

Verhandelt

zu.....

am

Vor dem unterzeichnenden Notar

.....

im Bezirk des Oberlandesgerichts

mit dem Amtssitz in

erschieden heute:

1. handelt nicht im eigenem Namen, sondern als Vollmachtsloser Vertreter für die Stadt Meerbusch, Dorfstraße 20, 40667 Meerbusch,
- nachstehend "Stadt" genannt –

2.

- nachstehend "GWH" genannt -

Die Erschienenen baten um Beurkundung des nachstehenden

Städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch
zur Realisierung des
Bebauungsplanes Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung

Inhaltsverzeichnis

.....
.....

§ 1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung, dessen Aufstellung der Rat der Stadt am 24.6.2010/28.2.2013 beschlossen hat sowie weitere Flächen am Laacher Weg und am Badener Weg. Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Vertragsgebiets ist in einem Plan festgelegt (Anlage 1 zu diesem Vertrag).

§ 2 Parkband

Der Rat der Stadt hat am 28.2.2013 den Teilraumentwicklungsplan für die Böhler-Siedlung gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen. Das dort dargestellte Parkband wird von der GWH gemäß der Beispiele im Teilplan „Freiraum/Parkband“ gestaltet und dauerhaft unterhalten. Dabei wird der südliche Randbereich der sog. Bürgerwiese gestalterisch mit einbezogen.

Die Beleuchtung der Wege im Parkband ist einheitlich zu wählen und einvernehmlich mit der Stadt festzulegen.

Die Kosten für die Gestaltung und die Errichtung des Parkbands, seine Unterhaltung sowie seine Beleuchtung und deren Betrieb trägt die GWH.

§ 3 Grundstücksübertragungen

Die Stadt verpflichtet sich, zur Arrondierung des nördlichen Abschnitts des Parkbandes Teilflächen der Flurstücke 1054 und 1058 der Flur 34 der Gemarkung Büderich gemäß der Festsetzung „Private Grünfläche/Parkanlage“ des Bebauungsplanes Nr. 224 an die GWH kostenfrei zu übertragen (Anlage 2).

Die GWH verpflichtet sich, zur Ausgestaltung der Fußgängerquerung Laacher Weg zum Kindergarten am Nordrand des Laacher Weges eine Fläche gemäß der Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ im Bebauungsplan Nr. 224 sowie zur Herstellung öffentlicher Parkplätze an den Straßen „Am Wildpfad“, „Am Farnacker“, „Am Kniekamp“ (Anlage 3a) gemäß der Festsetzungen „Straßenverkehrsflächen/Parkplatz“ im Bebauungsplan Nr. 224, ferner die Flächen zur Herstellung von öffentlichen Parkplätzen und Gehwegen am Laacher Weg und am Badener Weg (Anlage 3b) an die Stadt kostenfrei zu übertragen..

Näheres regelt der noch abzuschließende Kaufvertrag.

§ 4 Baulasten und Dienstbarkeiten

Die GWH verpflichtet sich, ihre Grundstücke durch private Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtliche Baulasten gemäß der „GFL“-Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 224 zu Gunsten der Stadt, verbunden mit dem Recht, diese an Dritte weiterzugeben, zu belasten (Anlage 4).

Entschädigungen gegenüber der Stadt als Begünstigte werden nicht geltend gemacht.

Näheres regelt der noch abzuschließende Kaufvertrag.

§ 5 Kosten für Infrastrukturmaßnahmen

(1) Laacher Weg, Badener Weg

Die Ausbauplanung für die Querung des Laacher Weges an der Kindertagesstätte und ihre Ausführung erfolgen durch die Stadt. Die Stadt trägt hierfür die Kosten.

Die Ausbauplanung für die neuen öffentlichen Parkplätze am Laacher Weg mit Gehwegverschwenkung, die neuen öffentlichen Parkplätze am Badener Weg und den

neuen verschwenkten Gehweg am Badener Weg (Anlage 3b) sowie deren Ausführung erfolgen durch die GWH in Abstimmung mit der Stadt. Die GWH trägt hierfür die Kosten. Die Fertigstellung dieser Gesamtmaßnahme hat bis spätestens zur Inbetriebnahme der Kindertagesstätte zu erfolgen.

(2) Böhlerhof

Das Erscheinungsbild des Böhlerhofes im Zentrum der Siedlung soll nachhaltig verbessert werden. Eine unterirdische Wertstoffsammelanlage ist ebenso vorzusehen wie Parkmöglichkeiten. Die Gestaltung wird mit dieser Vorgabe zwischen der GWH und der Stadt auf Grundlage eines von der GWH auszulobenden Gestaltungswettbewerbs einvernehmlich festgelegt.

Ausbauplanung und Ausführung erfolgen durch die Stadt. Die Kostenträgerschaft hierfür bleibt weiteren Verhandlungen zwischen GWH und Stadt vorbehalten.

Zuschüsse des Landes NRW oder anderer sind derzeit nicht zu erwarten. Sollten dennoch Zuschüsse zum Tragen kommen, werden diese bei der Kostenaufstellung berücksichtigt.

