

**Durchführungsvertrag  
zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Everkeweg“  
nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)**

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

und

Dr. Wendelin Wiedeking, Wendelin Frederik Wiedeking und Günter Wiedeking  
in Gesellschaft bürgerlichen Rechts als WGW Grundstücks GbR Everkeweg  
Moltkeweg 43, 74321 Bietigheim-Bissingen  
– nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt –

schließen folgenden Vertrag:

**Teil I  
Allgemeines**

**§ A 1  
Gegenstand des Vertrages**

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführungsverpflichtung und die Kostentragung für das Vorhaben „Everkeweg“ sowie die Erschließung und Gestaltung des Grundstückes im Vertragsgebiet.
2. Das Vertragsgebiet (Vorhabenbereich) umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Grundstücksgröße von 0,51 ha, damit vollumfänglich das Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 35, Flurstück 595.

**Teil II  
Vorhaben**

**§ V 1  
Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben betrifft die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 40 Wohnungen. Die vier Baukörper werden optisch in jeweils zwei Hauptkörper gegliedert, die mittig über ein Treppenhaus miteinander verbunden sind. Die beiden nördlichen Gebäude beinhalten jeweils acht Wohnungen, die beiden südlichen Gebäude jeweils zwölf Wohnungen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gilt eine Grundflächenzahl von 0,4. Für die beiden nördlichen Gebäude gilt an der Nordseite eine maximale Traufhöhe von 3,70 Meter und an der Südseite von maximal 6,20 Meter. Die maximale Firsthöhe für die beiden nördlichen Gebäude beträgt 10,00 Meter. Für die beiden südlichen Gebäude gelten geringfügig höhere Traufhöhen von maximal 6,55 Meter und maximale Firsthöhen von 12,55 Meter. Die beiden nördlichen Gebäude haben maximal zwei die beiden südlichen maximal drei Vollgeschosse.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine private Zuwegung von der Straße „Everkeweg“ und verläuft geradlinig in östliche Richtung in den Vorhabenbereich. Etwa mittig auf dem Grundstück ist eine T-förmige Wendemöglichkeit vorgesehen. Insgesamt werden 57 Stellplätze angelegt, wovon 26 oberirdisch entlang der Erschließungsachse und der zentralen südlichen Stellplatzfläche sowie 31 in der im westlichen Gebäudeteil unter den beiden östlichen Gebäuden zusammenhängend geplanten Tiefgarage entstehen.

Gebäudebezogen werden vier Standorte für Müllboxen als spezifische Flächen für Nebenanlagen („Na“) hergestellt. Die Abfallabholung erfolgt über die private Erschließung.

Im Übrigen wird hinsichtlich der einzuhaltenden Art und der Maße der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Flächen für Stellplätze, der Flächen für Bepflanzungen, der Fußwegeverbindung sowie der baugestalterischen Festsetzungen ausdrücklich auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Everkeweg“ und seine Begründung hingewiesen.

## **§ V 2**

### **Durchführungsverpflichtung**

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen, spätestens ein Jahr nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von drei Jahren fertig zu stellen.
3. Der für die Realisierung des Vorhabens anfallende Baustellenverkehr erfolgt ausschließlich über den „Everkeweg“.

## **§ V 3**

### **Abnahme des Vorhabens**

Nach abschließender Fertigstellung zeigt die Vorhabenträgerin 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 der Vorhabenträgerin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese von der Vorhabenträgerin unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Die Regelungen zu den Teilabnahmen in dem Teil IV dieses Vertrages bleiben hiervon unberührt.

### **Teil III Erschließung des Vorhabens**

#### **§ E 1**

#### **Gegenstand und Umfang der Erschließung**

Die äußere Erschließung des Vorhabens erfolgt für den motorisierten Verkehr vom „Everkeweg“ aus. Von dort aus erfolgt die Zu- und Abfahrt vom und auf das Grundstück der Vorhabenträgerin. Für den Fußgängerverkehr wird zusätzlich ein Auslass in nördliche Richtung an die Straße „Im Lehmkühlchen“ angelegt, dessen Nutzung auf die Anlieger des Vorhabenbereiches beschränkt ist. Die innere Erschließung des Vertragsgebietes erfolgt nach Maßgabe der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### **§ E 2**

#### **Haftung und Verkehrssicherung**

1. Soweit die Vorhabenträgerin im Rahmen der Baumaßnahme öffentliche Verkehrsflächen in Anspruch nehmen muss, trägt sie vom Tage des Beginns der Bauarbeiten bis zur mängelfreien Abnahme der betroffenen öffentlichen Fläche für den gesamten Baustellenbereich die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträgerin hat eine Inanspruchnahme drei Wochen vorher bei der Stadt schriftlich zu beantragen sowie vor Baubeginn einen gemeinsamen Termin zur bildtechnischen Dokumentation der öffentlichen Verkehrsflächen zu vereinbaren.
2. Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr 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 die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen etwaigen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Die Vorhabenträgerin erklärt, dass sie über eine in jeder Hinsicht ausreichende Haftpflichtversicherung verfügt.
3. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, im Innenverhältnis die Verkehrssicherungspflicht auf Dritte zu übertragen.

