

Durchführungsvertrag

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Rosenstraße“

zwischen

der Stadt Wetter (Ruhr), vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Werner Laberenz

- im nachfolgenden „Stadt Wetter (Ruhr)“ genannt -

und der

Brunow Baukoordinations GmbH, Ardeystr. 133, 44225 Dortmund, vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn Helge Brunow

- im nachfolgenden „Vorhabenträger“ genannt -

wird folgender Vertrag nach §7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den in § 1 näher bezeichneten Flächen im Zuge eines Grundstückstausches die Errichtung von 4 Doppelhäusern (8 Doppelhaushälften mit 8 Wohneinheiten) samt Erschließungsanlagen und die Verlegung einer begrünten Ballspielfläche (Spielplatz). Der vorhandene Kleinkinderspielplatz mit einer Größe von ca. 250 m² wird nicht verlagert, sondern in die geplante Bebauung städtebaulich mit einbezogen und entsprechend der Grünordnungsplanung hergerichtet.

Der Vorhabenträger hat den in Anlage A zu diesem Vertrag genommenen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet. Der Plan besteht aus den Einzelplänen:

- A 1 Vorhaben- und Erschließungsplan, M. 1:500
- A 2 Schnitte, Pläne Nr. 7 und 8, M. 1:100
- A 3 Ansichtspläne Nr. 9 bis 12, M. 1:100
- A 4 Garagenplanung, M. 1:100
- A 5 Landschaftspflegerischer Begleitplan, M. 1:500
- A 6 Erschließungsplanung, Beleuchtungsplan
- A 7 Spielplatzplanung
- A 8 Planung der begrünten Spielfläche
- A 9 Planung zur Versickerungsanlage des unverschmutzten Niederschlagswassers

Der vorliegende Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Erstellung des vorgenannten Bauvorhabens.

§ 1

Eigentum im Vertragsgebiet

- (1) Die Stadt Wetter (Ruhr) ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Wengern, Flur 6, Flurstück 426 (2.771 m²) und Herr Gustav Adolf Schwabe, Rosenstr. 26, 58300 Wetter (Ruhr), ist Eigentümer der Parzellen Gemarkung Wengern, Flur 6,

...

Flurstücke 490 (3.474 m²) und 494 (Teilfläche ca. 290 m²), nachfolgend kurz Vertragsgebiet genannt.

Es ist beabsichtigt, zwischen der Stadt Wetter (Ruhr) und Herrn Schwabe einen Grundstückstauschvertrag abzuschließen mit folgendem Inhalt:

Die Stadt Wetter (Ruhr) erhält das Grundstück Gemarkung Wengern, Flur 6, Flurstück 490. Herr Schwabe erhält das Grundstück Gemarkung Wengern, Flur 6, Flurstück 426 (teilweise). Herr Schwabe und die Firma Brunow Baukoordinations GmbH haben bereits einen notariellen Kaufvertrag mit dem Inhalt abgeschlossen, daß die Firma Brunow Baukoordinations GmbH das Eigentum an dem Grundstück Gemarkung Wengern, Flur 6, Flurstück 426, und eine Teilfläche des Flurstückes 494 erwirbt. Besitzübergang und Auflassungsvormerkung sind vor Inkrafttreten der Satzung nachzuweisen.

