

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadt Beckum
vertreten durch den Bürgermeister, Weststraße 46, 59269 Beckum,
– nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

die Firma beta Baulandentwicklungsgesellschaft mbH,
vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Uwe Wienke,
Hafenweg 4, 59192 Bergkamen
– nachfolgend „Erschließungsträgerin“ genannt –

schließen folgenden Vertrag:

§ 1
Gegenstand des Vertrages

1. Die Erschließungsträgerin wird Eigentümerin der im anliegenden Lageplan (Anlage 1) rot umrandeten und entsprechend dem Bebauungsplan Nummer N 67 „Vellerner Straße“ noch zu vermessenden Wohnbauflächen des Grundstücks Gemarkung Beckum, Flur 311, Flurstück 412. Die Bebauung der Grundstücke ist derzeit ausgeschlossen, weil die Erschließung nicht gesichert ist. Die Erschließung und teilweise Kostentragung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist Gegenstand dieses Vertrages.
2. Da die Stadt die Erschließung nach den zeitlichen Vorstellungen der Erschließungsträgerin nicht selbst durchführen und die Kosten tragen kann, verpflichtet diese sich zur Planung, Herstellung und teilweisen Kostentragung der erforderlichen Erschließungsanlagen nach § 2-5 dieses Vertrages. Die Stadt überträgt gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch die Erschließung auf die Erschließungsträgerin. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes sowie die voraussichtliche Lage der Erschließungsanlagen ergeben sich ebenfalls aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan. Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, alle für die Erschließung erforderlichen Maßnahmen auf den städtischen Grundstücken im Erschließungsgebiet durchzuführen.
3. Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind dieser Vertrag sowie der seit dem 30.09.2000 in Kraft getretene Bebauungsplan Nummer N 67 „Vellerner Straße“ maßgebend. Die von der Stadt erarbeitete und den zuständigen politischen Gremien bereits vorgelegte Straßen- sowie Entwässerungsplanung (Anlage 2 und 3) sind Bestandteile dieses Vertrages und Grundlage für den Ausbau.

4. Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

- a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
- b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen einschließlich
 - Fahrbahnen,
 - Stellplätze,
 - Gehweg,
 - Straßentwässerung,
 - Straßenbeleuchtung,
 - Straßenbegleitgrün
- c) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen einschließlich der Grundstücksanschlussleitungen

nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung.

§ 3

Planung und Bau der Erschließungsanlagen

1. Mit der erforderlichen Planung (einschließlich Ausführungsplanung zum Endausbau), Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 beauftragt die Erschließungsträgerin ein leistungsfähiges Ingenieurbüro. Grundlage für die weitere erforderliche Planung und den Bau der Erschließungsanlagen sind die Planunterlagen nach § 1 Nr. 3 Satz 2.
2. Die Entwässerungsanlagen sind in Ausstattung und Qualität so auszuführen, wie dies den anerkannten Regeln der Technik und der werkgerechten Ausführung entspricht. Die Ausführungspläne bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt. Die hierfür erforderliche Prüfung erfolgt durch die Stadt ohne schuldhaftes Zögern nach Einreichung der vollständigen Unterlagen seitens der Erschließungsträgerin.
3. Die Planung und der Ausbau der Straßen und des Verbindungsweges haben auf der Grundlage der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)“, Ausgabe 2006 in der jeweils aktuellen Fassung, zu erfolgen. Der Ausführungsplan bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Insoweit gilt § 3 Nr. 2 Satz 3 entsprechend. Vor der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne von § 5 Nr. 2 c) und d), ist durch die Erschließungsträgerin eine Anwohnerversammlung einzuberufen und durchzuführen.
4. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der in § 3 Nr. 2 und 3 genannten technischen Erfordernisse ausführen

zu lassen. Die Vergabe kann öffentlich oder an einen beschränkten Bieterkreis erfolgen.

Die Ausschreibungsunterlagen sind der Stadt rechtzeitig vor dem Versand an den Bieterkreis zur Verfügung zu stellen. Der Zustimmung der Stadt bedürfen die Leistungsverzeichnisse – vor deren Ausgabe – und die Festlegung des wirtschaftlichsten Angebotes für den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen. Die Zustimmung zum Leistungsverzeichnis und zur Feststellung des wirtschaftlichsten Angebotes ist ohne schuldhaftes Zögern zu erteilen und darf nur verweigert werden, wenn Anhaltspunkte für Unzuverlässigkeit oder mangelnde technische Leistungsfähigkeit vorliegen. Die Erschließungsträgerin hat der Stadt die für die Prüfung erforderlichen Unterlagen nach Abschluss der Bauarbeiten zur Verfügung zu stellen.