### **Teil IV**

#### **Innere Erschließung und Entwässerung**

#### **§ I 1**

#### **Gegenstand und Umfang der inneren Erschließung**

1. Auf dem Vorhabengrundstück selbst erfolgt keine Festsetzung von Flächen im Sinne des § 9 Absatz 1 Ziffer 11 BauGB. Die für die innere Erschließung des Vertragsgebietes erforderlichen Anlagen bleiben private Erschließungsanlagen.
2. Die innere Erschließung erfolgt über die private Erschließungsanlage mitsamt der Zu- und Abfahrt und den Stellplatzanlagen auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Zu- und Abfahrt vom „Everkeweg“ auf das Grundstück der Vorhabenträgerin nach Maßgabe der von der Stadt zuvor ge-

nehmigten Ausführungsplanung. Dabei ist der am „Everkeweg“ vorhandene Fußweg in Abstimmung mit der Stadt wieder herzustellen. Die Bordsteinabsenkungen im Bereich der bestehenden Zu- und Abfahrten werden in Abstimmung mit der Stadt angepasst.

4. Die Vorhabenträgerin stellt den Auslass für den Fußgängerverkehr in die Straße „Im Lehmkühlchen“ nach Maßgabe der von der Stadt zuvor genehmigten Ausführungsplanung her. Auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin soll der Auslass mit einem zugangsbeschränkten Gartentor versehen werden.
5. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sind durch die Vorhabenträgerin dinglich im Grundbuch zu sichern. Für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie zugunsten der Stadt für die Abfallentsorgung wird sie die Eintragungen von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten in das Grundbuch veranlassen.
6. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt beziehungsweise den jeweils für die Abfallentsorgung verantwortlichen Entsorgungsunternehmen eine dauerhafte Erlaubnis für die Befahrung der privaten Erschließungsanlage sowie eine Haftungsfreistellung für mögliche Schäden an der Straßenfläche (einschließlich Unterbau), die durch die Befahrung mit den Müllfahrzeugen entstanden sind, zu erteilen und legt diese der Stadt vor. Ferner stellt die Vorhabenträgerin die Befahrbarkeit am Abfuhrtag sicher.
7. Für eine Bewertung der Belange des Immissionsschutzes wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter anderem ein schalltechnisches Gutachten von der Firma Akus GmbH (Stand 14. August 2019) erstellt. Damit beim Überfahren der Entwässerungsrinne vor der Einfahrt der Tiefgarage die Spitzenpegel von 90 db(A) tags und 65 db (A) nachts nicht überschritten werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zu einer lärmarmen Herstellung der Entwässerungsrinne und weist dieses anhand von geeigneten Unterlagen (z.B. Produktzertifikat des Herstellers) gegenüber der Stadt nach.

## **§ 12**

### **Entwässerung des Vorhabens, Kanalanschlussbeiträge**

1. Die Gesamtentwässerung des Vorhabens (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im „Everkeweg“. Für die Niederschlagswasserentwässerung wird die Vorhabenträgerin auf ihrem Grundstück vor Einleitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation einen Rückhaltekanal mit einem auf 30,9 Liter pro Sekunde gedrosselten Abfluss vorsehen. Das erforderliche Leitungsrecht zur bestehenden Mischwasserkanalisation ist dinglich im Grundbuch durch die Vorhabenträgerin zu sichern.
2. Für das Grundstück der Vorhabenträgerin sind keine Kanalanschlussbeiträge mehr zu erheben.

### **§ 13**

#### **Planung und Bau der Erschließungsanlagen**

1. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie dies den anerkannten Regeln der Technik und der werkgerechten Ausführung entspricht. Bei der Erstellung der Zu- und Abfahrten ist die Anbindung des vorhandenen Gehweges zu berücksichtigen. Die drei Wochen vor Ausführung von der Vorhabenträgerin zur Genehmigung vorzulegende und durch ein leistungsfähiges Planungsbüro erstellte Ausführungsplanung muss eine Beschreibung der Ausführung, einen Lageplan sowie Längs- und Ausbauquerschnitte mit Bemaßung enthalten.
2. Die Vorhabenträgerin reicht die erforderliche Entwässerungsanzeige inklusive Ausführungsplanung, Berechnung der Regenrückhaltung und Überflutungsnachweis drei Wochen vor Baubeginn zur Genehmigung bei der Stadt ein. Maßgebend ist die zum Zeitpunkt der Herstellung der Entwässerungsanlage gültige Entwässerungssatzung der Stadt.
3. 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.
4. Die Vorhabenträgerin 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.
5. Die Vorhabenträgerin hat eventuell notwendige bau-, wasserrechtliche und sonstige Genehmigungen beziehungsweise Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen beziehungsweise erforderliche Anzeigen zu tätigen und der Stadt vorzulegen. Die hierin gemachten Vorgaben sind von der Vorhabenträgerin einzuhalten.
6. Oberboden, 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. Bei einer Verbringung und Verwertung außerhalb des Vertragsgebietes hat die Vorhabenträgerin vorher die erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen einzuholen und der Stadt vorzulegen.

### **§ 14**

#### **Fertigstellung der Anlagen**

1. Die für die innere Erschließung und Grundstücksentwässerung erforderlichen Maßnahmen müssen innerhalb der in § V 2 Nr. 2 genannten Frist erfolgen. Spätestens müssen sie mit Aufnahme der Nutzung der Hochbauten fertig gestellt sein.
2. Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen zu lassen.

## **§ 15**

### **Gewährleistung und Abnahme**

1. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass die Zu- und Abfahrt von beziehungsweise zum „Everkeweg“ und der Auslass an der Straße „Im Lehmkühlchen“ 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 sowie den Auslass wird auf vier Jahre festgesetzt
2. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt die jeweilige vertragsgemäße Herstellung der Maßnahmen zur Entwässerung und inneren Erschließung 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 der Vorhabenträgerin und von dem Kreis Warendorf, soweit als Genehmigungsbehörde tätig, gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese von der Vorhabenträgerin unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Dies setzt voraus, dass die Vorhabenträgerin –nach schriftlicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung durch die Stadt – der Ausführung der Arbeiten nicht nachgekommen ist. Bei Gefahr im Verzug ist die Fristsetzung entbehrlich. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sich ein Mangel bis zur Behebung gegebenenfalls negativ auf die Sicherstellung der entwässerungstechnischen Erschließung und somit auf die Nutzung des Vorhabengrundstückes auswirken kann.
3. Mit Anzeige der vertragsgemäßen Herstellung der Maßnahmen zur Entwässerung reicht die Vorhabenträgerin die dazugehörigen Bestandspläne, Dichtheitsnachweise und Kanalbefilmungen ein.

## **§ 16**

### **Haftung und Verkehrssicherung**

1. Die Vorhabenträgerin trägt für den Vorhabensbereich die Verkehrssicherungspflicht.
2. Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr 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 die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen etwaigen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Die Vorhabenträgerin erklärt, dass sie über eine in jeder Hinsicht ausreichende Haftpflichtversicherung verfügt.
3. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, im Innenverhältnis die Verkehrssicherungspflicht auf Dritte zu übertragen.

## **§ 17**

### **Übernahme der Erschließungsanlage**

Die für die innere Erschließung und Grundstücksentwässerung durchzuführenden Maßnahmen bleiben private Erschließungsanlagen. Eine Übernahme seitens der Stadt erfolgt nicht.

## **Teil V**

### **Schlussbestimmungen**

#### **§ S 1**

##### **Kostentragung**

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Durchführung des Vertrages.

#### **§ S 2**

##### **Sicherheitsleistungen**

1. Zur Sicherung aller sich aus dem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet sie Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens insgesamt in Höhe von 15.000,- € (in Worten: fünfzehntausend Euro), davon entfallen auf Verpflichtungen aus
  - dem Teil III 15.000,-€,
2. Die Bürgschaft wird mit Vertragsabschluss vorgelegt.
3. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt auch berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin 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 % der Abrechnungssumme umgewandelt. Anstelle der Umwandlung der Bürgschaften ist die Vorhabenträgerin 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 Vorhabenträgerin. Die Gewährleistungsansprüche der Stadt bleiben hiervon unberührt. Nimmt die Vorhabenträgerin den Dritten auf Gewährleistung in Anspruch, ist die Stadt verpflichtet, ihr die Gewährleistungsansprüche zur Ausübung rückabzutreten.

#### **§ S 3**

##### **Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben, wenn das Vertragsgebiet als Ganzes oder in Teilen übertragen wird. Die heutige Vorhabenträgerin 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 Vorhabenträgerin 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 der Vorhabenträgerin, 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.
3. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt von sämtlichen Ansprüchen Dritter (z.B. wegen etwaiger Beeinträchtigungen des Eigentums) frei, die ihr gegenüber im Zusammenhang mit der Planung oder Verwirklichung des Bauvorhabens der Vorhabenträgerin geltend gemacht werden.

#### **§ S 5 Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin 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 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Beckum, den \_\_\_\_\_

Stadt Beckum

Im Auftrag

\_\_\_\_\_  
(Dr. Karl-Uwe Strothmann)  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
(Horst Schenkel)

Beckum, den \_\_\_\_\_

WGW Grundstücks GbR Everkeweg

\_\_\_\_\_  
(Wendelin Frederik Wiedeking)  
Bevollmächtigter Vertreter