

Vertrag zur Anrechnung von Vorausleistungen auf Erschließungsbeiträge zugunsten Dritter

Die Stadt Beckum (nachfolgend Stadt genannt),
vertreten durch den Bürgermeister, Weststraße 46, 59269 Beckum,

und

die Fa. Grundstücks- und Gebäudemanagement AG,
(nachfolgend GGM AG genannt),
Von-Ketteler-Straße 42, 48231 Warendorf

vertreten durch den Vorstand: Harald Koch (Vorsitzender)

schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Die GGM AG hat eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Beckum, Flur 41, Flurstück 977 erworben. Diese Fläche war zum Zeitpunkt des Erwerbes noch im Bebauungsplan Nr. 44 „Evangelischer Friedhof“ als Gewerbefläche ausgewiesen. Diese Teilfläche sollte nach den Planungen der GGM AG einer Wohnbebauung zugeführt werden. Aus diesem Grund hat die GGM AG mit Schreiben vom 15.01.2007 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Evangelischer Friedhof“ beantragt sowie einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung von Wohnbebauung gestellt. Dieses Schreiben ist als **Anlage 1** beigelegt. Die Verfahren stehen kurz vor dem Abschluss.
2. Das Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 41, Flurstück 977 grenzt im Westen an die Sachsenstraße (*im Norden an den Holtmarweg*). Der GGM AG ist bekannt, dass die Stadt beabsichtigt, das Teilstück der Sachsenstraße von der Cheruskerstraße bis zum Holtmarweg (*den Holtmarweg von der Germanenstraße bis zur Sachsenstraße*) auszubauen und entsprechende Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Beckum vom 23. September 1998 von den Eigentümern der erschlossenen Grundstücke zu erheben.

Bereits mit ihrem Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes für die Wohnbebauung hat sich die GGM AG bereit erklärt, die finanziellen Nachteile, die sich für die Beitragspflichtigen durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben, auszugleichen. Gegenstand dieses Vertrages ist die verbindliche Regelung dieser grundsätzlichen Bereitschaft zur Zahlung dieses Unterschiedsbetrages.

Die kursiv geschriebenen Passagen beziehen sich auf den Vertrag für die Erschließungsanlage Holtmarweg

§ 2 Allgemeines

1. Grundlagen für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages sind:
 - a) die Satzung der Stadt Beckum über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen - Erschließungsbeitragssatzung - (EBS) vom 23. September 1998,
 - b) der Bebauungsplan Nr. 44 „Evangelischer Friedhof“ vom 1. Dezember 1975,
 - c) der neu aufgestellte Bebauungsplan Nr. 57 B „Sachsenstraße“ zur Entwicklung von Wohnbebauung,
 - d) die der Stadt entstandenen und noch entstehenden beitragsfähigen Aufwendungen für die bereits hergestellten bzw. noch herzustellenden Teileinrichtungen der Erschließungsanlage. Diese Aufwendungen werden nach den §§ 127 ff. BauGB sowie der EBS ermittelt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 44 „Evangelischer Friedhof“ ist auszugsweise als **Anlage 2** und der neue Bebauungsplan Nr. 57 B „Sachsenstraße“ ist auszugsweise als **Anlage 3** beigefügt.

§ 3 Erschließungsbeitragsrechtliche Auswirkungen durch die geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Auswirkungen der planungsrechtlichen Änderungen auf die Erschließungsbeiträge stellen sich wie folgt dar:

1. Ermittlung des Verteilungsmaßstabes bei Festesetzung des Grundstücks Gemarkung Beckum, Flur 41, Flurstück 977 als Gewerbefläche unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Evangelischer Friedhof“:
 - a) zu berücksichtigende Grundstücksgröße nach § 5 Abs. 2 Erschließungsbeitragssatzung (EBS):
_____ m²
 - b) Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 4 EBS:
bei einer Bebaubarkeit mit 3 Vollgeschossen – Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit dem Faktor 1,5
 - c) Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung nach § 5 Abs. 7 EBS:
bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten wird der nach § 5 Abs. 4 EBS ermittelte Faktor um 0,5 erhöht, demnach Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit dem Faktor 2,0.

2. Ermittlung des Verteilungsmaßstabes bei Festsetzung des Grundstücks Gemarkung Beckum, Flur 41, Flurstück 977 als Allgemeines Wohngebiet nach dem Bebauungsplan Nr. 57 B „Sachsenstraße“:
- a) zu berücksichtigende Grundstücksgröße nach § 5 Abs. 2 Erschließungsbeitragssatzung (EBS):
_____ m²
 - b) Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 4 EBS:
bei einer Bebaubarkeit mit bis zu 2 Vollgeschossen – Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit dem Faktor 1,25
 - c) Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung nach § 5 Abs. 7 EBS:
keine Erhöhung des nach § 5 Abs. 4 EBS ermittelten Faktors bei Wohnbauflächen.
3. Nach den Haushaltsplanungen der Stadt für 2008 ist der Ausbau der Erschließungsanlage „Sachsenstraße von der Cheruskerstraße bis zum Holtmarweg“ (*„Holtmarweg von der Germanenstraße bis Sachsenstraße“*) für das Haushaltsjahr 2009 geplant. Unter Einbeziehung der bisher entstandenen Aufwendungen wurden für den Ausbau Kosten in Höhe von insgesamt _____ € kalkuliert. Unter Berücksichtigung des kalkulierten umlagefähigen Aufwandes und der erschlossenen Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Art und des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich die folgenden Verrechnungseinheiten:
- a) nach den Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 44 „Evangelischer Friedhof“
_____ €/m²
 - b) nach den Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 57 B „Sachsenstraße“
_____ €/m²
4. Hieraus ergeben sich für die jeweilige Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Beckum, Flur 41, Flurstück 977 Erschließungsbeiträge
- a) nach den Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 44 „Evangelischer Friedhof“ in Höhe von
_____ €
 - b) nach den Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 57 B „Sachsenstraße“ in Höhe von
_____ €

5. Die Berechnungsübersichten sind Bestandteil des Vertrages und sind als **Anlage 4** (Grundlage: Bebauungsplan Nr. 44) und als **Anlage 5** (Grundlage: Bebauungsplan Nr. 57 B) beigefügt.

§ 4 Kostentragung

1. Die GGM AG übernimmt den Anteil an den Erschließungsbeiträgen für die Sachsenstraße (*den Holtmarweg*), den die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke aufgrund der Änderungen der Festsetzungen für die Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Beckum, Flur 41, Flurstück 977 von einer Gewerbefläche in ein Allgemeines Wohngebiet mehr zahlen müssen. Hierbei handelt es sich insgesamt um _____ €.
2. Dieser Anteil wird nach tatsächlicher Zahlung durch die GGM AG an die Stadt den übrigen Eigentümern der von der Erschließungsanlage „Sachsenstraße“ (*„Holtmarweg“*) erschlossenen Grundstücke jeweils in Höhe der auf sie entfallenden höheren Anteile an den Erschließungsbeiträgen als Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag angerechnet.
3. Die nach Abs. 2 anzurechnenden Vorausleistungen sind für jedes erschlossene Grundstück der **Anlage 6** zu entnehmen. Die neuen Wohnbaugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57 B „Sachsenstraße“ sind von dieser Regelung nicht betroffen.

§ 5 Zahlungsregelung

Der Unterschiedsbetrag in Höhe von insgesamt _____ € ist mit Beginn der Straßenbaumaßnahme an der Sachsenstraße (*am Holtmarweg*) fällig und spätestens 14 Tage nach Anforderung durch die Stadt auf eines der Konten der Stadt zu überweisen.

Wird der Unterschiedsbetrag nicht fristgerecht entrichtet, so ist für jeden angefangenen Monat ein Verspätungszuschlag von eins vom Hundert des fälligen, auf fünfzig Euro nach unten abgerundeten Betrages zu entrichten. Ein Verspätungszuschlag wird bei Zahlungsverzug bis zu fünf Tagen nicht erhoben.

§ 6 Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die GGM AG ergebenden Verpflichtungen leistet sie Sicherheit in Höhe von _____,-- € (in Worten: _____ Euro) durch Übergabe einer unbefristeten

selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens. Die Übergabe der Bürgschaft erfolgt mit Vertragsabschluss.

§ 7 Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

- Anlage 1 - Schreiben der GGM AG vom 15.01.2007,
- Anlage 2 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 44 „Evangelischer Friedhof“,
- Anlage 3 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 57 B „Sachsenstraße“,
- Anlage 4 - Berechnungsübersicht zur Ermittlung der Verrechnungseinheiten und Erschließungsbeiträge nach der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 44 „Evangelischer Friedhof“,
- Anlage 5 - Berechnungsübersicht zur Ermittlung der Verrechnungseinheiten und Erschließungsbeiträge nach der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 57 B „Sachsenstraße“,
- Anlage 6 - Übersicht mit den Vorausleistungen für jedes erschlossene Grundstück.

§ 8 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 57 B „Sachsenstraße“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

§ 8 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die GGM AG erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
3. Die Eigentümer der Grundstücke, denen eine Vorausleistung angerechnet wird (vgl. Anlage 6), erhalten eine Durchschrift dieses Vertrages.

Beckum, den __.__.2008

Stadt Beckum

Im Auftrag

Dr. Karl-Uwe Strothmann
Bürgermeister

Brigitte Janz
Stadtverwaltungsdirektorin

Beckum, den __.__.2008

GGM AG

vertreten durch den Vorstand

(Harald Koch)
Vorsitzender