§ 2

Verpflichtungserklärung

Sicherstellung der fristgerechten Realisierung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Vertrages mit der Realisierung des Bauvorhabens zu beginnen. Innerhalb eines Monats nach Baubeginn ist der Kleinkinderspielplatz umzubauen und zur Bespielung herzurichten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf dem vorbezeichneten Grundbesitz das Bauvorhaben Rosenstraße gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage A) spätestens 30 Monate nach Inkrafttreten des Vertrages fertigzustellen. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger, die öffentliche Grünfläche einschließlich Ballspielfläche spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des Vertrages fertigzustellen.
- (3) Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach Anzeige an die Stadt Wetter (Ruhr) begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauO NW in der derzeit gültigen Fassung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt Wetter (Ruhr) unverzüglich mitzuteilen, wenn er die Realisierung des Vorhabens einem Dritten überträgt. Die Übertragung der Realisierung des Vorhabens an einen Dritten ist nur mit Zustimmung der Stadt Wetter (Ruhr) möglich. Ihm ist bekannt, daß die Stadt Wetter (Ruhr) die Satzung aufheben kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Fristen gefährdet ist.
- (5) Dem Vorhabenträger ist bekannt, daß die Stadt Wetter (Ruhr) die Satzung aufheben kann, wenn er nicht innerhalb der genannten Fristen das Bauvorhaben einschließlich seiner Erschließung beginnt und abschließt.
- (6) Aus der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt Wetter (Ruhr) nicht geltend gemacht werden.

§ 3

Durchführung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben ist nach den Festsetzungen der Satzung und ihres Bestandteiles, des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage A 1 bis A 9) auszuführen.

§ 4

Erschließung

- (1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten der Erschließung. Ihm obliegt die Herstellung der in § 5 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen.
- (2) Der Vorhabenträger sichert zu, die Erschließungsanlagen unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse, der allgemein anerkannten Regeln der Technik, der DIN-Vorschriften und der technischen Richtlinien der Stadt Wetter (Ruhr) herzustellen.
- (3) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, daß die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Postkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsfläche verlegt werden, daß die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.
- (4) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.

§ 5

Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die endgültige Planung, Vermessung und Herstellung der im Vertragsgebiet vorgesehenen privaten Verkehrsflächen und der im Planentwurf festgesetzten Fläche für Geh- und Fahrrechte, der Straßenbeleuchtungsanlagen, der erstmaligen Straßenbeschilderung mit Verkehrszeichen und der Kanalisation zur Ableitung des Schmutzwassers über die Hausleitungen an das Kanalnetz.
- (2) Die Herstellung der äußeren Erschließungsanlagen, d. h. die erforderlichen Umbaumaßnahmen zur Anbindung an die Rosenstraße und die Herstellung des Kanalanschlusses an die vorhandene Kanalisation in der Rosenstraße erfolgt durch den Vorhabenträger.
- (3) Die Sicherung der im Vertragsgebiet vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt durch Eintragung entsprechender Baulasten und Grunddienstbarkeiten bzw. beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten aufgrund gesondert abzuschließender notarieller Vereinbarungen. Die Kosten der Beurkundung und der Eintragung ins Grundbuch trägt der Vorhabenträger sowie der Eintragung einer Baulast. Der Vorhabenträger erteilt ferner seine Zustimmung zur Widmung der öffentlich nutzbaren Verkehrsfläche als sonstige öffentliche Straße.
- (4) Für die Unterhaltung und Haftung der gesamten privaten Erschließungsanlagen ist eine private Erschließungsgemeinschaft zu bilden. Dieser Vertrag ist mit der Stadt Wetter (Ruhr) abzustimmen und so abzufassen, daß er grundsätzlich auf den Rechtsnachfolger (Bauherrn) übertragen werden muß.

§ 6

Herstellung der öffentlichen Grünflächen

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die im Vorhaben- und Erschließungsplan als Öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen und der Kinderspieleinrichtungen entsprechend den Festsetzungen des Entwurfplanes und Ausführungsplanung für die Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen und für die Herstellung bzw. Umbau der Kinderspielplätze funktionsfähig herzustellen und hierfür die einjährige Fertigstellungspflege zu übernehmen. Die Frist für den Beginn der Jahrespflege läuft jeweils ab dem Tage der Gebrauchsabnahme gemäß § 8 für die öffentlichen Grünflächen. Die öffentlichen Grünflächen sind in Abstimmung mit der Stadt Wetter (Ruhr) einzufriedigen.
- (2) Die Regelung der kosten- und lastenfreien Übereignung dieser Flächen an die Stadt Wetter (Ruhr) erfolgt in einem gesondert abzuschließenden, notariellen Vertrag. Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung, die Grunderwerbssteuer sowie der Vermessung trägt der Vorhabenträger.
- (3) Die Herstellung der von §§ 5 und 6 erfaßten Anlagen erfolgt für die Stadt Wetter (Ruhr) unentgeltlich.

