

V e r h a n d e l t

zu Viersen

am

Vor dem unterzeichneten
Dr. Stephan Oelers
Notar mit dem Amtssitz in Viersen

erschien heute:

Herr Dr. Rüdiger Schmitz, geboren am 18. Mai 1960, geschäftsansässig in 41751 Viersen, Viersener Straße 93,
hier handelnd

a) als vollmachtloser Vertreter, Genehmigung vorbehaltend, die mit ihrem Eingang bei dem beurkundenden Notar allen Vertragsbeteiligten gegenüber wirksam wird für die Stadt Meerbusch, Dorfstraße 20, 40667 Meerbusch

- nachstehend "**Stadt**" genannt -

b) als Geschäftsführer der Firma

Schmitz Verwaltungs GmbH mit dem Sitz in Viersen (Geschäftsanschrift: 41751 Viersen, Viersener Straße 93)

diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin der Firma

Schmitz Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG mit dem Sitz in Viersen (Geschäftsanschrift: 41751 Viersen, Viersener Straße 93)

- nachstehend "**Vorhabenträger**" genannt -

dem Notar von Person bekannt.

Der Notar bestätigt, nachdem er am das Handelsregister bei dem Amtsgericht in Mönchengladbach hat einsehen lassen, dass

a) unter HR A 5955

aa) die Firma Schmitz Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG mit dem Sitz in Viersen eingetragen ist,

bb) in diesem Handelsregister die Firma Schmitz Verwaltungs GmbH mit dem Sitz in Viersen als alleinige persönlich haftende Gesellschafterin eingetragen ist

b) unter HR B 11753

aa) die Firma Schmitz Verwaltungs GmbH mit dem Sitz in Viersen eingetragen ist,

bb) in diesem Handelsregister Herr Dr. Rüdiger Schmitz als Geschäftsführer eingetragen ist mit dem Vermerk, dass er zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt ist.

Der Erschienene, handelnd wie vorstehend angegeben, bat um Beurkundung des nachstehenden

Grundstücksübertragungsvertrages

und

Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)
im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B,
Meerbusch-Osterath, Wohngebiet nördlich Bommershöfer Weg, Blatt II, „Am
Schweinheimer Kirchweg“

Inhaltsverzeichnis

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

§ 9	<i>Gewährleistung wegen Sach- und Rechtsmängeln</i>
§ 10	<i>Besitzübergang, Auflassung, Eigentumsübergang</i>
§ 10a	<i>Besitzübergang der öffentlichen Verkehrsflächen</i>
§ 10b	<i>Auflassung und Eigentumsübergang</i>
§ 11	<i>Auflassungsvormerkungen</i>
§ 12	<i>Vollmacht, Grundbucheklärungen</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 der Lärmschutzwand</i>
§ 25	<i>Herstellung der Linksabbiegerspur</i>
§ 26	<i>Kanalanschlussbeiträge</i>
§ 27	<i>Sicherheitsleistung</i>
§ 28	<i>Ersatzvornahme</i>
Teil V	<i>Bau, Nutzungs- und Gestaltungsverpflichtungen; Öffentlich geförderter Wohnungsbau</i>
§ 29	<i>Lärmschutzwand</i>
§ 30	<i>Gestaltung</i>
§ 31	<i>Öffentlich geförderter Wohnungsbau</i>

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

Teil I Präambel

Die Stadt Meerbusch betreibt die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B, Meerbusch-Osterath, Wohngebiet nördlich Bommershöfer Weg, Blatt II, „Am Schweinheimer Kirchweg“.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage, südlich des Westrings.

Die im Vertragsgebiet liegenden Weideflächen werden durch die geplante Aufgabe des Reitstalls mit Pensionspferdebetrieb an der Krefelder Straße zukünftig nicht mehr benötigt und sollen im Sinne der Innenentwicklung einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht für die neue Wohnbebauung eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern am Eingang des Quartiers vor. Diese sollen u.a. zur Unterbringung von betreuten Wohnformen bzw. als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden.

