

Vertrag

über die Erschließung des Bebauungsplangebietes

„Fredemanns Hof - 1. Änderung“

wird zwischen

der Stadt Melle vertreten durch den Bürgermeister
- nachstehend Stadt genannt -

und

Herr Prof. Dr.- Ing. habil. Alois Christian Knoll,München
- nachstehend Erschließungsträger genannt -

folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Stadt überträgt nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Erschließung auf den Erschließungsträger. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Plan.
- (2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung ist maßgebend der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Fredemanns Hof - 1. Änderung“.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 2 und 3 dieses Vertrages.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die im Bebauungsplan als öffentlich dargestellten Erschließungsanlagen (Parkplätze und Grünfläche für Gedenkstein) bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2 Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, in Zusammenarbeit mit der Stadt die Planung der Parkplätze und Grünanlagen zu erstellen. Entsprechend dieser Pläne und der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung werden die Anlagen vom Erschließungsträger fertiggestellt.
- (2) Mit der Durchführung der Erschließung darf nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- (3) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die

vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst sowohl eine private als auch eine öffentliche Erschließung, im Einzelnen bestehend aus:
- a) der Freilegung des Baufeldes
 - b) der Herstellung der Abwasseranlagen (Schmutz- und Regenwasser)
Dabei sind vom Erschließungsträger insbesondere folgenden Maßgaben einzuhalten:
 - Das Schmutzwasser ist zum vorhandenen Kanal im Fredemanns Kamp abzuleiten. Dazu wird von der Stadt Melle ein Hausanschlussschacht auf jedem Grundstück errichtet, an welchem die Grundstücksentwässerungen angeschlossen werden. Die Kosten für die Hausanschlüsse (Anschlusskanal und Revisionsschacht) trägt der Erschließungsträger. Sollte aufgrund der noch nicht bekannten Grundstücksaufteilung ein Grundstück keinen direkten Anschluss zum Fredemanns Kamp erhalten, so ist die Leitungsführung privatrechtlich zu sichern.
 - Das Regenwasser ist zum vorhandenen Kanal im Fredemanns Kamp abzuleiten. Dazu wird von der Stadt Melle ein Hausanschlussschacht auf jedem Grundstück errichtet, an welchem die Grundstücksentwässerungen angeschlossen werden. Die Kosten für die Hausanschlüsse (Anschlusskanal und Revisionsschacht) trägt der Erschließungsträger. Sollte aufgrund der noch nicht bekannten Grundstücksaufteilung ein Grundstück keinen direkten Anschluss zum Fredemanns Kamp erhalten, so ist die Leitungsführung privatrechtlich zu sichern.
 - Für die zusätzliche Versiegelung ist das vorhandene Regenrückhaltebecken westlich der Straße „Zum Hainteich“ nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen auszubauen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist auf ein 10jähriges Regenereignis bemessen und beträgt 436 m³. Dazu wird die Stadt Melle eine Genehmigung gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) bei der „Unteren Wasserbehörde“ des Landkreises Osnabrück, Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück einholen. Die Kosten für Genehmigungsplanung, Genehmigungsgebühren und bauliche Umsetzung samt Nebenkosten werden gemäß der als Anlage 3 beigefügten Kostenaufteilung zu 10% vom Erschließungsträger und zu 90% von der Stadt Melle getragen.
 - Nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten sind die Kanäle zu reinigen.
 - c) der Herstellung der inneren Wasserversorgung (öffentliche ist bereits vorhanden). Für die Leitungsverlegung auf Privatgrund (Erschließungsweg) sind Geh,- Fahr- und Leitungsrechte per Grunddienstbarkeit zu sichern.
 - d) der erstmaligen Herstellung der öffentlichen Parkplätze und Grünanlagen.
 - e) die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Parkplätze sind innerhalb von 8 Wochen nach Erteilung der ersten Baugenehmigung in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle neu zu erstellen. Die Kosten trägt der Erschließungsträger.
 - f) die Grundstückseinfahrten sind so anzulegen, dass keinerlei bestehende Parkbuchten entfallen. Zudem sind die in der Anlage 1 gelb markierten Stellplätze zu erstellen und die Zu- und Abfahrtsverbote zu beachten.
 - g) die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes im Abschnitt des entsprechenden Grundstücks gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans herzustellen, dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu unterhalten.

