

Unternehmererschließungsvertrag

zwischen

der Stadt Hilden
vertreten durch die Bürgermeisterin
Frau Birgit Alkenings

Am Rathaus 1, 40721 Hilden

- nachstehend "Stadt" genannt -

und

der Gebig Immobilien. und Projektentwicklung GmbH
Neuenhöfer Allee 49 – 51
50935 Köln

vertreten durch Herrn Dipl.-Ing. Manfred J. Schmitz
und Herrn Dipl.-Ing. Oliver Schmitz

- nachstehend "Vertragspartnerin" genannt -

Präambel

- (1) Die Vertragspartnerin ist mit der Erschließung der Grundstücke Gemarkung Hilden, Flur, Flurstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 62 durch die Eigentümerin Meide GmbH, Hilden beauftragt worden. Die Eigentümerin beabsichtigt die Grundstücke zum Zwecke einer baulichen Nutzung zu veräußern bzw. selbst zu bebauen.
- (2) Die Vertragspartnerin Gebig Immobilien-und Projektentwicklung GmbH tritt der Stadt Hilden gegenüber als Dienstleister Erschließung für die Meide GmbH auf und wird die Erschließung der Grundstücke kosten- und lastenfrei für die Stadt Hilden durchzuführen.
- (3) Die Vertragspartnerin erkennt an, dass für das in Absatz 1 genannte Baugebiet die erforderlichen Erschließungsanlagen nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind. Zur Sicherung der Erschließung und in Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB i.V.m. § 4 (1) BauO NRW wird auf der Grundlage des § 11 BauGB dieser Vertrag geschlossen.

§ 1

Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Für die Herstellung der in diesem Baugebiet fehlenden Erschließungsanlagen sind maßgeblich

1. hinsichtlich der Lage und Trassenführung der Erschließungsanlagen

Stich Steinauer Straße
Stich Meide
öffentlichen Fußweg
Straßenbereich Meide bis Grünewald
Grünanlage
Öffentliche Entwässerungsanlagen

der vom Ingenieurbüro xxxxx auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 62 erstellt
und vom ÖbVI bestätigt und vom Planungs- und Vermessungsamt der Stadt am
geprüfte anliegende Lageplan vom

und

2. hinsichtlich des Ausbaumfanges und der Ausführung die beigefügten, nachstehend
aufgeführten und vom Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt am technisch geprüften
Unterlagen:

Die Pläne müssen inhaltlich die Bearbeitungsstufe „Ausführungsplanung“ im Sinne der
HOAI beinhalten.

- a) Öffentliche Entwässerungsanlagen
(Schmutzwasser und Regenwasser) - Plan Nr. 1
- b) Lageplan – Straßen, und öffentlicher Fußweg (inklusive öffentliche
Beleuchtung und STVO-Beschilderung) - Plan Nr. 2
- c) Deckenhöhenplan - Plan Nr.3
- d) Regelquerschnitte und Details - Plan Nr. 4
- e) Höhenplan Planstraße Teil 1 - Plan Nr. 5
- f) Höhenplan Planstraße Teil 2 - Plan Nr. 6
- g) Höhenplan Bereich Meide – Grünewald - Plan Nr. 7
- h) Höhenplan öffentlicher Fußweg - Plan Nr. 8
- i) Lageplan öffentliche Beleuchtung - Plan Nr. 9
- j) Leistungsverzeichnis öffentliche Beleuchtung
- k) Grünanlage mit Ausführungs- und Pflanzplan - - Plan Nr. 10 Stand :
- l) Erläuterungsbericht und technische Berechnungen
öffentliche Entwässerung einschl. wasserrechtlicher Antrag
für die Regenwasserversickerung.