Die Erschließung des Neubaubereiches soll über eine von der Krefelder Straße abzweigende zentrale Stichstraße erfolgen, die an ihrem westlichen Ende in einer Wendeanlage mündet.

An den Wendebereich schließt ein öffentlicher Fuß- und Radweg an, der an den bestehenden Fuß- und Radweg zwischen dem Struckslindenweg und der Comeniusstraße anbindet, so dass eine fußläufige und radwegemäßige Vernetzung der Quartiere sichergestellt ist.

In Richtung Süden soll zur Abschirmung von Emissionen des Gewerbegebietes an der Rudolf-Diesel-Straße eine Lärmschutzwand in einer Höhe von rund 5 m auf den privaten Wohngrundstücken errichtet werden.

Der Vorhabenträger ist oder wird Eigentümer von Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die anderen Flächen verbleiben im Eigentum Dritter. Mit der vorliegenden Vereinbarung sollen die Regelung der Grundstücksverhältnisse sowie die Durchführung der Erschließung im Vertragsgebiet auf den Vorhabenträger übertragen werden.

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

TEIL II

Gegenstand des Vertrages

§ 1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet (Anlage 1) liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B, Meerbusch-Osterath, Wohngebiet nördlich Bommershöfer Weg, Blatt II „Am Schweinheimer Kirchweg“ (Anlage 3) und umfasst die Grundstücke Gemarkung Osterath, Flur 16, Flurstücke-Nr. 75 und 432 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 517 der Flur 16 und eine Teilfläche des Flurstückes Gemarkung Osterath, Flur 2, Flurstück-Nr. 278 (Straßenland Krefelder Straße).

§ 2 Anlagen zum Vertrag

Anlage 1:

Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes im Maßstab 1:500 (Stand: 07.11.2016)

Anlage 2:

Grunderwerbsplan eines Ö.b.V.I. mit Angaben aller auf die Stadt zu übertragenden öffentlichen Grundstücksteilflächen im Maßstab 1:500 (Stand: 07.11.2016)

Anlage 3:

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B Meerbusch-Osterath, Wohngebiet nördlich Bommershöfer Weg, Blatt II, „Am Schweinheimer Kirchweg“ Rechtsplanentwurf im Maßstab 1:500 (Stand: 20.12.2016)

Anlage 4a:

Vorentwurf Ausbauplan zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit Festlegung der Ausbaustandards und Materialbeschreibungen im Maßstab 1:250 (Stand: 02.11.2016)

Anlage 4b:

Erschließung Regelquerschnitte A-A bis G-G zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Stand: 02.11.2016)

Abweichend von der Darstellung im Plan Regelquerschnitt A-A ist die dort dargestellte Baumscheibe nicht mit Füllkies, sondern entsprechend der Vorgaben der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B, mit Unterboden und Oberboden aus dem Baugebiet fachgerecht zu verfüllen.

Anlage 4c:

Bauablaufplan (Stand 15.12.2016)

Anlage 5:

Entwässerungsplan (Endausbau) im Maßstab 1:250 (Stand: 23.11.2016)

Anlage 6:

Gestaltung der Lärmschutzwand, Ausführungs- und Materialbeschreibung (Stand 02.11.2016)

Anlage 7:

Verwaltungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Stand 16.02.2017) einschließlich der Pläne:

- 1) Übersichtskarte (Stand 09.02.2017)
- 2) Lageplan (Stand 09.02.2017)
- 3) Deckenhöhenplan (Stand 09.02.2017)
- 4) Querschnitt (Stand 09.02.2017)
- 5) Detail Querungshilfe mit Bodenindikatoren (Stand 09.02.2017)
- 6) Sichtweitennachweis (Stand 09.02.2017)
- 7) Unterflurplan (Stand 09.02.2017)
- 8) Beschilderungsplan (Stand 09.02.2017)

Teil III

Grundstücksübertragungsvertrag

§ 3 Grundbuchangaben, Belastungen

[REDACTED]

§ 4 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Meerbusch sind auf den Baulastenblättern Nr. 229 und Nr. 1249 zu Lasten des Flurstückes-Nr. 517 Baulasten eingetragen. Zu Lasten der Flurstücke-Nr. 75 und 432 sind keine Baulasten eingetragen.