- h) die im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Grünfläche zur Errichtung eines Gedenksteines ist in einer Größe von 25 m² durch den Erschließungsträger der Stadt Melle zur Verfügung zu stellen.
 - i) die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzung eines Baumes je 300 m² Grundstücksfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes vorzunehmen und dauerhaft zu sichern.
 - j) die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplans sind einzuhalten.
- (2) Die Erschließungsanlagen sind nach den geltenden technischen Anforderungen zu dimensionieren. Die Planung der Anlagen erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Fredemanns Hof – 1. Änderung“ und wird durch die Ausbauplanung mit der Baubeschreibung präzisiert.
- (3) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 4 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen zur Erstellung der Erschließungsanlagen nur an für Straßenbau zugelassenen Firmen zu vergeben. Die Ausführung hat auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistung (VOB) zu erfolgen. Der Zustimmung der Stadt bedürfen die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung.
- (2) Etwaige erforderliche Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrage gegeben. Die Vermessung ist nach sachlichen Gesichtspunkten auf Basis der Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplans durchzuführen und im Entwurf mit der Stadt Melle abzustimmen. Die Kosten trägt in dem Fall der Erschließungsträger.

§ 5 Baudurchführung

- (1) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Telefon-, Strom-, Gas- und Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsfläche verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, soweit ihr dies möglich ist, dafür Sorge zu tragen, dass die Versorgungs- und sonstigen Leitungsträger den Abstimmungsprozess mit dem Erschließungsträger zügig durchführen.
- (3) Der Baubeginn ist der Stadt eine Woche vorher anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (4) Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Erschließungsanlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden

technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

- (5) Seitens der Stadt dürfen bis zu fünf Bodenproben verlangt werden, deren Kosten der Erschließungsträger trägt. Liegen triftige Gründe vor, von sonstigen Materialien am Bau gemäß den geltenden Richtlinien Proben zu entnehmen, darf die Stadt diese von dem Erschließungsträger für fünf Proben verlangen.
- (6) Zum Baugebiet führt die öffentlich gewidmete Straße „Fredemanns Kamp“. Diese wurde anlässlich der Straßenzustandsbewertung 2017 mit der Schulnote 3 und der Anmerkung „punktuell schlechter, Pflasterschäden“ bewertet. Aufgrund des Baugebietes „Fredemanns Hof – 1. Änderung“ ist mit vermehrtem Baustellenverkehr zu rechnen, wodurch u.U. zusätzliche Straßenschäden verursacht werden können. Daher ist vor Baubeginn der aktuelle Straßenzustand der Straße „Fredemanns Kamp“ durch einen anerkannten Sachverständigen festzustellen und zu dokumentieren. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Straßenzustand erneut festzustellen. Die dann durch die Bauarbeiten evtl. verursachten Schäden sind vom Erschließungsträger in voller Höhe zu erstatten. Da eine evtl. Schadenshöhe derzeit nicht ermittelbar ist, wird ein Sicherheitsbetrag in Höhe von 20.000,- € vereinbart.
- (7) Die neu entstehenden Grundstückseinfahrten dürfen nicht die bestehenden Parkbuchten überlagern.
- (8) Auf dem Grundstück verlaufen nach Angaben der Deutschen Telekom Leitungen, welche zu berücksichtigen oder zu verlegen sind.
- (9) Auf dem Grundstück verlaufen an der östlichen Grenze öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle. Diese sind während der Bauzeit zu schützen und dürfen keinesfalls überbaut werden. Der genaue Verlauf ist z.Zt. unklar. Er wird nach der Baufeldfreilegung durch den Erschließungsträger anschließend durch die Stadt Melle festgestellt. Die bestehende vertragliche Sicherung der Kanäle ist an zukünftige Grundstückseigentümer weiterzugeben.

§ 6 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihnen obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahme an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei.
- (3) Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 7 Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass die Erschließungsanlage zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt (BGB). Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt. Im Übrigen gelten die Regelungen der VOB.
- (3) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und den Erschließungsträgern gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch die Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

§ 8 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese (entsprechend der in der Anlage festgesetzten Fläche) in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist und vom Erschließungsträger vorher
 - a) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen, Pläne und Datensätze werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (4) Die Widmung der als öffentlich Erschließungsanlagen erfolgt durch die Stadt; der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.
- (5) Auf Verlangen des Erschließungsträgers übernimmt die Stadt selbständige Teilanlagen in die Baulast, soweit die o. a. Voraussetzungen erfüllt sind.