Der Zeitraum für die Planung und ihre Realisierung wird einvernehmlich zwischen der GWH und der Stadt festgelegt.

(3) Parkplätze

In Folge der geplanten punktuellen Wohnneubauten gemäß des Teilraumentwicklungsplanes erhöht sich der öffentliche Parkdruck durch die motorisierten Besucher dieser Neubauten. Zur Minderung des Parkdrucks setzt der Bebauungsplan Nr. 224 öffentliche Parkplätze in Form von mehreren kleineren Flächen für eine senkrechte Stellplatzanordnung an den Straßen „Am Wildpfad“, „Am Farnacker“ und „Am Kniekamp“ fest (Anlage 3a).

Ausbauplanung und Ausführung erfolgen durch die Stadt. Die GWH trägt die Kosten. Hierzu wird ein Kostenerstattungsvertrag abgeschlossen.

(4) Entwässerung

Im Bereich der bisherigen Kindertagesstätte mit Familienzentrum an der Straße „Am Sonnengarten“ setzt der Bebauungsplan Nr. 224 neues Wohnbaurecht fest, das teilweise zwei dort vorhandene Abwasserkanäle überdeckt. Um das Baurecht wahrnehmen zu können, ist die Verlegung des westlichen Kanals erforderlich und wäre die Verlegung des östlichen Kanals notwendig.

Dieser Teil des östlichen Kanals bildet einen Abschnitt (ca. 30 m) des vorhandenen Kanals zwischen der Straße „Im Niederstift“ und der Straße „Am Farnacker“. Der gesamte Kanal soll jedoch gemäß des städtischen Abwasserbeseitigungskonzepts zu Gunsten einer neuen Trasse aufgegeben werden. An den Kosten hierfür beteiligt sich die GWH mit einem Anteil von 20.000 €, was den Kosten für den auf Grund des neuen Baurechts zu verlegenden Kanalabschnitt entspricht.

Zur Wahrnehmung des Baurechts ist des weiteren die Verlegung eines Kanalabschnitts (ca. 37 m) im Bereich der Straße „Am Sonnengarten“ erforderlich. An den Kosten hierfür beteiligt sich die GWH mit 25.000 €.

Hinzu kommen die Kosten der jeweils neu zu erstellenden Hausanschlüsse, die von der GWH zu tragen sind.

Näheres regelt der abzuschließende Kostenerstattungsvertrag.

Für die geplanten punktuellen Wohnneubauten gemäß des Teilraumentwicklungsplanes wird auf Antrag die Zulassung einer Regenwasserversickerung in Aussicht gestellt, wenn gutachterlich diese Möglichkeit nachgewiesen wird.

§ 6 Stellplätze und Garagen

Für Neubauten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 224 gilt der Stellplatzschlüssel der Stadt:

Für die 1. und 2. Wohneinheit pro Gebäude je 2 Stellplätze,
ab der 3. Wohneinheit 1,5 St/WE $\geq 75 \text{ m}^2$ Wohnfläche (ohne Terrassen/Balkone),
1 St/WE $< 75 \text{ m}^2$ Wohnfläche (ohne Terrassen/Balkone)

Bei der Überplanung und der Beseitigung von Stellplätzen oder Garagen im Bestand sind diese im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Generell werden 2 hintereinander liegende Stellplätze nur für die gleiche Wohneinheit anerkannt.

Alle im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 224 zulässigen und vorhandenen Stellplätze oder Garagen sollen ausschließlich der Bewohnerschaft des Gebietes dienen. Eine Verwertung von Stellplätzen und Garagen an Bewohner und Nutzer von außerhalb des Bebauungsplangebietes ist unzulässig.

§ 7 Planungsermessen

Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit, dass durch die vorliegende Vereinbarung ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einen bestimmten Planinhalt nicht begründet werden kann und auch nicht begründet werden soll. Die planerische Gestaltungsfreiheit und die städtebauliche Verantwortung der Stadt für die Bauleitplanung (Planungshoheit und Planungsermessen) werden durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt.

Die GWH wird in Bauantragsverfahren keinen Gebrauch von § 33 Baugesetzbuch machen.