§ 5 Miet-, Pacht- und/oder Nutzungsverhältnisse

Bezüglich der nachbenannten Grundstücke des Vorhabenträgers bestehen keine Miet-, Pacht- und/oder Nutzungsverhältnisse.

§ 6 Übertragungsgegenstand Grunderwerb der Stadt

Der Vorhabenträger ist gemäß Angebotsurkunde vom 11.12.2013 - UR-Nr. 2306 für 2013/O des Notar Dr. Stephan Oelers, Viersen - nebst Änderungsvertrag vom 28.07.2015 – UR-Nr. 1008 für 2015/O sowie Änderungsurkunde vom 28.12.2016 – UR-Nr. 1735 für 2016/O des amtierenden Notars – nach Annahme des Angebotes Käufer der Grundstücke Gemarkung Osterath, Flur 16, Flurstücke Nr. 75 und 432 sowie einer Teilfläche von ca. 5.888 m² aus dem Grundstück Gemarkung Osterath, Flur 16, Flurstück-Nr. 517. Der Vorhabenträger überträgt an die Stadt die in der Anlage 2 mit folgender Kennzeichnung bezeichneten Grundstücksteilflächen:

- 1.) Teilfläche 1 von ca. 1.609 m² aus Gemarkung Osterath, Flur 16, Flurstück Nr. 517, für die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße),
- 2.) Teilfläche 2 von ca. 1.869 m² aus Gemarkung Osterath, Flur 16, Flurstück Nr. 75, für die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße),
- 3.) Teilfläche 3 von ca. 158 m² aus Gemarkung Osterath, Flur 16, Flurstück Nr. 432, für die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße),
- 4.) Teilfläche 4 von ca. 68 m² aus Gemarkung Osterath, Flur 16, Flurstück Nr. 75, für die öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg),

§ 7 Grundbuchliche Belastungen und Baulasten

Die Grundstücke werden lastenfrei übertragen. Die unter § 3 aufgeführten grundbuchlichen Belastungen werden auf den der Stadt zu übertragenden Grundstücken 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.

Die unter § 4 aufgeführten Baulasten werden nicht übernommen. Der beurkundende Notar wird für den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs mit der Einholung einer Erklärung beauftragt, die die Baulastfreiheit für die zu übertragende Fläche bescheinigt.

§ 8 Gegenleistung

Der Vorhabenträger überträgt der Stadt die Grundstücke und Grundstücksteilflächen gemäß § 6 als öffentliche Verkehrsflächen, **unentgeltlich**.

§ 9 Gewährleistung wegen Sach- und Rechtsmängel

(1) Der Vorhabenträger erklärt, dass ihm 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) Der Vorhabenträger hat jedoch die Mängel zu beseitigen, die etwa ab der Beurkundung bis zum Besitzübergang neu entstehen.

(3) Der Vorhabenträger garantiert der Stadt den Grundbesitz frei von allen im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen.

(4) Der Vorhabenträger 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 dem Vorhabenträger nicht bekannt. Eine Gewährleistung erfolgt insoweit nicht.

§ 10 Besitzübergang, Auflassung, Eigentumsübergang

§ 10a Besitzübergang der öffentlichen Verkehrsflächen

Der Besitz an den noch zu vermessenden Grundstücken und Grundstücksteilflächen gemäß § 6, geht 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 Verkehrsflächen) verlangen und die Flächen auch eigenmächtig in Besitz nehmen.

§ 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. Der Vorhabenträger 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/Baulastenfreiheit 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 Unbedenklichkeitsbescheinigung 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 Verkehrsflächen) 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 Übertragungsgrundstück 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) Der Vorhabenträger bewilligt und die Stadt beantragt zu Lasten des jeweils betroffenen Übertragungsgrundstücks gemäß § 6 die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt zur Sicherung ihres Anspruches auf Verschaffung des Eigentums an dem jeweiligen Kaufgrundstück.

