

V e r h a n d e l t

zu Essen

am

Vor dem unterzeichnenden Notar

Dr. Bodo Walter Brandau

mit dem Amtssitz in Essen

erschien heute:

.....,
dienstansässig Zweigertstraße 28-30, 45130 Essen,
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als vollmachtloser Vertreter für

1. die **Stadt Meerbusch**, Dorfstraße 20, 40667 Meerbusch,
- nachstehend "**Stadt**" genannt -

2. Herr, geb. am in,
geschäftsansässig Bismarckstraße 53, 45128 Essen,

handelnd nicht im eigenen Namen sondern als einzelvertretungs-
berechtigter Geschäftsführer

a) für die **Adams + Partner Wohnungsbau GmbH**, Bismarck-
straße 53, 45128 Essen, eingetragen im Handelsregister des
Amtsgerichts zu Essen unter HRB 6262

- nachstehend "**A+P**" genannt –

b) für die **Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH**, Bismarckstraße 53, 45128 Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts zu Essen unter HRB 22571

- nachstehend "**Vorhabenträger**" genannt -

Die Erschienenen baten um Beurkundung des nachstehenden

Grundstücksübertragungsvertrages

und

**Städtebaulichen Vertrages nebst Folgekostenvereinbarung gemäß
§ 11 des Baugesetzbuches (BauGB)**

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 292,

Meerbusch-Büderich, Laacher Weg/Lötterfelder Straße

Inhaltsverzeichnis

Teil I	Präambel
Teil II	Gegenstand des Vertrages
§ 1	Vertragsgebiet
§ 2	Anlagen zum Vertrag
Teil III	Grundstücksübertragungsvertrag
§ 3	Grundbuchangaben, Belastungen
§ 4	Baulasten
§ 5	Miet-, Pacht- und/oder Nutzungsverhältnisse
§ 6	Übertragungsgegenstand Grunderwerb der Stadt
§ 7	Grundbuchliche Belastungen
§ 8	Kaufpreis

§ 9	<i>Gewährleistung wegen Sach- und Rechtsmängel</i>
§ 10	<i>Besitzübergang, Auflassung, Eigentumsübergang</i>
§ 10a	<i>Besitzübergang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen</i>
§ 10b	<i>Auflassung und Eigentumsübergang</i>
§ 11	<i>Auflassungsvormerkungen</i>
§ 12	<i>Vollmacht, Grundbucheintragungen</i>
§ 13	<i>Kosten und Steuern des Grundstücksübertragungsvertrages</i>
Teil IV	<i>Erschließung</i>
§ 14	<i>Herstellung der Erschließung</i>
§ 15	<i>Abstimmung mit Versorgungsunternehmen</i>
§ 16	<i>Planung, Vergabe und Durchführung der Bauleistungen</i>
§ 17	<i>Haftung und Verkehrssicherung</i>
§ 18	<i>Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen</i>
§ 19	<i>Bauzeiten und Fertigstellung</i>
§ 20	<i>Überwachung und bautechnische Abnahme</i>
§ 21	<i>Übernahme, Abnahme und Widmung</i>
§ 22	<i>Mängelansprüche</i>
§ 23	<i>Kosten der Erschließung</i>
§ 24	<i>Herstellung des Quartiersplatzes</i>
§ 25	<i>Herstellung des Wertstoffsammlers</i>
§ 26	<i>Kanalanschlussbeiträge</i>
§ 27	<i>Sicherheitsleistung</i>
§ 28	<i>Ersatzvornahme</i>
Teil V	<i>Folgekosten</i>
§ 29	<i>Folgekostenvereinbarung Kinderspielplatz</i>
Teil VI	<i>Bebauung und Wärmeversorgung</i>
§ 30	<i>Bebauung der Grundstücke</i>
§ 31	<i>Wärmeversorgung</i>

Teil VII	Weitere Regelungen
§ 32	<i>Rechtsnachfolge</i>
§ 33	<i>Haftungsausschluss</i>
§ 34	<i>Schlussbestimmungen, Salvatorische Klausel</i>
§ 35	<i>Rücktrittsrecht</i>
§ 36	<i>Wirksamwerden</i>
§ 37	<i>Gerichtsstand</i>
§ 38	<i>Planungsermessen</i>
§ 39	<i>Kosten des Vertrages</i>
§ 40	<i>Gesamtschuld</i>

Teil I Präambel

Die Stadt Meerbusch betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 292, Meerbusch-Büderich, Laacher Weg/Lötterfelder Straße.

Das Planungsgrundstück soll für eine Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden. Die brachgefallenen Gärtnereiflächen sollen wieder zugänglich gemacht und reaktiviert werden. Dadurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Zielsetzung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung beigetragen, um eine Neuinanspruchnahme von Landschaftsflächen zu vermeiden, eine weitere Suburbanisierung einzugrenzen, den Ortskern zu stärken und eine effiziente Ausnutzung der kommunalen und sozialen Infrastruktur zu unterstützen.

Es sind insgesamt bis zu 70 neue Wohneinheiten in einem Bebauungsmix von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern geplant. Das städtebauliche Konzept sieht überwiegend Nord-Süd ausgerichtete Baukörper vor, die über interne Erschließungsstraßen an den Laacher Weg sowie die Niederdonker Straße angebunden sind.

In geografischer Mitte des Planungsgebietes befindet sich ein Quartiersplatz sowie weitere quartiersbezogene Nutzungsangebote (Grünfläche, Besucherstellplätze).

Mit Ausnahme eines Baufeldes im Bereich der Lötterfelder Straße entstehen überwiegend süd- und westorientierte Wohnlagen. Geplant ist eine zweigeschossige Bebauung in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld des Planungsgebietes.

Die Bebauung des Baufeldes an der Lötterfelder Straße wird durch eine Ringstraße erschlossen. Die Bebauungsstruktur folgt hier in Gebäudeausrichtung und Grundstücksausnutzung der städtebaulichen Anordnung der übrigen Neubebauung um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild im Planungsgebiet zu sichern. Die Gebäude der vorhandenen Hofstelle werden planerisch in die Neubebauung integriert. Ihr Bestand bleibt gesichert.

Die Erschließung für das gesamte Plangebiet wird über eine Erschließungsstraße gesichert. Die Planstraße A folgt der Ostgrenze des Plangebiets parallel zur Grenze des Mataré-Gymnasiums und verbindet den Laacher Weg mit der Niederdonker Straße. Die Buslinienführung (Linie 829 und Schulbus) erfolgt ebenfalls durch die Planstraße A, um insbesondere den Durchgangsverkehr durch die Lötterfelder Straße zu entlasten und die Verkehrssicherheit aufgrund der hier beengten Straßensituation zu verbessern. Am nördlichen Ende der Planstraße A, im Bereich des vorhandenen Parkplatzes, wird die Straße zur Bushaltestelle mit Mittelinsel aufgeweitet. Die bestehende Haltestelle „Niederdonker Straße“ wird an diese Stelle verlegt.

