde**

- nachfolgend „Vorhabenträger 2“ genannt -

Der Erschienene zu 1. wies sich zu seiner Person durch Vorlage des Personalausweises aus, die Erschienenen zu 2. und 3. sind dem Notar von Person bekannt. Alle verneinten die vorab gestellte Frage nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Ziffer 7 BeurkG.

Der Notar bescheinigt aufgrund seiner Einsichtnahme in die elektronischen Handelsregister des Amtsgerichts Gütersloh die Vertretungsberechtigung des Erschienenen zu 2. Der Erschienene zu 3. legte die notarielle Vollmacht vom 04.02.2021 vor, von der eine beglaubigte Abschrift zur Urkunde genommen wird.

Die Erschienenen baten entsprechend ihren Erklärungen um die Beurkundung des folgenden

**Städtebaulichen Vertrages
gem. § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 142
„Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ der Stadt Oelde**

Präambel

Planungsanlass ist auf dem Areal westlich der „Hauptstraße“ ein Pflege- und Wohnquartier mit betreutem Wohnen, Tagespflege und barrierefreiem Wohnen zu entwickeln. Vorgesehen ist die Schaffung eines Gebäudes mit Wohngruppen, Tagespflege und betreutem Wohnen sowie von 3 Einzelhäusern oder bis zu 6 Doppelhaushälften mit barrierefreiem Wohnen, um der Entwicklung von dezentralen, sozialraumbezogenen Pflegewohngemeinschaften Rechnung zu tragen.

Zur Verwirklichung des Vorhabens stellt die Stadt Oelde derzeit den Bebauungsplan Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ (**Anlage 2**) auf. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan.

Zwischen den Vorhabenträgern wurde mit Datum vom 04.09.2019 ein Grundstückskaufvertrag (**Anlage 10**) geschlossen, der die Eigentumsverhältnisse im Vertragsgebiet regelt. Danach hat der Vorhabenträger 1 zur Realisation seines Vorhabens und zum Bau der Erschließungsanlage Flächen vom Vorhabenträger 2 erworben. Der Kaufvertrag steht nach § 2 Abs. 3 des Vertrags unter der „aufschiebenden Bedingung“, dass eine Baugenehmigung mit einer Gesamt-Bruttogeschossfläche von ca. 2.817 m² erteilt wird. Die widerrufliche aufschiebende Bedingung soll gewährleisten, dass der Eigentumsübergang an dem Grundstück von dem Vorhabenträger 2 auf den Vorhabenträger 1 erst erfolgt, wenn Baurecht besteht.

Damit wäre der Vorhabenträger 1 im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages und des etwaigen Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans nicht Eigentümer der Flächen. Zugunsten des Vorhabenträgers 1 wurde zwar eine Vormerkung eingetragen. Der Kaufvertrag enthält aber gleichzeitig die Löschungsbewilligung, von der der Notar dem Grundbuchamt gegenüber Gebrauch machen soll, wenn die erstrebte Baugenehmigung für die geplanten Objekte nicht bis zum 30.06.2021 vorläge. Zudem regelt der Kaufvertrag nur die teilweise Übertragung der für den Bau der Erschließungsanlage notwendigen Flächen, so dass der Vorhabenträger 1 als Erschließungsträger auch für die restlichen, benötigten Erschließungsflächen nicht die erforderliche Verfügungsbefugnis besitzen würde. Dieser „Schwebezustand“ soll durch diesen Vertrag beendet und dem Vorhabenträger 1 die zur Realisation des Vorhabens notwendigen Flächen zur Verfügung gestellt werden, um ihn damit in die Lage zu versetzen, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen umzusetzen.

A Allgemeines

§ 1

Vertragsgebiet

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst den im Bebauungsplan Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ festgelegten räumlichen Bereich ohne die Flächen für die 3 Einfamilienhäuser/6 Doppelhaushälften, auf denen der Vorhabenträger 2 sein Vorhaben zu verwirklichen beabsichtigt. Der entsprechende Entwurf des Bebauungsplans ist mit den Vorhabenträgern inhaltlich abgestimmt und als **Anlage 2** beigefügt. Der Plan enthält die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ einschließlich der zu errichtenden öffentlichen Erschließungsanlage. Ein Anspruch der Vorhabenträger auf Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ besteht nicht und wird durch diesen Vertrag nicht begründet.
- (2) Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erforderlich ist, um im Plangebiet die Fläche mit dem derzeitigen Nutzungszweck „Fläche für die Landwirtschaft“, „Wohnbaufläche“ sowie „Gemischte Baufläche“ in den zukünftigen Nutzungszweck „Wohnbaufläche“ umzuwandeln. Ein Anspruch der Vorhabenträger auf Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans besteht nicht und wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Der Vorhabenträger 1 wirkt hieran durch Bereitstellung der erforderlichen Unterlagen auf seine Kosten mit. Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt entstehen, sind durch den Vorhabenträger 1 zu übernehmen. Weitere Details zur Kostenerstattung sind in § 18 Abs. 3 geregelt. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans soll zur Darstellung einer Wohnbaufläche führen.

- (3) Das Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 0,66 ha. Das Vertragsgebiet umfasst jedoch nur die in **Anlage 1** umrandete Fläche mit einer Größe von insgesamt 4.514,01 m² (davon ca. 3.383,11 m² Wohnbaufläche, 1.038,70 m² öffentliche Verkehrsfläche und ca. 92,20 m² Fläche für den Regenwasserkanal (Wege- und Leitungsrecht)). Es liegt westlich der „Hauptstraße“, südöstlich des „Lönsweges“ und nordöstlich der Kreuzung „Hauptstraße/Herzebrocker Straße“. Das Vertragsgebiet erstreckt sich auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Oelde, Flur 24, Flurstück 22.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Lageplan mit Eigentumsverhältnissen, aus dem sich der räumliche Geltungsbereich des Vertragsgebietes ergibt, bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 1),**
- b) Entwurf des Bebauungsplans Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ einschließlich der textlichen Festsetzungen mit Stand Dezember 2020, bestehend aus 1 Blatt, und der Begründung mit Stand Dezember 2020 bestehend aus 16 Blättern **(Anlage 2),**
- c) Städtebaulicher Entwurf (Grundriss- und Hochbaupläne der Architektur und Fassadengestaltung, Visualisierung, Ansichten und mit Baubeschreibung incl. Aussagen zur Fassadengestaltung) im Maßstab 1:200 und 1:500 sowie ohne Maßstab mit Stand vom 02.10.2020, 16.01., 18.01 und 25.01.2021 bestehend aus 11 Blättern **(Anlage 3),**
- d) Entwurf des gestalterischen Lageplans mit Darstellung der Planung zur Durchführung der Anbindung an die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen/Erstellung einer neuen öffentlichen Erschließungsanlage mit Wendehammer sowie Gestaltung der Außenanlagen incl. Begrünung/Baumstandorte (Alt- und Neustandorte), PKW- und Fahrradstellplätze, Müllstandorte und Beleuchtung nebst textlicher Beschreibungen mit Stand vom 26.11.2020 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 4),**
- e) Ausführungsplanung zur Durchführung der öffentlichen Erschließungsanlagen nebst Wendehammer inklusive Straßenbeleuchtung, Beschilderung/Verkehrszeichen, Verkehrsführung, Straßenbegleitgrün nebst textlicher Beschreibungen sowie Regelquerschnitte zum Ausbaustandard der Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt Baustraße und Endausbau incl. der Angabe des Regelaufbaus (gemäß Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) Ausgabe 2012 in der Fassung vom 20.12.2012) mit Stand