Der Vorhabenträger 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 Veränderungsnachweises 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.

Die Vertragsparteien beantragen und bewilligen die Begründung einer „Dienstbarkeit für die Lärmschutzwand“ und die Begründung einer „Verpflichtung sozialer Wohnungsbau“.

Bezüglich der Sicherung der Verpflichtung sozialer Mietwohnungsbau soll Zulasten des Grundstückes Gemarkung Osterath, Flur 16, Flurstück-Nr. 517 folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen werden: „Dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundbesitzes ist es untersagt, den dienenden Grundbesitz zu anderen Zwecken als einer Bebauung mit einem Gebäude mit mindestens 10 Wohnungen im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus zu nutzen. Die Dienstbarkeit ist löschbar bei Nachweis des Ablaufes der entsprechenden Zweckbindungsfrist.“

Bezüglich der Sicherung der Lärmschutzwand soll Zulasten der Grundstücke Gemarkung Osterath, Flur 16, Flurstück-Nr. 75 und Flurstück-Nr. 517 folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen werden: „Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Meerbusch auf dem dienenden Grundstück eine Lärmschutzwand gemäß den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B, Meerbusch-Osterath, Wohngebiet nördlich Bommershöfer Weg, Blatt II, „Am Schweinheimer Kirchweg“ in Verbindung mit Anlage 6 dieses Städtebaulichen Vertrages dauerhaft zu dulden und funktionsgerecht zu unterhalten und ggfs. wiederherzustellen. Kommt der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes nach einmaliger erfolgloser Aufforderung innerhalb einer Frist von 8 Wochen seinen vorstehenden Verpflichtungen nicht nach, ist die Stadt Meerbusch berechtigt, die erforderlichen Maßnahmen zur dauerhaften funktionsgerechten Unterhaltung und gegebenenfalls auch Wiederherstellung der Lärmschutzwand auf Kosten des Eigentümers durchführen zu lassen.“

Soweit aus den aktuell belasteten Grundstücken zukünftig Teilflächen herausparzelliert werden sollten, deren gesamte Fläche nicht von der Pflicht zur Errichtung einer Lärmschutzwand betroffen sein sollte, verpflichtet sich die Stadt Meerbusch diese Grundstücke aus der Mithaft zu entlassen.

§ 12 Vollmacht, Grundbucheklärungen

(1) Die Beteiligten erteilen

- a) Frau Ute Kohnen, Notarhilfin,
- b) Frau Sandra Kirberich, Notarfachangestellte,

sämtlich dienstansässig bei dem beurkundenden Notar,

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 Auflassungs-, 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]

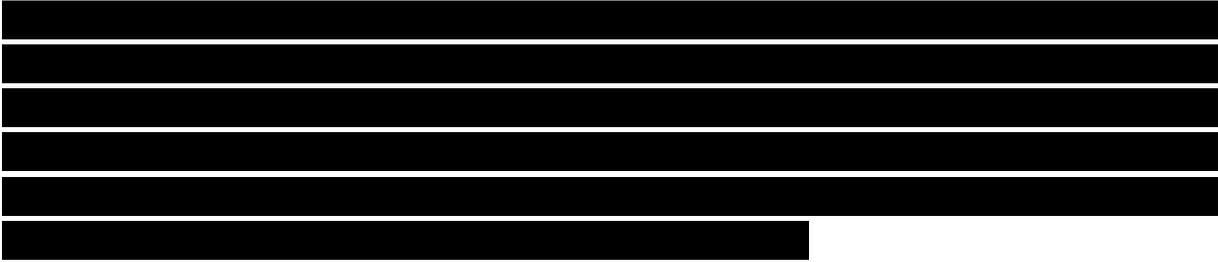
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