Der bestehende öffentliche Parkplatz an der Niederdonker Straße wird gesichert. Im Bereich der Einmündung der Planstraße A in die Niederdonker Straße wird er überplant (Bushaltestelle, Einmündungsbereich). Am Johann-Wienands-Platz wird eine neue Wendemöglichkeit für den Bus geschaffen, so dass statt zwei Bushaltestellen jetzt nur noch eine Haltestelle erforderlich ist.

Die A+P ist oder wird Eigentümer von Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Einzelne Flächen verbleiben im Eigentum Dritter. Gleichwohl übernimmt der Vorhabenträger und die A+P gegenüber der Stadt die nachstehend formulierten Verpflichtungen uneingeschränkt. Mit der vorliegenden Vereinbarung sollen die Regelung der Grundstücksverhältnisse sowie die Durchführung der Erschließung im Vertragsgebiet und die Herstellung eines Quartiersplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 292 auf den Vorhabenträger übertragen werden.

Durch die vorliegende Vereinbarung wird ferner die Übernahme von Folgekosten durch den Vorhabenträger geregelt.

Die A+P ist die alleinige Gesellschafterin des Vorhabenträgers. Die A+P wird die Grundstücke des Baugebietes an einzelne Erwerber zu Eigentum übertragen, die Bauleistungen werden von der Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH (Vorhabenträger) erbracht.

TEIL II

Gegenstand des Vertrages

§ 1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet wird hauptsächlich durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 292 (Anlage 3) gelegenen Grundstücke gebildet. Soweit dieser Vertrag Verpflichtungen der Vertragsparteien enthält, die weitere Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des vorgenannten Bebauungsplanes betreffen, gehören auch diese Grundstücke zum Vertragsgebiet (Anlage 1).

§ 2 Anlagen zum Vertrag

Anlage 1:

Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes im Maßstab 1:500 (Stand: 11.02.2016)

Anlage 2:

Grunderwerbsplan eines Ö.b.V.I. mit Angaben aller auf die Stadt zu übertragenden öffentlichen Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen im Maßstab 1:500 (Stand: 22.01.2016)

Anlage 3:

Bebauungsplan Nr. 292 Meerbusch-Büderich, Laacher Weg/Lötterfelder Straße als Rechtsplanentwurf im Maßstab 1:500 (Stand: 11.01.2016)

Anlage 4a:

Vorentwurf Ausbauplan zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit Festlegung der Ausbaustandards und Materialbeschreibungen im Maßstab 1:500 (Stand: 22.01.2016) und 1 Beiblatt DIN A 4 (Stand: 19.11.2015)

Anlage 4b:

Querschnitte zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Stand: 16.10.2015)

Anlage 5:

Entwässerungsplan (Endausbau) im Maßstab 1:500 (Stand: 02.12.2015)

Anlage 6:

Ausbauplan der öffentlichen Grünfläche (Quartiersplatz) mit Festlegung der Ausbaustandards und Materialbeschreibungen im Maßstab 1:100 und 1 Beiblatt DIN A 4 (beides Stand: 19.11.2015)

Anlage 7:

Festlegung der Ausbaustandards und Materialbeschreibungen für die Wertstoffcontainerstandorte (Stand: 11.11.2015)

Teil III
Grundstücksübertragungsvertrag
§ 3 Grundbuchangaben, Belastungen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



§ 4 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Meerbusch sind für den Bereich des Vertragsgebietes keine Baulasten eingetragen.

§ 5 Miet-, Pacht- und/oder Nutzungsverhältnisse

Bezüglich der nachbenannten Grundstücke der A+P bestehen keine Miet-, Pacht- und/oder Nutzungsverhältnisse.

§ 6 Übertragungsgegenstand Grunderwerb der Stadt

(1) Die A+P ist gemäß Kaufvertrag vom 28.08.2008 - UR-Nr. 500/2008B des Notar Dr. Brandau, Essen - nebst Änderungsvertrag vom 30.07.2010 – UR-Nr. 480/2010B und Änderungsvertrag vom 11.06.2012 – UR-Nr. 1893/2012B und Änderungsvertrag vom 02.07.2013 – UR-Nr. 2255/2013B und Änderungsvertrag vom 27.10.2014 – UR-Nr. 3127/2014B des amtierenden Notars - Käufer der Grundstücke Gemarkung Büderich, Flur 35, Flurstücke Nr. 662, 663, 677 und 842 sowie einer Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Büderich, Flur 35, Flurstück Nr. 676. Die A+P überträgt an die Stadt die in der Anlage 2 mit folgender Kennzeichnung bezeichneten Grundstücksteilflächen:

- 1.) Teilfläche A) von ca. 2.429 m² aus Gemarkung Büderich, Flur 35, Flurstück Nr. 842 für die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraßen A, B und C),
- 2.) Teilfläche B) von ca. 280 m² aus Gemarkung Büderich, Flur 35, Flurstück Nr. 842 für die öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün),

- 3.) Teilfläche C) von ca. 76 m² aus Gemarkung Büberich, Flur 35, Flurstück Nr. 662 für die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A),
- 4.) Teilfläche D) von ca. 134 m² aus Gemarkung Büberich, Flur 35, Flurstück Nr. 662 für die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße B),
- 5.) Teilfläche E) von ca. 151 m² aus Gemarkung Büberich, Flur 35, Flurstück Nr. 663 für die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße B),
- 6.) Teilfläche F) von ca. 2.024 m² aus Gemarkung Büberich, Flur 35, Flurstück Nr. 676 für die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraßen B und C),
- 7.) Teilfläche G) von ca. 2 m² aus Gemarkung Büberich, Flur 35, Flurstück Nr. 677 für die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße B),
- 8.) Teilfläche H) von ca. 96 m² aus Gemarkung Büberich, Flur 35, Flurstück Nr. 676 für die öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg),
- 9.) Teilfläche I) von ca. 323 m² aus Gemarkung Büberich, Flur 35, Flurstück Nr. 676 für die öffentliche Verkehrsfläche (Lötterfelder Straße),
- 10.) Teilfläche L) von ca. 543 m² aus Gemarkung Büberich, Flur 35, Flurstück Nr. 676 für die öffentliche Grünfläche (Quartiersplatz),
- 11.) Teilfläche M) von ca. 279 m² aus Gemarkung Büberich, Flur 35, Flurstück Nr. 663, für die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße C),
- 12.) Teilfläche N) von ca. 164 m² aus Gemarkung Büberich, Flur 35, Flurstück Nr. 663 für die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße C),
- 13.) Teilfläche O) von ca. 141 m² aus Gemarkung Büberich, Flur 35, Flurstück Nr. 662 für die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße C) und
- 14.) Teilfläche P) von ca. 25 m² aus Gemarkung Büberich, Flur 35, Flurstück Nr. 663 für die öffentliche Grünfläche (Quartiersplatz).

