

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 258 - VEP Nr. 16 - für den Bereich
„Schwanenstraße/Itterbach/Schwanenplatz“

zwischen der

Stadt Hilden,
Am Rathaus 21, 40721 Hilden

vertreten durch den
Bürgermeister Horst Thiele
und die
techn. Beigeordnete Rita Hoff

- nachfolgend Stadt genannt -

und

der Firma
Logo Bau – Regie GmbH
Hauptstraße 19, 40597 Düsseldorf

vertreten durch die Geschäftsführerin
Frau Nicole Schuba
geschäftsansässig wie vor

- nachfolgend Vorhabenträger genannt-

Präambel

Das Vertragsgebiet liegt zentral in der Hildener Innenstadt zwischen Berliner Straße und Benrather Straße, im Norden begrenzt durch den Itterbach und im Osten durch die Schwanenstraße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 95, 98, 923, 926, 928, 929, 930, 931 der Flur 58 in der Gemarkung Hilden mit einer Gesamtfläche von ca. 0,31 ha.
Zurzeit befinden sich im Plangebiet direkt an der Schwanenstraße das unter Denkmalschutz stehende „Haus auf der Bech“ sowie mehrere leerstehende Gebäude.

Zukünftig soll das Plangebiet für Zwecke der Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Konkrete Einzelheiten für die Durchführung der Maßnahmen regelt dieser Durchführungsvertrag.

Teil I Allgemeines

§ 1

Gegenstand und Geltungsbereich des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben wie in § 3 näher beschrieben unter Berücksichtigung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 258 und VEP Nr. 16 sowie den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den im Lageplan (Anlage 1) dargestellten Grundbesitz. Der Planbereich des VEP Nr. 16 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 258 sind identisch.
- (3) Der Vorhabenträger ist zum Zeitpunkt des Abschlusses des Durchführungsvertrages über die oben bezeichneten Grundstücke Verfügungsberechtigt. Er ist bereit und in der Lage, das auf den Grundstücksflächen vorgesehene Vorhaben entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb einer Frist (siehe § 4 Durchführungsverpflichtung) zu realisieren.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 258(VEP 16) (Anlage 2),
- c) Ansichten mit der Gebäudetypologie (Anlage 3),
- d) Ausführungsplan zur Grüngestaltungsplanung sowie zur Umsetzung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Baumbestandes, sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen (Anlage 4).
Der Plan wird nachgereicht gem. § 19 des Vertrages.

Teil II Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben umfasst die Errichtung von fünf Häusern mit 16 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit der Zufahrt von der Schwanenstraße aus.
Geplant sind drei Stadthäuser (Solitäre) mit jeweils 3 Wohneinheiten, ein Stadthaus (Solitär) mit 4 Wohneinheiten und ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten als Anbau an das Haus Schwanenstr. 13. Es ist eine schlichte kubische Bebauung im Sinne des Bauhausstiles vorgesehen (siehe § 2 lit c Anlage 3).
- (2) Die Tiefgarage soll unter dem als Anbau vorgesehenen Gebäude und dem ersten Solitärbauwerk im östlichen Planbereich errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt über einen PKW-Lift von der Schwanenstraße, der mit einem Rolltor geschlossen wird. Neben der Tiefgaragenausfahrt ist in Richtung "Haus auf der Bech" - Schwanenstraße 17 - ein Sichtdreieck mit einer an die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung angepassten Schenkellänge freizuhalten. Diese Schenkellänge soll ca. 3 m betragen.
In der Tiefgarage sind insgesamt 19 Stellplätze nachzuweisen. Oberirdisch sollen darüber hinaus 4 Stellplätze entstehen. 3 dieser Stellplätze werden dem Haus „Haus auf der Bech“ zugeordnet.
Die Tiefgarage ist oberhalb der Tiefgaragenabdichtung zu begrünen, ausgenommen sind ausgewiesene Wege und Parkflächen, und mit einer Überdeckung von mind. 60 cm auszuführen.
- (3) Die Erschließung der Wohnhäuser erfolgt über eine halböffentliche, geschwungene Wegeverbindung als Brückenschlag zwischen Schwanenstraße und Schwanenplatz durch gärtnerisch gestaltete Flächen, wobei der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Baumbestand erhalten bleibt.
- (4) Das anfallende Schmutzwasser ist über eine private Hausanschlusssammelleitung an die jeweiligen öffentlichen SW-Schächte in der Schwanenstraße bzw. Schwanenplatz anzuschließen.
Das anfallenden Regenwasser der Dachflächen und privaten befestigten Erschließungsflächen ist mittels Rigolen und/oder Mulden zu versickern oder alternativ nach einem gesondert durchzuführenden Erlaubnisverfahren in die Itter einzuleiten.