- vom 26.11.2020 bestehend aus insgesamt 3 Blättern, Die Festlegung der Trasse für die Versorgungsleitungen ist vorbehaltlich der Zustimmung der Versorger. **(Anlage 5),**
- f) Entwurfsplanung incl. wasserwirtschaftlichen Berechnungen der zu erstellenden entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen und zugleich Lageplan zu verlegender Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Telefon, Leerrohre etc.) im Plangebiet mit Stand vom 20.07./26.11.2020 bestehend aus 22 Blättern, Die Festlegung der Trasse für die Versorgungsleitungen ist vorbehaltlich der Zustimmung der Versorger. **(Anlage 6),**
- g) Anforderungen des Fachdienstes Tiefbau und Umwelt für die Datenerfassung und Datenübergabe bei Privaterschließungen bestehend aus 4 Blättern **(Anlage 7),**
- h) Rechtsverbindliche Bestätigung der Stadt Oelde zur Verwaltungsvereinbarung mit Straßen NRW bezüglich der Anbindung des Plangebietes an die L 806 „Hauptstraße“ vom 24.09.2020, bestehend aus 3 Blättern **(Anlage 8),**
- i) Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben „Generationenpark Lette“ vom 07.06.2020 der GEO tec GmbH, Mainstraße 123, 41469 Neuss, bestehend aus 60 Blättern **(Anlage 9),**
- j) Kaufvertrag vom 04.09.2019, UR-Nr. 753/2019 des Notars Stefan Schröder mit Amtssitz in Bielefeld zwischen Frau Marion Funke, geb. Hartmann, Zum Feldbusch 14, 59302 Oelde und der Reid GmbH & Co. Generationenpark Lette KG, Herforder Straße 76, 33602 Bielefeld, zuzüglich notarieller Genehmigung des Vertrages bestehend aus insgesamt 15 Blättern **(Anlage 10),**
- k) Lageplan mit Darstellung der sich im Eigentum des Vorhabenträgers 2 befindlichen Flächen für die zu bauende Erschließungsanlage sowie die einzutragende Dienstbarkeit zum Bau eines Regenwasserkanals, bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 11),**
- l) Vertrag zwischen Stadt und Planungsbüro vom 20.04.2020 zur Regelung des Urheberrechtes, bestehend aus 3 Blättern **(Anlage 12).**

B Verpflichtungen Vorhabenträger 1 gegenüber Stadt

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Gebiet des künftigen Bebauungsplans Nr. 142 ist derzeit größtenteils eine brachliegende Grünfläche/Weideland. Auf einer Teilfläche steht eine Garagenanlage, die der Vorhabenträger 1 auf seine Kosten abreißen wird, um anschließend das gesamte Areal mit einem Pflege- und Betreuungszentrum zu bebauen.
- (2) Im östlichen Teil des Plangebietes erfolgt der Bau eines V-förmigen Gebäudes mit 3 Vollgeschossen und Flachdach für Pflege- und Betreuungsleistungen sowie Wohngruppen für Senioren. Hier entstehen 10 bis 12 Plätze für Tagespflege, 24 stationäre Plätze in ambulanten Wohngruppen, 14 Wohnungen für betreutes Wohnen sowie die notwendigen Räume für die Verwaltung (**Anlage 3**).
- (3) Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze werden im Vertragsgebiet nachgewiesen (**Anlage 4**). Die Festsetzung der abschließenden Anzahl der notwendigen Stellplätze sowie der mindestens bereitzustellenden Behindertenstellplätze ergibt sich aus der zur Umsetzung des Vorhabens zu erteilenden Baugenehmigung i. V. m. der städtischen Stellplatzsatzung. Die Darstellung der Stellplätze in der Vertragsanlage (**Anlage 4**) hat in Bezug auf die Anzahl der Stellplätze daher nur beispielhaften Charakter.
- (4) Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Hauptstraße“. Bei dieser Erschließungsanlage handelt es sich um eine Landstraße (L 806), deren Baulastträger der Landesbetrieb Straßenbau NRW ist. Zur Anbindung des Vorhabens an diese Landstraße sind bauliche Änderungen notwendig. Hierzu wurde eine rechtsverbindliche Bestätigung der Stadt Oelde gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgegeben (**Anlage 8**). Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich gegenüber der Stadt, alle sich aus dieser Bestätigung für die Stadt ergebenden Pflichten gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zu übernehmen und zu erfüllen und die Stadt von allen Ansprüchen des Landesbetriebs Straßenbau NRW (einschließlich der Kosten einer gerichtlichen und/oder außergerichtlichen Rechtsverfolgung bzw. -verteidigung) freizustellen sowie alle Schäden zu ersetzen, die der Stadt aufgrund einer durch den Vorhabenträger 1 verschuldeten Verletzung der übernommenen Pflichten aus der rechtsverbindlichen Bestätigung entstehen. Zu diesen Pflichten gehören insbesondere neben den notwendigen baulichen Maßnahmen an der L 806 auch alle notwendigen Änderungen bzw. Anpassungen der Entwässerungsanlagen, Verlegung oder Sicherung von vorhandenen Versorgungsleitungen, die Erstellung einer dauerhaften Fahrbahnmarkierung und die Beschilderung auf Anordnung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde des Kreises Warendorf für die Landstraße L 806.
- (5) Zur inneren Erschließung des Gebietes des Bebauungsplans Nr. 142 wird durch den Vorhabenträger 1 auf dessen Kosten eine öffentliche Erschließungsanlage

nebst Wendehammer gebaut. Vorgesehen ist der Bau einer Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich im niveaugleichen Ausbau in einer Tempo 7-Zone. Die Details ergeben sich aus der als **Anlage 5** beigefügten Ausführungsplanung. Insoweit überträgt die Stadt nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB die Herstellung der Erschließungsanlagen nach Maßgabe dieses Vertrags auf den Vorhabenträger 1. Die Fläche der zukünftig öffentlichen Erschließungsanlage liegt hälftig (nördlicher/östlicher Teil) auf Flächen des Vorhabenträgers 1 und hälftig (südlicher/westlicher Teil) auf den Flächen des Vorhabenträgers 2. Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich zur Herstellung aller Erschließungsanlagen auf seine Kosten und trägt die Gesamterschließungskosten unabhängig davon, ob die nach diesem Vertrag zu erstellende Erschließungsanlage nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähig ist oder nicht. § 129 Abs. 1 S. 3 BauGB findet keine Anwendung (d.h. der gemeindliche Anteil an den Erschließungskosten entfällt). Nach dem Bau und der Abnahme wird der Vorhabenträger 1 den ihm gehörenden Teil der Erschließungsanlage unentgeltlich an die Stadt übereignen. Die zweite Straßenhälfte wird der Stadt vom Vorhabenträger 2 übereignet (s. § 21).

Die erforderlichen Verkehrszeichen und deren Standorte sind in der Straßenplanung (**Anlagen 4 und 5**) eingetragen. Ein Abweichen von den eingetragenen Standorten ist mit Zustimmung der Stadt möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planeintrag keine verkehrsrechtliche Anordnung darstellt. Diese ist nach Fertigstellung der Straße einzuholen. Die Kosten für die Verkehrszeichen (incl. der Bereitstellung der Schilder und Pfosten sowie deren Montage incl. Einbau) sind vom Vorhabenträger 1 zu tragen. Die Gestaltung der Außenanlagen incl. Begrünung und Stellplätzen sowie Beleuchtung ergibt sich aus den **Anlagen 4 und 5**.

- (6) Das im Vertragsgebiet anfallende Schmutzwasser ist dem in der „Hauptstraße“ befindlichen städtischen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Das anfallende Regenwasser ist dem in der nordwestlich gelegenen Wegeparzelle vorhandenen Regenwasserkanal (Flur 24, Flurstück 120) zuzuführen (**Anlage 6**). Hierzu wird die Stadt eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht, s. § 22) vom Vorhabenträger 2 am nördlichen Rand des Vertragsgebietes (Flur 24, Flurstück 22) eingeräumt bekommen. Die Stadt gestattet insofern dem Vorhabenträger 1 die Ausübung des Rechts dergestalt, dass er in diese Fläche den Regenwasseranschluss auf seine Kosten verlegt. Der Vorhabenträger 1 übernimmt zudem die in § 22 Ziff. 2 genannten Pflichten der Stadt und stellt die Stadt von allen hieraus resultierenden Ansprüchen des Vorhabenträgers 2 (einschließlich der Kosten einer gerichtlichen und/oder außergerichtlichen Rechtsverfolgung bzw. -verteidigung) frei. Die Kosten einer eventuellen Löschung dieser Dienstbarkeit im Falle des Scheiterns des Projektes sind vom Vorhabenträger 1 zu tragen.
- (7) Zur Realisierung des Vorhabens sind Bäume im Altbestand zu fällen. Hierfür sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Einige bereits vorhandene Gehölze sollen erhalten bleiben. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen dürfen nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchgeführt werden. Außerdem ist je angefangener vier Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Qualität: Hochstamm, Mindestumfang 16 bis 18 cm) im räumlichen Zusammenhang mit

der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standortwahl erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Weitere Details sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie dem als Anlage beigefügten Plan (**Anlage 4**) zu entnehmen.