(2) Die A+P ist gemäß Kaufvertrag vom 25.11.2015 - UR-Nr. 1076/2015B des Notar Dr. Brandau, Essen Käufer von Teilflächen aus den Grundstücken Gemarkung Büberich, Flur 35, Flurstücke Nr. 73 und 676. Die A+P überträgt an die Stadt die in der Anlage 2 mit folgender Kennzeichnung bezeichneten Grundstücksteilflächen:

1.) Teilfläche J) von ca. 121 m² aus Gemarkung Büderich, Flur 35, Flurstück Nr. 676 für die öffentliche Verkehrsfläche (Lötterfelder Straße) und

2.) Teilfläche K) von ca. 89 m² aus Gemarkung Büderich, Flur 35, Flurstück Nr. 73 für die öffentliche Verkehrsfläche (Lötterfelder Straße).

§ 7 Grundbuchliche Belastungen

Die Grundstücke werden lastenfrei übertragen. Die unter § 3 aufgeführten grundbuchlichen Belastungen werden auf den der Stadt zu übertragenden Grundstücken – mit Ausnahme des in Abteilung II lfd. Nr. 7 genannten Rechtes - nicht übernommen. In diesem Vertrag bestellte bzw. zu bestellende Dienstbarkeiten werden jeweils übernommen. Der beurkundende Notar wird für den Zeitpunkt des jeweiligen Eigentumsübergangs mit der Einholung der Löschungsunterlagen beauftragt.

§ 8 Kaufpreis

Die A+P überträgt der Stadt die Grundstücke und Grundstücksteilflächen gemäß § 6 als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, **unentgeltlich**.

§ 9 Gewährleistung wegen Sach- und Rechtsmängel

(1) Die A+P erklärt, dass ihr keine versteckten Sachmängel, insbesondere keine Altlasten und Bodenverunreinigungen bekannt sind. Die Grundstücke werden frei von Sach- und Rechtsmängeln sowie frei von Altlasten und Bodenverunreinigungen übergeben.

(2) Die A+P hat jedoch die Mängel zu beseitigen, die etwa ab der Beurkundung bis zum Besitzübergang neu entstehen.

(3) Die A+P garantiert der Stadt den Grundbesitz frei von allen im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen und Beschränkungen -mit Ausnahme der unter § 7 genannten, soweit sie zur Löschung gelangen - zu verschaffen.

(4) Die A+P haftet auch für die Freiheit des Grundbesitzes von nicht im Grundbuch eingetragenen Zinsen, öffentlichen Abgaben und anderen öffentlichen Lasten, die zur Eintragung in das Grundbuch nicht geeignet sind.

(5) Gesetzliche Vorkaufsrechte und Dienstbarkeiten außerhalb des Grundbuches sind der A+P nicht bekannt. Eine Gewährleistung erfolgt insoweit nicht.

§ 10 Besitzübergang, Auflassung, Eigentumsübergang

§ 10a Besitzübergang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

Der Besitz an den noch zu vermessenden Grundstücken und Grundstücksteilflächen gemäß § 6, geht mit Ausnahme der Teilflächen J) und K) zum Zeitpunkt der Übernahme durch die Stadt gemäß § 21 auf die Stadt über. Ungeachtet hiervon kann die Stadt im Falle der Ersatzvornahme gemäß § 28 jederzeit den Besitz an den vorbezeichneten Grundstücken und Grundstücksteilflächen (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) verlangen.

Der Besitz an den noch zu vermessenden Teilflächen gemäß § 6, bezeichnet mit den Kennzeichnungen Teilflächen J) und K) - Flächen für die Lötterfelder Straße - geht mit Wirksamwerden dieses Vertrages gemäß § 36 auf Verlangen der Stadt auf die Stadt über.

§ 10b Auflassung und Eigentumsübergang

(1) Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem veräußerten Grundbesitz gemäß § 6 auf die Stadt auch gemäß den Vereinbarungen zu § 21 übergeht. Die A+P bewilligt und die Stadt beantragt die Eintragung des Eigentumswechsels in den Grundbüchern.

(2) Der Notar wird angewiesen:

1. den Antrag auf Eintragung des Eigentumswechsels erst nach einvernehmlicher schriftlicher Anweisung beider Vertragsparteien zu stellen, jedoch nicht bevor ihm die eventuell erforderlichen Löschungsbewilligung/Pfandfreigabeerklärungen der Berechtigten der in Abt. II und III eingetragenen und von der Stadt nicht übernommenen Rechte im Hinblick auf die in § 6 veräußerten Teilflächen und die Unbedenklichkeits-

bescheinigung des Finanzamtes vorliegt - ungeachtet hiervon kann die Stadt im Falle der Ersatzvornahme gemäß § 28 jederzeit das Eigentum an den unter § 6 bezeichneten Grundstücken und Grundstücksteilflächen (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) verlangen,

2. alles zum Vollzug der Urkunde erforderliche zu tun und hierzu Urkunds/Genehmigungsentwürfe anzufertigen, einzuholen und entgegenzunehmen.

(3) Ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs gemäß vorstehenden § 10 a kann die Stadt an dem jeweiligen Kaufgrundstück auch den Eigentumsübergang auf sich verlangen.

(4) Bei einer Erklärung der Stadt gegenüber dem Urkundsnotar oder seinem Amtsnachfolger, im Wege der Ersatzvornahme gemäß § 28 vorzugehen, geht der Besitz an den Grundstücken gemäß § 10 a sofort auf die Stadt über. In diesem Fall kann die Umschreibung und die Aushändigung einer die Auflassung enthaltenden Urkunde von der Stadt sofort verlangt werden.

§ 11 Auflassungsvormerkungen

(1) Die A+P bewilligt und die Stadt beantragt zu Lasten des jeweils betroffenen Kaufgrundstücks gemäß § 6 die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt zur Sicherung ihres Anspruches auf Verschaffung des Eigentums an dem jeweiligen Kaufgrundstück.

Die A+P bewilligt und die Stadt beantragt bereits jetzt die Löschung der Vormerkung, sobald die Stadt als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist und belastende Zwischeneintragungen ohne ihre Zustimmung nicht erfolgt und nicht beantragt sind.