- m) Erläuterungsbericht und technische Berechnungen öffentliche Verkehrsanlagen.
 - n) Erläuterungsbericht und technische Berechnungen öffentliche Beleuchtung.
 - o) Leistungsverzeichnis für die öffentliche Erschließung Straße, Straßenentwässerung, SW-, RW-Kanal, RW-Versickerung
 - p) Leistungsverzeichnis der gärtnerischen und forstlichen Arbeiten
 - q) Kostenberechnung vom zu den einzelnen Anlagen (Straße, Fußweg, Beleuchtung, Kanal, Grünanlagen)
 - r) Baugrundgutachten vom
- (2) Die in den vorstehend genannten Unterlagen vorgenommenen Prüfbemerkungen und Auflagen sind bei der Ausführung der Erschließungsarbeiten zu beachten. Dies gilt auch für Auflagen aus der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen. Soweit über die vorgelegten Unterlagen hinaus noch Detailausarbeitungen oder Änderungen an den Plänen, Berechnungen und Leistungsverzeichnissen erforderlich sind, ist das Einvernehmen mit der Stadt Hilden und dem Kreis Mettmann (für Regenwasserversickerungen) herzustellen.
Die Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis sind rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann über die Stadt einzureichen.
Diese werden gleichzeitig Vertragsbestandteil.
- (3) Die Vertragspartnerin erklärt sich mit etwaigen Prüfbemerkungen und Auflagen im Rahmen des Vorgelegten einverstanden.

§ 2

Abwicklung der Maßnahme / Leistungsverzeichnisse

- (1) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt wird, die in den nachfolgenden Vertragsbestimmungen festgelegten Erschließungsanlagen auf eigene Rechnung herzustellen.
- (2) Die Planung und örtliche Bauleitung wird die Vertragspartnerin einem anerkannten Fachbüro übertragen.
Ferner wird die Vertragspartnerin im Einverständnis mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt die Ausführung der Herstellungsarbeiten nur an Firmen übertragen, die die dafür erforderliche fachliche Eignung, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit besitzen.
Diese Voraussetzungen sind der Stadt nachzuweisen. Das Einverständnis ist schriftlich einzuholen.
- (3) Die Vertragspartnerin wird den Beginn der Erschließungsarbeiten dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt sowie dem Tiefbau- und Grünflächenamt- 10 Werktage vorher schriftlich anzeigen.

- (3) Die Vertragspartnerin hat unter Beachtung der Forderung des § 12 den städtischen Vertragspartner der öffentlichen Beleuchtung auf eigene Kosten mit Planung , Bau, Stromlieferung und Instandhaltung (bis zur Übernahme durch die Stadt) der Straßenbeleuchtung zu beauftragen.
Die technischen Anforderungen und Preise regeln sich nach dem Beleuchtungsvertrag. Die den Vertragspartner betreffenden Punkte des Vertrages werden auf Anforderung zur Verfügung gestellt.
- (4) Die Fertigstellung des östlichen Stiches (Steinauer Str.) kann frühestens dann erfolgen, wenn für 5 Grundstücke (ca. 80 % der durch den Stich erschlossenen 6 Grundstücke) sämtliche leitungsgebundenen Anlagen (einschließlich Hausanschlüsse gem. §7) verlegt worden sind. Nach Ablauf von 5 Jahren kann die Fertigstellung der Erschließungsanlage erfolgen, wenn für 50% der o.g. Grundstücke sämtliche leitungsgebundenen Anlagen verlegt worden sind. In allen übrigen Fällen kann die Erschließungsanlage nach 7 Jahren endgültig hergestellt werden.

Die Fertigstellung des westlichen Stiches (Meide) kann frühestens dann erfolgen, wenn für 6 Grundstücke (ca. 75% der durch den Stich erschlossenen 8 Grundstücke) sämtliche leitungsgebundenen Anlagen (einschließlich Hausanschlüsse gem. §7) verlegt worden sind. Nach Ablauf von 5 Jahren kann die Fertigstellung der Erschließungsanlage erfolgen, wenn für 50% der o.g. Grundstücke sämtliche leitungsgebundenen Anlagen verlegt worden sind. In allen übrigen Fällen kann die Erschließungsanlage nach 7 Jahren endgültig hergestellt werden. .

Die Fertigstellung des Bereiches Meide bis Grünewald kann nur im Rahmen der Fertigstellung des westlichen Stiches erfolgen.

Die Fertigstellung des öffentlichen Fußweges kann frühestens mit der Fertigstellung der Bebauung des östlichen Stiches im Bereich der Bebauung Steinauer Str. 23-27 erfolgen.

- (5) Nach Fertigstellung der Straßen- und Wegebauarbeiten sind dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt bis zur Abnahme Bestandspläne nach Maßgabe der Technischen Richtlinien der Stadt Hilden einzureichen.
- (6) Bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen obliegt der Vertragspartnerin die Unterhaltung und Haftung einschließlich Verkehrssicherungspflicht der gesamten auszubauenden Straßen- und Wegeanlagen. Sie stellt hiermit ausdrücklich die Stadt von allen mittelbaren und unmittelbaren Schäden frei, die auf die Durchführung der von der Vertragspartnerin nach diesem Vertrag übernommenen Arbeiten zurückzuführen sind.
Erst vom Tage der Übernahme an gehen die Straßen- und Wegeanlagen in die Unterhaltung und Haftung einschließlich Verkehrssicherungspflicht der Stadt über.