- (8) Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Auflagen des zum Bebauungsplan gehörenden Artenschutzgutachtens hat zu erfolgen und ist durch den Vorhabenträger gegenüber der Stadt, FD Planung und Stadtentwicklung, darzulegen. Darüber hinaus ist der Abriss der vorhandenen Garagen im Anzeigeverfahren tiefbautechnisch zu begleiten. Der Vorhabenträger 1 wird hierzu entsprechenden Kontakt mit der Stadt, Fachdienst Tiefbau und Umwelt, aufnehmen.
- (9) Die Vorgaben der diesem Vertrag beigefügten Baugrunduntersuchung (**Anlage 9**) sind zu beachten und entsprechend umzusetzen.

§ 4

Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers 1 über die Grundstücke im Plangebiet, Verzicht auf die aufschiebende Bedingung aus dem Kaufvertrag

Der Vorhabenträger 1 und der Vorhabenträger 2 haben unter dem 04.09.2019 einen Kaufvertrag über den Erwerb der für das Vorhaben notwendigen Grundbesitzungen geschlossen (UR-Nr. 753/19 des Notars Stefan Schröder mit Amtssitz in Bielefeld) (**Anlage 10**). Dieser Kaufvertrag steht gemäß § 2 Ziffer 3 unter der aufschiebenden Bedingung, dass für die beabsichtigte Bebauung eine Baugenehmigung erteilt worden ist und diese eine Gesamt-Bruttogeschossfläche von ca. 2.817 m² zulässt.

Auf die aufschiebende Bedingung kann der Vorhabenträger 1 bis zu deren Eintritt verzichten, wobei sich die beiden Vorhabenträger einig sind, dass die Verzichtserklärung gegenüber jedem Notar und nicht nur gegenüber dem Notar des Grundstückskaufvertrages erfolgen kann.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die daraus resultierende schwebende Unwirksamkeit des Kaufvertrages beseitigt werden muss, damit der Vorhabenträger 1 „in der Lage“ ist, das Vorhaben und die notwendigen Erschließungsanlagen zu realisieren. Der Kaufvertrag (**Anlage 10**) wird hinsichtlich § 2 Abs. 4 Unterabsatz 2 im Einverständnis der Vorhabenträger dahingehend klargestellt, dass die Erklärung mit dem Verzicht auf die Bedingung gegenüber einem Notar und nicht dem den Kaufvertrag ursprünglich beurkundenden Notar erklärt werden kann.

Der Vorhabenträger 1 verzichtet auf den Eintritt der aufschiebenden Bedingung, so dass der Grundstückskaufvertrag gleichzeitig mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes wirksam wird; auf § 29 wird Bezug genommen.

§ 5 Durchführungsverpflichtung, Zeitplan

- (1) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich gegenüber der Stadt, auf seine Kosten gemäß § 11 BauGB zur Planung und Herstellung/Errichtung der in diesem Vertrag genannten oder sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden Gebäude, Außen- und Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet nach Maßgabe der Vertragsanlagen. Dies umfasst unter anderem neben der Erstellung des Gebäudes auch
- die Freilegung des Grundstückes incl. Entsorgung evtl. Altlasten, notwendige Änderungen im Untergrund sowie Entfernung von Kampfmitteln einschließlich Abbruch der Garagen,
 - die Gestaltung der Außenflächen, Beleuchtung und Begrünung, Baumanpflanzungen,
 - die Herstellung der Grundstücks- und Hausanschlüsse mit Anbindung an die vorhandene städtische Entwässerungseinrichtung,
 - die erforderliche Verlegung von im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen,
 - die Erstellung von Stellplätzen (für PKW und Fahrräder),
 - die Entwässerung einschließlich der Straßenentwässerung und der Anbindung außerhalb des Gebietes,
 - die endgültige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage nebst Wendehammer, Beschilderung/Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün etc.,
 - die Sicherung des öffentlichen Verkehrsraumes,
 - die sonstigen notwendigen Ergänzungs- und Umbauarbeiten an der vorhandenen Straßenanlage „Hauptstraße“ (Geh- und Radweg, Straße, Kanal) außerhalb des Vertragsgebietes auch hinsichtlich der Barrierefreiheit im Straßenverkehr,
 - die Berücksichtigung der in der rechtsverbindlichen Bestätigung gegenüber Landesbetrieb Straßenbau NRW abgegebenen Zusicherungen.

Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB soll die öffentliche Erschließungsanlage zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden und spätestens bis zur Nutzungsaufnahme der anzuschließenden Bauten fertiggestellt sein. Der späteste Zeitpunkt hierfür ist der 31.12.2024. Sollte sich die Nutzungsaufnahme aus Gründen verzögern, die der Vorhabenträger 1 nicht zu vertreten hat, werden die Vertragsparteien durch eine ergänzende Vereinbarung die vorgenannte Frist angemessen verlängern.

- (2) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, rechtzeitig vor Beginn der Hochbauarbeiten (Neubauten) die innerhalb des Vertragsgebietes liegende Erschließungsanlage nach Vorgaben der Stadt als Baustraße herzustellen. Hierzu sind die Vorgaben gemäß **Anlage 5** einzuhalten.
- (3) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (Bekanntmachung) alle für das Vorhaben (§ 3) notwendigen genehmigungsfähigen Bauanträge unter Beifügung aller für die Genehmigung erforderlichen Unterlagen zu stellen. Ferner verpflichtet er sich,
- spätestens sechs Monate nach Erhalt aller Baugenehmigungen mit den Baumaßnahmen zu beginnen und
 - das Gesamtprojekt bis spätestens 31.12.2024 fertig zu stellen und die Nutzung aufzunehmen.

Diese Fristen verlängern sich um Zeiten, in denen Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan nach § 47 VwGO oder Klagen gegen die Baugenehmigung anhängig sind.

Das gilt nicht, wenn Anträge nach § 47 Abs. 6 VwGO oder Anträge auf Regelung der Vollziehung der Baugenehmigung nach §§ 80 Abs. 5, 80a VwGO erfolglos geblieben sind. In diesem Fall verlängert sich die Realisierungspflicht lediglich um die Dauer der Eilverfahren.

Ferner führen Verzögerungen, die der Vorhabenträger 1 nicht zu vertreten hat, zu einer entsprechenden Verlängerung der genannten Fristen. Die Nachweispflicht diesbezüglich obliegt dem Vorhabenträger 1. Der Vorhabenträger 1 hat innerhalb eines Monats nach Kenntnisnahme die Stadt über die Verzögerung schriftlich zu unterrichten.

- (4) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich zur erstmaligen endgültigen Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage sowie der notwendigen baulichen Maßnahmen an den angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlagen (Angleichungsarbeiten an die bereits vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen) rechtzeitig vor Bezug der ersten Wohneinheit oder Inbetriebnahme der Pflegeeinrichtung, spätestens aber unabhängig von der Nutzungsaufnahme bis zum 31.12.2024. Hierbei ist die Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf den angrenzenden Erschließungsanlagen auf ein Minimum zu beschränken.
- (5) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend den Regelungen dieses Vertrages im gesamten Vertragsgebiet auf eigene Kosten herzustellen, auch soweit hierdurch Grundstücke von Dritteigentümern im Plangebiet erschlossen und betroffen werden. Der Vorhabenträger 1 führt die Erschließungsmaßnahmen durch und trägt sämtliche Kosten.

§ 6 Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger 1 wird alle für die Erschließung, den Abriss der Garagen und die Neubebauung im Vertragsgebiet erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf seine Kosten durchführen, dazu gehören insbesondere auch die Abstimmungen mit den Versorgungsträgern wie Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG, Telekom/Unitymedia und Wasserversorgung Beckum GmbH. Der Vorhabenträger 1 trägt insbesondere die Kosten für verursachte Umlagen vorhandener und die Einrichtung neuer Versorgungsleitungen im Plangebiet.
- (2) Zur Vorbereitung gehört ferner eine dem Bebauungsplan entsprechende Bodenordnung und Freilegung des Grundstückes.

§ 7 Grundstücksfreilegung

Das Gelände des Bebauungsplanes ist derzeit größtenteils eine brachliegende Grünfläche. Auf einer Teilfläche steht eine Garagenanlage, die der Vorhabenträger 1 auf seine Kosten abreißen wird. Die für das Vorhaben erforderlichen Abbruch-, Freilegungs- bzw. Verdichtungsarbeiten sind vom Vorhabenträger 1 zu erbringen. Der Stadt entstehen hieraus keine Verpflichtungen. Ebenso werden keinerlei Verpflichtungen aus dem Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmitteln übernommen. Die Vorgaben der diesem Vertrag beigefügten Baugrunduntersuchung (**Anlage 9**) sind zu beachten und entsprechend umzusetzen.