Die Stadt gibt bereits jetzt mit dem Vollzug des jeweiligen Änderungsnachweises die nicht gekauften Grundstücksteilflächen von der zur Eintragung gelangenden Auflassungsvormerkung frei. Sie bewilligt und beantragt die lastenfreie Abschreibung dieser Restflächen im Grundbuch.

Vor dem Vollzug dieses Teils III dieses Vertrages dürfen die Auflassungsvormerkungen nicht verpfändet und nicht abgetreten werden.

(2) Die Vertragsparteien verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht gegenüber dem Grundbuchamt.

§ 12 Vollmacht, Grundbuecherklarungen

(1) Die Beteiligten erteilen

- a)
 - b)
 - c)
- sämtlich Zweigertstraße 28-30, 45130 Essen,

jedem für sich allein, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht mit der Maßgabe, dass von ihr nur vor dem beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden kann, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen und dienlichen Erklärungen - einschließlich Identitäts- sowie Berichtigungs- oder Ergänzungserklärungen - abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten sind ferner berechtigt, Löschungen und Rangänderungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

(2) Die Beteiligten stimmen allen Löschungen, Rangänderungen und Pfandfreigaben zu und beantragen, diese nach Maßgabe der Bewilligungen der Berechtigten in die Grundbücher einzutragen.

§ 13 Kosten und Steuern des Grundstücksübertragungsvertrages

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

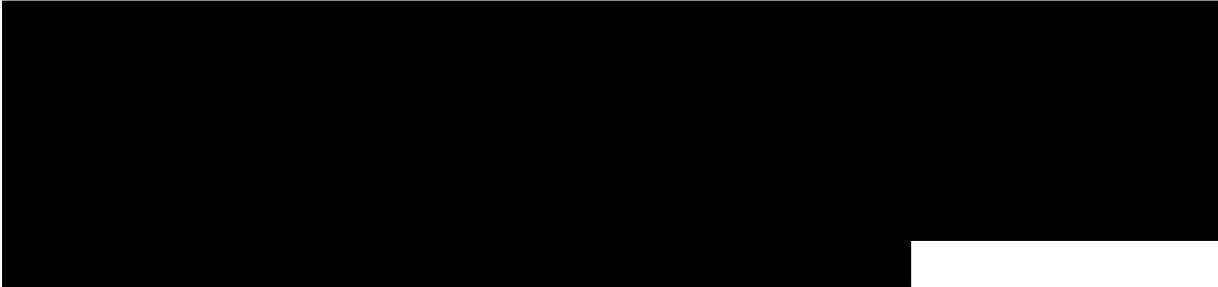
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





TEIL IV
Erschließung

§ 14 Herstellung der Erschließung

(1) Der Vorhabenträger erschließt entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 292 (Anlage 3) das im beigefügten Plan (Anlage 1) dargestellte Vertragsgebiet. Zu diesem Zweck überträgt die Stadt gem. § 11 Abs. 1 BauGB die Erschließung auf den Vorhabenträger nach Maßgabe der näheren Bestimmungen dieses Vertrages.

(2) Der Vorhabenträger trägt die gesamten Kosten der Erschließung und führt sie in eigenem Namen und auf eigene Rechnung und in eigener Verantwortung durch. Dies gilt auch insoweit, als durch die vertragsgegenständlichen Erschließungsanlagen Grundstücke Dritter erschlossen werden, soweit der Vertrag hierzu keine abweichende Regelung enthält. Die Refinanzierung des Erschließungsaufwandes gegenüber den Dritteigentümern ist ansonsten ausschließlich Sache des Vorhabenträgers.

(3) Der Vorhabenträger stellt die öffentlichen Erschließungsanlagen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 292 sowie nach den noch endgültig abzustimmenden Ausbauplänen und Leistungsverzeichnissen her. Der Vorhabenträger ist dafür verantwortlich, dass sämtliche gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Die dem Vertrag als Anlage beigefügten Ausbauplanungen haben den Stand einer Vorplanung. Der Vorhabenträger und die A+P sind bereits jetzt damit einver-

standen, dass im Rahmen der weiteren Planungen erforderliche Änderungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, vorgenommen werden.

(4) Im Wesentlichen umfasst die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie der privaten Erschließungsanlagen durch folgende Arbeiten:

1. die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
2. die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze des Erschließungsvertragsgebietes, wobei sämtliche Teile, die nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 - 3 des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG NRW) zur Straße gehören, eingeschlossen sind sowie die Straßenbenennungsschilder,
3. die Herstellung des Straßenbegleitgrüns gemäß FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.),
4. die Umgestaltung des Johann-Wienands-Platzes,
5. die Herstellung des Quartiersplatzes (öffentliche Grünfläche)
6. die Herstellung der Anbindungen an die vorhandenen Erschließungsanlagen, hierbei insbesondere die Anpassungen im Bereich Laacher Weg, Lötterfelder Straße und Niederdonker Straße
7. die Herstellung der Straßenbeleuchtung,
8. die Herstellung der Straßenentwässerung,
9. die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Entwässerungsanlagen einschließlich Hausanschlussleitungen bis zur privaten Grundstücksgrenze,
10. die Herstellung der privaten Wege,
11. die erforderliche Umsetzung/Neuherstellung der Wertstoffcontainer

Zur Herstellung der Erschließungsanlagen gehört auch die Herstellung der technischen Anschlüsse an den Grenzen des Vertragsgebietes.

(6) Für die herzustellenden öffentlichen Flächen hat der Vorhabenträger nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen Dritter die Ausbaupläne auf eigene Kosten zu erstellen, die der Stadt in dreifacher prüffähiger und vollständiger Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung (Prüfungsfrist: 2 Wochen nach Eingang) vorzulegen sind. Die genehmigten Pläne werden Bestandteil des Vertrages.

(7) Unabhängig von der Prüfung und Genehmigung dieser Pläne durch die Stadt ist der Vorhabenträger allein verantwortlich für die fachtechnische Richtigkeit und Vollständigkeit der Planung. Er hat sämtliche Planungsfehler in angemessener Frist nach Aufforderung durch die Stadt zu beseitigen.

(8) Sollten im Zuge der Baugenehmigungen Änderungen in der mit der Stadt abgestimmten und genehmigten Ausführungsplanung erforderlich werden, so ist die Planung durch den Vorhabenträger anzupassen und mit der Stadt abzustimmen. Die Kosten für die Änderung der Ausführungsplanung sowie ggf. entstehende Umbaukosten an öffentlichen Erschließungsanlagen sind vom Vorhabenträger zu tragen. Diese Verpflichtung gilt bis zur Übernahme/Abnahme der Erschließungsanlagen.

