

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

der Stadt Beckum

vertreten durch den Bürgermeister, Weststraße 46, 59269 Beckum,

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

der Firma Gosda – Bau Immobilien GmbH

vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Heinz-Jürgen Gosda, Sachsenstraße 18, 59229 Ahlen

- nachfolgend „Erschließungsträgerin“ genannt –

Präambel

Am 15.04.2021 wurde der Bebauungsplan Nummer 37, „Südring“, 3. Änderung rechtskräftig. Zur Erschließung des südlichen Teils des Bebauungsplans schloss die Stadt mit der Firma Markus-Bau Generalunternehmung am 29.03.2021 einen städtebaulichen Vertrag. Zum Zeitpunkt dieses Vertragsabschlusses steht der Endausbau des Erschließungsgebietes kurz bevor. Die Erschließungsträgerin errichtet im nördlichen Teil des Erschließungsgebietes zum Zeitpunkt dieses Vertragsschlusses Mehrfamilienhäuser. Aufgrund einer zeitlichen Überschneidung zwischen den Hochbaumaßnahmen der Erschließungsträgerin und den Erschließungsarbeiten der Firma Markus-Bau Generalunternehmung einigten sich die drei Parteien darauf, einen Teil der Erschließungsarbeiten für den Endausbau auf die Erschließungsträgerin zu übertragen. Zwischen der Stadt und der Firma Markus-Bau Generalunternehmung wird eine schriftliche Änderung des bestehenden städtebaulichen Vertrags vom 29.03.2021 durchgeführt.

§ 1

Gegenstand des Vertrags

1. Das im anliegenden Lageplan (Anlage 1) dargestellte Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 37, Flurstück 1571 liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nummer 37, „Südring“, 3. Änderung. Die Erschließung ist nicht gesichert, da die Straße nicht endausgebaut ist. Der Endausbau der Erschließungsanlagen und Kostentragung der Erschließungsmaßnahmen ist Gegenstand dieses Vertrags.
2. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Planung, Herstellung und Kostentragung der erforderlichen Erschließungsanlagen nach den Bestimmungen dieses Vertrags. Die Stadt überträgt gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB die Erschließung auf die Erschließungsträgerin. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus der Anlage 1. 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 Bebauungsplan Nummer 37, „Südring“, 3. Änderung maßgebend.
4. Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrags genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

Die Anlagen sind in einem noch nicht endausgebauten Zustand vorhanden. Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straße einschließlich der

- Stellplätze,
- Gehwege,
- Straßenentwässerung,
- Straßenbegleitgrün,
- Markierungen und Beschilderungen,

nach Maßgabe der von der Stadt zuvor genehmigten Ausführungsplanung.

§ 3

Planung und Bau der Erschließungsanlagen

1. Mit der erforderlichen Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 beauftragt die Erschließungsträgerin ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
2. Die Planung und der Ausbau der Straßen und Wege haben auf der Grundlage der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)“, Ausgabe 2006 in der jeweils aktuellen Fassung, zu erfolgen. Die Ausführungsplanung bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt.
3. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage in der § 3 Absatz 2 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 Festlegung des Bieterkreises, die Leistungsverzeichnisse – vor deren Ausgabe – und die Festlegung des wirtschaftlichsten Angebots für den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen. Die Zustimmung zur Feststellung des wirtschaftlichsten Angebots 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.
4. Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten samt Grenzanzeige für die öffentlichen Erschließungsanlagen werden auf Kosten der Vorhabenträgerin bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag gegeben.

§ 4

Baudurchführung

1. Der anfallende Baustellenverkehr kann derzeit nur über die Straße „Göttfricker Weg“ abgewickelt werden. Die Benutzung der Straße unterliegt einer Gewichtsbeschränkungen im Sinne von § 45 Straßenverkehrs-Ordnung und ist für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht ab 16 Tonnen verboten. Im Zuge der Bauarbeiten wird die Stadt die Gewichtsbeschränkung aufheben. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, den Baustellenverkehr eng mit der Stadt abzusprechen. Sie verpflichtet sich darüber hinaus, Verschmutzungen und Beschädigungen am Straßenkörper des „Göttfricker Wegs“, welche durch den Baustellenverkehr entstanden sind, auf eigene Kosten zu entfernen.
2. 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.
3. 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.
4. Die Erschließungsträgerin hat im Einzelfall auf ein begründetes 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.
5. Die von der Erschließungsträgerin im Rahmen der Bauarbeiten verursachten Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind spätestens bis zur endgültigen Herstellung der Straßen fachgerecht durch diese beseitigen zu lassen.
6. Die Erschließungsträgerin hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen, Erlaubnisse bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
7. 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 und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

2. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich die Anlagen bis zum 31.12.2027 abschließend fertigzustellen.
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 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 jeweils mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien 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 die Stadt 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 durch die Erschließungsträgerin 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 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,
- d) 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 35.000 € (in Worten: fünfunddreißigtausend Euro) 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 Rechnungunterlagen 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:
 - die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
 - die Fahrbahnen, Stellplätze, Gehwege
 - die Straßenentwässerung (Einläufe usw.)
 - die Planung und Bauleitung
 - die Vermessung, Baugrunduntersuchung und Schlussvermessung

§ 11

Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteile des Vertrags:

- Übersichtskarte

§ 12

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.

§ 14 Wirksamwerden

Der Vertrag wird durch den Beschluss des Rates der Stadt Beckum wirksam.

Beckum, den _____

Stadt Beckum

Michael Gerdhenrich
Bürgermeister

Im Auftrag

Uwe Denkert
Fachbereich Stadtentwicklung

Ahlen, den _____

Firma Gosda – Bau Immobilien GmbH

Heinz-Jürgen Gosda
Geschäftsführung