Stand 25.03.2014

**Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 A, 6. Änderung (zugleich VEP 13)**

zwischen

der Stadt Hilden,
vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Horst Thiele
Am Rathaus 1, 40721 Hilden

nachfolgend „Stadt“ genannt

und

evohaus GmbH
vertreten durch
Herrn Heinz Hanen
Emil - Nolde - Straße 2, 76227 Karlsruhe

nachfolgend „evohaus“ genannt

und der

Katholischen Kirchengemeinde St. Jacobus, Hilden
vertreten durch den Kirchenvorstand
Mühlenstraße 8, 40721 Hilden

nachfolgend „Kirche“ genannt

Präambel

Der Geltungsbereich des VEP 13 umfasst die Flurstücke 401, 403, 642, 764, 1079, teilweise und Teile der Flurstücke 824 der Flur 49.

Eigentümerin der Flächen ist, neben der Stadt Hilden, die katholische Kirchengemeinde.

Die „evohaus“ ist gemäß Erbbaurechtsvertrag vom 03.12.2012 mit der Katholischen Kirche Erbbauberechtigter an einer Teilfläche von 4.327 m² der Flurstücke 403, 1079, 401 teilweise und 642 teilweise der Flur 49, Gemarkung Hilden.

Dieser Teil des Vertragsgebietes ist in der Anlage 1 umrandet und schraffiert gekennzeichnet.

Die verbleibenden Grundstücksflächen des Vertragsgebietes werden mit einem Gemeindezentrum bebaut und verbleiben im Eigentum der „Kirche“. Diese sind in der Anlage 1 mit fetter Linie umrandet gekennzeichnet.

Auf der Erbbaurechtsfläche beabsichtigt die „evohaus“ eine Bebauung mit maximal 70 Wohneinheiten und den erforderlichen Stellplätzen in einer Tiefgarage zu errichten. Die Gebäude werden in Wohn- und Teileigentum überführt.

Teil I Allgemeines

§ 1 Gegenstand und Geltungsbereich des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Umsetzung des Vorhabens wie in § 3 näher beschrieben unter Beachtung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 A, 6. Änderung zugleich VEP 13 unter Berücksichtigung der Begründung zum Satzungsbeschluss.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den im Lageplan (Anlage 1) und der Präambel dargestellten Grundbesitz, sowie Teile des Flurstückes 1209 der Flur 49 und Teile des Flurstückes 1101 der Flur 59.

§ 2 Anlagen und Pläne

Alle nachfolgenden Anlagen sind abzustimmen:

Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)

Plan Wohnbebauung und Fassadengestaltung als typologische Darstellung (Anlage 2) siehe auch § 5 f.

Plan Gemeindezentrum und Fassadengestaltung als typologische Darstellung (Anlage 3) siehe auch § 5 f.

Plan Außengestaltung (Platzgestaltung-/Grünanlagenplan) (Anlage 4)

Grüneintragungen der Stadt sind bei der weiteren Planung und Ausführung verbindlich zu beachten.

Stellplatzzuordnung PKW/Fahrrad (Anlage 5)

Pläne Anpassung und Herstellung der Erschließungsanlagen (Anlage 6)

Mittelstraße

Hochdahler Straße

Mühlenstraße

Grüneintragungen der Stadt sind bei der weiteren Planung und Ausführung verbindlich zu beachten.

Plan zur Kostenverteilung der Erschließungsanlagen gemäß Vertrag einschließlich einer Legende der Flächenzuteilung an die Vertragsbeteiligten (Anlage 7)

Berechnung der Bemessung des Straßenaufbaus nach RSTO, Querprofile öffentliche Verkehrsflächen (Anlage 8)

Alle vorgenannten Anlagen sind Bestandteile dieses Vertrages.