(9) Für die Herstellung der Erschließungsanlagen ist der Stadt vor Baubeginn ein Bauzeitenplan vorzulegen.

(10) Die Baustellenandienung erfolgt über den Laacher Weg und die Niederdonker Straße, nach Herstellung der Planstraße A (als Baustraße) über diese.

§ 15 Abstimmung mit Versorgungsunternehmen

(1) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass alle Versorgungsunternehmen rechtzeitig von der bevorstehenden Herstellung der Erschließungsanlagen in Kenntnis gesetzt werden und die durch die öffentlichen Erschließungsanlagen verlaufenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen, z.B. Strom, Fernwärme, Wasser, Kabel, etc., so rechtzeitig in die Erschließungsanlagen eingebracht werden, dass ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen so weit wie möglich ausgeschlossen ist. Dabei ist sicherzustellen, dass die Versorgungsanlagen so hergestellt werden, dass die Durchführung der Erschließung nicht beeinträchtigt wird. Das Gleiche gilt für die Hausanschlüsse.

(2) Vor Baubeginn der Erschließungsanlagen ist nachzuweisen, dass entsprechende Vereinbarungen oder Absprachen mit den Versorgungsträgern getroffen wurden. Hierzu sind entsprechende Vereinbarungen, Stellungnahmen oder Protokolle von Abstimmungsgesprächen vorzulegen.

§ 16 Planung, Vergabe und Durchführung der Bauleistungen

(1) Mit der Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergabe und der örtlichen Bauleitung (§ 39 HOAI 2013, Leistungsphasen 5 – 7 sowie 9 und Anlage 11 Nr. 1; § 43

HOAI 2013, Leistungsphasen 5 – 7, sowie 9 und Anlage 12 Nr. 12.1; § 47 HOAI 2013, Leistungsphasen 5 - 7, sowie 9 und Anlage 13 Nr. 13.1) hat der Vorhabenträger nach Zustimmung durch die Stadt bereits das Ingenieurbüro IGS, Neuss beauftragt. Die HOAI ist als in Deutschland zwingend anzuwendendes Preisrecht bei der Beauftragung zu Grunde zu legen. Die Vertragsparteien stimmen überein, dass die Planungsleistungen nach §5, Absatz 4, Satz 2 HOAI in die Honorarzone II (Maximalsatz) einzustufen sind und dass ein Nachweis über die Zahlung des gesetzlich vorgesehenen Mindestlohnes durch das zu beauftragende Ingenieurbüro zu erbringen ist. Im Übrigen verpflichtet sich der Vorhabenträger, im Rahmen der Beauftragung Leistungen für die örtliche Bauleitung (§ 3 Abs. 3 in Verbindung mit Anlage 2 Nr. 2.8.8 (örtl. Bauleitung) HOAI), grundsätzlich an jedem Arbeitstag des Tiefbauunternehmers eine gründliche Baustellenkontrolle durchführen zu lassen und das zu führende Bautagebuch der Stadt montags für die vorhergehende Kalenderwoche vorlegen zu lassen.

(2) Ein Wechsel des bereits heute beauftragten Ingenieurbüros ist nur zulässig, wenn das beauftragte Büro nicht hinreichend leistungsfähig oder zuverlässig ist oder aus anderen Gründen nicht mehr für die Bearbeitung der Planungsleistungen zur Verfügung steht. Des Weiteren bedarf ein solcher Wechsel der erneuten Zustimmung der Stadt, die nur versagt werden darf, wenn das neu zu beauftragende Ingenieurbüro nicht hinreichend leistungsfähig ist und nicht die Gewähr für eine technisch einwandfreie Abwicklung der Maßnahme bietet. Eine nicht erfolgte Weiterbeauftragung des durch beide Vertragsparteien ausgewählten Ingenieurbüros aus rein wirtschaftlichen Aspekten in Verbindung mit einer Unterschreitung der nach HOAI gesetzlich vorgeschriebenen Mindestsätze ist nicht zulässig. Die Einhaltung der vorgenannten Bestimmungen hat der Vorhabenträger der Stadt auf Verlangen nachzuweisen.

(3) Die Bauoberleitungen gemäß § 43 und 47 HOAI 2013, Leistungsphase 8, ist getrennt an ein anderes Ingenieurbüro zu vergeben. Die Auftragserteilung bedarf der Zustimmung der Stadt. Bei der Beauftragung sind die vorstehenden Anforderungen einzuhalten

(4) Das beauftragte Ingenieurbüro erstellt in Abstimmung mit der Stadt und dem Vorhabenträger die Ausführungsplanung. Die Leistungsverzeichnisse für die Tiefbauarbeiten sind entsprechend der von der Stadt genehmigten Planung und im Stadtgebiet üblichen Qualitätsstandards zu erstellen. Die jeweiligen Leistungsverzeichnisse, die Anzahl und Auswahl der aufzufordernden Bieter bedarf der Zustimmung der Stadt.

(5) Die Tiefbauleistungen müssen vom Vorhabenträger nach den Vorschriften der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) beschränkt ausgeschrieben werden. Die Anzahl der aufzufordernden Bieter beträgt mindestens 8. Die Auswahl der aufzufordernden Bieter (Fachfirmen der Fachrichtung Tiefbau, die in der Handwerksrolle für das Straßenbauerhandwerk mit allen Teilleistungen eingetragen sind oder über einen entsprechenden Fachingenieur verfügen) bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur aus wichtigen, betreffend der Bieter, nur in deren Person oder Unternehmung liegenden Gründen (etwa wegen fehlender Zulassung, Fachkunde und Leistungsfähigkeit) verweigert werden. Eine Verweigerung der Zustimmung ist wirksam, wenn sie schriftlich und unter Angabe der die Verweigerung tragenden Gründe erfolgt.

(6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Beauftragung von Bauleistungen für später öffentliche Anlagen die VOB/B zu vereinbaren und einzuhalten.

(7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Allgemeinen technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (VOB/Teil C) einzuhalten und deren vertragliche Umsetzung zu überwachen.

(8) Das durch den Vorhabenträger beauftragte Ingenieurbüro legt die geprüften Angebote für die Tiefbauleistungen mit einem jeweiligen Vergabevorschlag der Stadt zur Prüfung vor. Das beauftragte Ingenieurbüro bestätigt die VOB/Teil A – konforme Auftragsvergabe durch den Vorhabenträger.

(9) Der Vorhabenträger stellt die Stadt von allen Ansprüchen bzw. Schadensersatzverpflichtungen frei, die im Zusammenhang mit den vorgenannten Verpflichtungen gegen die Stadt bestehen oder zukünftig angesichts der heutigen Rechtslage entstehen können. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, ihrerseits Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend zu machen.