5. Erfüllt die Erschließungsträgerin diese Pflichten nicht, so ist die Stadt berechtigt, hinsichtlich der Regelungen des § 12 Nr. 1 a) dieses Vertrages die Erstattung von Leistungen ganz oder teilweise zu verweigern, insbesondere, wenn und soweit durch das nicht vertragsgemäße Vergabeverfahren vermeidbare unwirtschaftliche Aufwendungen entstehen. Die Stadt wird nach bekannt werden einer Pflichtverletzung der Erschließungsträgerin unverzüglich erklären, in welchem Umfang sie die Erstattung von Leistungen verweigert.
6. Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten samt Grenzanzeige für die öffentlichen Erschließungsanlagen werden auf Kosten der Erschließungsträgerin bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag gegeben.
7. Im Rahmen der Digitalisierung des Kanalnetzes sind die Daten in einer von der Stadt vorzugebenden Form zu liefern.

§ 4

Baudurchführung

1. Die Erschließungsträgerin übernimmt die Abstimmung und Koordination mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern. Sie wird alle notwendigen Vorkehrungen treffen, damit die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Kabel für Telekommunikationseinrichtungen, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden können, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert wird. Die Stadt wird die Erschließungsträgerin hierbei im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen. Die Erschließungsträgerin stellt die Grundstücksanschlussleitungen als Teil der öffentlichen Abwasseranlage her. Die Verlegung der Kabel muss unterirdisch erfolgen.
2. Die Herstellung der Straßenbeleuchtung erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger auf Grundlage des Straßenbeleuchtungsvertrages zwischen der Stadt Beckum und der Energieversorgung Beckum GmbH & Co. KG auf Kosten der Erschließungsträgerin. Die Stadt wird dafür ein Angebot der EVB einholen und abrechnen. Die hierfür bei der Stadt anfallenden Kosten trägt die

Erschließungsträgerin. Die Erschließungsträgerin erstattet die Kosten innerhalb eines Monats nach Vorlage der Schlussrechnung.

3. Der Baubeginn ist der Stadt mindestens 14 Tage 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.
4. Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen zu vermeiden; ggf. sind die Anordnungen der Stadt bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
5. Die Erschließungsträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt zu bestimmenden Frist zu entfernen.
6. Die von der Erschließungsträgerin im Rahmen der Bauarbeiten verursachten Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sofern diese ebenfalls von ihr verursacht wurden, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch diese beseitigen zu lassen.
7. Die Erschließungsträgerin hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
8. Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehene Straße als Baustraße herzustellen.
9. Oberboden, 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. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt.

§ 5

Fertigstellung der Anlagen

1. Die Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein. Die nachfolgend geregelten Fristen bleiben hiervon unberührt.
2. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich folgende Fristen einzuhalten:
 - a) Die Entwässerung ist in Abstimmung mit den Versorgungsträgern innerhalb einer Frist von 10 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages fertig zu stellen.
 - b) Die Straßen und Wege sind innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Fertigstellung der Entwässerungsanlagen als Baustraßen herzustellen.

- c) Mit der abschließenden Herstellung des Ligusterweges, des Weißdornweges und der Schlehenstraße darf erst begonnen werden, wenn 80 % der jeweils durch die Straßen erschlossenen Hochbaumaßnahmen fertig gestellt sind. Mit der abschließenden Herstellung ist zu beginnen, wenn 100 % der jeweils durch die Straßen erschlossenen Hochbaumaßnahmen fertig gestellt sind, spätestens aber nach 5 Jahren nach Vertragsschluss. Die Frist kann im gegenseitigen Einvernehmen verlängert werden. Die Straßen sind nach Baubeginn innerhalb von 6 Monaten endgültig herzustellen.
3. Erfüllt die Erschließungsträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Erschließungsträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Erschließungsträgerin auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 6

Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Erschließungsträgerin im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
2. Die Erschließungsträgerin haftet bis zur mangelfreien Abnahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahme an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Abnahme einzelner abnahmefähiger Teilleistungen ist möglich. Die Erschließungsträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
3. Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, im Innenverhältnis die Verkehrssicherungspflicht auf Dritte zu übertragen.