Einer direkten Einleitung in die Itter kann im Erlaubnisverfahren nur dann zugestimmt werden, wenn die erforderliche Regenrückhaltung auf dem Grundstück sichergestellt wird.
Die entsprechende Planung ist mit der Unteren Wasserbehörde und dem Berg. Rhein. Wasserverband vor Einreichen der Erlaubnisunterlagen abzustimmen.
Das auf dem privaten Erschließungsweg anfallende Regenwasser ist breitflächig über offenporiges Pflaster fachgerecht zu versickern.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 258 (VEP Nr.16) die vollständigen und genehmigungsfähigen Bauanträge für das Vorhaben einzureichen und mit dem Rückbau spätestens ein Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das in § 3 beschriebene Vorhaben einschließlich der Herstellung aller Grünflächen innerhalb von 4 Jahren nach Inkrafttreten der Satzung fertig zu stellen.

- (3) Die Entwässerungsplanung und die Freistellungsanträge sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens dem Tiefbau- und Grünflächenamt zur Genehmigung vorzulegen, getrennt nach Schmutzwasser- und Regenwasserentwässerung. Für die Versickerung des Regenwassers - alternativ Einleitung in die Itter - ist ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach Landeswassergesetz bei der unteren Wasserbehörde über die Stadtentwässerungsabteilung der Stadt Hilden zu stellen.

- (4) Der Baubeginn (Hoch- u. Tiefbau) ist dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt - Sachgebiet Refinanzierung/Vertragsrecht - 14 Werktage vorher schriftlich anzuzeigen. Die Verpflichtung zur Abgabe der Baubeginnanzeige nach der BauO NRW ist hiervon nicht betroffen. Änderungen an der Planung sind unabhängig von der Antragstellung an die jeweiligen technischen Dienststellen mit dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt - Sachgebiet Refinanzierung/Vertragsrecht- abzustimmen.

- (5) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann, wenn die Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen, die der Vorhaben- und Erschließungsplan vorgibt, nicht innerhalb der in Abs. 1 und 2 genannten Fristen durchgeführt sind und dies vom Vorhabenträger zu vertreten ist.

- (6) Der Vorhabenträger tritt an die Stadt Hilden unentgeltlich das uneingeschränkte Nutzungsrecht an sämtlichen Gutachten, Begründungen etc. mit Ausnahme des KAS – 18 Gutachtens ab, die im Auftrag des Vorhabenträgers von Sachverständigen für das Bebauungsplanverfahren zu erstellen waren.

Die Stadt ist berechtigt, die Unterlagen ohne Mitwirkung des Sachverständigen zu verwerten. Insbesondere hat die Stadt das Recht, die Unterlagen vollständig mit Namensangabe des Sachverständigen – insbesondere im Internet als pdf-Datei – zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung oder Verwendung einzelner Teile ist nicht zulässig.

Der Vorhabenträger stellt die Stadt Hilden von allen Ansprüchen der Sachverständigen frei, die diese bezüglich der hier vereinbarten Abtretung der Nutzungsrechte an die Stadt erheben

§ 5

Weitere Anforderungen an das Vorhaben

Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen, wie sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 258 (VEP Nr. 16), seinen Festsetzungen und seiner Begründung festgehalten sind.

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.

Dazu gehören:

- a) die Parzellierung des Grundbesitzes,
- b) der Abbruch des vorhandenen Gebäudebestandes,
- c) die Sicherung und Einzäunung der jeweils durch Baumaßnahmen betroffene Vertragsfläche,
- d) Sicherung des Denkmals „Haus auf der Bech“ (Schwanenstr. 17).

Teil III

Erschließung

§ 6

Herstellung der privaten Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger übernimmt gem. § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in § 7 genannten privaten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § 8 ergebenden Vorgaben auf eigene Kosten.

§ 7

Fertigstellung der privaten Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bis zum Bezug/ Ingebrauchnahme der Wohnhäuser die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Regenwässer und eine ordnungsgemäße Zuwegung nach den noch zu genehmigenden Plänen (§ 4 Abs. 3) sicherzustellen.

Die endgültige Fertigstellung der aufgrund dieses Vertrages herzustellenden Erschließungsanlagen -Schmutzwasserkanäle, Niederschlagsversickerungsanlagen, hat so zu erfolgen, dass eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ohne Beeinträchtigung Dritter sichergestellt ist. Die Fertigstellung der Erschließungswege hat so zu erfolgen, dass eine verkehrssichere Benutzung gewährleistet ist.

Die Gebäude entlang der Itter dürfen erst nach Abschluss eines öffentlich rechtlichen Vertrages mit dem Bergisch-Rheinischer Wasserverband (BRW), Haan, gemäß § 21 dieses Vertrags errichtet werden.

Die endgültige Fertigstellung der Anlagen hat innerhalb von vier Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplansatzung zu erfolgen.

§ 8 Art und Umfang der privaten Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
 - a) die Freilegung und Herstellung der privaten Erschließungsflächen;
 - b) die Herstellung der privaten Schmutzwasseranlagen einschließlich des Anschlusses an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Schwanenstraße bzw. Schwanenplatz nach genehmigter Entwässerungsplanung;
 - c) die Herstellung der Versickerungsanlagen resp. der Anlagen zur Einleitung in die Itter für das Niederschlagswasser nach genehmigter Entwässerungsplanung/wasserrechtlicher Erlaubnis.
- (2) Für die Anbindung der rückwärtigen Vertragsflächen ist ein Erschließungsweg über die gesamte Länge in einer Breite von mind. 2,50m anzulegen. Der Pflasterbelag ist offenporig zu errichten und künftig kostenfrei für die Stadt Hilden entsprechend zu unterhalten.
- (3) Die baulichen Veränderungen in den Gehwegbereichen der öffentlichen Verkehrsflächen der Schwanenstraße und des Schwanenplatzes zur Anbindung der privaten Erschließungsflächen ist vom Vorhabenträger nach Genehmigung durch das Tiefbau- und Grünflächenamt- Sachgebiet Straßenbau / Verkehrswesen - auf eigene Kosten durchzuführen.
Die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten ist durch Abnahme dieser Arbeiten durch das Tiefbau- und Grünflächenamt zu bestätigen.
- (4) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt -Tiefbau- und Grünflächenamt vor Erteilung der Baugenehmigung vorzulegen.

§ 9 Vermessungsarbeiten

Erforderlich werdende Katastervermessungsarbeiten werden durch den Vorhabenträger an öffentlich bestellte Vermessungsingenieure auf eigene Rechnung mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit dem Planungs- und Vermessungsamt, Sachgebiet Vermessung der Stadt abzustimmen.

§ 10 Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Telekommunikationskabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig verlegt werden, dass ein mehrfacher Aufbruch öffentlicher Anlagen ausgeschlossen wird.
Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Schmutzwasserentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (2) Für die Durchführung der o.g. Erschließungsanlage sind nur entsprechende Fachfirmen zu beauftragen. Das gilt insbesondere für die Arbeiten im öffentlichen Straßenbereich.

§ 11 Haftung und Verkehrssicherung

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Die Kosten der Verkehrssicherung gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

§ 12 Kosten der Grundstücksentwässerung, Kanalanschlussbeiträge / Erschließungsbeiträge

Aufwandsersatz (§ 10 KAG) sowie Kanalanschlussbeiträge (§8 KAG) nach der Satzung über die Erhebung von Kanalanschlussbeiträgen sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Teil IV Grunddienstbarkeiten

§13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen (Erschließungsweg)

Zur Sicherung der Zugänglichkeit des Erschließungsweges für die Allgemeinheit, sowie für Ver- und Entsorger und Rettungskräfte wird der Vorhabenträger eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit des Inhalts in das Grundbuch eintragen lassen, dass die Eigentümer der Flächen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen (Erschließungsweg) diese für die vorgenannten Nutzungen der Allgemeinheit, Ver- und Entsorger und Rettungskräfte unentgeltlich zur Verfügung stellt.

Für die Allgemeinheit gilt nur das Gehrecht zwischen 8 und 20 Uhr.

Außerhalb dieses Zeitraums kann die Erreichbarkeit des Weges auf Kosten und im Auftrag der Grundstückseigentümer durch Schließen der Toranlagen zur Schwanenstraße und Schwanenplatz für die Allgemeinheit unterbunden werden. Der Weg dient dann nur der Privatnutzung.

Die Belange der Feuerwehr sind bei der Gestaltung der Toranlage zu berücksichtigen (jederzeitiges Betreten des Grundstückes durch die Feuerwehr ist sicherzustellen) und durch eine Bestätigung der Feuerwehr nachzuweisen.

Im Rahmen dieser Grunddienstbarkeit genehmigt der Vorhabenträger die Anlegung und Unterhaltung eines Unterflurhydranten für die Feuerwehr. Der Standort ist im Zuge der Planung der Wasserleitung mit der Feuerwehr und den Stadtwerken Hilden festzulegen.

Diese Dienstbarkeit ist bis spätestens zur Ingebrauchnahme des ersten Wohnhauses im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers in Abstimmung mit dem Sachgebiet Vermessung des Planungs- und Vermessungsamts notariell zu begründen.

Bis zur endgültigen Fertigstellung ist die Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Zusätzlich ist die Eintragung eines Fahrrechtes zu Gunsten der Eigentümer des Grundstücks „Haus auf der Bech“ Flurstück 923 der Flur 58 im Grundbuch nachzuweisen.

Die Oberflächenbefestigung der Fläche dieses Fahrrechtes und der dazugehörigen drei Stellplätze - siehe § 3 Abs. 2 - sind mit der Stadtentwässerungsabteilung der Stadt Hilden abzustimmen.

Die Eintragung der Baulasten nach den Bestimmungen der Landesbauordnung NRW veranlasst der Vorhabenträger im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

§ 14 Flächen für die Feuerwehr

Der Vorhabenträger wird im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Vorschriften des § 5 Bauordnung NRW nachweisen – er wird hierbei auch die ehemalige VV zur Bauordnung NRW vom 12.10.2000 beachten.

§15 Versorgungsleitungen/Entsorgungsleitungen

Zur Sicherung der Leitungsrechte der Stadtwerke Hilden wird der Vorhabenträger eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, deren Inhalt mit den Stadtwerken abzustimmen ist, notariell zu begründen.

Sollten Hausanschlussleitungen (Schmutz bzw. Regenwasser) außerhalb der Fläche des Erschließungsweges (§13) zu verlegen sein, so wird der Vorhabenträger eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, deren Inhalt mit der Stadtentwässerungsabteilung abzustimmen ist, notariell zu begründen.

Bis zur endgültigen Fertigstellung sind die Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

§ 16 Lärmschutzmaßnahmen

Die Schlafräume und Kinderzimmer, welche sich an den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit VVVV gekennzeichneten Fassaden befinden, sind mit fensterunabhängigen, mechanischen Belüftungsmöglichkeiten gem. VDI Richtlinie 2719 auszustatten. Die erforderlichen Schalldämmmaße gelten ohne rechnerischen Nachweis als eingehalten, wenn jedes Element der bezeichneten Außenfläche das insgesamt erforderliche Schalldämmmaß gem. DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8. Zeile 2, November 1989 von 30db ausweist. Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

§ 17 Grunddienstbarkeiten

Die Bestellung und Eintragung der Grunddienstbarkeiten hat kosten- und lastenfrei für die Stadt Hilden zu erfolgen.

Teil V Auszuführende Maßnahmen

§ 18 Baumschutz

Vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen wurden in die Bilanzierung des Grünausgleiches nicht mit aufgenommen.

Hier wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden (Stand 10.11.2010) verwiesen.

Der zu erbringende Ausgleich für schützenswert einzuordnende Bäume, die aufgrund der geplanten Maßnahme oder im Hinblick auf eine nachhaltige Vegetationsstruktur zu fällen sind, wird im Rahmen eines Baumfällantrages ermittelt.

Hinsichtlich der erhaltenswerten und der im Zuge der Baumaßnahme zu fallenden Bäume, wurde vom Büro „Strauchwerk Landschaftsarchitekten“ basierend auf dem von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Blinken / Töpfer erarbeiteten Baumkataster eine Stellungnahme verfasst.

Der Antrag auf Fällgenehmigung nach der Hildener Baumschutzsatzung ist zeitgleich mit dem Bauantrag einzureichen.

§ 19 Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Bauantrag ist der Stadt Hilden ein Ausführungsplan zur Grüngestaltungsplanung sowie zur Umsetzung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Baumbestandes sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen zur Genehmigung vorzulegen. Der genehmigte Ausführungsplan wird Bestandteil dieses Vertrages gemäß § 2 Abs. 2 lit. d. Die Umsetzung dieses Planes erfolgt im zeitlichen Rahmen des § 4 Abs. 2 dieses Vertrages.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 20 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

§ 21 Vertragsabschluss mit dem Bergisch Rheinischen Wasserverband (BRW)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit dem BRW einen Vertrag über die Modalitäten der vorgesehenen Abböschung des Itterufers auf seine Kosten abzuschließen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis über den Abschluss dieses Vertrages dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt - Sachgebiet Refinanzierung/Vertragsrecht - vorzulegen.

Ebenso wird der Vorhabenträger die Gebäude, die in die Abböschungsfläche hineinreichen werden, erst nach Vertragsabschluss bauen.

Ohne Nachweis des Vertragsabschlusses erfolgt keine Baugenehmigung für die drei Gebäude entlang der Itter.

§ 22

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Eventuell abzutragendes Erdreich ist auf Grund seiner Beschaffenheit auf dafür entsprechend notwendigen Deponien zu entsorgen.

Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 23

Klimaschutzmaßnahmen

Die neuen Gebäude sind nach dem Stand der Technik mit moderner Gebäudetechnik unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes auszustatten, die die Energiebilanz und damit verbundene mögliche Luftbelastungen positiv beeinflussen.

Der Vorhabenträger wird die Beheizung der einzelnen Häuser ausschließlich mit eigenständigen Brennwertkesseln (Gas) durchführen. Dezentrale Feststoffheizungen (Kamine/Öfen) sind nicht zulässig.

Die Dächer der Gebäude sind als begrüntes Flachdach (Warmdach) mit extensiver Dachbegrünung im Sinne der Dachbegrünungsrichtlinie Ausgabe 2008 auszuführen und zu unterhalten.

§ 24

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

Ein Wechsel in der Person des Vorhabenträgers wird der jetzige Vertragspartner nur mit Kenntnis und Zustimmung der Stadt veranlassen.

Es ist ihm bewusst, dass ohne Zustimmung der Stadt gemäß § 12 Abs. 5 BauGB ein Wechsel in der Person des Vorhabenträgers nicht rechtswirksam wird.

Die Zustimmung der Stadt Hilden zum Wechsel des Vorhabenträgers hängt zum einen von der zügigen Vorlage prüffähiger Unterlagen über Bonität und die Finanzierung der Umsetzung des Vorhabens durch den möglichen Rechtsnachfolger und zum anderen vom positiven Prüfergebnis ab.

Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 25 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der Verpflichtungen der §§ 4 und 24 wird eine Vertragsstrafe von insgesamt 40.000,00 EUR vereinbart.

Die vorgenannte Summe setzt sich wie folgt zusammen:

Sollte der Vorhabenträger oder sein Rechtsnachfolger seiner Durchführungsverpflichtung aus § 4 Abs. 1 und 2 nicht nachkommen, wird für jede verstrichene Frist jeweils eine Vertragsstrafe in Höhe von 10.000,00 EUR fällig.

Diese Regelung bezieht sich auf die nicht fristgerechte Einreichung der Bauanträge/Freistellungsanträge (§ 4 Abs. 1 Satz 2), sowie auf die nicht fristgerechte Fertigstellung des gesamten Vorhabens (§ 4 Abs. 2).

Für den Fall des Wechsels des Vorhabensträgers ohne Kenntnis und Zustimmung der Stadt (§ 24 Satz 2) wird eine Vertragsstrafe von 20.000 € vereinbart.

Der Vorhabenträger stellt zum anderen eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank oder Sparkasse in Höhe von insgesamt 40.000,00 EUR zur Sicherung der Vertragsstrafe zur Verfügung.

Diese selbstschuldnerische Bürgschaftsurkunde muss auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage sowie auf die Berechtigung, sich von der Verpflichtung aus der Bürgschaft durch Hinterlegung zu befreien, verzichten.

- (2) Diese Bürgschaft ist zwei Wochen vor dem abschließenden Ratsbeschluss der Stadt Hilden vorzulegen.
- (3) Nach Erfüllung der jeweiligen Verpflichtung wird die Bürgschaft auf Anforderung um jeweils 10.000,00 EUR bzw. 20.000 EUR im Falle des § 24 Satz. 2 reduziert.

Sollte der Vertragspartner die Notwendigkeit einer Friständerung (Fristen gem. § 4 Abs. 1 und 2) frühzeitig anmelden und ohne schuldhaftes Verzögern die notwendigen Nachweise für die Änderung vorlegen, wird von einer Vertragsstrafe abgesehen.

§ 26 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt Hilden keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§27

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung nebst Anlagen.
- (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.

§ 28

Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Rat den Zustimmungsbeschluss zu dem Durchführungsvertrag gefasst hat und der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Hilden, den

Düsseldorf, den 15. FEB. 2012

Für die Stadt Hilden

Für den Vorhabenträger

.....
Horst Thiele
Bürgermeister

.....
Rita Hoff
Techn. Beigeordnete


.....
Nicole Schuba