TEIL IV Erschließung

§ 14 Herstellung der Erschließung

(1) Der Vorhabenträger erschließt entsprechend der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B (Anlage 3) nebst Begründung 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B 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 ist bereits jetzt damit einverstanden, 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 Erschließungsanlage 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.), einschließlich einer Unterpflanzung. Die gepflanzten Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben und den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Die Pflanzenauswahl ist mit dem Servicebereich Baubetriebshof, Friedhöfe, Grünflächen (SB 11) der Stadt Meerbusch vorab abzustimmen. Außerdem umfasst die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen die Pflege der Pflanzung nach DIN 18916 sowie DIN 18919 bis zur Übernahme der Flächen durch die Stadt. Die in der Anlage S 1 Anlage 4a (Erschließung Lageplan Straßenbau) dargestellte erste Baumscheibe, von der Einmündung Krefelder Straße aus gesehen, kann nur entsprechend der Richtlinien der FLL hergestellt werden, wenn ein Teil mit einem entsprechend verdichtbaren Substrat unter Flur ausgeführt wird. Auf der gleichen Anlage dargestellt befinden sich auf einem Grünstreifen entlang der Krefelder Straße etwa neun Bäume mit Stammumfängen von 0,70 m bis 1,00 m. Diese werden durch den Bau des angrenzenden Parkplatzes, der in den Kronenbereich hineinragt, in Mitleidenschaft gezogen. Der Bau des Parkplatzes muss daher von einem Baumgutachter begleitet werden. Soweit dieser den Erhalt der Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht verantworten kann, müssen die Bäume in Absprache mit dem SB 11 mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm nachgepflanzt werden.
4. die Herstellung der Straßenbeleuchtung,
5. die Herstellung der Straßenentwässerung,
6. die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Entwässerungsanlagen einschließlich Hausanschlussleitungen bis zur privaten Grundstücksgrenze,
7. die Herstellung der privaten Erschließungsanlage Lärmschutzwand,
8. die Herstellung einer Linksabbiegerspur auf der Krefelder Straße sowie die hierzu erforderlichen Umbauarbeiten an der Krefelder Straße

(5) 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: 4 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 der Erschließungsanlagen.

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

§ 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, Gas, 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 1 – 7 sowie 9 und Anlage 11 Nr. 1; § 43 HOAI 2013, Leistungsphasen 1 – 7, sowie 9 und Anlage 12 Nr. 12.1; § 47 HOAI 2013, Leistungsphasen 1 -7, sowie 9 und Anlage 13 Nr. 13.1) hat der Vorhabenträger nach Zustimmung durch die Stadt bereits das Ingenieurbüro Schmitz, Viersen beauftragt. Die HOAI 2013 ist als in Deutschland zwingend anzuwendendes Preisrecht bei der Beauftragung zu Grunde zu legen. Die beiden Vertragsparteien stimmen überein, dass die Planungsleistungen nach § 5, Absatz 4, Satz 2 HOAI 2013 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 12 Nr. 12.1 (örtl. Bauleitung HOAI 2013), 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 2013 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, sind 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. Das Leistungsverzeichnis ist mit Einheitspreisen zu versehen und die endgültig verhandelten Einheitspreise sind der Stadt vorzulegen. Die jeweiligen Leistungsverzeichnisse, die Anzahl und Auswahl der aufzufordernden Bieter sowie die jeweilige Auftragsvergabe einschließlich der verhandelten Einheitspreise bedarf der Zustimmung der Stadt.

(5) Die Tiefbauleistungen sind vom Vorhabenträger nach den Vorschriften der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) beschränkt auszuschreiben. Die Anzahl der aufzufordernden Bieter beträgt mindestens 8 (acht). Die Auswahl und die Benennung 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) erfolgt durch die Stadt. Es dürfen ausschließlich diese Firmen angefragt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Beauftragung von Bauleistungen für später öffentliche Anlagen die VOB/B zu vereinbaren und einzuhalten.