§ 7

Gewährleistung und Abnahme

1. Die Erschließungsträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst entspricht und nicht mit Mängeln behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Erschließungsträgerin haftet für die Gewährleistung insbesondere auch dann, wenn die Gewährleistungsansprüche gegen bauausführende Firmen nicht durchgesetzt werden können und die abgetretenen Gewährleistungsbürgschaften nicht auskömmlich sind.
2. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt. Die Gewährleistung beginnt mit der Abnahme der einzelnen mängelfreien Erschließungsanlagen durch die Stadt.
3. Die Erschließungsträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Bei der Straße wird die fertig gestellte und endausgebaute Straße abgenommen. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von einem Monat nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und der Erschließungsträgerin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese von der Erschließungsträgerin unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Erschließungsträgerin beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 200,00 € angefordert werden. Dies gilt auch, wenn die Erschließungsträgerin beim Abnahmetermin nicht erscheint.
4. Mit der mangelfreien Abnahme tritt die Erschließungsträgerin ihre Gewährleistungsansprüche einschließlich ihrer Rechte aus den vereinbarten Gewährleistungsbürgschaften an die Stadt ab. Die im Rahmen der Gewährleistung anfallenden Arbeiten zur Mängelbeseitigung sind von der Erschließungsträgerin zügig zu veranlassen und bei kleineren Mängeln innerhalb von zwei Wochen zu beheben. Nimmt die Erschließungsträgerin den Dritten auf Gewährleistung in Anspruch, ist die Stadt verpflichtet, ihr die Gewährleistungsansprüche zur Ausübung rückabzutreten. Bei Unfallgefahr ist der Bereich sofort abzusperren und der Schaden sofort zu beheben.

§ 8

Übernahme der Erschließungsanlagen

1. Im Anschluss an die Abnahme nach § 7 Nr. 3 der mangelfreien Erschließungsanlagen sowie von öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind und durch Grunddienstbarkeiten und Baulast zugunsten der Stadt gesichert sind, übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast wenn die Erschließungsträgerin vorher
 - 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) in Papier- und Dateiform (DWG-Datei) und einen Längsschnitt (Maßstab mindestens 1 : 500) in Papier- und Dateiform (DWG-Datei) über die Entwässerungseinrichtung übergeben hat,
 - d) Nachweise erbracht hat über die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch Dichtheitsprüfung mit Wasser oder Luft und Befilmung (Haltungsprotokoll, CD). Die Kanalschächte sind nach dem UTM / ETRS 89 System einzumessen. Die bestehenden Anschlusshaltungen sind mit zu erfassen. Die Stammdaten sind im Austauschformat ISYBAU xml auf einem Datenträger zu übergeben.
 - e) Die fertig gestellte und endausgebaute Straße ist mit dem Mobiliar nach dem UTM / ETRS 89 System vermessungstechnisch zu erfassen und in einem Bestandslageplan in Papier- und Dateiform (DWG-Datei) darzustellen. Die Straßeneinläufe, Schachtdeckel, Beleuchtungen, Pflanzbeete, etc. sind zu erfassen. Der Lageplan ist im Maßstab 1:500 zu wählen.
2. Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
3. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
4. Die Widmung der Straße erfolgt nach endgültiger Herstellung. Die Erschließungsträgerin stimmt hiermit der Widmung durch die Stadt zu.

§ 9

Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Erschließungsträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet sie Sicherheit in Höhe von € (in Worten: Euro /100) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder eines deutschen Kreditversicherungsunternehmens. Es können auch mehrere Bürgschaften übergeben werden. Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, ihre Verpflichtung dadurch zu sichern, dass sie ihre durch Bürgschaften gesicherten

Ansprüche gegen die von ihr mit der Ausführung der Arbeiten beauftragten Dritten an die Stadt abtritt, sofern der Dritte in gleicher Weise die Verpflichtung zu erfüllen hat wie die Erschließungsträgerin. Die Stadt erklärt, dass sie unter diesen Voraussetzungen die Abtretung annimmt. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Erschließungsträgerin die Bürgschaft bei der Stadt eingereicht hat. Nimmt die Erschließungsträgerin den Dritten auf Vertragserfüllung in Anspruch, ist die Stadt verpflichtet, ihr die Vertragserfüllungsansprüche zur Ausübung rückabzutreten.

2. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Erschließungsträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Erschließungsträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
3. Bei mangelfreier Abnahme einzelner abnahmefähiger Teilleistungen wird die Vertragserfüllungsbürgschaft in entsprechender Höhe freigegeben. Die Stadt verpflichtet sich zur Abnahme von abnahmefähigen Teilleistungen. Soweit zum Zeitpunkt der Abnahme oder Teilabnahme noch Gewährleistungsfristen laufen, wird der entsprechende Teil der Vertragserfüllungsbürgschaft in eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Abrechnungssumme (einschließlich Mehrwertsteuer) umgewandelt. Anstelle der Umwandlung der Bürgschaften ist die Erschließungsträgerin berechtigt, den Gewährleistungsanspruch dadurch zu sichern, dass sie ihre durch Bankbürgschaften abgesicherten Gewährleistungsansprüche gegen die von ihr mit der Ausführung der Arbeiten beauftragten Dritten an die Stadt abtritt, sofern der Dritte in gleicher Weise Gewähr zu leisten hat wie die Erschließungsträgerin. Die Gewährleistungsansprüche der Stadt bleiben hiervon unberührt. Nimmt die Erschließungsträgerin den Dritten auf Gewährleistung in Anspruch, ist die Stadt verpflichtet, ihr die Gewährleistungsansprüche zur Ausübung rückabzutreten.
4. Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Stadt auszustellen.

§ 10

Abrechnung der vertraglichen Leistungen

1. Über die Höhe der Herstellungskosten und die der Erschließungsträgerin entstandenen Planungskosten ist der Stadt in zweifacher Ausfertigung Rechnung zu legen. Diese Rechnungsausfertigungen verbleiben bei der Stadt.
2. Reicht die Erschließungsträgerin eine prüffähige Rechnung nicht ein, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt die Erschließungsträgerin die Rechnung bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, lässt die Stadt die Rechnung auf Kosten der Erschließungsträgerin aufstellen.
3. Die Erschließungsträgerin gliedert die Schlussrechnung so, dass aus ihnen die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwandes zu ersehen ist, und zwar getrennt für:
 - a) Die Leistungen nach § 2 a) und b) mit folgenden Maßgaben:
 - Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen

- Fahrbahnen, Stellplätze, Gehwege
 - Straßenentwässerung (Einläufe usw.)
 - Planung und Bauleitung
 - Vermessung und Schlussvermessung
- b) Die Leistungen nach § 2 c) mit folgenden Maßgaben:
- Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen
 - Planung und Bauleitung
 - Vermessung und Schlussvermessung

§ 11

Kanalanschlussbeiträge

1. Die für die Herstellung des Kanals entstandenen und anerkannten Kosten – abzüglich der für die Herstellung des Kanals von der Stadt zu erstattenden Kosten nach § 12 Nr. 1 a) und 25 % als Anteil für die Straßenentwässerung– werden auf die nach der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Satzung für die in § 1 Nr. 1 des Vertrages genannten Grundstücke noch zu erhebenden Kanalanschlussbeiträge angerechnet.
2. Übersteigen die anerkannten Kosten nach Nr. 1 die Höhe des satzungsgemäßen Kanalanschlussbeitrages, so hat die Erschließungsträgerin keinen Anspruch auf Erstattung der über die Höhe des Kanalanschlussbeitrages hinausgehenden Kosten. Nach derzeitiger Ermittlung betragen die Kanalanschlussbeiträge für die angeschlossenen Grundstücke der Erschließungsträgerin insgesamt 78.368,06 €.