§ 9 Sicherheitsleistungen

- (1) Der Erschließungsträger erbringt als Sicherheitsleistung eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft im Gesamtvolumen von 27.500,00 €. Dieses Gesamtvolumen ergibt sich aus der Sicherheitsleistung von 20.000,00 € für eventuell auftretende Schäden an der vorhandenen Straße „Fredemanns Kamp“ und der Sicherheitsleistung von 7.500,00 € für die zu erstellenden Parkbuchten.

§ 10 Kostenträger

- (1) Sämtliche Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahme trägt nach diesem Vertrag der Erschließungsträger.
- (2) Die Kosten der Herstellung und Ertüchtigung des Regenrückhaltebeckens werden proportional auf die angeschlossenen Flächen verteilt. Die Kosten für die bauliche Umsetzung werden gemäß der als Anlage beigefügten Kostenaufteilung (Variante B) zu 10% vom Erschließungsträger und zu 90% von der Stadt Melle getragen.

§ 11 Ersatz städtischer Aufwendungen

- (1) Aufwendungen, die der Stadt vor bzw. nach Abschluss dieses Vertrages für Voruntersuchungen, Planung der Kanalisation und des Straßenbaus sowie für alle anderen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung des Erschließungsgebietes entstehen, trägt der Erschließungsträger.

§ 12 Bestandteile dieses Vertrages

- (1) Bestandteil dieses Vertrages ist der Entwurf des Bebauungsplans „Fredemanns Hof – 1. Änderung“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, und der Begründung (Anlage 4 mit Stand vom 15.08.2019), der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes und den im Plan enthaltenen Festsetzungen (Anlagen 1 und 2) sowie der Vermerk zur flächenproportionalen Kostenaufteilung des Regenrückhaltebeckens (Anlage 3).

§ 13 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 14 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Fredemanns Hof – 1 Änderung“.

§ 15 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Erschließungsträger haftet der Stadt Melle als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt Melle ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Eine Entlassung aus der Haftung soll nur aus wichtigem Grund unterbleiben. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Rechtsnachfolger nicht die erforderliche Zuverlässigkeit zur Durchführung des Vertrages nachweist oder nicht bereit und in der Lage zur Vertragserfüllung i. S. d. § 12 BauGB ist.
- (2) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Erschließungsträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