Die vorhandenen und weiterhin erhaltenswerten Bäume sind während der gesamten Baumaßnahme mit einem Baumschutz zu versehen. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m keine Lagerungen, Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Im Zuge der Abbrucharbeiten an den Garagen sind die Vorgaben zum Artenschutz gemäß Begründung zum Bebauungsplan einzuhalten und ggfls. erforderliche Genehmigungen einzuholen.

§ 8 Herstellung der Erschließungsanlagen, Grün- und Außenanlagen, Stellplätze, Beleuchtung und Anschlüsse

- (1) Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Straßen-Ist-Zustand der „Hauptstraße“ im Bereich des Vertragsgebietes durch den Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt zusammen mit dem Vorhabenträger 1 festzustellen, um eventuell durch die Baumaßnahme kausal bedingte Beschädigungen später ermitteln zu können. Diese sind dann durch den Vorhabenträger 1 verschuldensunabhängig zu beseitigen. Dem Vorhabenträger 1 steht frei, seinerseits den Verursacher in Regress zu nehmen.

Der Vorhabenträger 1 übernimmt die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß **Anlage 5** im Vertragsgebiet. Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, die Erschließung (Planung, Vermessung, Freilegung der Flächen, Herstellung) in eigenem Namen und auf eigene Rechnung nach Maßgabe der einschlägigen Rechtsvorschriften sowie der anerkannten Regeln der Technik und Baukunst durchzuführen.

- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die durch den Vorhabenträger 1 zu erstellende Erschließungsanlage bei Vorlage der in § 17 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen und nach dem geltenden Straßen- und Wegerecht als öffentliche Straße zu widmen.
- (3) Der Vorhabenträger 1 übernimmt auf seine Kosten die Planung und Herstellung der Verkehrsanbindung an die das Vorhaben umgebende öffentliche Erschließungsanlage „Hauptstraße“ gemäß **Anlage 5**.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die Gestaltung der Grün- und Außenanlagen, der Beleuchtung des Vertragsgebietes sowie der Stellplätze etc. gemäß **Anlage 4** auf seine Kosten herzustellen. Daneben gelten die Regelungen des § 3 Abs. 3.

- (4) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die in den beigefügten Plänen dargestellten Entwässerungsanlagen (**Anlage 6**) einschließlich des Regenwasserkanals auf dem Grundstück des Vorhabenträgers 2 und die Versorgungsleitungen (**Anlage 6**) sowie die sonstigen öffentlichen Erschließungsanlagen (**Anlage 5**) auf seine Kosten in vollem Umfang bis spätestens 31.12.2024 herzustellen.
- (5) Die Herstellung der Wasserversorgung im Plangebiet ist auf Kosten des Vorhabenträgers 1 durch entsprechende vertragliche Regelung mit der Wasserversorgung Beckum GmbH sicherzustellen.
- (6) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, die Außen- und Straßenbeleuchtung nach Maßgabe des Beleuchtungsplanes (**Anlagen 4, 5**) auf eigene Kosten zu erstellen. Die Beauftragung erfolgt durch die Stadt auf Kosten des Vorhabenträgers 1.
- (7) Der Vorhabenträger 1 veranlasst auf seine Kosten die Katastervermessung zur Grundstücksteilung sowie die abschließende Schlussvermessung der erstellten Erschließungsanlage.
- (8) Grundstücksanschlussleitungen sowie Hausanschlüsse und Regenwasserrückhaltung für das Vorhaben hat der Vorhabenträger 1 auf seine Kosten zu erstellen. Dabei sind die sich aus der noch zu erteilenden Baugenehmigung ergebenden technischen Vorgaben zu beachten.
- (9) Durch das Vorhaben werden auch Grundstücke erschlossen, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers 1 sind (sog. Fremdanliegergrundstücke). Auch hierfür trägt der Vorhabenträger 1 die Kosten der Gesamterschließung nach

Maßgabe des Bebauungsplanes. Ihm steht es frei, vertraglich eine Kostenübernahme mit Dritten zu vereinbaren. Die Stadt wird auch dann nicht an den Erschließungskosten für Fremdanliegergrundstücke beteiligt, wenn die Kostenübernahme durch Dritte aus welchen Gründen auch immer scheitert.

- (10) Vorstehende Regelungen gelten gleichermaßen für die Erstattung der Herstellungskosten der Schmutz- und Regenwassergrundstücksanschlussleitungen im Vertragsgebiet.
- (11) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 9

Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen

- (1) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, sämtliche infolge des geplanten Vorhabens notwendigen Neuver- und Umlegungsarbeiten im Vertragsgebiet, einschließlich der vom Umbau betroffenen öffentlichen Erschließungsanlagen und der öffentlichen wie privaten Ver- und Entsorgungsanlagen (insbesondere Strom, Gas, Verteilungseinrichtungen, Telekommunikationsanlagen, Wasserversorgungsanlagen, etc.) incl. der notwendigen Änderungen bzw. Anpassungen der Entwässerungsanlagen, Verlegung oder Sicherung von vorhandenen Versorgungsleitungen, die Erstellung einer dauerhaften Fahrbahnmarkierung und die Beschilderung auf Anordnung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde des Kreises Warendorf für die Landstraße L 806 auf seine Kosten durchzuführen bzw. durchführen zu lassen und die Stadt von sämtlichen Kosten freizustellen. Der Vorhabenträger 1 wird sich hierzu rechtzeitig mit den Versorgungsträgern in Verbindung setzen.
- (2) Die bereits vorhandenen (soweit bekannt) und die zu verlegenden privaten Versorgungsleitungen im Vertragsgebiet ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung in der **Anlage 6**.
- (3) Soweit der private Versorgungsträger unter Berufung auf bestehende Konzessionsverträge die Verlegungskosten nicht mit dem Vorhabenträger 1 abrechnet, sondern berechtigterweise gegenüber der Stadt geltend macht, hat der Vorhabenträger 1 diese Kosten zu übernehmen und die Stadt von sämtlichen Kostenerstattungsforderungen und Regressforderungen (einschließlich der Kosten einer gerichtlichen und/oder außergerichtlichen Rechtsverfolgung bzw. -verteidigung) privater Versorgungsträger durch die infolge des Vorhabens verursachte Verlegung bisher ordnungsgemäß bestehender Versorgungsanlagen auf erstes Anfordern freizustellen.
- (4) Der Vorhabenträger 1 sichert zu, dass die Entwässerung der Landstraße L 806 durch die Anbindung der Erschließungsanlage nicht beeinträchtigt wird.

§ 10

Gestaltungsvorgaben, Vertragsstrafen

- (1) Der Vorhabenträger 1 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 1 der Stadt mehrere Alternativen vorstellen wird.
- (2) Bei Nichteinhaltung der in diesem Vertrag nebst seiner Anlagen festgelegten Gestaltungsbindungen gemäß Abs. 1 ist vom Vorhabenträger 1 folgende Vertragsstrafe zu entrichten. Die Höhe wird nach billigem Ermessen bestimmt, beträgt aber höchstens 5.000,00 Euro (in Worten: fünftausend Euro) je Verstoß bzw. 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 1 schriftlich unter Benennung der Höhe der Vertragsstrafe mitzuteilen. Sofern sich der Vorhabenträger 1 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. Eine Vertragsstrafe entsteht nicht, wenn sich die Abweichung aus bautechnischen Vorgaben der Baugenehmigung oder aus Fachgutachten Sachverständiger ergibt. Die Abweichung ist in diesem Fall mit der Stadt abzustimmen. Die Höhe der Gesamtvertragsstrafe für alle Verstöße ist nach oben mit einer Summe von 50.000,00 Euro (in Worten: fünfzigtausend Euro) begrenzt. Diese Maximalstrafe ist durch eine entsprechende Bürgschaft (siehe § 19 dieses Vertrages) abzusichern.
- (3) Die Zahlung der Vertragsstrafen nach Abs. 2 entbindet den Vorhabenträger 1 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 und der Ver- und Entsorgungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger 1 in Abstimmung mit der Stadt ein leistungsfähiges Büro, das die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (2) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, Bauleistungen auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB 2016), Teile B und C, ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Stadt an ein Fachunternehmen zu vergeben.