§ 5 Grünanlagen

- (1) Die Pflanzarbeiten sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen, jedoch spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Herbst oder Frühjahr nach dem Ende der v.g. Tätigkeiten.
Die Durchführung ist mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt – Sachgebiet Grünflächen/Forst- abzustimmen.
- (2) Für die Grünanlagen ist eine Fertigstellungspflege von 1 Jahr und eine Entwicklungspflege von insgesamt 2 Jahren vorgesehen, die nach der Abnahme beginnt und nach deren Ablauf die Stadt

die Flächen in die Eigenpflege übernimmt.
Für die Abnahme/Übernahme gelten die Fristen des § 8.

§ 6

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.

§ 7

Hausanschlussleitungen u. private Regenwasserversickerung

- (1) Die privaten Hausanschlussmelleitungen und Hausanschlussleitungen für die jeweiligen Bauvorhaben sind **nicht** Gegenstand dieses Vertrages.
- (2) Die Grundstücksanschlussleitungen für den Schmutzwasserkanal sind für das Bauvorhaben der jeweiligen Bauherren nach den geprüften Entwässerungsunterlagen von der Vertragspartnerin auf eigene Kosten im Zuge der Erschließungsarbeiten herzustellen und vor ihrer Überdeckung vom Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt abnehmen zu lassen. Die Dichtigkeit ist gem. den Bestimmungen des LWG NRW nach zuweisen.
- (3) Das auf den privaten befestigten Flächen anfallende Regenwasser wird **nicht** in die Entwässerungsanlage der Stadt Hilden übernommen, sondern ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hierfür sind vom jeweiligen Bauherrn mit dem Einreichen der Baugenehmigungsunterlagen entsprechende Anträge für die wasserrechtliche Erlaubnis einzureichen.

§ 8

Abnahme/Übernahme

- (1) Die Abnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt auf schriftlichen Antrag der Vertragspartnerin. Eine Abnahme ist erst dann möglich, wenn eine in sich abgeschlossene Erschließungsanlage bestehend aus öffentlicher Entwässerung, Verkehrsanlage, Beleuchtung und Grün fertiggestellt ist. In der Anlage sind die Gebiete definiert, welche jeweils eine in sich geschlossene Erschließungsanlage darstellen.
Die Stadt wird alsdann einen Abnahmetermin bestimmen, zu dem die Vertragspartnerin einen Vertreter entsenden wird.
Vor der Abnahme ist der Kanal mittels Hochdruckspülung zu reinigen. Die Abnahme erfolgt mittels Kanalfernsehkamera auf Kosten der Vertragspartnerin. Die Untersuchung ist auf DVD zu speichern. Hierfür ist in Absprache mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt vom Vertragspartner eine entsprechende Fachfirma zu beauftragen.
Das Format muss für das Überspielen der Daten in die Kanaldatenbank „Tiffany“ geeignet sein. Das Ergebnis ist zudem in einem Untersuchungsbericht zu dokumentieren.
Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb einer vom Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt bekannt zu gebenden, angemessenen Frist zu beseitigen.
Bei wesentlichen Mängeln wird die Abnahme verweigert.

- (2) Die Übernahme der Kanalisationsanlagen durch die Stadt erfolgt zusammen mit der Abnahme der aufgrund dieses Vertrages übertragenen Straßenbauarbeiten (siehe § 4 Abs. 7). Bis zur Übernahme obliegt der Vertragspartnerin die Unterhaltung und Haftung für den Kanal. Die Vertragspartnerin stellt 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.
Erst vom Tage der Übernahme an übernimmt die Stadt diese Verpflichtungen.
- (3) Die Vertragspartnerin wird nach Beendigung der aufgrund dieses Vertrages übertragenen Straßen- und Wegebauarbeiten einschließlich Entwässerung und die Abnahme der Erschließungsanlage bei der Stadt schriftlich beantragen.

Voraussetzung für die Abnahme ist:

1. eine erfolgte Schlussvermessung der öffentlichen Erschließungsanlagen
2. Bestätigung des Straßenaufbaus mit den Abgaben über Schichtdicke und Materialangabe je Schicht und
3. Kostenaufstellung der effektiven Kosten zu den einzelnen Anlagen (Straße, Kanal, Grünanlagen) zur Ermittlung der Einbuchungswerte für das städtische Anlagevermögen

Sobald die Bestandspläne (§ 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 6) und der Nachweis der Übernahme der Vermessungsarbeiten durch das Katasteramt vorliegen, wird die Stadt alsdann einen Abnahmetermin bestimmen, zudem die Vertragspartnerin einen Vertreter entsenden wird. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb einer vom Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt anzugebenden angemessenen Frist zu beseitigen.

Bei wesentlichen Mängeln wird die Abnahme verweigert.

Bei mängelfreier Abnahme gilt die Abnahme gleichzeitig als Übernahme aller gemäß §§ 3 und 4 vertragsmäßig fertiggestellten Erschließungsanlagen – mit Ausnahme der Grundstücksanschlussleitungen (§ 7) – durch die Stadt, wenn das Straßen- und Wegeland und die Grünanlage zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der Stadt steht.

Sind Mängel zu beseitigen, erfolgt die Übernahme erst nach deren Beseitigung und Vorliegen der entsprechenden sonstigen Voraussetzungen.

In diesem Falle wird die Übernahme seitens der Stadt schriftlich bestätigt.

Die Vertragspartnerin verpflichtet sich zur Übergabe der mängelfreien Erschließungsanlagen; die Stadt verpflichtet sich zur Übernahme der mängelfreien Erschließungsanlagen.

§ 9

Behördliche Genehmigungen / Versorgungseinrichtungen

- (1) Es ist Sache der Vertragspartnerin, rechtzeitig vorher die Versorgungsträger (Stadtwerke Hilden GmbH, Deutsche Telekom Düsseldorf, Unitymedia usw.) über die beabsichtigten Maßnahmen zu verständigen, damit von diesen die erforderlichen Arbeiten zur Herstellung oder Verlegung von Versorgungsleitungen usw. vor Fertigstellung der Straßen- und Wegebauarbeiten (§ 5) durchgeführt werden können.
- (2) Die Einholung erforderlicher Genehmigungen anderer Behörden hat ebenfalls durch die Vertragspartnerin zu erfolgen.
- (3) Die Versorgungseinrichtungen für Wasser, Gas und Strom einschließlich der notwendigen Hausanschlüsse sind auf Kosten der Vertragspartnerin durch die Stadtwerke Hilden GmbH erstellen zu lassen.
Hierüber ist mit der Stadtwerke Hilden GmbH eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

- (4) Die laufenden Benutzungsgebühren für Einrichtungen (z.B. Schmutzwasserkanal, Straßenreinigung, Müllabfuhr usw.) werden durch diesen Vertrag nicht berührt. Hierfür sind die Bestimmungen der jeweils zum Zeitpunkt der Heranziehung gültigen Ortssatzungen maßgebend.
- (5) Im Rahmen der Planung ist ebenfalls der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen und sicherzustellen, dass im Baugebiet keine Kampfmittel vorhanden sind bzw. diese beseitigt werden.

§ 10 Gewährleistung

Die Vertragspartnerin übernimmt für die nach diesem Vertrag von ihr herzustellenden Erschließungsanlagen die Gewähr, dass die Anlagen vertragsgemäß hergestellt sind, die zugesicherten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern, und zwar

- a) für die Kanalleitung und deren Zubehör sowie für die Straßenbau- und Wegematerialien und die Arbeitsleistungen für die Dauer von 4 Jahren,
- b) für das Straßenbegleitgrün, die Grünflächen 3 Jahre

jeweils vom Tage der Abnahme (§ 8) an gerechnet. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, während der Gewährleistungszeit nach Abnahme der Anlagen auftretende Mängel auf Anforderung der Stadt sofort zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.

Es gelten die Regelungen der jeweils geltenden VOB/B.

§ 11 Bürgschaft

- (1) Der Vertragspartnerin ist bekannt, dass die Stadt bei Abschluss eines Unternehmererschließungsvertrages als Sicherheit für die vertragsgemäße - insbesondere termingerechte - Herstellung der Erschließungsanlagen Bürgschaften in Höhe der Gesamtkosten von **767.000 €** der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen (§§ 3, 4, 5) fordert.
Sie verpflichtet sich demzufolge, der Stadt 14 Tage nach Vertragsunterzeichnung unbefristete Bürgschaften einer Bank oder Sparkasse vorzulegen.
Diese selbstschuldnerischen Bürgschaftsurkunden müssen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage sowie auf die Berechtigung, sich von der Verpflichtung aus den Bürgschaften durch Hinterlegung zu befreien, verzichten.
Die Vertragspartnerin erkennt hiermit ausdrücklich an, dass die Vorlage solcher Bürgschaften Voraussetzung sowohl für die Zustimmung zur Auftragserteilung der Arbeiten an den Erschließungsanlagen, als auch für die Erteilung der Baugenehmigung für die Hochbauten ist.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, einer Verringerung der Bürgschaften nach Baufortschritt und Nachweis der Bezahlung der ausführenden Unternehmer zuzustimmen, jedoch bleiben 5 v.H. der festgesetzten Gesamtbürgschaftssumme als Gewährleistungsbürgschaft bestehen bzw. kann von den von der Vertragspartnerin beauftragten ausführenden Firmen vorgelegt werden.
Die Rückgabe dieser Restbürgschaft erfolgt nach Ablauf der Gewährleistungsfrist (§ 10), sofern der Vertrag auch im Übrigen erfüllt ist, ansonsten erst nach Erfüllung des Vertrages in seiner Gesamtheit.

- (3) Für den Fall, dass die Vertragspartnerin die in diesem Vertrag angesprochenen Erschließungsanlagen nicht vertragsgerecht herstellt, ist die Stadt nach entsprechender Inverzugsetzung der Vertragspartnerin berechtigt, die noch fehlenden Erschließungsanlagen unter Inanspruchnahme der hinterlegten Bürgschaft zu Ende zu führen.
Die Stadt kann außerdem unter Inanspruchnahme der hinterlegten Bürgschaften Zahlungen an Gläubiger der Vertragspartnerin leisten, soweit diese an der Ausführung der vertraglichen Leistungen aufgrund eines mit der Vertragspartnerin abgeschlossenen Dienst- oder Werkvertrages beteiligt sind und die Vertragspartnerin in Zahlungsverzug geraten ist.
Die Vertragspartnerin ist verpflichtet, sich auf Verlangen der Stadt innerhalb einer von dieser festgesetzten Frist darüber zu erklären, ob und inwieweit sie die Forderungen der Gläubiger anerkennt; wird diese Erklärung nicht rechtzeitig abgegeben, so gelten die Forderungen als anerkannt und der Zahlungsverzug als bestätigt.
Für hierdurch der Stadt entstehende Geschäftsführungs- und sonstige Kosten kann ein Betrag von 250,00 EUR aus der Bürgschaft entnommen werden.
Weitergehende Schadensersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.
- (4) Macht die Stadt von ihrem Recht gemäß Abs. 3 Gebrauch, so wird der verbürgte Betrag - unbeschadet einer späteren Abrechnung mit der Vertragspartnerin - zur sofortigen Auszahlung an die Stadt fällig.

§ 12 Sonstige Forderungen

Vor Auftragserteilung zur Herstellung der Straßenbeleuchtung an den Vertragspartner der Stadt für die öffentliche Beleuchtung (§ 4 Abs. 4) ist dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt ein abgestimmter Entwurf der Beleuchtungseinrichtungen zur Genehmigung vorzulegen.

§ 13 Schlussbestimmungen / Inkrafttreten

- (1) Der Vertrag tritt nach Unterzeichnung durch die Vertretungsberechtigte der Stadt Hilden nur dann in Kraft, wenn die Eigentümerin der im Bebauungsplan 62 festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, die notarielle Beauftragung der Eigentumsübertragung an die Stadt Hilden nachgewiesen hat und der Vertragspartner Gebig IPG die vereinbarte Bürgschaft aus § 12 bei der Stadt Hilden eingeliefert hat.
- (2) Mündliche Nebenabreden sind ungültig. Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.
- (3) Dieser Vertrag wird vierfach ausgefertigt, jeder Vertragspartner erhält zwei Ausfertigungen.
- (4) Für alle aus diesem Vertrag oder im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes sich ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist das Verwaltungsgericht in Düsseldorf, Bastionstr. 39, zuständig.

Hilden, den

Köln, den

Für die Stadt Hilden

Für die Gebig-IPG

.....

.....

Birgit Alkenings
Bürgermeisterin

Schmitz