Melle, den _____ 2019

Melle, den _____ 2019

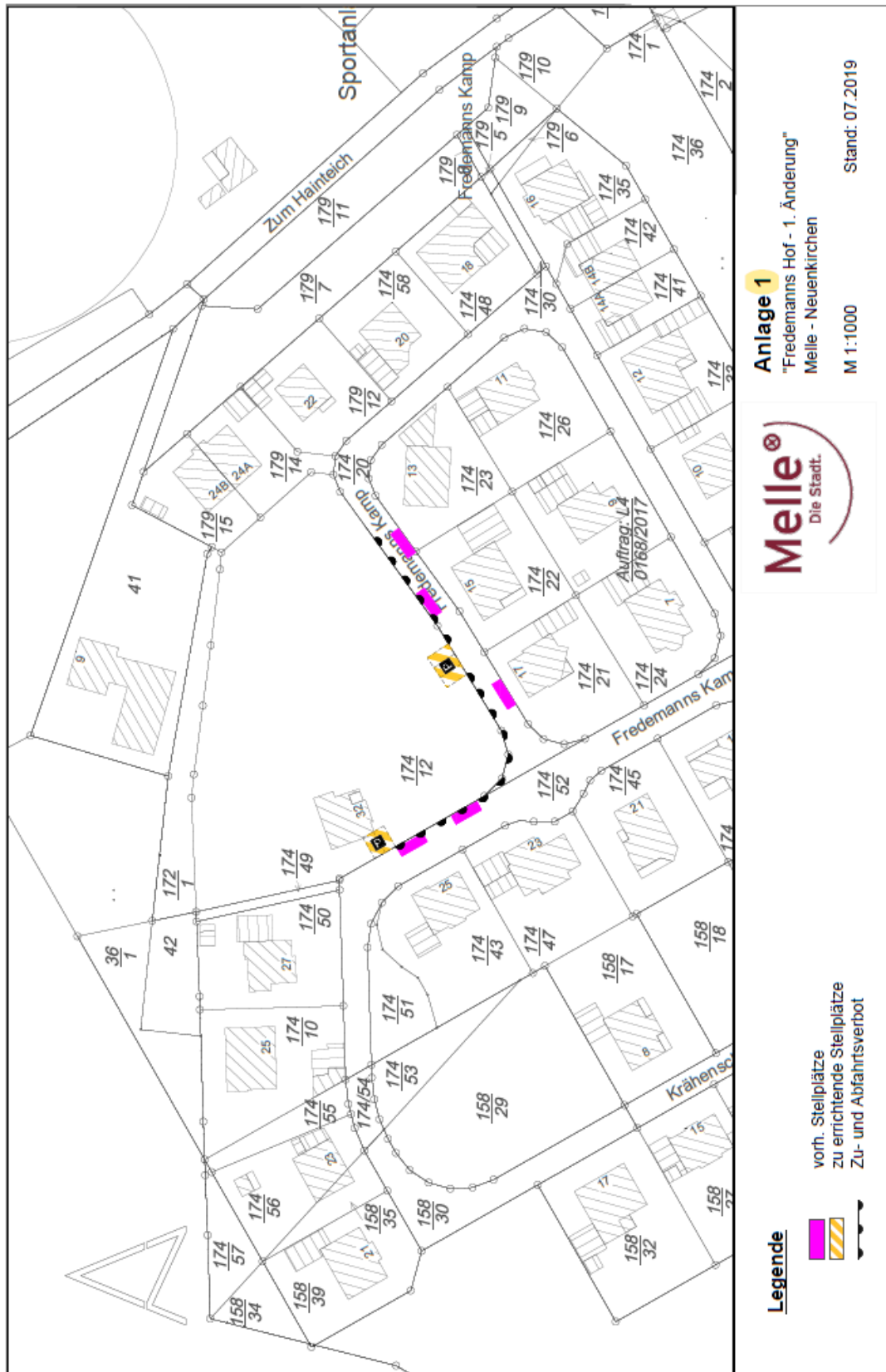
S t a d t M e l l e
- Der Bürgermeister -

der Erschließungsträger

(Bürgermeister Scholz)

(Prof. Dr. – Ing. habil. Alois Christian Knoll)

Anlage 1 zum Vertrag „Fredemanns Hof – 1. Änderung“



Anlage 2 zum Vertrag „Fredemanns Hof – 1. Änderung“



Anlage 3 zum Vertrag „Fredemanns Hof – 1. Änderung“

Regenrückhaltebecken Fredemanns Kamp – Kostenaufteilung:

Der B-Plan „Fredemanns Hof“ hat eine Neuberechnung des Regenrückhaltebeckens (RRB) „Fredemanns Kamp / Zum Hainteich“ nach den aktuell geltenden Vorgaben erforderlich gemacht. Demzufolge ist das rechnerische Stauvolumen um 112 m³ von 324 m³ auf 436 m³ zu erhöhen. Die dadurch entstehenden Kosten sind aufzuteilen und dem B-Plan „Fredemanns Hof“ zu zuordnen. Die Aufteilung erfolgt proportional der Nutzung infolge der angeschlossenen Flächen.

Angeschlossenen Flächen:		ca. 3,9 ha (=100 %)
Anteil Fredemanns Hof:	3.926 m ² entspricht	ca. 0,39 ha (=10 %)

Der Kostenanteil für das B-Plangebiet „Fredemanns Hof“ beträgt somit 10% der für die Erweiterung des RRB anfallenden Kosten. Die restlichen 90% trägt die Stadt Melle.

Anlage 4 zum Vertrag „Fredemanns Hof – 1. Änderung“

Fassung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Fredemanns Hof – 1. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, und der Begründung (Stand vom 15.08.2019)

Siehe Anlagen 1 und 2 der Vorlage 01/2019/0294