(10) Die Mängelgewährleistungsfristen zwischen dem Vorhabenträger und dem jeweiligen beauftragten Unternehmen (Auftragnehmer) sind mindestens entsprechend § 13 Nr.4 Abs. 1 VOB/B festzusetzen. Sie betragen danach mindestens 4 Jahre.

§ 17 Haftung und Verkehrssicherung

(1) Der Vorhabenträger übernimmt, sofern noch nicht erfolgt, ab dem Tag des Beginns der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bis zur Übernahme die Verkehrssicherungspflicht.

(2) Der Vorhabenträger stellt die Stadt, unabhängig vom Verschulden, von allen Schadensersatzansprüchen bis zur Übernahme durch die Stadt frei, die wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht geltend gemacht werden. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse vor oder nach dem Beginn der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen.

(3) Vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen und von diesem Zeitpunkt an bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen hat der Vorhabenträger der Stadt den Abschluss einer Haftpflichtversicherung nachzuweisen. Die Versicherungssumme muss für Personenschäden mindestens 5,0 Mio. € und für Sachschäden mindestens 2,0 Mio. € betragen.

§ 18 Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen

(1) Der Baubeginn bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt.

(2) Die Zustimmung zum Baubeginn wird erst erteilt wenn

1. der Vertrag rechtswirksam ist,
2. die Bankbürgschaften gemäß § 27
3. der Nachweis der Haftpflichtversicherung,
4. die Nachweise der Versorgungsunternehmen nach § 15 Abs. 2 vorliegen,
5. die Ausbaupläne und Leistungsverzeichnisse geprüft und zur Ausführung freigegeben sind,
6. die Auflassungsvormerkungen auf die der Stadt zu übertragenden Flächen eingetragen sind.

(3) Mit dem Bau ist spätestens bis 12 Monate nach Wirksamwerden dieses Vertrages zu beginnen.

§ 19 Bauzeiten und Fertigstellung

(1) Die öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen gemäß § 14 Abs. 4 dieses Vertrages müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und bis zur Fertigstellung des ersten Gebäudes, das durch die öffentliche Erschließungsanlage erschlossen ist, benutzbar sein, d.h. die Gebäude hierfür mindestens mit einer asphaltierten Baustraße erschlossen sein.

(2) Die endgültige Fertigstellung muss bis zum 31.12.2020 erfolgen.

§ 20 Überwachung und bautechnische Abnahme

(1) Die Stadt oder eine von ihr beauftragte Stelle ist jederzeit berechtigt zu prüfen, ob die Bauarbeiten entsprechend diesem Vertrag und den jeweils geltenden technischen Vorschriften ausgeführt werden. Etwaige Beanstandungen der Stadt hat der Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen. In unaufschiebbaren Fällen kann die Stadt die Anordnung über die Beseitigung dieser Mängel gegenüber den ausführenden Unternehmen unmittelbar treffen. Der Vorhabenträger ist hierüber sofort zu unterrichten.

(2) Bei jeder bautechnischen Abnahme entsprechend § 12 VOB/B zwischen dem Vorhabenträger und einem beauftragten Unternehmer ist die Stadt zu beteiligen. Der jeweilige Abnahmetermin ist der Stadt 12 Werktage vorher schriftlich anzuzeigen.

(3) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass die zu erbringenden Leistungen die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit haben und den anerkannten Regeln der Technik und den gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen entsprechen.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Verunreinigungen und Schäden an den Erschließungsanlagen und Zufahrtswegen, die durch den Baubetrieb des Vorhabenträgers bis zur Übernahme entstehen, auf ihre Kosten zu beseitigen. Nach Herstellung der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen dürfen Kanaldeckel, Schieber, Hydranten, Hausanschlussventile u.ä. Einrichtungen nicht überdeckt werden.

(5) Die Betriebskosten für die öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen (Stromkosten, Grundgebühren, Zählergebühren u.ä.) sowie eventuell anfallende Kanalbenutzungsgebühren trägt der Vorhabenträger bis zur Übernahme.

(6) Die Übernahme sämtlicher Erschließungsanlagen durch die Stadt bleibt von der Abnahme zwischen dem Vorhabenträger und einem beauftragten Unternehmer unberührt.

§ 21 Übernahme, Abnahme und Widmung

(1) Nach endgültiger Fertigstellung sämtlicher nach diesem Vertrag herzustellen- den Erschließungsanlagen ist eine Übernahme mit der Stadt zum Zwecke der Über- tragung der öffentlichen Erschließungsanlagen durchzuführen. Eine Übernahme durch die Stadt in mehreren Abschnitten ist ausgeschlossen.

(2) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der öf- fentlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet schriftlich an und beantragt einen Übernahmetermin. Die Übernahme erfolgt erst, wenn mindestens 90 % der geplan- ten Hochbauten (ohne Innenausbau) im Vertragsgebiet ordnungsgemäß hergestellt und ggf. etwaige Ablösungsbeträge gezahlt sind. Die Durchführung des Übernahme- termins hat innerhalb von 12 Werktagen nach Aufforderung durch der Vorhabenträ- ger zu erfolgen. Die Übernahme kann wegen wesentlicher Mängel bis zu deren Be- seitigung verweigert werden.

(3) Das Ergebnis des Übernahmetermins ist zu protokollieren. Mit der beiderseiti- gen Annahme des Protokolls ist die Übernahme vollzogen. Bei der Übernahme fest- gestellte Mängel oder Schäden hat der Vorhabenträger in angemessener Frist besei- tigen zu lassen. Im Anschluss an die Übernahme der Erschließungsanlagen über- nimmt die Stadt die mängelfreien Erschließungsanlagen unverzüglich in ihre Unter- haltungs- und Baulast, sobald sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsanla- gen geworden ist.

(4) Nach der Übernahme der nach diesem Vertrag herzustellenden, öffentlichen Erschließungsanlagen führt die Stadt innerhalb von 2 Monaten die Widmung nach dem StrWG NRW durch, wenn die Straßen des Vertragsgebietes an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen sind.