§ 7

Haftung, Verkehrssicherungspflicht und Gewährleistung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Verantwortung und die Haftung für Schäden, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung der in §§ 3, 5 und 6 dieses Vertrages erfaßten Erschließungsarbeiten sowie der Arbeiten nach § 9 ergeben; dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger intern die Haftung auf einen Dritten übergeben hat.
- (2) Vom Beginn der Arbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (3) Für die öffentlichen Grünanlagen ist mit den beauftragten Unternehmen die Gewährleistung für die Dauer der einjährigen Fertigstellungspflege und eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der voraussichtlichen Herstellungs- und einjährigen Fertigstellungspflegekosten zu Gunsten der Stadt Wetter (Ruhr) zu vereinbaren.

§ 8

Gebrauchsabnahme

- (1) Nach Fertigstellung der in § 6 Abs. 1 bezeichneten Anlagen sind diese ggf. abschnittsweise von der Stadt Wetter (Ruhr) und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Der Vorhabenträger setzt nach Absprache die Abnahmetermine fest. Das Ergebnis der Abnahme ist in Protokollen festzuhalten.

§ 9

Entwicklungs- und Unterhaltungspflege

- (1) Die Pflicht der dreijährigen Entwicklungspflege der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten öffentlichen Grünanlagen wird von der Stadt Wetter (Ruhr) übernommen.
- (2) Die privaten Grünflächen unterliegen nicht der Unterhaltungspflicht der Stadt Wetter (Ruhr).

§ 10

Schlußabnahme

- (1) Nach Abschluß aller Arbeiten gemäß § 6 Abs. 1 findet auf Antrag des Vorhabenträgers die Schlußabnahme in Form einer Begehung und Prüfung statt.
- (2) Bevor der Vorhabenträger den Antrag stellen kann, muß folgende Voraussetzung erfüllt sein:
 - a) Die von der Stadt Wetter (Ruhr) zu übernehmenden öffentlichen Grünflächen sind katastermäßig vermessen.
- (3) Das Ergebnis der Schlußabnahmebegehung und Prüfung ist in einer Niederschrift festzuhalten. Mit der beiderseitigen Annahme der Niederschrift ist die Schlußabnahme vollzogen.
- (4) Bei der Schlußabnahme festgestellte Mängel oder Schäden hat der Erschließungsträger im Zusammenwirken mit der Stadt Wetter (Ruhr) unverzüglich beheben zu lassen. Die Abtretung der Gewährleistungsbürgschaft an die Stadt entbindet den Vorhabenträger nicht von seiner Verpflichtung, an der ordnungsgemäßen Mängelbeseitigung mitzuwirken. Seine Haftung besteht insoweit subsidiär fort. Es sind auch die mit den Mängeln in unmittelbarem Zusammenhang stehenden oder bei der Mängelbeseitigung auftretenden Schäden einbezogen. Kommt der Vorhabenträger mit dieser Verpflichtung in Verzug, kann die Stadt Wetter (Ruhr) binnen angemessener Frist die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers unabhängig von eventuellen Gewährleistungsansprüchen des Vorhabenträgers gegen die ausführenden Firmen durchführen lassen.

§ 11

Übernahme der öffentlichen Grünflächen

- (1) Die Schlußabnahme hat ferner folgende Rechtswirkungen zwischen den Parteien:
 1. Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht gehen auf die Stadt Wetter (Ruhr) über.
 2. Der Besitz an allen Anlagen geht auf die Stadt Wetter (Ruhr) über.
 3. Alle Anlagen gehen in das Eigentum der Stadt über, soweit es dazu nicht eines in notarieller Form abzuschließenden besonderen Vertrages bedarf.