§ 12

Kostenbeteiligungen- und Erstattungen

1. Für die im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplangebietes entstehenden und bereits entstanden Kosten wird folgende Kostenbeteiligung vereinbart:
 - a) Durch die von der Erschließungsträgerin noch durchzuführenden Maßnahmen nach § 2 werden auch städtische Wohnbauflächen erschlossen. Die Stadt beteiligt sich an den Kosten nach § 2 anteilig mit der Fläche ihrer erschlossenen Wohnbauflächen (circa 4.929 m²) im Verhältnis zu den erschlossenen Wohnbauflächen der Erschließungsträgerin (circa 13.779 m²) mit 26,35 %. Ausgenommen hiervon sind die Kosten für die Grundstücksanschlussleitungen, die die Stadt für ihre Wohnbauflächen selbst beauftragt. Die Erstattung der Kosten erfolgt einen Monat nach mangelfreier Abnahme der jeweiligen Erschließungsanlagen und Vorlage der vollständigen Unterlagen im Sinne von §§ 8 und 10. Sollte sich nach der Schlussvermessung eine Änderung der Flächengröße ergeben, wird der zu zahlende Betrag entsprechend angepasst. Die Zahlung einer Abschlagssumme kann nach Herstellung der Baustraße im Sinne von § 5 Nr. 2 b) sowie nach Vorlage und Prüfung von dazugehörigen Rechnungsbelegen und Zahlungsnachweise erfolgen.
 - b) Für den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen erstattet die Erschließungsträgerin anteilig einen Betrag in Höhe von **61.652,10 €**. Die Berechnung ergibt sich aus der Anlage 4 zu diesem Vertrag. Der Betrag wird fällig,

sobald die Baustraße im Sinne von § 5 Nr. 2 b) benutzbar hergestellt ist und ist innerhalb eines Monats nach schriftlicher Aufforderung an die Stadt zu zahlen.

- c) Der Stadt sind für durch die Ingenieurgesellschaft Niederwemmer, Timm und Suhre mbH, Münster erstellten Planungsunterlagen für die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes, die der Erschließungsträgerin in Bezug auf das Erschließungsgebiet zur Verfügung gestellt werden, Kosten in Höhe von 41.548,60 € entstanden. Anteilig ist den Flächen im Vertragsgebiet ein Kostenanteil von **4.814,23 €** zuzuordnen. In diesem Betrag sind die Planungskosten für den Sammler in der Vellerner Straße nicht enthalten. Die Berechnung ergibt sich ebenfalls aus Anlage 4. Der Betrag ist innerhalb eines Monats nach Abschluss dieses Vertrages fällig und durch die Erschließungsträgerin unter der Angabe des Geschäftszeichens 40017976 auf ein Konto der Stadt zu überweisen. Sollte sich nach der Schlussvermessung eine Änderung der Flächengröße ergeben, wird der zu zahlende Betrag entsprechend angepasst.

§ 13

Kostenerstattungsbeiträge gemäß §§ 135 a – 135 c BauGB, Erschließungsbeitragsanteile für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Erschließungsanlage

1. Aufgrund der im Erschließungsgebiet beabsichtigten Baumaßnahmen entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser Eingriff wird gemäß der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan innerhalb der Flächen des Bebauungsplangebietes Nr. N 67 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie auf den öffentlichen Grünflächen ausgeglichen. Bei den hierfür entstehenden Kosten handelt es sich um solche, die im Rahmen der Veranlagung der Wohnbauflächen und der Sondergebietsflächen dort als öffentliche Erschließungsbeiträge bzw. Kostenerstattungsbeiträge durch die Stadt zu erheben sind.
2. Zum Ausgleich dieses Eingriffs werden folgende Regelungen getroffen:
 - a) Für den durch die auf den Wohnbauflächen vorgesehene Bebauung entstehenden Eingriff sind gem. §§ 135 a – 135 c BauGB Kostenerstattungsbeiträge zu zahlen. Zur Ablösung dieser Kostenerstattungsbeiträge zahlt die Erschließungsträgerin an die Stadt einen Betrag in Höhe von insgesamt 140.959,17 €. Die Berechnung dieses Betrages ist als Anlage 5 beigefügt. Der Betrag ist innerhalb eines Monats nach Abschluss dieses Vertrages fällig und durch die Erschließungsträgerin unter der Angabe des Geschäftszeichens 40017976 auf ein Konto der Stadt zu überweisen. Sollte sich nach der Schlussvermessung eine Änderung der Flächengröße ergeben, wird der zu zahlende Betrag entsprechend angepasst.
 - b) Für den durch die Herstellung der Erschließungsanlagen entstehenden Eingriff wären gemäß §§ 127 ff BauGB die Eigentümer der erschlossenen Grundstücksflächen zu Beiträgen zu veranlagern. Für den Ausgleich des Eingriffs für die Straßenflächen zahlt die Erschließungsträgerin an die Stadt den Ablösebetrag in Höhe von 68.519,30 €. Die Berechnung dieses Betrages ist ebenfalls aus der Anlage 5 ersichtlich. Der Betrag wird fällig, sobald die Baustraße

im Sinne von § 5 Nr. 2 b) benutzbar hergestellt ist und ist innerhalb eines Monats nach schriftlicher Aufforderung an die Stadt zu zahlen. Sollte sich nach der Schlussvermessung eine Änderung der Flächengröße ergeben, wird der zu zahlende Betrag entsprechend angepasst.

§ 14

Verrechnung von Zahlungen

Fällig gewordene Zahlungen nach § 12 Nr. 1 a) und b) und § 13 Nr. 2 b) werden verrechnet.

§ 15

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Anlage 1)
- die Straßenplanung aus November 2000 (Anlage 2)
- die Genehmigungsplanung für die Entwässerungsanlagen vom 30.04.2001 (Anlage 3)
- die Berechnung der Kostenbeteiligungen nach § 13 (Anlage 4)
- die Berechnung der Kostenerstattungsbeträge nach § 14 (Anlage 5).

§ 16

Kündigungsrecht

Auf § 60 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen wird hingewiesen.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Kündigungsgrund im Sinne dieser Vorschrift wegen Unzumutbarkeit am Festhalten an der ursprünglichen Vertragsregelung und Unzumutbarkeit einer Vertragsanpassung insbesondere dann vorliegt, wenn sich im Rahmen der Ausschreibung des Bauauftrages über die in diesem Vertrag bezeichneten Erschließungsmaßnahmen ergibt, dass das von der Erschließungsträgerin für alle Maßnahmen insgesamt erwartete Auftragsvolumen von XXX EUR Brutto um mindestens 15 % überschritten wird. Nach Beginn der Baumaßnahmen ist keine Kündigung mehr möglich.

§ 17

Schlussbestimmungen

1. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Gesamt- oder Einzelrechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben, wenn Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Ganzes oder in Teilen übertragen werden. Die heutige Erschließungsträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Tritt der Fall der Rechtsnachfolge ein, so entscheidet die Stadt nach Ablauf der Gewährleistungsfristen nach pflichtgemäßem Ermessen, ob die heutige Erschließungsträgerin aus der Haftung entlassen werden kann.

2. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Erschließungsträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
3. 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.

Beckum, den _____

Firma beta Baulandentwicklungsgesellschaft mbH

Uwe Wienke
Geschäftsführer

Beckum, den _____

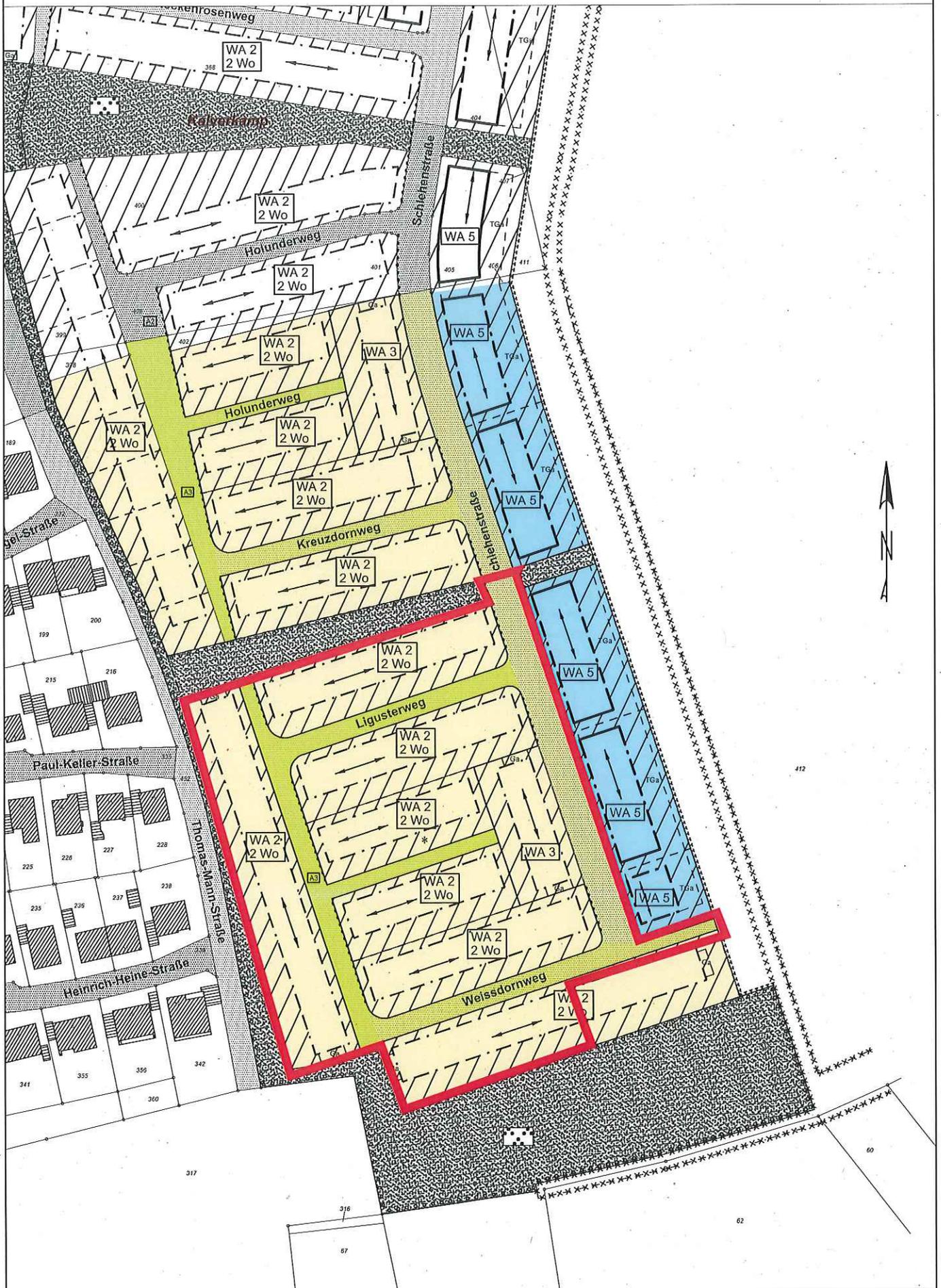
Stadt Beckum

Dr. Strothmann
Bürgermeister

Im Auftrag

Heuckmann

Anlage 1





- Legende:**
- vorh. Querriegelung
 - vorh. Querriegelung
 - gepl. Lichtsignalanlage
 - Fiktionsrichtung Graben bzw. Mäule
 - vorh. Baum
 - gepl. Baum
 - vorh. Abkurf
 - gepl. Abkurf
 - gepl. Maßbereich
 - gepl. Ausbaubereiche

Anlage 2

| | | |
|--|--|--|
| nts Ingenieurgesellschaft für Straßenplanung Vermessung, Landschaftsplanung, Wasserbau Lärmschutz, Bauteilung, EDV und GVD Hansstraße 63 / 48165 Münster / Tel.: 02501 27600 | | Anlage : Blatt Nr.: 1 (2) |
| STADT Beckum Straße : Vellener Straße Nächster Ort: Neubeckum | | Reg. Nr.: Datum Zeichen |
| Bebauungsplan Nr. N 67 "Vellener Straße" | | bearbeitet Nov. 2000 nts gezeichnet Nov. 2000 nts geprüft Lageplan Maßstab 1 : 500 |
| Aufgestellt: Beckum, den | | |

Anlage 3



| ZEICHENERKLÄRUNG | | | |
|------------------|--|--|---|
| PLANUNG | BESTAND | | |
| | Regenwasserkanal | | Schmutzwasserkanal |
| | Schmutzwasserkanal | | Schmutzwasserkanal |
| | Mischwasserkanal | | Schmutzwasserteilzugsgebiet |
| | Schmutzwasserteilzugsgebiet | | Mischwasserteilzugsgebiet |
| | Flächengröße (m ²) Abflussspende l/s · ha Abfluß l/s | | Flächengröße (m ²) Befestigungsgrad (%) undurchlässige Fläche (m ²) |
| | Stromkabel | | Gasleitung |
| | Gasleitung | | Wasserleitung |

Angezeigt nach § 57 StBauG
 Nr.: 2910
 vom 30. April 2001
 Besondere Genehmigung
 im Auftrag
 König-Grosvater S.A. Ferla

STADT BECKUM
 Der Bürgermeister
 Tübenerstr.
 46389 Beckum

INGENIEURGEMEINSCHAFT
 H.J.HILPERT - D.HANS
 -BERATENDE INGENIEURE-
 Dornkamp 6, 48308 Senden, Telefon 02597/5537, Fax 02597/6786

MASSNAHME: Stadt Beckum
 Bebauungsplan Nr. N67
 'Vellerner Straße'

DARSTELLUNG: Lageplan
 Schmutz- u. Mischwasserteilzugsgebiete

bearbeitet: Senden, den 16.01.2001
 Anlage Blatt Nr. 4
 Maßstab
 Längen 1:1000
 Höhen 1:.....