(5) Mit der Übernahme der Erschließungsanlagen gemäß VOB übernimmt die Stadt diese in Ihre Baulast, wenn der Eigentumsübergang der öffentlichen Erschlie- ßungsflächen sichergestellt (not. Bestätigung) ist, und der Vorhabenträger vier Wo- chen vorher folgende prüffähige Unterlagen vorgelegt hat:

- a) die vollständigen Bestandspläne der hergestellten Erschließungsanlagen in den Maßstäben der genehmigten Ausführungspläne in vierfacher Ausfertigung und auf Datenträger in einem mit der Stadt abgestimmten Format:

- b) Darstellung der gemäß diesem Vertrag neu erstellten bzw. verlegten z.B. Leitungstrassen, Straßenabläufe, Leuchten, Bäume, Kanalschächte, Kabelschächte, Schieberkappen, Bodenelemente, Höhen der Bordsteine, Senkenanschlussleitungen, Grundstücksanschlussleitungen und Abzweige, Rinnen und Bordsteinhinterkanten in den Bestandsplänen,
 - c) das Ergebnis einer Kanalfernsehuntersuchung, aus der die Schadensfreiheit der etwaig neu erstellten Entwässerungseinrichtungen hervorgeht,
 - d) in einfacher Ausfertigung Schlussrechnungen für sämtliche Erschließungsanlagen getrennt nach Gewerken z. B. Entwässerung, Verkehrsflächen, Grünflächen, etc. mit den dazugehörigen Quer- und Längsschnitten (farbig),
 - e) die Schlussvermessung und Übertragung in das Liegenschaftskataster sowie die Bescheinigung eines öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurs, dass die öffentlichen Erschließungsanlagen innerhalb der öffentlichen Flächen hergestellt wurden (Grenzattest) und dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - f) die Abmarkungen der Vermessungspunkte an den Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen sind bei der Übernahme der Erschließungsmaßnahme durch einen öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur örtlich anzuzeigen.
- (6) Die vorgelegten Unterlagen, Pläne und Datenträger werden Eigentum der Stadt, die damit das unentgeltliche Recht der uneingeschränkten und auch urheberrechtlichen Nutzung und Verwertung erhält.
- (7) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Unterhaltungs- und Baulast gemäß vorstehender Ziff. 5 unverzüglich schriftlich.

§ 22 Mängelansprüche

Der Stadt stehen gegen den Vorhabenträger auch die Mängelansprüche gemäß VOB/B für die öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß § 14 Abs. 4 zu. Der Vorhabenträger hat der Stadt die öffentlichen Erschließungsanlagen und alle Leistungen zum Zeitpunkt der Übernahme insbesondere frei von Sachmängeln zu übergeben. Die privaten Erschließungsanlagen werden ebenfalls nur frei von Sachmängeln abgenommen. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beginnt jeweils mit der Über-

§ 24 Herstellung des Quartiersplatzes

(1) In der in § 19 Abs. 2 genannten Frist ist auch die Herstellung des Quartiersplatzes nach Maßgabe des zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmten Ausbauplanes (Anlage 6) abzuschließen.

(2) Hinsichtlich der Abnahme und Übernahme gilt § 21 entsprechend.

§ 25 Herstellung des Wertstoffsammlers

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Wertstoffcontainerstandorte entsprechend der abgestimmten Planung und der in Anlage 7 beschriebenen Ausbaustandards und Materialbeschreibungen herzustellen. Die Frist des § 19 Abs. 2 gilt entsprechend.

§ 26 Kanalanschlussbeiträge

(1) Für den Anschluss der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erhebt die Stadt die satzungsgemäßen Kanalanschlussbeiträge nach der im Zeitpunkt der Anschlussmöglichkeit gültigen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung. Diese Beiträge werden mit den Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grundstücksentwässerungsanlagen (Schmutz- und Niederschlagswasser) verrechnet. Die Kosten für die Herstellung der Straßenentwässerungsanlagen sowie der privaten Hausanschlüsse werden nicht berücksichtigt. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die für die Berechnung notwendigen Unterlagen und Nachweise der Stadt innerhalb von 4 Wochen nach Übernahme der Erschließungsanlage vorzulegen. Kommt der Vorhabenträger dieser Verpflichtung trotz Aufforderung der Stadt und angemessener Nachfristsetzung von mindestens 6 Monaten nicht nach, ist die Stadt berechtigt, die beitragspflichtigen Grundstücke in vollem Umfang in Anspruch zu nehmen.

(2) Sind die Kanalanschlussbeiträge höher als die Kosten der Grundstücksentwässerungsanlagen, so hat der Vorhabenträger den Differenzbetrag innerhalb eines Monats nach Zahlungsaufforderung zu entrichten. Kommt der Vorhabenträger in Zahlungsverzug, so sind Zinsen in Höhe von 6 % p.a. zu zahlen.

(3) Sind die Grundstücksentwässerungskosten höher als die Kanalanschlussbeiträge, so erfolgt keine Erstattung der Mehrkosten.

(4) Dritte werden nach Ortssatzung veranlagt, ohne dass dem Vorhabenträger ein Erstattungsanspruch zusteht.

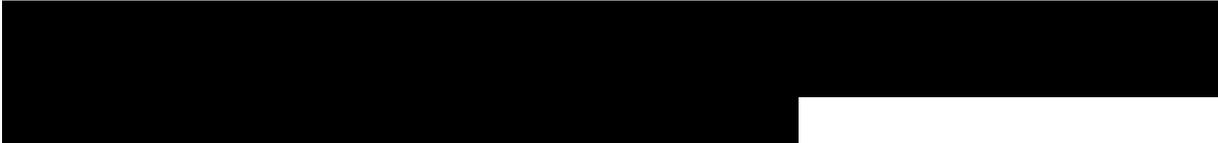
§ 27 Sicherheitsleistung

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



§ 28 Ersatzvornahme

(1) Kommt der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nach, obwohl die Stadt eine angemessene Nachfrist für die Ausführung der Arbeiten gesetzt hatte, so ist die Stadt, unbeschadet ihrer sonstigen Rechte, auch berechtigt, alle noch ausstehenden Arbeiten, Leistungen oder Maßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen. Dies gilt auch für die nicht rechtzeitige Fertigstellung von Anlagen nach § 19 oder bei Nichteinhaltung des vor Baubeginn mit der Stadt noch abzustimmenden Bauzeitenplans oder für Maßnahmen zur Mängelbeseitigung im Rahmen der Verjährungsfrist nach § 22.

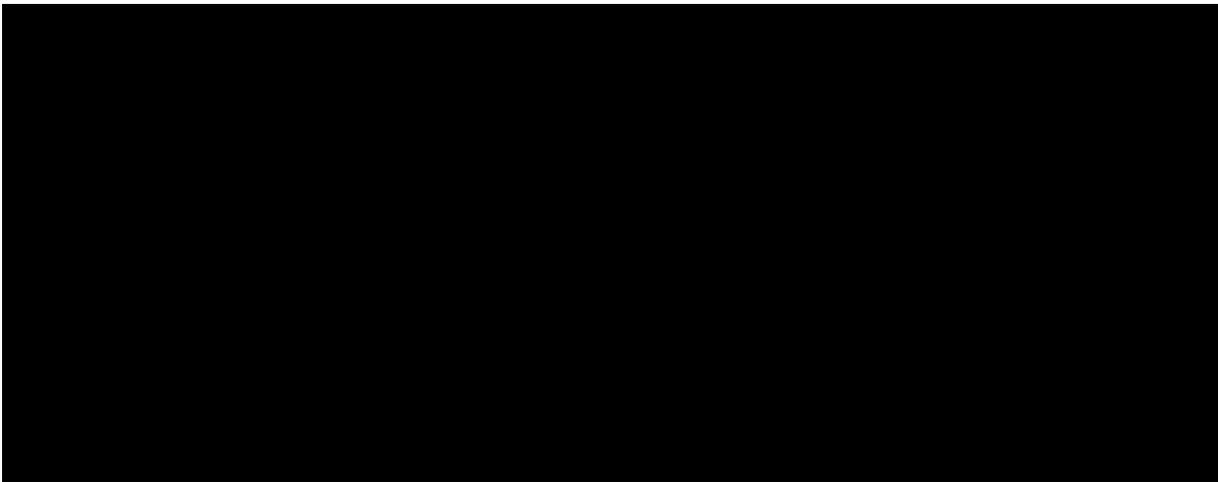
(2) Wenn der Vorhabenträger seine Zahlungen einstellt, das Insolvenzverfahren bzw. ein vergleichbares gesetzliches Verfahren über sein Vermögen beantragt oder eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, kann die Stadt, unbeschadet ihrer sonstigen Rechte, auch den Vertrag ohne Fristsetzung kündigen und die Leistungen zur vertragsgerechten Erfüllung auf Kosten von des Vorhabenträgers anderweitig durchführen lassen.

(3) Der Vorhabenträger ist zur Duldung dieser Arbeiten nach den Absätzen 1) und 2) verpflichtet.

Teil V

Folgekosten

§ 29 Folgekostenvereinbarung Kinderspielplatz





TEIL VI
Bebauung und Wärmeversorgung
§ 30 Bebauung der Grundstücke

(1) Die Voraussetzung nach § 4 Abs. 1 BauO NW zur Bebauung eines Grundstückes mit Gebäuden ist erfüllt, wenn der Vertrag rechtswirksam und die Zustimmung zum Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß § 18 erteilt ist. Letzteres setzt auch das Vorliegen der Zustimmung der Stadt zu der vom Vorhabenträger nach diesem Vertrag noch zu erstellenden Ausführungs- und Genehmigungsplanung voraus sowie die Vorlage der Sicherheitsleistungen gemäß § 27, einschließlich der zugeordneten Folgekosten und die Zahlung des in § 29 vereinbarten Ausbaubeitrages für den Kinderspielplatz voraus.

(2) Die Stadt behält sich vor, zu gegebener Zeit Verfahren nach § 68 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zu fordern.

§ 31 Wärmeversorgung

Zentrale Wärmenahversorgung über ein gasbetriebenes BHKW

Die Versorgung des gesamten Baugebiets mit Wärmeenergie zur Raumheizung sowie zur Brauchwassererwärmung erfolgt über ein Fernwärmenetz das von einem gasbetriebenen BHKW vom Standort des Mataré-Gymnasium aus versorgt wird und von den Stadtwerken Meerbusch-Willich errichtet und unterhalten wird. Eine Beheizung der Häuser durch eine andere Heizquelle wird ausgeschlossen, da durch den Vorhabenträger und der A+P die Wärmeversorgungsverträge mit den Stadtwerken für die einzelnen Häuser abgeschlossen und auf die Erwerber übertragen werden.

Die Wärmeerzeugungsanlage, die Hauptversorgungsleitungen, die Hausanschlüsse und die Wärmeübergabestationen werden von den Stadtwerken Meerbusch-Willich erstellt und unterhalten.

Der Vorhabenträger und die A+P verpflichten sich, die für jede Wohneinheit separat mit der WBM abgeschlossenen Fernwärmelieferverträge für die Wärmeversorgung im Zuge der Veräußerung der Grundstücke und Wohngebäude an die jeweiligen künftigen Eigentümer und Anschlussnutzer zu übertragen. Dies beinhaltet die Verpflichtung, dass der Vorhabenträger und die A+P die Grundstücke und Wohngebäude nur unter der Bedingung des vollständigen Eintritts des jeweiligen Käufers in die Rechte und Pflichten des Vorhabenträgers und der A+P aus dem Fernwärmeliefervertrag übergibt und übereignet, verbunden mit der Verpflichtung zur Weitergabe an alle zukünftigen Rechtsnachfolger.

TEIL VII

Weitere Regelungen

§ 32 Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger und die A+P werden die in diesem Vertrag auf sie bezogenen 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) Der Vorhabenträger und die A+P bleiben 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 vom Vorhabenträger und der A+P 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.

§ 33 Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entsteht für die Stadt keine Verpflichtung zur Herbeiführung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 292, Meerbusch-Büderich, Laacher Weg/Lötterfelder Straße. Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers und der A+P, die diese im Hinblick auf das vorgenannte Bebauungsplanverfahren getätigt haben oder noch tätigen werden, sind im Falle des Scheiterns der Aufstellung oder der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 292 ausgeschlossen.

§ 34 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 dem Vorhabenträger und der A+P bedarf es nicht, wenn der Vorhabenträger oder die A+P ihren Geschäftssitz ohne Mitteilung eines neuen Geschäftssitzes verlegt und eine Zustellung am bisherigen im Rubrum genannten oder einem etwaigen zukünftig mitgeteilten Geschäftssitz scheidet.

(4) Der Vorhabenträger und die A+P werden 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.

§ 35 Rücktrittsrecht

Sind innerhalb von zwölf Monaten nach Rechtswirksamkeit des Vertrags die Voraussetzungen zum Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß § 18 nicht erfüllt, so ist die Stadt zum Rücktritt berechtigt. Für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht bis zum 01.07.2017 in Kraft getreten ist, haben der Vorhabenträger und die A+P ein Rücktrittsrecht. Beim Rücktritt durch die Stadt oder den Vorhabenträger und der A+P bestehen seitens des Vorhabenträgers und der A+P keine Ansprüche gegen die Stadt.

§ 36 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird gemäß seiner notariellen Beurkundung wirksam, sobald der Bebauungsplan Nr. 292, Meerbusch-Büderich, Laacher Weg/Lötterfelder Straße in Kraft getreten ist.

§ 37 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Meerbusch.

§ 38 Planungsermessen

Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit, dass durch die vorliegende Vereinbarung ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eine bestimmten Planinhalte 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.

§ 39 Kosten des Vertrages

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

§ 40 Gesamtschuld

Die Adams + Partner Wohnungsbau GmbH und die Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH haften für ihre gesamten Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

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: