

**Städtebaulicher Vertrag  
gemäß § 11 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

zwischen

der Stadt Beckum

vertreten durch den Bürgermeister, Weststraße 46, 59269 Beckum

– im folgenden Stadt genannt –

und

Peter Sander,

Friedrichsdorfer Str. 32, 33335 Gütersloh

– im folgenden Vorhabenträger genannt –

**Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt das auf dem Grundstück Gemarkung Beckum Flur 307, Flurstück 314 bestehende Gebäude durch ein neues Wohn- und Geschäftshaus zu ersetzen sowie auf dem Grundstück Gemarkung Beckum Flur 307 Flurstück 526 ein neues Mehrfamilienhaus im Bereich der Kirchstraße zu errichten. Der Vorhabenträger ist Eigentümer dieser Grundstücke. Das Gesamtvolumen des Projekts beträgt circa 4.000.000 Euro.

Die Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nummer N 41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“. Die Realisierung einer Bebauung nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers ist auf der derzeitigen Planungsgrundlage nicht möglich. Hierzu bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 7. Mai 2019 wurde das Vorhaben erstmals vorgestellt und der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zugestimmt, mit der Maßgabe, dass der Vorhabenträger die Kosten zu tragen hat, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung entstehen.

Der Vorhabenträger und die Stadt sind sich darüber einig, dass aufgrund der prominenten, in der Neubeckumer Innenstadt befindlichen Lage, qualitativ und optisch hochwertige Wohn- und Geschäftshäuser errichtet werden sollen. Ferner sind sich die Parteien darüber einig, dass für das Vorhaben eine gemeinsame Erarbeitung notwendig ist. Der nachfolgende Vertrag soll neben dem Bebauungsplan eine Grundlage und Basis für das Projekt sein und gleichzeitig die notwendige Flexibilität für Änderungen in der Durchführung des Vorhabens bieten. Der Vertrag soll daher eine Beschleunigung des Verfahrens für den Vorhabenträger und gleichzeitig die Sicherung der Planungsziele für die Stadt bedeuten. Zudem vereinbaren die Parteien in diesem Vertrag die planerischen Ziele, welche im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können.

## § 1 Gegenstand des Vertrags

1. Gegenstand des Vertrags ist gemäß § 11 Absatz 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen durch den Vorhabenträger, insbesondere die Planung und den Bau zwei neuer Wohn- und Geschäftshäuser sowie den Abriss der bestehenden Anlagen in dem im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Gebiet Gemarkung Beckum Flur 307, Flurstücke 314 und 526. Darüber hinaus werden in diesem Vertrag die Übernahme der Kosten für die Planung und Änderung des Bebauungsplans Nummer N 41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“ durch den Vorhabenträger geregelt.
2. Der Vorhabenträger legt weiterhin einen architektonischen Entwurf des Wohn- und Geschäftshauses vor, welcher ebenfalls Gegenstand dieses Vertrags ist (Anlage 3 bis 5). Der architektonische Entwurf des Vorhabens wurde nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers konzipiert und im Vorfeld mit der Stadt abgestimmt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Bau des Wohn- und Geschäftshauses und der zusätzlichen Anlagen nach den Bestimmungen dieses Vertrags.

## § 2 Planung

1. Hinsichtlich des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nummer N 41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“ beauftragt der Vorhabenträger auf eigene Kosten und Rechnung ein leistungsfähiges Planungsbüro.  

Das Planungsbüro erarbeitet in enger Abstimmung mit der Stadt den Entwurf des Bebauungsplans entsprechend dem Leistungsbild und den Leistungsphasen des § 19 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Die für die Beteiligungsschritte erforderlichen Planungsunterlagen werden in Abstimmung mit der Stadt in entsprechender Stückzahl kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Der Bebauungsplan ist in geeigneter anwendungsfähiger digitaler und georeferenzierter Form im DWG-Format zu erstellen und der Stadt zu übergeben. Zusätzlich ist eine vollständige Erfassung der rechtlich bindenden Planungsinhalte in dem XPLANUNG konformen Format XPlanGML in der aktuellen Version fehlerfrei zu liefern. Satzungstexte und Begründungen sind als PDF-Dokumente zu übergeben. Die übergebenen Unterlagen, Pläne und Dateien werden Eigentum der Stadt.
2. Die für das Verfahren erforderlichen Gutachten oder Fachbeiträge wie zum Beispiel Lärmschutzgutachten wird der Vorhabenträger auf eigene Kosten in Auftrag geben. Dies gilt auch für Gutachten oder Fachbeiträge, deren Notwendigkeit sich erst in den weiteren Verfahrensverläufen ergibt. Die Gutachten oder Fachbeiträge sind in enger Abstimmung mit der Stadt zu erstellen und dieser nach deren Fertigstellung kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Sie sind so aufzubereiten, dass diese für das Bebauungsplanverfahren verwendet werden können.
3. Der Vorhabenträger sichert der Stadt zu, dass diese die schutzrechtsfähigen Werke Dritter (zum Beispiel Urheberrechte an Gutachten, Planungen), die der Vorhabenträger beauftragt hat und zum Zwecke der Bauleitplanung und des Baugenehmigungsverfahrens der Stadt überlasst, zu den vorgenannten Zwecken ohne die Verletzung gewerblicher Schutzrechte uneingeschränkt nutzen, verwerten und ändern kann. Soweit die Stadt für eine Verletzung solcher gewerblichen Schutzrechte von

Dritten in Anspruch genommen wird, kann sie verlangen, dass der Vorhabenträger sie von dieser Inanspruchnahme freistellt. Dies gilt auch für die Kosten der Rechtsverteidigung. Die Stadt wird solche Ansprüche Dritter nicht anerkennen oder befriedigen, ohne dem Vorhabenträger vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