§ 12

Versickerung des Oberflächenwassers

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser zu versickern. Die Versickerungsanlage ist Bestandteil der privaten Erschließungsanlage.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die für die Versickerung eventuell erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises einzuholen und die Versickerungsanlagen funktionsfähig herzustellen.
- (3) Die Versickerungsanlage bleibt Privateigentum und ist dauerhaft von dem Vorhabenträger bzw. seinem Rechtsnachfolger zu unterhalten.

§ 13

Vertragserfüllungsbürgschaft

- (1) Zur Sicherung der sich aus dem § 6 und für die Herrichtung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Zuwegung für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von DM 167.000,00 durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft der Stadtparkasse Witten (Bank). Die Bürgschaftserklärung muß die Verpflichtung erhalten, daß der Bürge auf 1. Aufforderung der Stadt zu zahlen hat.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt Wetter (Ruhr) berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger zu befriedigen bzw. Leistungen und Aufträge für die notwendige Erschließungsanlage, den Kleinkinderspielplatz und die begrünte Ballspielfläche zu erteilen.

- (2) Zum Bau der Erschließungsanlage muß das Betretungsrecht der betroffenen Grundstücke zu Gunsten der Stadt Wetter (Ruhr) sowohl öffentlich-rechtlich per Baulast als auch privatrechtlich als Grunddienstbarkeit gesichert werden.

§ 14

Haftungsausschluß

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Wetter (Ruhr) keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Rosenstraße“. Eine Haftung der Stadt Wetter (Ruhr) für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 15

Wirksamkeit

- (1) Dieser Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, daß der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) den Vorhaben- und Erschließungsplan „Rosenstraße“ als Satzung beschließt, die Bezirksregierung Arnsberg im Anzeigeverfahren die Verletzung von

Rechtsvorschriften nicht geltend macht und der Vorhabenträger den Nachweis gemäß § 1 dieses Vertrages führt.

§ 16

Schlußbestimmungen

- (1) Dem Vorhabenträger sind die geltenden rechtlichen Vorschriften zum Vorhaben- und Erschließungsplan bekannt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in den Kaufverträgen für das Baugebiet Rosenstraße alle Verpflichtungen des Durchführungsvertrages aufzunehmen.

Der Vorhabenträger wird die Käufer verpflichten, für die sich aus ihrem Eigentum an den Erschließungsanlagen (gemäß § 5 und § 12) ergebenden Verpflichtungen einen qualifizierten Wohnungsverwalter zu beauftragen und diese Verpflichtung an ihre jeweiligen Rechtsnachfolger weiterzugeben.

- (3) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Wetter (Ruhr) und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (4) Der Vorhabenträger hat im übrigen bei der Errichtung der Bauvorhaben die geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und die Verpflichtungen aus den ihm erteilten Genehmigungen zu beachten.
- (5) Gerichtsstand ist Wetter (Ruhr).
- (6) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Unwirksame Bestimmungen sind durch Vereinbarungen zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommen. Unvollständige bzw. fehlende Bestimmungen sind im Sinne dieses Vertrages zu vervollständigen bzw. nachzuholen.

Wetter (Ruhr), den 12. 9. 1997

Der Bürgermeister
In Vertretung



Max Schott
Erster Beigeordneter

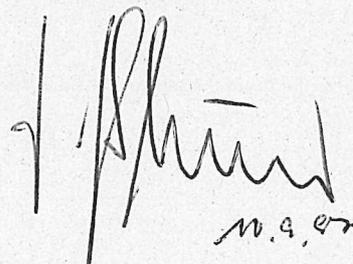
Anlagen:
siehe Präambel

Im Auftrag



Sell

Vorhabenträger



10.9.97