Teil II Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Gesamtvorhaben wird über zwei Vorhabenträger abgewickelt. Einerseits wird die „evohaus“ von der „Kirche“ eine Teilfläche, wie in der Präambel beschrieben, von rund 4.327 m² als Erbbaurechtsfläche erhalten, um dort das nachstehend unter Absatz 2 beschriebene Vorhaben zu realisieren und andererseits wird die „Kirche“ den daraus erzielten Erlös in das Vorhaben unter Absatz 3 reinvestieren, um ein Gemeindezentrum zu errichten.
- (2) Die „evohaus“ beabsichtigt auf der Erbbaurechtsfläche eine Bebauung mit maximal 70 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit den erforderlichen Stellplätzen für PKW nach der Landesbauordnung NRW und eine Fahrradabstellanlage nach den Bestimmungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 73A, 6.Änderung zu errichten.
Oberirdisch sind 30 Stellplätze für Fahrräder vorgesehen (Anlage 5).
- (3) Die „Kirche“ errichtet ein neues Gemeindezentrums mit Versammlungsraum, Pfarrsaal, Pastoralbüro, Nachbarschaftsbetreuung St. Jacobus. Im 2.OG werden Wohnungen errichtet. (Anlage 3).
- (4) Der vorhandene Anbau Bücherei an die St. Jacobus Kirche wird entfernt. Es ist geplant einen barrierefreien Zugang zur Kirche zu schaffen. Die spätere Schaffung eines barrierefreien Zuganges bedarf der Zustimmung der Stadt Hilden.
- (5) Die Stellplätze für das Gemeindezentrum und die Kirche werden im Bereich an der Mühlenstraße und in der Tiefgarage, gemäß der Anlage 5, eingerichtet.
- (6) Der Vorhabenträger „Kirche“ ist hierbei allein verantwortlicher Vertragspartner für den Teil des Vertragsgebietes der in Anlage 1 fett umrandet gekennzeichnet ist; der Vorhabenträger „evohaus“ ist allein verantwortlicher Vertragspartner für den Teil des Vertragsgebietes der in Anlage 1 schraffiert gekennzeichnet ist. Im Übrigen gilt § 17 dieses Vertrages.

Dies gilt nicht für die herzustellenden aufstehenden Gebäude und den Außen- und Erschließungsanlagen nach § 7 und § 8 dieser Vereinbarung. Hierfür ist „evohaus“ allein verantwortlicher Vorhabenträger, soweit sich dies aus Anlage 7 ergibt. Die „Kirche“ stimmt jedoch der Durchführung dieser Maßnahmen - auch soweit die „Kirche“ Alleineigentümer der betroffenen Flächen bleibt - unwiderruflich zu und beteiligt sich mit Finanzierungsbeiträgen an den Kosten dieser Erschließungsmaßnahmen im Verhältnis zu „evohaus“. Näheres hierzu ist in § 9 geregelt.

Sollte die „Kirche“ im Innenverhältnis „evohaus“ aus der Verpflichtung zur Herstellung einer Teilfläche der Außen- und Erschließungsanlagen entlassen, übernimmt sie die Durchführungsverpflichtung für diese Teilfläche gegenüber der Stadt unmittelbar.

Es ist eine einvernehmliche Regelung zwischen den Vorhabenträgern zur Ordnung der technischen Einrichtungen (Entwässerung; Beleuchtung, Strom, Wasser) zu treffen und mit der Stadt abzustimmen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die „evohaus“ und die „Kirche“ verpflichten sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 73 A, 6. Änderung /VEP 13 unter Beachtung der Begründung zum Satzungsbeschluss.
Sie werden spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 A, 6. Änderung vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge für das jeweilige Vorhaben einreichen
- (2) Der von den Vorhabenträgern zu erstellende Entwässerungsentwurf für die Ableitung des anfallenden Regenwasser der privaten Flächen ist zwingend hinsichtlich der Aufteilung der Teileinzugsgebietsflächen mit den Planern der Gebäudeentwässerungen abzustimmen und zeitgleich mit dem Bauantrag dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt – Sachgebiet Bauaufsicht – einzureichen. Die vorhandenen Schmutzwasseranschlüsse der alten Gebäude können genutzt werden, sofern die Dichtigkeit nachgewiesen wird. Ansonsten sind diese zu sanieren.
- (3) Die Vorhabenträger verpflichten sich, spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es einschließlich der Herstellung aller Außen- und Erschließungsanlagen innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn fertig zu stellen.
Zeiten der Rechtshängigkeit von Klagen, sowie nachgewiesene Schlechtwettertage verlängern die Fertigstellungsfrist entsprechend
- (4) Änderungen an der Planung sind unabhängig von der Antragstellung an die jeweiligen technischen Dienststellen mit dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt – Sachgebiet Refinanzierung/Vertragsrecht abzustimmen. Die Änderungen sind nur zulässig, wenn die Stadt ihnen schriftlich zustimmt
- (5) Erfüllen die Vorhabenträger ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, dem Betroffenen oder beiden Vorhabenträgern schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllen die Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vertragspartner auszuführen, ausführen zu lassen, oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 5

Weitere Anforderungen an das Vorhaben

Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen, wie sie der vorhabenbezogenen Bebauungsplan 73 A, 6. Änderung festsetzt; die Begründung zum Satzungsbeschluss ist zu beachten.

Dazu gehören:

- a) Errichtung der Neubauten im Vertragsgebiet der „evohaus“
- b) Bau der Tiefgarage durch die „evohaus“ mit ca. 77 Stellplätzen für einen ausschließlich festgeschriebenen Nutzerkreis. Die Einfahrt zu dieser Tiefgarage ist nur über die Hochdahler Straße zulässig. Die Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt ausschließlich über die Mühlenstraße.
- c) Errichtung des Gemeindezentrums im Vertragsgebiet der „Kirche“ durch die „Kirche“
- d) Sicherung von 12 Stellplätzen für kirchliche Belange (gem. Anlage 5). Sofern die Stellplätze auf dem Eigentum der „Kirche“ eingerichtet werden, ist keine Baulast notwendig. Werden Stellplätze auf der Erbbaurechtsfläche der „evohaus“ nachgewiesen, sind diese durch Baulast zu sichern.
- e) Bei der Einrichtung und Erhaltung von Fahrradabstellplätzen im Bereich des Vertragsgebietes sind die Bestimmungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 73A, 6.Änderung einzuhalten.
Die Fahrradabstellplätze sind im Stellplatzplan (Anlage 4 und 5) zugeordnet nach Bewohnern, Besuchern der Wohnbebauung und Besuchern der Kirche nachzuweisen.
Es sollen im öffentlichen Bereich Fahrradständer Typ Hilden verwendet werden.
- f) Die Fassaden- und Materialgestaltung der Wohngebäude (Anlage 2) und des Gemeindezentrums (Anlage 3) sind entsprechend der typologischen Darstellung auszuführen.
Die Vorlage der Farbgestaltung für die Wohnbebauung muss der Vorhabenträger 2 Wochen vor der Sitzung eines Stadtentwicklungsausschusses eingereicht haben, um in diesem Stadtentwicklungsausschuss Vorschläge zur Beratung machen zu können.
- g) Das Beleuchtungskonzept der Außenleuchten für die Aussen- und Erschließungsanlagen (Anlage 4) ist mit der Stadt Hilden abzustimmen. Dies gilt insbesondere für die Wahl des Leuchtentyps.

§ 6 Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Die Vertragspartner werden alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.

Dazu gehören:

- a) der Abbruch des vorhandenen Bestandes durch die „evohaus“ mit fachgerechter und satzungsgemäßer Trennung und Verschließen der nicht mehr erforderlichen vorhandenen Kanalanschlüsse auf Kosten der „evohaus“. Dabei ist zu beachten, dass die Ableitung des zur Zeit anfallenden Regenwassers der Dach- und Hofflächen des Kirchengebäudes während des Abbruches und der Herstellung der Baugrube der Tiefgarage durch Verlegung einer neuen RW-Anschlussleitung zur Mittelstraße gewährleistet bleibt. Details sind rechtzeitig mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abzustimmen.
 - b) die Sicherung und Einzäunung des Baustellenbereiches durch den jeweils dort tätigen Vorhabenträger. Dies hat insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des ÖPNV und der Aufrechterhaltung der Bushaltestelle zu geschehen.
- (2) Eventuell abzutragendes Erdreich ist auf Grund seiner Beschaffenheit auf dafür entsprechend vorgesehenen Deponien zu entsorgen.

Teil III Erschließung

§ 7 Arbeiten an öffentlichen Erschließungsanlagen

- 1) Die Wiederherstellung der Mühlenstraße im Bereich des VEP ist nach dem vom Tiefbauamt- und Grünflächenamt geprüften und freigegebenen Ausführungsplänen auf Kosten der Vertragspartner auszuführen. Zu diesen Kosten zählen auch die Kosten für die Straßenausstattung und der unterirdischen Glascontainer.
Die Kosten für die notwendigen Umverlegungen der Beleuchtungs- und Niederspannungsversorgungsleitungen einschließlich der Beleuchtungsmasten gehen zu Lasten der Vertragspartner.
Grüneintragungen der Stadt sind bei der weiteren Planung und Ausführung verbindlich zu beachten.
- 2) Sollte die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Mittelstraße und Hochdahler Straße zur Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, so ist diese durch einen separaten Gestattungsvertrag zu regeln. Vor Abschluss des Gestattungsvertrages ist die Inanspruchnahme unzulässig.

- 3) Alle Schäden die auf Grund von Maßnahmen aus diesem Vertrag an der öffentlichen Verkehrsfläche entstehen, gehen zu Lasten des dort tätigen Vorhabenträgers. Daher ist vor Beginn ein Dokumentations- und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.
- 4) Die öffentliche Verkehrsfläche der Mittelstraße im Bereich des St. Jacobus-Kirchplatzes (Anlage 6) wird, wie in der Kostenteilung der Anlage 8 vorgesehen, auf Kosten der Stadt ohne Finanzierungskosten durch die Vertragspartner durchgeführt. Die Ausführungsplanung ist mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt vor Abschluss dieses Vertrages abzustimmen.
Grüneintragungen der Stadt sind bei der weiteren Planung und Ausführung verbindlich zu beachten.
- Die öffentliche Verkehrsfläche der Hochdahler Straße wird, wie in der Kostenteilung der Anlage 7 vorgesehen, durch die Vertragspartner durchgeführt. Die Ausführungsplanung ist mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt vor Abschluss dieses Vertrages abzustimmen.
Grüneintragungen der Stadt sind bei der weiteren Planung und Ausführung verbindlich zu beachten.
- 5) Ist auf Grund der Maßnahmen aus diesem Vertrag der Abbau, Versetzung oder sonstige erforderliche Tätigkeiten an öffentlichem Mobiliar oder Einrichtungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen notwendig, so gehen die Kosten zu Lasten der Vorhabenträger.
- 6) Aufträge, welche die Vorhabenträger zur Erfüllung des Vertrages erteilt und die finanziell zu Lasten der Stadt gehen, bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Dies gilt auch für Ergänzungsaufträge und Nachträge.
- Die Stadt behält sich vor, Kosten nicht anzuerkennen, wenn die o.a. Zustimmung nicht eingeholt worden ist.
- 7) Die Stadt erstattet der Vertragspartnerin die gemäß § 7 Abs 6 im Verwendungsnachweis nachgewiesenen und von der Stadt anerkannten Kosten gemäß den Regelungen des § 16 VOB B 2012 und nach Vorlage des Verwendungsnachweises.

§ 8

Herstellung der privaten Außen- und Erschließungsanlagen, sowie deren Art und Umfang

- (1) Die Vertragspartner übernehmen gemäß § 11 Abs. 1 BauGB die Herstellung der privaten Außen- und Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet ausgewiesenen GFc-Flächen.
- (2) Sie verpflichteten sich, die in den noch einzureichenden und zu genehmigenden Plänen und Gutachten (§ 4 Abs. 2) dargestellte Entwässerung bis zur Ingebrauchnahme fertig zu stellen.
Für die endgültige Fertigstellung der übrigen Anlagen gilt die Frist des § 4 Abs. 3.

- (3) Lage der Stellplätze (Anlage 5) nördlich des Pfarrhauses, zwischen Pfarrhaus und neuer Wohnbebauung: Die Stellplätze sind getrennt nach den Vertragspartnern in der Anlage 5 nachzuweisen, sowie eine Zuordnung für oberirdischen und unterirdischen Stellplätze durch getrennte Pläne zur Anlage 5. Die Zufahrtsbereiche der Stellplätze sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs nicht eintreten kann.
- (4) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:
- a) die Freilegung der im VEP 13 gekennzeichnete GfC-Flächen der privaten Erschließungsanlagen
 - b) die Herstellung der privaten nicht leitungsgebundenen Erschließungsanlagen einschließlich der Begrünungsmaßnahmen der Anpassung des Jacobusplatzes an die Mittelstraße aus technischer und gestalterischer Sicht unter Beachtung der Anlagen 4 und 6
 - c) die Herstellung der Hausanschlussleitungen einschließlich des Anschlusses an die vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanäle und Regenwasserkanäle. Die Anschlusspunkte an die vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanäle und Regenwasserkanäle werden durch das Tiefbauamt- und Grünflächenamt - Sachgebiet Entwässerung - bestimmt. Sollen vorhandene RW und SW-Anschlüsse genutzt werden, so sind für diese die Dichtigkeit nach § 60 WHG und § 61 LWG nachzuweisen. Im Zusammenhang mit der Einreichung der Entwässerungsunterlagen ist vorher auf jeden Fall eine optische Untersuchung dieser Anschlüsse im Einvernehmen mit der Stadt Hilden durchzuführen und zu dokumentieren.
Zur ordnungsgemäßen Erschließung gehört auch die entwässerungstechnische Trennung des Kirchengebäudes mit den zugehörigen Flächen von den o.g. Bebauungsflächen als eigenständige Entwässerungsanlage.
 - d) die Herstellung von Regenrückhalteeinrichtungen, wenn eine Aufteilung gemäß den Vorgaben des Generalentwässerungsplanes nicht möglich und eine Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück aus geologischen oder anderen Gründen nicht realisiert werden kann.
- (5) Für die Anbindung der privaten nicht leitungsgebundenen Erschließungsanlagen sind die Anlagen 4 und 6 zu beachten. Für die baulichen Veränderungen im Gehwegbereich und Fahrbahnbereich der öffentlichen Erschließungsanlagen ist ein Antrag mit Lageplan beim Tiefbau- und Grünflächenamt – Sachgebiet Straßenbau – zu stellen.
- (6) Die Vertragspartner haben notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen rechtzeitig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Tiefbau- und Grünflächenamt vorzulegen.

Diese Genehmigungen sind zur Sicherstellung der Erschließung, Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung.

- (7) Die privaten Flächen GFc-Flächen südlich und östlich der St. Jakobuskirche, sowie die Anbindungen an die Hochdahler Straße und Mühlenstraße sind für die Allgemeinheit nutzbar und zugänglich zu halten. Diese Flächen sind neben den Gehrechten auch mit Fahrrechten für Fahrräder zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten

Die Stadt trägt 70% der nachgewiesenen Betriebs- und Instandhaltungskosten der Beleuchtung der GFc-Flächen. Dazu ist zur Ermittlung der Betriebskosten ein Zähler einzubauen.

Die Stadt trägt 50% der nachgewiesenen Instandhaltungskosten der nicht leitungsgebundenen Erschließungsanlagen der GFc-Flächen.

Die Stadt trägt 50 % der Winterdienstkosten.

Die Erstattung der Kosten des Winterdienstes ist begrenzt auf einen 2 m breiten Streifen von der Mühlenstraße zur Mittelstraße bzw. Hochdahler Straße.

- (8) Die Trafostation ist nach Vorgabe der Stadtwerke Hilden GmbH zu sichern

§ 9

Vorhabenträgerschaft Erschließungsmaßnahmen, Kostentragung, Sicherheitsleistung

- (1) Im Interesse einer einfachen, wirtschaftlichen und zeitsparenden Vorgehensweise übernimmt „evohaus“ die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen gemäß Anlage 4 als alleinige Vertragsverpflichtung gegenüber der „Stadt“. Die hierfür erwartungsgemäß anfallenden Kosten dieser Erschließungsmaßnahmen belaufen sich gemäß Kostenschätzung des beauftragten Ingenieurbüros auf ca. € 561.545,90,00 netto.
- (2) Zur Absicherung der Kosten der Erschließungsverpflichtung der „evohaus“ aus den §§ 7 , 8 und § 3 Abs. 6 im Vertragsgebiet stellt „evohaus“ auf den ihr zugeordneten Flächen aus der Anlage 7 auf Grundlage des Leistungsverzeichnisses als Sicherheitsleistung eine Bankbürgschaft einer im Inland ansässigen Bank oder Sparkasse, welche unbefristet, selbstschuldnerisch und unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage sowie auf die Berechtigung, sich von der Verpflichtung aus der Bürgschaft durch Hinterlegung zu befreien, ausgestattet ist. Die Bürgschaft hat zunächst eine Höhe von 274.160 € für das Vertragsgebiet aufzuweisen und ist entsprechend des Wertes der hergestellten Erschließungsmaßnahmen auf Anforderung der evohaus freizugeben. Hierbei gelten die vorstehend genannten Regelungen entsprechend.
- (3) Zur Absicherung der Kosten der Erschließungsverpflichtung der „Kirche“ aus den §§ 7 , 8 und § 3 Abs. 6 im Vertragsgebiet stellt die Kirche auf den ihr zugeordneten Flächen aus der Anlage 7 auf Grundlage des Leistungsverzeichnisses als Sicherheitsleistung eine selbstschuldnerische Eigenbürgschaft, die durch das erzbischöfliche Generalvikariat kirchenrechtlich

genehmigt worden ist, welche unbefristet, selbstschuldnerisch und unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage sowie auf die Berechtigung, sich von der Verpflichtung aus der Bürgschaft durch Hinterlegung zu befreien, ausgestattet ist. Die Bürgschaft hat zunächst eine Höhe von 227.100 € für das Vertragsgebiet aufzuweisen und ist entsprechend des Wertes der hergestellten Erschließungsmaßnahmen auf Anforderung der Kirche freizugeben. Hierbei gelten die vorstehend genannten Regelungen entsprechend.

- (4) Die Bürgschaftsurkunden der Vorhabenträger sind bis zum Satzungsbeschluss dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt vorzulegen.

§ 10

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der tiefbautechnischen Arbeiten (Erschließungsanlagen, Wege, Kanal, Freianlagen, technische Ausrüstung) beauftragen die Vertragspartner ein Ingenieurbüro, dass die Gewähr für die technisch mängelfreie und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen den Vertragspartner und dem Ingenieurbüro erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.
- (2) Die Aufstellung der Leistungsverzeichnisse für Kanal- und Straßenbauarbeiten und der Freianlagen sind im Einvernehmen mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt durchzuführen. Das Einvernehmen ist vor der Aufforderung zur Angebotsabgabe herzustellen. Das Einvernehmen ist zu dokumentieren.

§ 11

Baudurchführung

- (1) Die Vorhabenträger haben durch Abstimmung mit Versorgungs- und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Telefonkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitungen) so rechtzeitig verlegt werden, dass ein mehrfacher Aufbruch öffentlicher Erschließungsanlagen ausgeschlossen wird.
Das Gleiche gilt für die Herstellung und Verschließen der Grundstücksanschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage. Diese Grundstücksanschlüsse werden grundsätzlich durch das städtische Vertragsunternehmen erstellt oder verschlossen.
Abweichende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Tiefbau- und Grünflächenamtes.
- (2) Für die Durchführung der o. g. Erschließungsarbeiten sind nur entsprechende Fachfirmen zu beauftragen; dies gilt insbesondere für die Arbeiten im öffentlichen Bereich. Die Beauftragung hierzu setzt die schriftliche Zustimmung des Tiefbau- und Grünflächenamtes voraus.

- (3) Während der Baumaßnahme sind die Bäume gem. DIN 18920 und der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu schützen. Muss ein dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies vorher dem Tiefbau- und Grünflächenamt -Sachgebiet Grünfläche/Forst-anzuzeigen.
- (4) Die Vorhabenträger stellen Bestandspläne aller Gewerke kostenlos der Stadt zur Verfügung.

§ 12

Haftung und Verkehrssicherung

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernehmen die Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht auf den eigenen Grundstücken und auf den anderen Grundstücken entsprechend ihrer Durchführungsverpflichtung aus Anlage 7 die Verkehrssicherungspflicht.

Werden Teilflächen der öffentlichen Flächen von der Stadt abgenommen, ist diese ab diesem Zeitpunkt wieder für die Versicherungspflicht zuständig.

§ 13

Kosten der Grundstücksentwässerung

Die Kosten der Grundstücksanschlüsse und der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen gemäß § 10 Kommunalabgabengesetz (KAG) tragen die Vorhabenträger, jeweils für die in ihrem Eigentum / Erbbaurecht befindlichen Grundstücksteile.

§ 14

Grünordnerische Festsetzungen/ Grün im öffentlichen Straßenraum

- (1) Die Vertragspartner verpflichten sich entsprechend § 3 dieser Vereinbarung, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 A, 6. Änderung/ VEP 13 enthaltenen Maßnahmen durchzuführen und deren dauerhafte Pflege zu sichern.
- (2) Der im Vertragsgebiet festgesetzten zu erhaltenden Einzelbaum ist im Bestand zu sichern. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume in Mindestqualität 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindesten 18/20 cm, zu ersetzen.
- (3) Für die Fällung von drei Bäumen aus städtischem Besitz (Bäume Nr. 15, 55, 56) des Lageplanes zum Fällantrag nach Baumschutzsatzung vom Büro FSWLA wird gemäß der Gehölzwertermittlung nach Methode Koch ein Betrag von 6.420,00€ festgesetzt. Auf den Vorhabenträger „Kirchen entfallen 4.358,00€ und auf den Vorhabenträger „evohaus“ 2.062,00€. Nach erfolgter Fällung ist dieser Betrag innerhalb von 2 Wochen auf eines der Konten der Stadt Hilden zu überweisen. Die Fällung ist dem Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Grünflächen / Forst - anzuzeigen.

§ 15 Schutz des Mutterbodens

- (1) Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung der Stadt.
- (2) Die Bereiche zukünftiger Vegetationsflächen sind während der Baumaßnahme weitestgehend zu schonen.

§ 16 Abnahme

- (1) Die Vorhabenträger übernehmen die Gewähr, dass ihre Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben. Es gilt § 13 Abs. 1 VOB B 2012
- (2) Die Gewährleistung für die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 7 richtet sich nach den Regeln und Regelfristen der VOB 2012. Sie beginnt mit der Abnahme durch die Stadt.
- (3) Der betroffene Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlage schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind gemeinsam von der Stadt und der Vertragspartnerin abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tag der gemeinsamen Abnahme gerechnet, durch die Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle eines Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträger beseitigen zu lassen.
- (4) Nach endgültigem Abschluss der Bauarbeiten sind die baulichen Anlagen der öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Straßenmobiliar) in der Umgebung des Vertragsgebiets auf mögliche Schäden in Folge der Bauarbeiten zu begutachten. Soweit die Bauarbeiten zusammen mit der vertragsgemäßen Herstellung der Erschließungsanlagen beendet sind, können beide Abnahmen/Begutachtungen in einen Termin wahrgenommen werden.
- (5) Es gelten ansonsten §§ 12 und 13 VOB 2012.
Die Vorhabenträger legen bis spätestens 3 Monate nach Abnahme gemäß § 16 einen Nachweis über die für die Stadt zur Vertragserfüllung verausgabten Mittel in 3-facher Ausfertigung vor.

Der Nachweis beinhaltet (geordnet nach Aufträgen):

- Auftragskopie
- Schlussrechnung (einschließlich Aufmaß/Massenermittlung) mit Prüfvermerk
- Auszahlungsbelege

- (6) Die endgültige Fertigstellung aller aufgrund dieses Vertrages an den öffentlichen Verkehrsflächen auszuführenden Arbeiten hat zwingend innerhalb der Frist des § 4 Abs. 3 zu erfolgen
- (7) Die Vorhabenträger stellen damit ausdrücklich die Stadt von allen mittelbaren und unmittelbaren Schäden frei, die auf die Durchführung der von ihr nach diesem Vertrag übernommenen Arbeiten zurückzuführen sind.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 17 Kostentragung

Die Vorhabenträger tragen, mit Ausnahme des § 7 Abs.4, die Kosten der Durchführung dieses Vertrages.

Sofern einzelne Bestandteile des Vertrages einen Kostenträger bestimmen, so trifft diesen diese Obliegenheit ausschließlich (siehe Anlage 7).
Im Übrigen haften die Vorhabenträger gesamtschuldnerisch.

§ 18 Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträger verpflichteten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Einem jeweiligen Wechsel in der Person der Vertragspartner werden die jetzigen Vertragspartner nur mit Kenntnis und Zustimmung der Stadt veranlassen. Die heutigen Vertragspartner haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt, es sei denn die Vertragspflichten dieses Vertrages einschließlich der Gewährleistungsfristen wurden erstmalig erfüllt.

§ 19 Vertragsstrafen

- (1) Zur Sicherung der Verpflichtungen in § 4 Abs. 1 bis 4, § 13 Abs. 1 und § 16 Satz 2 wird eine Vertragsstrafe in Höhe von insgesamt 65.000 € je Vorhabenträger vereinbart.

Die vorgenannte Summe setzt sich wie folgt zusammen:

Jeweils 5. 000 € werden fällig für den Fall

- der nicht fristgerechten Einreichung der Bauanträge/ (§ 4 Abs. 1 Satz 2),Wohngebäude/ Gemeindezentrum

- der nicht fristgerechten Einreichung der Entwässerungsanträge (§ 4 Abs. 2), Wohngebäude/ Gemeindezentrum

der Nichtabstimmung der Planänderungen mit dem Sachgebiet Refinanzierung/Vertragsrecht (§ 4 Abs. 4)

20. 000 € werden fällig für den Fall

- der nicht fristgerechten Fertigstellung des gesamten Vorhabens (§ 4 Abs. 3, 2. Halbsatz)

Jeweils 10.000 € werden fällig für den Fall

- des Wechsels des Vertragspartners ohne Kenntnis und Zustimmung der Stadt Hilden (§ 16 Satz 2).
- der Nichtdurchführung der grünordnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 A, 6. Änderung/VEP 13 (§ 13 Abs. 1)
- der Nichtabstimmung der Farbgestaltung (§5 Buchstabe f)

Ergänzend zu dieser Regelung wird klargestellt, dass dem Vorhabenträger der Nachweis vorbehalten bleibt, dass der Stadt bei den Vertragsstrafentatbeständen jeweils kein oder ein geringer Schaden entstanden ist. Ist dies der Fall, gilt der Eintritt der Vertragsstrafe als abgewendet.

- (5) Sollten die Vertragspartner die Notwendigkeit einer Fristverlängerung frühzeitig anmelden und ohne schuldhaftes Verzögern die entsprechenden Nachweise für die Änderung vorlegen, sind neue Fristen festzulegen.

§ 20 Haftungsausschluss

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

§ 21**Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
Nebenabreden bestehen nicht.
Der Vertrag wird siebenfach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger Kirche erhalten zwei Ausfertigungen. Der Vorhabenträger Evohaus erhält insgesamt drei Ausfertigungen
- (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.

§ 22**Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst seitens der Stadt Hilden unterzeichnet, wenn der Rat der Stadt Hilden diesen Durchführungsvertrag beschlossen hat und wird mit dem Satzungsbeschluss und der Bekanntmachung wirksam. Unabhängig davon, sind die durch die Vertragspartner unterschriebenen Durchführungsverträge, nebst den geforderten Anlagen, bis zum 02.05.2014 beim Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt - Sachgebiet Refinanzierung/Vertragsrecht einzureichen.

Hilden, den

Hilden, den

Für die Stadt Hilden

Für den Vorhabenträger „evohaus“

.....
Horst Thiele
Bürgermeister

.....
Heinz Hanen

Hilden, den

Für den Vorhabenträger „Kirche“

.....
Monsignore
Ulrich Hennes

.....
Hans-Jürgen Hüschen

.....
Dr. Stefan Eckert

.....
Generalvikariat

Anlagen zum Vertrag

Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)

Plan Wohnbebauung und Fassadengestaltung als typologische Darstellung (Anlage 2)
siehe auch § 5 f.

Plan Gemeindezentrum und Fassadengestaltung als typologische Darstellung
(Anlage 3) siehe auch § 5 f.

Plan Außengestaltung (Platzgestaltung-/Grünanlagenplan)
(Anlage 4) mit Grüneintragungen der Stadt

Stellplatzzuordnung PKW/Fahrrad (Anlage 5)

Plan Anpassung und Herstellung der Erschließungsanlagen (Anlage 6)
Mittelstraße
Hochdahler Straße
Mühlenstraße
mit Grüneintragungen der Stadt

Plan zur Kostenverteilung der Erschließungsanlagen gemäß Vertrag einschließlich
einer Legende der Flächenzuteilung an die Vertragsbeteiligten (Anlage 7).

Plan Bemessung des Straßenaufbaus nach RSTO, Querprofile öffentliche
Verkehrsflächen (Anlage 8)