### **§ 3 Keine Vorwegbindung des Rates der Stadt**

1. Die Stadt führt das notwendige Bauleitverfahren nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen durch, um das Vorhaben realisieren zu können. Beide Seiten sind sich darüber bewusst, dass auf die Aufstellung beziehungsweise Änderung des Bebauungsplans Nummer N 41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“, kein Anspruch besteht.
2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass durch oder infolge dieses Vertrages die gesetzlich festgelegten Kompetenzen der Stadt sowie deren Entscheidungsfreiheit, insbesondere bei der Vorbereitung und bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans für das Plangebiet vollumfänglich erhalten bleibt. Dies umfasst auch eine eventuelle Einstellung des Bebauungsplanverfahrens.
3. Auch bei Scheitern der Planung oder Änderung der planerischen Zielsetzung verbleiben die Planungskosten gemäß § 2 dieses Vertrages bei dem Vorhabenträger. Eine Erstattung der Planungskosten durch die Stadt ist ausgeschlossen.
4. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

### **§ 4 Gestaltungsvorgaben des Wohn- und Geschäftshauses**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gestaltung der Gebäudefassaden entsprechend der vorabgestimmten Entwürfe gemäß Anlage 3 bis 5 vorzunehmen und vor der Einholung der bauordnungsrechtlichen Genehmigung der Stadt vorzulegen. Insbesondere verpflichtet er sich,
  - für die Fassaden der Vollgeschosse der geplanten Gebäude Vollklinker in gediegener, heller Farbe zu verwenden,
  - den Sockel in einer differenzierten, ebenfalls hellen Klinkerfarbe, herzustellen,
  - für die zurückspringenden Nicht-Vollgeschosse (Staffelgeschosse) einen hellen Putz zu verwenden,
  - die Fassadenabwicklung mit geschwungener Form und Gestaltung der Attika zu realisieren. Die abgesetzte Materialität sowie die geschwungene Form der Attika dienen zur Gliederung und nehmen den Baukörpern die Massivität.
2. Abweichungen von den Festsetzungen des Wohn- und Geschäftshauses der Anlage 2 bis 5 sind mit der Stadt abzustimmen. Die Abstimmung hat schriftlich zu erfolgen und muss im Vorfeld vor der Durchführung seitens des Vorhabenträgers bei der Stadt im zuständigen Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung eingeholt werden.
3. Bei Nichteinhaltung der Vereinbarungen gemäß Absatz 1 zu der Darstellung der Fassade in Anlage 3 bis 5 ist vom Vorhabenträger folgende Vertragsstrafe zu entrichten, wenn und soweit die Stadt nicht gemäß Absatz 1 ihr Einvernehmen erklärt hat.

Die Höhe wird nach billigem Ermessen bestimmt, beträgt aber höchstens bis zu 10.000,00 Euro je Abweichung der Außenhülle von der im Vertrag festgelegten Architektur nach Anlage 3 bis 5. Die Abweichungen zu Absatz 1 und der Anlage 3 bis 5 beziehen sich dabei insbesondere auf

- die Fassadenmaterialien,
  - die Fassadenfarben,
  - den Klinker, dessen Farbe und Beschaffenheit,
  - die Gestaltung der Gebäudefassade.
4. Die festgestellten Abweichungen sind von der Stadt dem Vorhabenträger schriftlich unter Benennung der Höhe der Vertragsstrafen mitzuteilen.
  5. Die Zahlung der Vertragsstrafen nach Absatz 3 entbindet den Vorhabenträger nicht, von der vertraglichen Pflicht, die Vertragsinhalte vereinbarungsgemäß und vollständig umzusetzen.

### **§ 5 Baupflicht**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (Bekanntmachung) alle für das Vorhaben gemäß § 1 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 der Baumaßnahme zu beginnen und
  - das Gesamtprojekt bis spätestens 31.12.2026 fertig zu stellen.
2. Verzögerungen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, führen zu einer Verlängerung der genannten Fristen. Die Nachweispflicht diesbezüglich obliegt dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger hat innerhalb eines Monats nach Kenntnissnahme die Stadt über die Verzögerung schriftlich zu unterrichten. Bei Nichteinhaltung der unter Absatz 1 genannten Fristen ist vom Vorhabenträger eine Vertragsstrafe zu entrichten, wenn dieser nachweislich die Verzögerung zu vertreten hat. Die Höhe 5.000,00 Euro je Monat Verzögerung nach dem 31.12.2026. Die Vertragsstrafe wird schriftlich seitens der Stadt unter Nennung der Höhe mitgeteilt.
3. Schadensersatzansprüche gegen die Stadt aufgrund von Verzögerungen werden ausgeschlossen.

### **§ 6 Bestandteile des Vertrags**

Bestandteile dieses Vertrags sind:

- Lageplan 1 (Anlage 1)
- Lageplan 2 (Anlage 2)
- Architektonischer Entwurf, Süd-/Westansicht (Anlage 3)
- Architektonischer Entwurf, Fassadenabwicklung (Anlage 4)
- Architektonischer Entwurf, West-/Ostansicht (Anlage 5)

## § 7 Rechtsnachfolge und Schlussbestimmungen

1. Der Vorhabenträger 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. 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.
2. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger 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.

Stadt Beckum

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

\_\_\_\_\_  
Michael Gerdhenrich  
Bürgermeister

Im Auftrag

\_\_\_\_\_  
Uwe Denkert  
Fachbereich Stadtentwicklung

Vorhabenträger

Gütersloh, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Peter Sander