

Durchführungsvertrag
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
"Vorhelmer Straße" in Beckum

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

und

Andreas Huber,
Abensberger Straße 1
93352 Rohr i. NB
(nachfolgend Vorhabenträger genannt),

schließen folgenden Vertrag:

Teil I
Allgemeines

§ A I
Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführungsverpflichtung und die Kostentragung für das Vorhaben „Vorhelmer Straße“ sowie die Erschließung und Gestaltung des Grundstückes im Vertragsgebiet.
2. Das Vertragsgebiet (Vorhabenbereich) umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, somit die Grundstücke Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstücke 72, 73, 795, 796, 1199, 1211, 1223, 1224 und 1444 (tlw.).

Teil II Vorhaben

§ V I Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung von Gebäuden mit Wohnanlagen und von einem Doppelhaus. Im vorderen, zur Vorhelmer Straße hin ausgerichteten Grundstücksbereich (Baukörper A), ist unter Einbeziehung und Umbau des ehemaligen Bürogebäudes eine barrierefreie Wohnanlage mit insgesamt 34 Wohneinheiten vorgesehen. Der Gebäudekörper gliedert sich – einschließlich des Bestandsgebäudes – in vier dreigeschossige Kuben, die über eine zentrale Erschließungseinheit miteinander verbunden werden. Die neuen Gebäudekörper bleiben in der Höhenentwicklung unterhalb der Oberkante des dreigeschossigen Bestandsgebäudes und werden ebenfalls mit einem Flachdach ausgebildet. Im rückwärtigen Grundstücksbereich werden die beiden vorhandenen Wohngebäude in das Konzept integriert. Eine bauliche Änderung der vorhandenen Wohngebäude ist von diesem Durchführungsvertrag nicht erfasst und bedarf einer späteren Vertragsänderung. Im südwestlich zur Krügerstraße hin ausgerichteten Grundstücksteil ist die Errichtung eines zweigeschossigen Doppelhauses entsprechend der Umgebungsbebauung an der Krügerstraße vorgesehen. Im südöstlichen Grundstücksbereich ist die Errichtung einer kleinen Wohnanlage (z.B. Gruppenwohnen für Senioren) in max. zweigeschossiger Bauweise vorgesehen (Baukörper B). Hinsichtlich der Bauweise der Baukörper A und B sowie hinsichtlich des Doppelhauses wird auf die diesem Vertrag beigefügten Pläne sowie auf die Beschreibung der äußeren Gestaltung verwiesen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt – mit Ausnahme des geplanten Wohngebäudes an der Krügerstraße – ausschließlich über eine private Zuwegung von der Vorhelmer Straße. Das Wohngebäude an der Vorhelmer Straße erhält eine Tiefgarage, die ebenfalls direkt an die Vorhelmer Straße angebunden wird. Über eine Fußwegeverbindung erfolgt eine fußläufige Anbindung des Areals an die Marie-Curie-Straße.

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Flächen für Stellplätze und der Fußwegeverbindungen sowie des Verfahrens zum Umgang mit den Bodenverunreinigungen wird darüber hinaus ausdrücklich auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“ und seine Begründung hingewiesen. Diese Festsetzungen sind Inhalt dieses Vertrages.

§ V 2 Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Hinsichtlich der Baukörper A und B und des Doppelhauses sowie der privaten Verkehrsfläche und der Stellplätze verpflichtet sich der Vorhabenträger spätestens zwei Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen und spätestens zwei Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von zwei Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrages fertig zu stellen.
3. Der für die Realisierung des Vorhabens in Bezug auf die von der Vorhelmer Straße erschlossenen Grundstücke anfallende Baustellenverkehr erfolgt ausschließlich über die Vorhelmer Straße.

§ V 3 Abnahme des Vorhabens

Nach abschließender Fertigstellung zeigt der Vorhabenträger der Stadt die vertragsgemäße Herstellung des Vorhabens schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Das Vorhaben ist von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese von dem Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Die Regelungen zu den Teilabnahmen in dem Teil III dieses Vertrages bleiben hiervon unberührt.

Teil III Erschließung

§ E 1 Gegenstand und Umfang der Erschließung

1. Die äußere Erschließung des Vorhabens erfolgt für das Doppelhaus von der Krügerstraße und für die übrigen Gebäude von der Vorhelmer Straße aus. Die innere Erschließung des Vertragsgebietes erfolgt nach Maßgabe der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über private Verkehrsflächen.
2. Die Krügerstraße ist im nördlichen Bereich des Grundstücks Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstück 1224 und im westlichen Bereich des Flurstücks 1223 noch nicht ausgebaut. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in der Anlage 1 zum Durchführungsvertrag rot umrandete Fläche in der gleichen Ausbaumart wie in der übrigen bereits endausgebauten Krügerstraße (verkehrsberuhigte Straße – Verkehrszeichen 325 und 326) auf eigene Kosten und nach Maßgabe der von der Stadt zuvor genehmigten Ausführungsplanung auszubauen. Der an der Krügerstraße vorhandene Beleuchtungskörper ist in diesem Bereich auf Kosten des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt zu versetzen. Die Anlage ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der Zu- und Abfahrten von der Vorhelmer Straße auf das Grundstück des Vorhabenträgers auf eigene Kosten und zwar nach Maßgabe der von der Stadt zuvor genehmigten Ausführungsplanung. Dabei ist der an der Vorhelmer Straße vorhandene Geh- und Radweg in Abstimmung mit der Stadt wieder herzustellen.
4. Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger sämtliche im Vorhabensbereich festgesetzten Fußwege (Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; private Verkehrsfläche) nach Maßgabe der von der Stadt zuvor genehmigten Ausführungsplanung einschließlich Beleuchtung und Oberflächenentwässerung herzustellen. Zur Absicherung des auf den Fußwegen festgesetzten Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit wird der Vorhabenträger die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch veranlassen.

5. Der Vorhabenträger stellt durch das Aufstellen von entsprechenden Pollern und Schildern sicher, dass die Wege ohne Fahrrecht auch tatsächlich nicht befahren werden können.

§ E 2

Planung und Bau der Erschließungsanlagen

Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie dies neuzeitlichen Anforderungen sowie den anerkannten Regeln der Technik und der werkgerechten Ausführung entspricht. Bei der Erstellung der Zu- und Abfahrten ist die Anbindung des vorhandenen Geh- und Radweges zu berücksichtigen. Die vor Ausführung von dem Vorhabenträger zur Genehmigung vorzulegende Ausführungsplanung muss eine Beschreibung der Ausführung, einen Lageplan und einen Längsschnitt mit Bemaßung enthalten.

§ E 3

Baudurchführung

1. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
2. Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung und Koordination mit den Versorgungs- und sonstigen Leitungsträgern sicher zu stellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Kabel für Telekommunikation, Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) rechtzeitig verlegt werden. Die Verlegung der Kabel und Leitungen der Versorgungs- und Leitungsträger muss unterirdisch erfolgen.
3. Der Vorhabenträger hat evtl. notwendige bau-, wasserrechtliche und sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
4. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt.

§ E 4

Fertigstellung der Anlagen

1. Die Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet (innere und äußere Erschließung) hat innerhalb der in § V 2 Nr. 2 genannten Frist zu erfolgen. Die Zu- und Abfahrten müssen spätestens mit Aufnahme der Nutzung der Hochbauten fertig gestellt sein.
2. Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.

§ E 5 Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger für den Bereich des Rad- und Gehweges an der Vorhelmer Straße im Bereich des Vorhabens und für den Bereich der Erweiterung der Krügerstraße sowie für die Fußwege die Verkehrssicherungspflicht. Für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit verbleibt die Haftung und die Verkehrssicherungspflicht auch auf Dauer beim Vorhabenträger.
2. Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Schäden sind unverzüglich der Stadt zu melden und durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen etwaigen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Der Vorhabenträger erklärt, dass er über eine in jeder Hinsicht ausreichende Haftpflichtversicherung verfügt.
3. Der Vorhabenträger ist berechtigt, im Innenverhältnis die Verkehrssicherungspflicht auf Dritte zu übertragen.

§ E 6 Gewährleistung und Abnahme

1. Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass die Zu- und Abfahrten zur bzw. von der Vorhelmer Straße, die Fußwege und die erweiterten Verkehrsflächen an der Krügerstraße die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und einer werkgerechten Ausführung entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorgesehenen Zweck aufheben oder mindern. Die Frist für die Gewährleistung für die Zu- und Abfahrten zur bzw. von der Vorhelmer Straße und die erweiterten Verkehrsflächen an der Krügerstraße wird auf drei Jahre festgesetzt.
2. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Zu- und Abfahrten zur Vorhelmer Straße und der Erweiterung der Krügerstraße schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese von dem Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.
3. Mit der mängelfreien Abnahme der Bauarbeiten am Rad- und Gehweg an der Vorhelmer Straße geht die Verkehrssicherungspflicht in diesem Bereich auf die Stadt über.

§ E 7 Grundstücksentwässerung

Die Gesamtentwässerung des Vorhabens (Niederschlags- und Schmutzwasser) erfolgt durch den Anschluss an die Mischwasserkanalisation. Hierbei werden die Mischabwässer der Grundstücke an der Vorhelmer Straße in die Mischwasserkanalisation der Vorhelmer Straße und die Mischabwässer des geplanten Doppelhauses in die Mischwasserkanalisation der Krügerstraße eingeleitet. Die Mischabwässer der rückwärtigen Grundstücke Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstücke 795 und 796 werden in die Mischwasserkanalisation der Marie-Curie-Straße eingeleitet. Für die Herstellung der Straße und Kanalisation in der Marie-Curie-Straße wurde mit der Fa. Wittkemper Hochbau GmbH & Co. KG, Rieckstraße 30, 59269 Beckum ein Erschließungsvertrag geschlossen. Weder die Straße noch der Kanal wurde bislang von der Stadt übernommen. Bis zur Übernahme durch die Stadt trägt die Fa. Wittkemper Hochbau GmbH & Co. KG als Erschließungsträgerin die Baulast für diese Anlagen. Der Vorhabenträger hat vor Unterzeichnung des Durchführungsvertrages eine schriftliche Zustimmung der Fa. Wittkemper Hochbau GmbH & Co. KG vorgelegt, dass die Abwässer in den Kanal in die Marie-Curie-Straße eingeleitet werden dürfen.

§ E 8 Übernahme der Erschließungsanlage

1. Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien, durch den Vorhabenträger erstellten Erschließungsanlage „Erweiterung der Krügerstraße“ übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast wenn der Vorhabenträger vorher für diesen Bereich der Krügerstraße
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschl. der Bestandspläne in Papier- und Dateiform (DWG-Datei) übergeben hat,
 - b) eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - c) einen Bestandsplan (Maßstab 1 : 500) sowie einen Längsschnitt (Maßstab mindestens 1 : 500) in Papier- und Dateiform (DWG-Datei) über die Entwässerungseinrichtung (Straßenentwässerung) übergeben hat,
 - d) die fertig gestellte und endausgebaute Straße dreidimensional im Gauß-Krüger-System vermessungstechnisch erfasst ist und in einem Bestandslageplan in Papier- und Dateiform (DWG-Datei) dargestellt ist. Die Straßeneinläufe, Schachtdeckel, Beleuchtungskörper etc. sind zu erfassen. Der Lageplan ist im Maßstab 1:500 zu wählen.
2. Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen, Dateien und Pläne werden Eigentum der Stadt.
3. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlage in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ S 1 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Durchführung des Vertrages.

§ S 2 Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung aller sich aus dem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens insgesamt in Höhe von 25.000,-- € (in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro), davon entfallen auf Verpflichtungen aus

- dem Teil III	15.000,-- €
- sonstigen Verpflichtungen	10.000,-- €

2. Die Bürgschaft wurde bei Vertragsabschluss vorgelegt.
3. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt auch berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
4. Nach Abnahme der gesamten Verpflichtungen aus diesem Vertrag wird die Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben. Bei Abnahme einzelner Teilleistungen kann die Vertragserfüllungsbürgschaft in entsprechender Höhe freigegeben werden. Soweit zum Zeitpunkt der Abnahme oder Teilabnahme noch Gewährleistungsfristen laufen, wird der entsprechende Teil der Vertragserfüllungsbürgschaft in eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % umgewandelt. Anstelle der Umwandlung der Bürgschaften ist der Vorhabenträger berechtigt, den Gewährleistungsanspruch dadurch zu sichern, dass er seine durch Bankbürgschaften abgesicherten Gewährleistungsansprüche gegen die von ihm mit der Ausführung der Arbeiten beauftragten Dritten an die Stadt abtritt, sofern der Dritte in gleicher Weise Gewähr zu leisten hat wie der Vorhabenträger. Die Gewährleistungsansprüche der Stadt bleiben hiervon unberührt. Nimmt der Vorhabenträger den Dritten auf Gewährleistung in Anspruch, ist die Stadt verpflichtet, ihm die Gewährleistungsansprüche zur Ausübung rückabzutreten.

§ S 3 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugehen, wenn das Vertragsgebiet als Ganzes oder in Teilen übertragen wird. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Tritt der Fall der Rechtsnachfolge ein, so entscheidet die Stadt nach Ablauf der Gewährleistungsfristen nach pflichtgemäßem Ermessen, ob der heutige Vorhabenträger aus der Haftung entlassen werden kann.

§ S 4 Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dieses gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 5 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ S 6 Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages:

- Anlage 1: Lageplan auszubauende Fläche an der Krügerstraße
- Anlage 2: Plan des Baukörpers A
- Anlage 3: Plan des Baukörpers B
- Anlage 4: Plan des Doppelhauses
- Anlage 5: Beschreibung der äußeren Gestaltung

Beckum, den

Stadt Beckum

Im Auftrag

(Dr. Karl-Uwe Strothmann)
Bürgermeister

(Brigitte Janz)
Stadtverwaltungsdirektorin

_____, den

Vorhabenträger

(Andreas Huber)