(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 und Zustimmung vor. Der Auftrag wird erst nach Zustimmung der Stadt durch den Vorhabenträger erteilt. Die Stadt wird über die Zustimmung innerhalb von 14 Tagen nach Vorlage der prüffähigen und vollständigen Unterlagen entscheiden. Ob die eingereichten Unterlagen vollständig und prüffähig sind, wird die Stadt innerhalb von 5 Werktagen nach Einreichung prüfen und unverzüglich danach dem Vorhabenträger schriftlich mitteilen, welche Unterlagen nachzureichen sind bzw. die Vollständigkeit und Prüffähigkeit bestätigen. Die Zustimmung darf nur aus wichtigen in deren Person liegenden Gründen (etwa wegen fehlender Zulassung und Leistungsfähigkeit) verweigert werden. Eine Verweigerung der Zustimmung ist wirksam, wenn sie schriftlich und unter Angabe der die Verweigerung tragenden Gründe erfolgt.

(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, seinerseits 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. Weitere Pflichten regelt § 20 Absatz 4.

(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 7,5 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 und einer Straßenbeleuchtung erschlossen sein. Für die Herstellung der Lärmschutzwand gilt im Übrigen auch § 24.

(2) Die endgültige Fertigstellung muss bis zum 31.12.2021 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 bis zur Übernahme entstehen, auf seine Kosten zu beseitigen. Auf Aufforderung durch die Stadt wird der Vorhabenträger unverzüglich eine Straßenreinigung bzw. eine Reinigung des Bauumfeldes vornehmen lassen. Nach Herstellung der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen dürfen Kanaldeckel, Schieber, Hydranten, Hausanschlussventile

u.ä. Einrichtungen nicht überdeckt werden. Die Straßenreinigung ist nach Herstellung der asphaltierten Baustraße unverzüglich durch den Vorhabenträger aufzunehmen bzw. zu beauftragen. Diese ist bis zur endgültigen Übernahme zu gewährleisten.

(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 nach VOB zwischen dem Vorhabenträger und einem beauftragten Unternehmer unberührt.

§ 21 Übernahme, Abnahme und Widmung

(1) Nach endgültiger Fertigstellung sämtlicher nach diesem Vertrag herzustellenden Erschließungsanlagen, mit Ausnahme der in § 14 Nr. 8 genannten Anlage, ist eine Übernahme, die gleichzeitig die Abnahme nach VOB zwischen Vorhabenträger und Stadt darstellt, mit der Stadt zum Zwecke der Übertragung der öffentlichen Erschließungsanlagen durchzuführen. Eine Übernahme bzw. eine Abnahme im Innenverhältnis zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt in mehreren Abschnitten ist ausgeschlossen.

(2) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet schriftlich an und beantragt einen Übernahmetermin. Die Übernahme erfolgt erst, wenn 90 % der geplanten Hochbauten im Vertragsgebiet bezugsfertig hergestellt und ggf. etwaige Ablösungsbeträge gezahlt sind. Die Durchführung des Übernahmetermins hat innerhalb von 12 Werktagen nach Aufforderung durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Die Übernahme kann wegen wesentlicher Mängel bis zu deren Beseitigung verweigert werden.

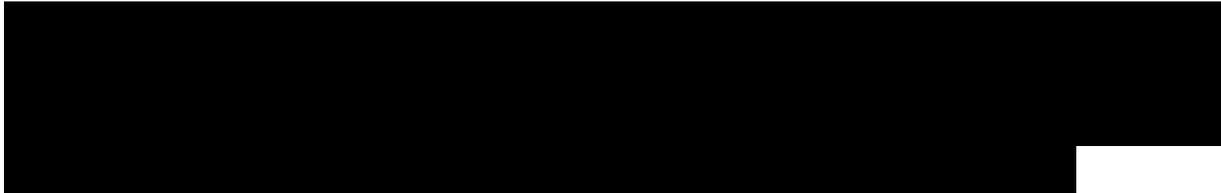
(3) Das Ergebnis des Übernahmetermins ist zu protokollieren. Mit der beiderseitigen Annahme des Protokolls ist die Übernahme und damit auch die Abnahme nach VOB zwischen Stadt und Vorhabenträger vollzogen. Bei der Übernahme festgestellte Mängel oder Schäden hat der Vorhabenträger in angemessener Frist beseitigen zu lassen. Im Anschluss an die Übernahme der Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt die mängelfreien Erschließungsanlagen unverzüglich in ihre Unterhaltungs- und Baulast, sobald sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsanlagen 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. Der Vorhabenträger stimmt der Widmung zu öffentlichen Anlagen bereits jetzt zu.