- (3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden durch den Vorhabenträger 1 einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen. Die Vermessungskosten trägt der Vorhabenträger 1.
- (4) Der Vorhabenträger 1 hat auf seine Kosten alle notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt auf Verlangen vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt jeweils mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Der Beginn der Bauarbeiten an der L 806 ist dem Landesbetrieb, Mastermeisterei Münster, jeweils mindestens 2 Wochen vorher 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. Der Landesbetrieb, Mastermeisterei Münster hat die gleichen Rechte für die Arbeiten an der L 806.
- (5) Der Vorhabenträger 1 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. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.
- (6) Schäden, einschl. der Straßenaufbrüche, sind fachgerecht durch den Vorhabenträger 1 zu beseitigen. Verkehrsbehinderungen durch die Baumaßnahmen sind auf das Unvermeidliche zu begrenzen.
- (7) Die Pflanzung von Bäumen ist im Bereich von Leitungstrassen möglichst zu vermeiden; ggf. sind die Anordnungen der Stadt bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
- (8) Der Vorhabenträger 1 hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden Gesetzen und Regeln der Technik Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag, den Gesetzen und anerkannten Regeln der Technik nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger 1.

§ 12 Gutachten

Der Vorhabenträger 1 sagt zu, dass sämtliche von ihm angefertigten Gutachten, Lage- und Höhenpläne und sonstige Pläne unverzüglich nach ihrer Fertigstellung bzw.

Freigabe, 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 Urheberrecht

Bezüglich der urheberrechtlichen Regelungen wird auf den bereits mit Datum vom 20.04.2020 zwischen der Stadt und dem Planungsbüro geschlossenen Vertrag (**Anlage 12**) verwiesen.

§ 14 Haftung, Verkehrssicherung und Beseitigung von Verschmutzungen im öffentlichen Verkehrsraum

- (1) Vom Tage des Beginns der Hochbau- und Erschließungsarbeiten bis zur Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen und Fertigstellung der Hochbauarbeiten trägt der Vorhabenträger 1 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 „Hauptstraße“ entlang des Vertragsgebietes. Diese Verpflichtung gilt für die Dauer der Bauarbeiten. Die Baustellenzufahrt erfolgt ausschließlich über die „Hauptstraße“. Die Details der Baustelleneinrichtung und der Verkehrsführung während der Bauphase hat der Vorhabenträger 1 vor Beginn der Bauarbeiten mit dem Fachdienst Öffentliche Ordnung der Stadt abzustimmen. Vor der Bauausführung an der L 806 ist die Verkehrslenkung mit dem Straßenverkehrsamt des Kreises Warendorf, der Regionalniederlassung Münsterland und der Mastermeisterei Münster abzustimmen und die erforderliche verkehrliche Anordnung einzuholen.
- (2) Schäden und Verschmutzungen außerhalb des Plangebietes an bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, die durch den Baustellenverkehr hervorgerufen werden, sind auf Kosten des Vorhabenträgers 1 unverzüglich zu beseitigen. Während der Dauer der Erdarbeiten sind die Straßenbereiche rund um das Vertragsgebiet grundsätzlich täglich und auf Veranlassung auf Kosten des Vorhabenträgers 1 zu reinigen. Durch die Baumaßnahme verursachte Verunreinigungen der Fahrbahn auf der L 806 sind durch den Vorhabenträger 1 auf seine Kosten unverzüglich zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.
- (3) Der Vorhabenträger 1 haftet bis zur Übernahme der in diesem Vertrag genannten öffentlichen Erschließungsanlage durch die Stadt bzw. den Landesbetrieb Straßenbau NRW 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 1 stellt die Stadt insoweit von

allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

- (4) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Vorhabenträger 1 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.

§ 15 Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger 1 zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung bzw. Anpassung der Erschließungsanlagen im öffentlichen Raum, insbesondere Baustraße, Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Grün- und Stellplatzanlagen sowie der Straßenbeleuchtung, Beschilderung und Endausbau schriftlich an. Zudem zeigt der Vorhabenträger 1 die Beendigung der Bauarbeiten an der L 806 dem Landesbetrieb, Mastermeisterei Münster, rechtzeitig an. Zur Abnahme der Entwässerungseinrichtungen hat der Vorhabenträger 1 einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung und die Erschließungsanlage zu übergeben sowie die Schadenfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen nachzuweisen. Zudem hat der Vorhabenträger 1 zur Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen jeweils geeignete Nachweise zu erbringen, dass die Materialbeschaffenheit der in der Ausbauplanung und Projektierung geforderten entspricht. Auf Antrag sind Teilabnahmen möglich.

Nach Abnahme hat der Vorhabenträger 1 der Stadt schriftlich die Herstellungskosten der Erschließungsanlage (Straße) sowie der Entwässerungseinrichtungen gegliedert nach den wesentlichen Gewerken mitzuteilen. Diese Daten müssen geeignet sein, die jährliche Abschreibung auf den Werteverzehr für den städtischen Haushalt ermitteln zu können.

- (2) Die Stadt setzt einen gemeinsam mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und der Mastermeisterei Münster durchzuführenden Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 1 Monat nach Eingang der in Abs. 1 genannten Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger 1 fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und die Arbeiten an der Landesstraße zusätzlich von dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, der Mastermeisterei Münster und dem Vorhabenträger 1 gemeinsam abzunehmen.

Die Abnahme kann nur wegen wesentlicher Mängel verweigert werden (vgl. § 12 Abs. 3 VOB/B). Ein wesentlicher Mangel, der zur Abnahmeverweigerung berechtigt, ist auch dann gegeben, wenn die Werkleistung mehrere Mängel aufweist, die zwar jeweils für sich genommen unwesentlich sind, in ihrer Gesamtheit aber einem wesentlichen Mangel gleichkommen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von der Stadt und dem Vorhabenträger 1 zu unterzeichnen.

Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger 1 zu beseitigen. Bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen hat der Vorhabenträger 1 alle Schäden an den bereits abgenommenen Erschließungsanlagen auf seine Kosten zu beseitigen. Eine fiktive Abnahme nach § 12 Abs. 5 VOB/B und eine Abnahme durch Ingebrauchnahme sind ausgeschlossen.

- (3) Gerät der Vorhabenträger 1 mit der Beseitigung der Mängel nach Abs. 2 in Verzug, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers 1 beseitigen zu lassen. Hierzu kann die Stadt die Bürgschaft gemäß § 19 Abs. 1 einsetzen.

§ 16 Gewährleistung, Mängelansprüche

- (1) Der Vorhabenträger 1 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/B. Für die Ersatzpflanzung beträgt die Gewährleistungsfrist 3 Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mängelfreien öffentlichen Erschließungsanlagen mit Wendehammer durch die Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger 1 ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel an städtischem Eigentum und Eigentum des Landesbetriebs Straßenbau NRW 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 1 der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers 1 beseitigen lassen. Hierzu kann sie sich der gestellten Gewährleistungsbürgschaft gemäß § 19 Abs. 2 bedienen.

§ 17 Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen

- (1) Mit der Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie insbesondere Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Straßenbeleuchtung, Beschilderung und Grünanlagen und Beseitigung aller bei der Abnahme festgestellten unwesentlichen Mängel gehen Besitz und Nutzung an der öffentlichen Erschließungsanlage auf die Stadt über. Der Vorhabenträger 1

verpflichtet sich zugleich, diese Anlage der Stadt nach Abnahme unentgeltlich als Eigentum zu übertragen. Die Stadt übernimmt die Anlagen erst in ihr Eigentum, wenn der Vorhabenträger 1 die in § 19 Abs. 2 genannte Gewährleistungsbürgschaft übergeben hat und die Beseitigung aller bei der Abnahme festgestellten unwesentlichen Mängel erfolgt ist.

- (2) Die Stadt übernimmt die in Abs. 1 genannten Anlagen nach Abnahme und Übereignung in ihre Baulast und in die bauliche Unterhaltung. Die Stadt bestätigt die Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (3) Der Vorhabenträger 1 wird unverzüglich auf seine Kosten nach Abnahme
 1. 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 und Bestandspläne der Entwässerungsleitungen, incl. der Grundstücksanschlussleitungen mit Übergabeschächten vorlegen, ebenso ist eine TV-Inspektion nach Vorgaben des Fachdienstes Tiefbau und Umwelt durchzuführen. Digitale Daten sind im von der Stadt benannten Datenformat (**Anlage 7**) zu liefern. Die nach Satz 1 vorgelegten Unterlagen, Daten und Pläne werden Eigentum der Stadt.
 2. die Schlussvermessung übernehmen.

Mit der Übergabe der Erschließungsanlage an die Stadt hat der Vorhabenträger 1 eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben, aus der sich ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.

- (4) Die Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt durch die Stadt nach Eigentumsumschreibung an sie. Der Vorhabenträger 1 stimmt der Widmung durch die Stadt unabhängig von dem Eigentumsübergang an die Stadt bereits jetzt zu.
- (5) Der Vorhabenträger 1 erklärt sich ferner damit einverstanden, dass die Stadt die Erschließungsanlage entsprechend den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung erklärt.

§ 18

Kostentragung, Beitrags- und gebührenrechtliche Hinweise, Folgekostenbeitrag

- (1) Der Vorhabenträger 1 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 1 beauftragt und trägt ferner alle Kosten für

das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 und die hierfür erforderlichen Fachgutachten. Der Bebauungsplan erstreckt sich über das Vertragsgebiet hinaus (s. **Anlage 2**). Eine Kostenerstattung durch die Stadt erfolgt nicht. Wechselseitige Ansprüche auf Erstattung von Kosten der Rechtsberatung im Planaufstellungsverfahren und für diesen Vertrag bestehen nicht.

- (2) Ferner trägt der Vorhabenträger 1 zusätzlich zu den Kosten für das Planaufstellungsverfahren (incl. Beauftragung Dritter wie Gutachter) entsprechend Absatz 1, alle im Zusammenhang mit dem Planverfahren angefallenen, nicht hoheitlichen Verwaltungstätigkeiten pauschal 7.500,00 EUR (in Worten: siebentausendfünfhundert Euro) und erstattet diese der Stadt. Innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit dieses Vertrages ist daher ein Betrag von 7.500,00 EUR unter Angabe des Verwendungszwecks „Sachkostenerstattung Planung Pflege- und Wohngemeinschaft Lette“ 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) Schließlich erstattet der Vorhabenträger 1 der Stadt zusätzlich zu den Kosten unter Absatz 1 und 2 einen Betrag für die durch die Stadt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorzunehmende Berichtigung des Flächennutzungsplanes (§ 1 Abs. 2). Dieser beträgt 1.084,16 EUR (in Worten: eintausendvierundachtzig 16/100 Euro) und berechnet sich wie folgt:

Leistungsphase (in Anlehnung an die HOAI)	Stunden FD 610	
	E 11	E 12
Leistungsphase 1: Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen	-	-
Leistungsphase 2: Entwurf	12	4
Leistungsphase 3: Plan zur Beschlussfassung	-	-
Summen	12	4

Anzusetzen sind folgende Stundensätze nach KGSt:

Büroarbeitsplatz im Technischen Dienst: E11 = 65,57 EUR
E12 = 74,33 EUR

Anzahl Stunden	Stundensätze	Summe
12	65,57 EUR	786,84 EUR
4	74,33 EUR	297,32 EUR
	Gesamtsumme	1.084.16 EUR

Dieser Betrag ist ebenfalls innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit dieses Vertrages unter Angabe des Verwendungszwecks „Anpassung Flächennutzungsplan Pflege- und Wohngemeinschaft Lette“ 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 09.01.02.4488001 zu überweisen.

- (4) Die vom Vorhabenträger 1 zu errichtenden Erschließungs- und Entwässerungsanlagen sowie weitere bauliche Anlagen ergeben sich aus diesem Vertrag. Es obliegt ferner dem Vorhabenträger 1, die notwendigen Grundstücksanschlüsse auf seine Kosten zu erstellen.

Erschließungsbeiträge fallen nicht an. 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.

§ 19

Sicherheitsleistungen, Ersatzvornahme

- (1) Zur Absicherung aller sich für den Vorhabenträger 1 ergebenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag leistet der Vorhabenträger 1 Sicherheit in Höhe eines Gesamtbetrages von **437.500,00 EUR (in Worten: vierhundertsiebenunddreißigtausendfünfhundert Euro)** durch Übergabe einer Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder Versicherung. Der Gesamtbetrag setzt sich zusammen aus einem Betrag von 258.135,00 EUR (in Worten: zweihundertachtundfünfzigtausendeinhundertfünfunddreißig Euro) für die Baufeldräumung, die Herstellung der Baustraße und der Entwässerungseinrichtungen, einem Betrag von 129.365,00 EUR (in Worten: einhundertneunundzwanzigtausenddreihundertfünfundsechzig Euro) für den Endausbau sowie einem Betrag von 50.000,00 € (in Worten: fünfzigtausend Euro) für die vertraglichen Verpflichtungen aus § 10 Abs. 2. Die Bürgschaft wird daher in 3 Teilbeträgen erbracht werden:
- a) 258.135,00 EUR
Diese Teilbürgschaft wird freigegeben nach ordnungsgemäßer Herstellung von Baustraße sowie öffentlicher Entwässerungseinrichtung und Baufeldräumung einschließlich Anschluss an die vorhandenen Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Das Nähere regeln §§ 15, 19 Abs. 2.
 - b) 129.365,00 EUR
Diese Teilbürgschaft wird freigegeben nach ordnungsgemäßer Erbringung des vollständigen Endausbaus, insbesondere Endausbau der Verkehrsanlagen, einschließlich endgültiger Herstellung der Regenentwässerung der Verkehrsflächen sowie der vertraglich zu leistenden Grünanpflanzungen (Straßenbegleitgrün), Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung. Das Nähere regeln §§ 15, 19 Abs. 2.
 - c) 50.000,00 EUR
Diese Teilbürgschaft wird freigegeben nach Errichtung und Abnahme der im Vertragsgebiet entsprechend der vertraglichen Gestaltungs- und Architekturvorgaben geschuldeten Hochbauten (Gebäude mit Wohngruppen, Tagespflege und betreutem Wohnen).

Die Bürgschaft muss selbstschuldnerisch, unbefristet, unbeding und unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit (falls diese nicht auf arglistiger Täuschung beruht) und Aufrechenbarkeit (soweit der betreffende Anspruch nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist) und auf erstes Anfordern zur Zahlung fällig abgegeben sein. Taugliche Bürgen sind auch Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen innerhalb der Europäischen Union mit Niederlassung und Gerichtsstand in Deutschland.

- (2) Nach Abnahme der vertragsgemäß hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage ist für die Dauer der 4-jährigen Gewährleistungsfrist der Stadt eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 20.000,00 EUR (in Worten: zwanzigtausend Euro) zu stellen; das entspricht ungefähr 5 % der prognostizierten Herstellungskosten der öffentlichen Erschließungsanlage. Die Gewährleistungsbürgschaft ist spätestens Zug um Zug gegen Rückgabe der Bürgschaft nach Abs. 1 vorzulegen. Wird die Bürgschaft nach Abs. 1 in Teilbeträgen zurückgegeben, erfolgt dies auch nur Zug um Zug gegen Aushändigung einer Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der jeweiligen Teilbeträge aus Abs. 1 a) und b). Andernfalls erfolgt bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft die Freigabe der Bürgschaft nach Abs. 1 höchstens bis zu 95 % des auf die jeweilige Maßnahme entfallenden Teilbetrages. Die Gewährleistungsbürgschaft muss die Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder Versicherung sein. Zudem muss sie selbstschuldnerisch, unbefristet, unbeding und unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit (falls diese nicht auf arglistiger Täuschung beruht) und Aufrechenbarkeit (soweit der betreffende Anspruch nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist) und auf erstes Anfordern zur Zahlung fällig abgegeben sein. Taugliche Bürgen sind auch Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen innerhalb der Europäischen Union mit Niederlassung und Gerichtsstand in Deutschland.
- (3) Die vorgelegten Bürgschaften müssen für eventuelle Streitigkeiten aus der Bürgschaft den Gerichtsstand Oelde festlegen.
- (4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers 1 ist die Stadt berechtigt, noch offene Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger 1 für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen, soweit Insolvenzrecht dem nicht zwingend entgegensteht.
- (5) Die Bürgschaft nach Absatz 1 ist der Stadt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 142 durch Bekanntmachung vorzulegen.
- (6) Erfüllt der Vorhabenträger 1 seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt ferner berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger 1 bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers 1 auszuführen oder ausführen zu lassen, wobei weitere Ansprüche vorbehalten bleiben, oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Vorhabenträger 1 ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Vorschüsse auf die von ihm zu tragenden Kosten zu leisten.