Berechnung zu den Kostenbeteiligungen gemäß § 12 des Vertrages

§ 12 Absatz 1 Buchstabe b

| | | | |
|---|--------------|---------|--------------------|
| Die Flächen für die Erschließungsanlagen wurden für 21,17 € je Quadratmeter erworben. | | | |
| Grunderwerbskosten bei 3.954 m ² | | | 83.706,18 € |
| Flächenanteile | Quadratmeter | Prozent | Anteilige Kosten |
| Firma beta | 13.779 | 73,65% | 61.652,10 € |
| Stadt | 4.929 | 26,35% | 22.054,08 € |
| Gesamtfläche | 18.708 | 100,00% | |
| Kostenbeteiligung Firma beta | | | 61.652,10 € |

§ 12 Absatz 1 Buchstabe c

| | | | |
|--|--------------|---------|--------------------|
| Erstattung von Kosten für die Entwässerungsplanung | | | |
| Planungskosten gesamt | | | 41.548,60 € |
| Flächenanteile | Quadratmeter | Prozent | Anteilige Kosten |
| Gesamtfläche N 67 in m ² | 118.918 | 100,00% | 41.548,60 € |
| Flächen der Firma beta in m ² | 13.779 | 11,59% | 4.814,23 € |
| Kostenbeteiligung Firma beta | | | 4.814,23 € |

Nach Schlussvermessung können sich andere Werte ergeben.

**Berechnung der Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a - 135 c BauGB
gemäß § 13 des Erschließungsvertrages**

Erstattungsfähige Kosten

(§ 2 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a - 135 c BauGB)

| | |
|---|----------------|
| Grunderwerb: | 1.401.621,74 € |
| Ausgleichsmaßnahmen einschl. Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: (kalkuliert) | 536.856,48 € |
| | 1.938.478,22 € |

Verteilung der erstattungsfähigen Kosten

(§ 4 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a - 135 c BauGB)

| | | |
|--|---------------------------|--|
| zugeordnete Grundstücke entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. N 67 "Vellerner Straße" | 148.315,00 m ² | (Wohnbauflächen, Flächen für den Lebensmittelmarkt und Kindergarten, Straßenflächen im gesamten Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. N 67 "Vellerner Straße") |
| Gewichtung dieser Grundstücksflächen entsprechend der jeweils zulässigen Grundflächenzahl | 76.626,80 m ² | |

Ermittlung des Verteilungsmaßstabes:

| | | | | | |
|----------------|---|--------------------------|---|-----------------|--|
| 1.938.478,22 € | : | 76.626,80 m ² | = | 25,29765 | |
| | | | | festgesetzt auf | 25,575 |
| | | | | | (entspricht 10,23 €/m ² für Wohnbauflächen mit der Grundflächenzahl 0,4 - diesen Betrag zahlen lt. Beschluss der Gremien der Stadt Beckum auch die städt. Grundstückserwerber) |

Auf die Grundstücke im Erschließungsvertragsgebiet entfallen die folgenden Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a - 135 c BauGB

Wohnbauflächen:

$$13.779 \text{ m}^2 * \text{Grundflächenzahl } 0,4 = 5.511,60 \text{ m}^2 * 25,575 = \mathbf{140.959,17 \text{ €}}$$

Straßenfläche

$$3.954 \text{ m}^2 * \text{Grundflächenzahl } 0,92 = 3.637,68 \text{ m}^2 * 25,575 = 93.033,67 \text{ €}$$

Entsprechend dem Kostenbeteiligungsschlüssel nach § 13 Nr. 1 des Vertrages,
trägt die Erschließungsträgerin von den Kostenerstattungsbeträgen für die Straßenflächen
einen Anteil von 73,65 %:

$$= \mathbf{68.519,30 \text{ €}}$$

$$\mathbf{\underline{\underline{209.478,47 \text{ €}}}}$$