(5) Mit der Übernahme der Erschließungsanlagen gemäß VOB übernimmt die Stadt diese in Ihre Baulast, wenn der Eigentumsübergang der öffentlichen Erschließungsflächen sichergestellt (not. Bestätigung) ist, und der Vorhabenträger vier Wochen 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 (dxf/dwg) sowie als PDF. Im Vorfeld ist das zu Grunde zu legende Koordinatenformat mit der Stadt abzustimmen.
- 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) ggfls. 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.



§ 24 Herstellung der Lärmschutzwand

(1) Die Herstellung der privaten Erschließungsanlage „Lärmschutzwand“ erfolgt nach Maßgabe des zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmten Ausbauplanes (Anlage 6) und ist bis zur Fertigstellung der Baustraße abzuschließen.

§ 25 Herstellung der Linksabbiegerspur

(1) Voraussetzung für die Anbindung des Baugebietes ist die Herstellung eines Linksabbiegerstreifens auf der Krefelder Straße (L 476), für die der Landesbetrieb Straßenbau NRW Straßenbaulastträger ist. Zum Zwecke der Übertragung der Herstellung des Linksabbiegerstreifens und der Querungshilfe wurde bzw. wird eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und der Stadt geschlossen.

(2) Die Verwaltungsvereinbarung über die Erschließung Am Schweinheimer Kirchweg, Meerbusch-Osterath, Ausführungsplanung zur Anbindung L 476 Linksabbieger /Querungshilfe (nachfolgend VE L 476 genannt) einschließlich der Ausbaupläne wird vollinhaltlich Bestandteil dieses Vertrages (Anlage 7). Der Vorhabenträger tritt in alle Rechte und Pflichten der Stadt aus dieser Verwaltungsvereinbarung ein.

(3) Der Vorhabenträger stellt den Linksabbiegerstreifen einschließlich aller Anschlussarbeiten als Folge der Erschließung des Baugebietes im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und in eigener Verantwortung her und trägt die gesamten Kosten. Eine Kostenbeteiligung der Stadt entfällt.

(4) Die Abnahme nach VOB bzw. Übernahme der herzustellenden Linksabbiegerspur einschließlich Querungshilfen erfolgt gem. § 5 der VE 476. Sie kann unabhängig von der Übernahme der übrigen Erschließungsanlagen nach Vorlage der erforderlichen Bestandspläne und der gem. § 7 Abs. 2 der VE 476 geforderten geprüften Abrechnung erfolgen.

§ 26 Kanalanschlussbeiträge

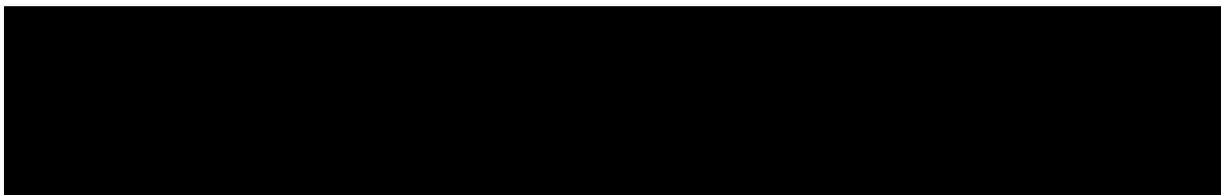
(1) Für den Anschluss der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke des Vorhabenträgers an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erhebt die Stadt die satzungsgemäßen Kanalanschlussbeiträge nach der im Zeitpunkt der Anschlussmöglichkeit gültigen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungsatzung. Diese 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]

[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 des Vorhabenträgers anderweitig durchführen lassen und hierfür auch die Bürgschaft in Anspruch nehmen.