§ 8 Sozial geförderter Wohnraum

- (1) Die GWH beabsichtigt im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 224 die Errichtung von ca. 60 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. m^2 , welche im Rahmen der mittelbaren Belegung durch das Land NRW gefördert werden sollen.
- (2) Grundlage der Mietbindungen und Belegungsrechte für diese Wohneinheiten sind die Bestimmungen der Förderzusage und die der Bewilligung zu Grunde liegenden gesetzlichen Regelungen und Verwaltungsvorschriften.
- (3) Darüber hinaus wird zwischen der GWH und der Stadt Meerbusch bezüglich der für die mittelbare Landesförderung zu benennenden Ersatzwohnungen und deren Belegung folgende Vereinbarung getroffen:
 - a) Ab dem Zeitpunkt der Antragstellung benennt die GWH der Stadt alle bezugsfertigen oder freiwerdenden Wohnungen aus deren Eigentum in Meerbusch, die die Eigenschaften einer Ersatzwohnung nach Maßgabe der geltenden Förderbestimmungen erfüllen. Die Wohnungsgröße allein stellt im Einzelfall zunächst kein Ausschlusskriterium für die Anerkennung als Ersatzwohnung dar. Binnen drei Wochen nach Zugang bei der Stadt hat die Stadt der GWH dann mitzuteilen, ob die Ersatzwohnung entsprechend der Vorgaben als solche akzeptiert wird oder nicht. Für die Begutachtung räumt die GWH in diesen Fällen grundsätzlich ein Besichtigungsrecht ein.
 - b) Insgesamt müssen – innerhalb des nach den Richtlinien für die Benennung der Ersatzwohnungen vorgesehenen Zeitraums – von der GWH geeignete Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche bereitgestellt werden, die insgesamt der durch das Land geförderten Wohnfläche der oben genannten ca. 60 Neubauwohnungen entspricht. Um dies zu gewährleisten erfolgt zwischen GWH und Stadt bis zum Erreichen der notwendigen Gesamtwohnfläche ein quartalsmäßiger Abgleich der Daten bezüglich des zu diesem Zeitpunkt bereits festgelegten Ersatzwohnraums.

- c) Ferner verpflichtet sich die GWH der Stadt ein Besetzungsrecht an allen akzeptierten Ersatzwohnungen für die Dauer der in der Förderzusage festgelegten Zweckbindung und unabhängig von der Laufzeit des Darlehens einzuräumen. Infolgedessen hat die Stadt das Recht, für die Belegung der Wohnung eine wohnungssuchende Person zu bestimmen, der die GWH die Wohnung dann zu überlassen hat. Auf die Ausübung des Benennungsrechtes kann die Stadt im Einzelfall verzichten. Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) und den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB).

§ 9 Rechtsnachfolge

- (1) Die GWH wird die in diesem Vertrag auf sie bezogen vereinbarten Rechte, Pflichten und Bindungen bei der Veräußerung oder Übertragung von Grundstücken und/oder grundstücksgleichen Rechten innerhalb des Vertragsgebietes auf den oder die Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung übertragen, soweit diese Rechte, Pflichten und Bindungen das jeweils auf den oder die Rechtsnachfolger zu übertragende Grundstück betreffen.
- (2) Die GWH bleibt solange in der Haftung, bis die entsprechenden Verpflichtungen auch seitens der jeweiligen Rechtsnachfolger übernommen worden sind und ein Nachweis der Stadt vorgelegt wurde.
- (3) Jede Übertragung von Rechten, Pflichten und Bindungen von GWH aus diesem Vertrag auf einen oder mehrere Rechtsnachfolger darf nur mit Zustimmung der Stadt erfolgen und wird erst mit der Zustimmung wirksam.
- (4) Die Stadt kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

§ 10 Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entsteht für die Stadt keine Verpflichtung zur Herbeiführung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhlersiedlung. Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen der GWH, die diese im Hinblick auf die v. g. Bebauungsplanverfahren getätigt hat oder noch tätigen wird, ist im Falle des Scheiterns der Aufstellung oder der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 224 ausgeschlossen.

§ 11 Kosten des Vertrages

Der Wert dieses Vertrages wird auf 5000 € beziffert.

Die Kosten des Vertrages und seiner Umsetzung trägt, soweit vorstehend nichts anderes vereinbart wird, die GWH.

Vorstehende Verhandlung nebst Anlagen wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, sämtliche Planunterlagen zur Durchsicht vorgelegt, alles von ihm genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

§ 12 Schlussbestimmungen, Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen und/oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht die notarielle Beurkundung erforderlich ist. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke finden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt diejenige wirksame oder durchführbare Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung entspricht. Im Falle einer Lücke gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach dem Sinn und Zweck

dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht. Dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem in diesem Vertrag normierten Maß der Leistung oder Zeit beruht; es tritt in solchen Fällen ein dem Gewollten möglichst nahe kommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit anstelle des Vereinbarten.

- (3) Eines Zugangs von Fristsetzungen oder anderen rechtserheblichen Erklärungen der Stadt gegenüber der GWH bedarf es nicht, wenn die GWH ihren Geschäftssitz ohne Mitteilung eines neuen Geschäftssitzes verlegt und eine Zustellung am bisherigen im Rubrum genannten oder einem etwaigen zukünftig mitgeteilten Geschäftssitz scheitert.
- (4) Die GWH wird sich insbesondere auf die Nichtigkeit des städtebaulichen Vertrages und des Bebauungsplanes nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung von Baumaßnahmen im Vertragsgebiet begonnen worden ist.

§ 13 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Meerbusch.

§ 14 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird gemäß seiner notariellen Beurkundung wirksam, sobald der Bebauungsplan Nr. 224 in Kraft getreten ist. Die Stadt tritt innerhalb von 2 Wochen diesem Vertrag genehmigend bei.