C Verpflichtungen Vorhabenträger 2

Am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes entstehen 3 Einzelhäuser oder bis zu 6 zweigeschossige Doppelhaushälften mit barrierefreiem Wohnen, deren Errichtung der Vorhabenträger 2 beabsichtigt, da diese Flächen sich in seinem Eigentum befinden. Die Regelung dieser Bauvorhaben ist nicht Inhalt dieses Vertrages. Die Zulässigkeit ergibt sich allein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie zu erteilender Baugenehmigungen. Eine Verpflichtung zur Errichtung der Gebäude besteht nicht.

Allerdings verläuft die künftige Erschließungsstraße nach den Vorgaben des Bebauungsplanes zum Teil auf den im Eigentum des Vorhabenträgers 2 befindlichen Flächen. Die Erschließungsstraße soll durch den Vorhabenträger 1 errichtet werden und nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt übergehen. Der Vorhabenträger 2 übernimmt vor diesem Hintergrund die nachfolgend aufgeführten Verpflichtungen.

§ 20 Duldungspflichten

Der Vorhabenträger 2 ist Eigentümer der im Grundbuch des Amtsgerichts Beckum von **Oelde Blatt 5633** verzeichneten Grundbesitzungen der

Gemarkung Oelde
Flur 24, Flurstück 22,
Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Hauptstraße
in einer Größe von 14.454 qm.

Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 142 führt die künftige Erschließungsstraße über Teilflächen dieser Grundbesitzung. Die Verpflichtung zur Errichtung der Erschließungsstraße ist gemäß § 3 Abs. 5, § 5 Abs. 6, § 8 Abs. 2 dieses Vertrages auf den Vorhabenträger 1 übertragen. Da sowohl das Vorhaben des Vorhabenträgers 1 als auch das Vorhaben des Vorhabenträgers 2 über diese Straße erschlossen werden sollen, haben die Vorhabenträger im Innenverhältnis im Kaufvertrag vom 04.09.2019 (**Anlage 10**) unter § 9 Ziff. 3 bereits vereinbart, dass sie die Kosten der Herstellung sowie der künftigen Unterhaltung jeweils zur Hälfte tragen. Diese Regelung im Innenverhältnis der Vorhabenträger bleibt durch diesen Vertrag unberührt. Dieser Vertrag regelt ausschließlich die Kostentragung im Verhältnis Vorhabenträger zur Stadt.

Hiermit verpflichtet sich der Vorhabenträger 2, die Errichtung der Erschließungsstraße und Versorgungs- und Entwässerungseinrichtungen sowie aller weiteren Anlagen entsprechend § 8 dieses Vertrags durch den Vorhabenträger 1, im Falle der Ersatzvornahme durch die Stadt und im Übrigen durch von dem Vorhabenträger 1 oder die Stadt beauftragte Unternehmen auf seinem Grundstück zu dulden und alles zu unterlassen, was die Errichtung der Anlagen verhindert oder verzögert.

Der Vorhabenträger 2 erklärt sich damit einverstanden, dass Mitarbeiter der Stadt sowie von der Stadt beauftragte Dritte und deren Erfüllungsgehilfen zum Zwecke der

Überwachung der ordnungsgemäßen Herstellung das Grundstück jederzeit betreten dürfen.

§ 21 Eigentumsübertragung

1. Eigentumsübertragung

Der Vorhabenträger 2 ist Eigentümer der im Grundbuch des Amtsgerichts Beckum von **Oelde Blatt 5633** verzeichneten Grundbesitzungen der

Gemarkung Oelde
Flur 24, Flurstück 22,
Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Hauptstraße
in einer Größe von 14.454 qm,

auf der gemäß § 20 dieses Vertrages der Vorhabenträger zu 2 die Errichtung einer Erschließungsstraße und weiterer Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger 1 duldet. Mit der Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie, insbesondere Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Straßenbeleuchtung, Beschilderung und Grünanlagen (§ 15), gehen Besitz und Nutzung an der öffentlichen Erschließungsanlage auf die Stadt über. Die Parteien sind sich außerdem darüber einig, dass das Eigentum an dieser Fläche nach Fertigstellung und Abnahme der Erschließungsstraße (§ 15) auf die Stadt übergehen soll. Daher werden bereits jetzt folgende Erklärungen abgegeben:

Der Vorhabenträger 2 verpflichtet sich hiermit dazu, an die Stadt eine noch zu vermessende Teilfläche des Flurstücks 22 von ca. 449,50 m² zu übertragen, auf der die Erschließungsstraße gemäß Bebauungsplan Nr. 142 der Stadt Oelde errichtet werden soll. Die Übertragung erfolgt lastenfrei in Abteilung II und III des Grundbuchs, mit Ausnahme der ausdrücklich übernommenen Belastungen. Der Stadt und dem Vorhabenträger 2 ist bekannt, dass zugunsten des Vorhabenträgers 1 eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen ist, die im Zuge der Abwicklung des Kaufvertrages zwischen den beiden Vorhabenträgern auf die darin veräußerte Teilfläche beschränkt werden soll. Die Teilfläche ist im Lageplan rot schraffiert. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages und diesem Vertrag als **Anlage 11** beigelegt. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Einsicht vorgelegt und sodann von den Erschienenen und dem Notar unterschrieben.

2. Aufschiebende Bedingung

Die Verpflichtung des Vorhabenträgers 2 zur Eigentumsübertragung steht unter der aufschiebenden Bedingung der Abnahme der Erschließungsstraße nach § 15. Die Wirksamkeit des vorgenannten Absatzes tritt somit erst ein, wenn die Abnahme erfolgt ist. Die Parteien verpflichten sich, dem Notar einen entsprechenden schriftlichen Nachweis unverzüglich zu führen, sobald dies erfolgt ist.

Die Stadt ist unabhängig von der Abnahme berechtigt, jederzeit auch früher auf die Erfüllung der aufschiebenden Bedingung zu verzichten mit der Folge, dass diese in Fortfall gerät und die Vereinbarung über den Erwerb der Teilfläche sofort wirksam

wird. Dies ist durch schriftliche Erklärung vor dem Notar bekannt zu geben. Die Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt durch die Stadt nach Eigentumsumschreibung an sie. Der Vorhabenträger 1 stimmt unabhängig von dem Eigentumsübergang und dem Bedingungseintritt der Widmung der gesamten Straße durch die Stadt bereits jetzt zu.

3. Entgeltlichkeit

Der Vorhabenträger 2 hat ein eigenes Interesse daran, dass die Stadt Eigentümerin des Übertragungsgegenstandes wird, damit dort die Erschließungsstraße für das von ihm beabsichtigte Vorhaben entstehen kann. Aus diesem Grunde ist daneben ein gesonderter Kaufpreis oder eine weitere Gegenleistung durch die Stadt nicht geschuldet. Der Vorhabenträger 2 und die Stadt bewerten die wechselseitigen Leistungen als gleichwertig.

4. Übergabe

Die Übergabe findet nach Abnahme statt.

5. Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung an der zu erwerbenden Teilfläche bewilligt der Vorhabenträger 2 und beantragt die Stadt die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB.

Der Vorhabenträger 2 und die Stadt beantragen bereits jetzt die Löschung aller nicht von der Stadt übernommenen Belastungen im Grundbuch.

Die Stadt bewilligt und beantragt schon heute die Löschung der Vormerkung Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung auf sie, vorausgesetzt, dass Zwischeneintragungen ohne ihre Zustimmung nicht erfolgt sind.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Auflassungsvormerkung bereits jetzt auf dem derzeit noch ungeteilten Grundstück eingetragen werden soll. Die Stadt bewilligt und der Vorhabenträger 2 beantragt die Löschung der Auflassungsvormerkung bezüglich der restlichen Flächen, die nach dem Ergebnis der Vermessung nicht von der Stadt erworben werden, bereits jetzt. Der Notar wird beauftragt, bei Zeiten insoweit die Löschung herbeizuführen.

6. Vollmachten für Identitäts- und Auflassungserklärung

Die Erschienenen bevollmächtigen hiermit die ReNo-Fachangestellten Svenja Duve, Natalie Saam und Lea Born, dienstansässig Welle 8, 33602 Bielefeld, und zwar jede allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, nach vollzogener Vermessung und Teilung des Flurstücks 22 und nach Rechtswirksamkeit des Kaufs die Identitätserklärung abzugeben und die Auflassung gegenüber dem Grundbuchamt dahingehend zu erklären, dass das Eigentum an der Teilfläche von dem Vorhabenträger 2 auf die Stadt übergeht und die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch bewilligt und beantragt wird.

Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn ihm die Abnahme oder der Verzicht auf den Bedingungseintritt schriftlich

nachgewiesen ist und die Beseitigung aller bei der Abnahme festgestellten unwesentlichen Mängel erfolgt ist.

§ 22 Regenwasserkanal

Der Vorhabenträger 2 ist Eigentümer der im Grundbuch des Amtsgerichts Beckum von **Oelde Blatt 5633** verzeichneten Grundbesitzungen der

Gemarkung Oelde
Flur 24, Flurstück 22,
Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Hauptstraße
in einer Größe von 14.454 qm,

auf dem zugunsten des Vorhabens des Vorhabenträgers 1 ein städtischer Regenwasserkanal errichtet werden soll.

Der Vorhabenträger 2 als Eigentümer des Grundstücks, Gemarkung Oelde, Flur 24, Flurstück 22, **bewilligt** und **beantragt** daher die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) zugunsten der Stadt folgenden Inhalts:

1.

Der Vorhabenträger 2 räumt der Stadt unentgeltlich das Recht ein, auf dem in dieser Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan (**Anlage 11**) blau schraffierten Grundstücksstreifen von 4,5 Metern Breite (4,5 m x 20,5 m = ca. 92,20 m²) einen Regenwasserkanal unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und den entsprechenden Grundstücksstreifen zum Zwecke des Baus, des Betriebs und der Unterhaltung des Regenwasserkanals zu nutzen und zu begehen. Auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche dürfen für die Dauer des Bestehens dieses Versorgungsleitungsrechts vom Eigentümer des Grundstücks keine Gebäude oder Anlagen errichtet werden; ebenso wenig dürfen sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Betrieb oder den Bestand des Regenwasserkanals beeinträchtigen oder gefährden können.

2.

Der Dienstbarkeitsberechtigte ist verpflichtet, nach Beendigung der Bauarbeiten den ursprünglichen Zustand der dienstbarkeitsbelasteten Fläche wiederherzustellen, insbesondere sämtliche Aufschüttungen zu beseitigen und die betroffenen Flächen des Grundstücks zu bepflanzen.

3.

Die Stadt als Dienstbarkeitsberechtigte ist ferner verpflichtet, den errichteten Regenwasserkanal zu unterhalten und dauerhaft in einem guten Zustand zu erhalten. Ihr obliegt insoweit die Verkehrssicherungspflicht.

4.

Der Stadt als Dienstbarkeitsberechtigte wird es gestattet, die Ausübung der Dienstbarkeit einem Dritten - insbesondere dem Vorhabenträger 1 - zu überlassen.

Zudem ist die Wahrnehmung jeglicher Rechte aus der Dienstbarkeit durch von der Dienstbarkeitsberechtigten beauftragte Dritte uneingeschränkt gestattet.

5.

Alle im Zusammenhang mit dem Betrieb, der Unterhaltung, der Instandhaltung und der Instandsetzung sowie der ordnungsgemäßen Verkehrssicherung des Regenwasserkanals entstehenden Kosten sind von der Stadt zu tragen. Die Kosten für die Herstellung des Regenwasserkanals trägt der Vorhabenträger 1 gemäß § 3 Abs. 6 dieses Vertrages.

Der Jahreswert der Dienstbarkeit wird mit 1.000,00 EUR (in Worten: eintausend Euro) angegeben.

§ 23 Weitere Pflichten

Über die vorstehenden Regelungen hinausgehende Pflichten übernimmt der Vorhabenträger 2 mit Ausnahme der unter D geregelten allgemeinen Verpflichtungen nicht, insbesondere haftet er nicht gesamtschuldnerisch für die Verpflichtungen des Vorhabenträgers 1 und übernimmt keine Verpflichtung zur Errichtung von Gebäuden oder Erschließungsanlagen. Vertragliche Vereinbarungen zwischen den beiden Vorhabenträger im Innenverhältnis werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

D Allgemeines

§ 24 Rechtsnachfolge, Wechsel des Vorhabenträgers

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich jeweils, etwaigen Rechtsnachfolgern die Verpflichtungen und Rechte aus diesem Vertrag weiterzugeben und jenen die gleiche Verpflichtung hinsichtlich weiterer Rechtsnachfolger aufzuerlegen. Die jeweilige Vertragspartei haftet der Stadt gegenüber als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt ist unverzüglich schriftlich über den beabsichtigten Eintritt der Rechtsnachfolge zu unterrichten.
- (2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers 1 bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn der Rechtsnachfolger die Gewähr bietet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu erfüllen. Die Stadt ist insoweit zur umfassenden Prüfung berechtigt und kann sich entsprechende Nachweise vorlegen lassen. Stimmt die Stadt dem Vorhabenträgerwechsel zu, hat sie den Vorhabenträger aus der gesamtschuldnerischen Haftung zu entlassen.

§ 25 Vollstreckungsunterwerfung

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

§ 26 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplans. 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 der Vorhabenträger, die diese im Vertrauen auf die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan und die Wirksamkeit des Bebauungsplans oder die Weiterveräußerung der Grundstücke im Vertragsgebiet tätigen, ist ausgeschlossen.
- (2) Die Stadt haftet den Vorhabenträgern aus keinem denkbaren Rechtsgrund, falls sich der Bebauungsplan später als unwirksam erweist. Ausgeschlossen von diesem Haftungsausschluss sind Schäden, die den Vorhabenträgern durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten der Stadt entstehen.

§ 27 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) Die 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 Person (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 1 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 vier Jahren nach 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 1 ist: Herr Lutz Remmert, Brummelweg 24, 33415 Verl

- beim Vorhabenträger 2 ist: Frau Marion Funke, Zum Feldbusch 14, 59302 Oelde

Ansprechpartner für den Datenschutz ist

- bei der Stadt Oelde: Herr Dirk Austermann; Datenschutzbeauftragter der Stadt Oelde, Ratsstiege 1, 59302 Oelde;

- beim Vorhabenträger 1: Herr Lutz Remmert, Brummelweg 24, 33415 Verl

- beim Vorhabenträger 2: Frau Marion Funke, Zum Feldbusch 14, 59302 Oelde

- (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) Die Vertragspartner sind gemäß § 15 DS-GVO jederzeit berechtigt, die 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 die Berichtigung, Löschung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten verlangen.

§ 28

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag wird notariell beurkundet. Nebenabreden bestehen nicht.
- (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. Dies gilt auch bei Vertragslücken.

- (3) Die Vorhabenträger können sich auf eine eventuelle Nichtigkeit/Unwirksamkeit dieses Vertrages 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 und kausal sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.
- (5) Der Gerichtsstand ist Oelde.

§ 29 Wirksamwerden

Der Vertrag sowie sämtliche Erklärungen der Parteien stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Rates und der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Nr. 142 in der als **Anlage 2** beigefügten Fassung. Dieser Vertrag wird somit erst mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes wirksam.

Die Vorhabenträger verpflichten sich, keinen Bauantrag und keine Bauvoranfrage auf der Grundlage des § 33 BauGB zu stellen und sind damit einverstanden, dass vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 142 gestellte Bauanträge und Bauvoranfragen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 142 (**Anlage 2**) beschieden werden. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden sie auch Bauanträgen und Bauvoranfragen Dritter nicht zustimmen.

Wird der Bebauungsplan Nr. 142 in der als **Anlage 2** beigefügten Fassung nicht bis zum 31.12.2022 als Satzung beschlossen, wird der vorliegende Vertrag bzw. werden hierauf gerichtete einseitige Willenserklärungen gegenstandslos.

§ 30 Kosten

Die Vorhabenträgerin 1 trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist. Hierzu gehört auch die zu zahlende Grunderwerbssteuer. Die Regelungen im Innenverhältnis von Vorhabenträger 1 und Vorhabenträger 2 bleiben hiervon unberührt. Die Kosten für ihre jeweiligen Rechtsberater trägt jede Partei selbst.

Die vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, die Pläne zur Durchsicht vorgelegt, alles von ihnen genehmigt und sodann von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

M. Fenz

[Handwritten signature]

Notar