(3) Der Vorhabenträger ist zur Duldung dieser Arbeiten nach den Absätzen 1) und 2) verpflichtet und stimmt einer Widmung zu öffentlichen Anlagen bereits jetzt zu.

Teil V

Bau-, Nutzungs- und Gestaltungsverpflichtungen; Öffentlich geförderter Wohnungsbau

§ 29 Lärmschutzwand

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Errichtung einer Lärmschutzwand gemäß Anlage 6 des Vertrages. Diese ist entsprechend den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu realisieren und zu begrünen. Innerhalb der ersten 25m Länge der Lärmschutzwand (von der Krefelder Straße aus gesehen) ist eine Begrünung gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auch auf der südlichen Seite der Wand anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Begrünung der Lärmschutzwand ist einzuplanen, dass die Pflanze „Climatis“ eine Rankhilfe benötigt. Bei der Pflanze „Efeu“ ist zu beachten, dass diese nur klimmt, wenn die Wand keinen algen und/oder schimmelabweisenden Anstrich erhält.

§ 30 Gestaltung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die architektonische Gestaltung für den Geschosswohnungsbau, insbesondere die Fassadengestaltung und Materialität, vor Beantragung von Bauvorbescheiden und/oder Baugenehmigungen mit der Stadt Meerbusch abzustimmen (z. B. durch gemeinsame Bemusterungen, Modelle, u. ä.) und eine schriftliche Zustimmung der Stadt Meerbusch, FB 4 Stadtplanung und Bauaufsicht, einzuholen. Gegebenenfalls werden weitere Anforderungen zur Sicherung der städtebaulich-architektonischen Qualität gestellt.

§ 31 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

(1) Unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Bewilligungsbehörde des Rhein-Kreises Neuss stehend verpflichtet sich der Vorhabenträger, mindestens 10 Wohnungen für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau vorzusehen. Der Vorhabenträger strebt darüber hinaus die Herstellung von bis zu 15 weiteren Wohneinheiten im sozial geförderten Wohnungsbau an. Die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu berücksichtigen. Die Verpflichtung zum Bau von mindestens 10 Wohnungen für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau im WA 4, am Eingang des Quartiers, ist im Grundbuch dinglich zu sichern und er soll innerhalb von drei Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes realisiert werden.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Verpflichtung zur Schaffung von gefördertem Mietwohnungsbau bei der Veräußerung der Grundstücke an die Rechtsnachfolger zu übertragen.

Teil VI

§ 32 Bebauung der Grundstücke

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

TEIL VII Weitere Regelungen

§ 33 Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger wird die in diesem Vertrag auf ihn 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 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 vom Vorhabenträger 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.

§ 34 Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entsteht für die Stadt keine Verpflichtung zur Herbeiführung des Satzungsbeschlusses für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B. Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf das vorgenannte Bebauungsplanverfahren getätigt hat oder noch tätigen wird, ist im Falle des Scheiterns der Aufstellung oder der Unwirksamkeit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B ausgeschlossen.

§ 35 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 bedarf es nicht, wenn der Vorhabenträger seinen Geschäftssitz ohne Mitteilung eines neuen Geschäftssitzes verlegt und eine Zustellung am bisherigen im Rubrum genannten oder einem etwaigen zukünftig mitgeteilten Geschäftssitz scheitert.

(4) Der Vorhabenträger 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.

§ 36 Rücktrittsrecht

Sind innerhalb von zwölf Monaten nach Rechtswirksamkeit des Vertrages die Voraussetzungen zum Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß § 18 nicht erfüllt, so ist die Stadt zum Rücktritt berechtigt. Beim Rücktritt durch die Stadt bestehen seitens des Vorhabenträgers keine Ansprüche gegen die Stadt.

§ 37 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird gemäß seiner notariellen Beurkundung wirksam, sobald die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B, Meerbusch-Osterath, Wohngebiet nördlich Bommerhöfer Weg, Blatt II, „Am Schweinheimer Kirchweg“ in Kraft getreten ist.

§ 38 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Meerbusch.

§ 39 Planungsermessen

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

§ 40 Kosten des Vertrages

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

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: