



Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag **Gemäß §§ 11 und 124 Baugesetzbuch (BauGB)**

Zwischen

der Stadt Übach - Palenberg
Rathausplatz 4 , 52531 Übach - Palenberg

vertreten durch den Bürgermeister Wolfgang Jungnitsch
und den Beigeordneten für Planen und Bauen Volker Schlüter

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

1) S-Bauland GmbH, Dr.-Eberle-Platz 1, 41812 Erkelenz
vertreten durch die Herren Willi Pfennigs und Heinz Wallraven

2) Helmut May, Staufenstraße 17, 41849 Wassenberg

wird über die Planung und Erschließung des Neubaugebietes St. Rochus (Rochusstr.) innerhalb des Bebauungsplanes 106 – der nachfolgende Vertrag geschlossen. Die genauen Flächen der S-Bauland GmbH und von Herrn May sind dem diesem Vertrag beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

I. Allgemeines

Die S-Bauland GmbH beabsichtigt auf ihren Flächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 106 ein Wohngebiet zu erschließen. Dazu ist es erforderlich, dass die öffentliche Kanalleitung und die Versorgungsleitungen, sowie ein allgemeines Geh- und Radwegerecht über die Grundstücke von Herrn May zur Rochusstr. geführt werden.

Aus diesem Grund räumt Herr May der S-Bauland GmbH alle Rechte unwiderruflich ein, die erforderlich sind, um die im Satz vorher geschilderten Maßnahmen in der laut Ausbauplanung von der Stadt geforderten Qualität und im Ablauf umzusetzen.

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Die S-Bauland GmbH verpflichtet sich, den Bebauungsplan auf ihre Kosten zu erstellen.
- (2) Die S-Bauland GmbH übernimmt ferner die Verpflichtung entsprechend dem Bebauungsplan nach Maßgabe der Abschnitte III und IV dieses Vertrages
 - die Erschließungsanlagen gem. § 124 BauGB gemäß mit der Stadt abgestimmter Ausbauplanung und
 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenauf ihre Kosten herzustellen.
- (3) Für den Anteil des Grundstücks von Herrn May, der vor Rechtskraft des BP 106 Rochusstraße nicht nach § 34 BauGB bebaubar ist, wird eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme durch diesen durchgeführt.

II. Bauleitplanung

§ 2

Planungsleistungen

- (1) Die S-Bauland GmbH verpflichtet sich, alle für die Aufstellung der Bauleitplanung erforderlichen Planungsleistungen auf ihre Kosten zu erbringen. Dazu gehören auch evtl. erforderliche Katasterunterlagen.
- (2) Mit den Planungsleistungen beauftragt die S-Bauland GmbH das Architekturbüro RaumPlan, Aachen. Die Planungsleistungen umfassen das Leistungsbild nach § 40 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der jeweils gültigen Fassung. Außerdem sind auch ggf. erforderliche ergänzende Untersuchungen oder Gutachten durch die S-Bauland GmbH beizubringen.
- (3) Herr May verpflichtet sich, zur Einarbeitung in den Gesamtplan, die entsprechende städtebauliche Planung für die Grundstücke, Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 6, Flurstücke 45 und 739 (siehe Anlage 1), die durch das Planungsbüro Richter, Aachen erstellt wird, dem Planungsbüro RaumPlan kostenlos in einem geeigneten Dateiformat entsprechend abzustimmenden Termine unter den Vertragsparteien zur Verfügung zu stellen.

§ 3

Satzungsverfahren

Das erforderliche Bauleitplanverfahren nach dem BauGB wird von der Stadt durchgeführt. Die S-Bauland GmbH ist insoweit an die Vorgaben durch die Stadt gebunden. Die zeitliche Durchführung des Bauleitplanverfahrens orientiert sich an den Sitzungsterminen der Ratsgremien. Den Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung und die damit abschließende Entscheidung über Planungsinhalte trifft der Stadtrat. Es ist beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 106: St. Rochus bis zum 12.11.2010 rechtskräftig abzu-

schließen. Die der Stadt hierfür entstehenden Sachkosten, z. B. für Veröffentlichungen u. ä., sind von der S-Bauland GmbH zu erstatten.

III. Erschließungsanlagen

§ 4

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfaßt:
- a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
 - b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen
 - c) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich

- Fahrbahnen
- Parkflächen
- Geh-/Fuß- und Radwege
- Straßenentwässerung
- Straßenbeleuchtung
- Straßenbegleitgrün
- Straßennamensschilder
- Straßenverkehrszeichen
- Eventuelle Straßenmarkierungen

nach Maßgabe der von der Stadt durch die zuständigen politischen Gremien zu beschließende Ausbauplanung.

- (2) Die S-Bauland GmbH hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige erforderliche Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Die hierfür zu zahlenden Gebühren sind von der S-Bauland GmbH zu tragen. Die Stadt sichert in dem Zusammenhang den Planungs- und Erschließungsträgern unterstützende Hilfestellung zu.
- (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. Überschüssiger Mutterboden, der von der Stadt nicht verwendet werden kann, wird Eigentum S-Bauland GmbH.

§ 5

Planung und Auftragsvergabe zur Baudurchführung

- (1) Mit den Planungsleistungen sowie der örtlichen Bauüberwachung für die Erschließungsanlagen gem. §§ 55 und 57 HOAI beauftragt die S-Bauland GmbH das Ingenieurbüro Brendt. Die Stadt und Herr May stimmen der Beauftragung zu.
- (2) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden von der S-Bauland GmbH an das Ing.-Büro Bedorf, Alsdorf mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

§ 6

Baudurchführung

- (1) Auf eine formelle Ausschreibung der Bauleistungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) wird verzichtet. Für die Qualitätssicherung ist es aber notwendig, eine Leistungsbeschreibung zu erstellen. Die Ausschreibung als auch die Ausführung der Bauleistungen hat auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil C zu erfolgen.
- (2) Bei wesentlichen Gewerken, wie z. B. Tief-, Straßen- und Landschaftsbau ist vor Auftragsvergabe die Zustimmung der Stadt bezüglich des Auftragnehmers einzuholen.
- (3) Die S-Bauland hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Telekommunikationskabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen grundsätzlich ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (4) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat die S-Bauland GmbH im Einvernehmen mit der Stadt (durch die NVV) zu veranlassen. Die S-Bauland GmbH wurde über den Inhalt des Straßenbeleuchtungsvertrages zwischen der Stadt und der NVV informiert.
- (5) Die Anträge für die Verlegung der Versorgungsleitungen gem. Abs. 3 und 4 sind von den Versorgungsträgern an die Stadt zu richten und werden von ihr entsprechend genehmigt. Eine Durchschrift erhalten die S-Bauland GmbH und Herr May. Sie haben dafür Sorge zu tragen, dass die Versorger alle Auflagen der Stadt erfüllen.
- (6) Der Baubeginn ist der Stadt drei Wochen vorher schriftlich 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.
- (7) Der Mischwasserkanal und die Versorgungsleitungen verlaufen über die Grundstücke des Herrn May. Herr May verpflichtet sich, der Stadt hierfür ein unwiderrufliches Leitungsrecht einzuräumen, das grundbuchmäßig, vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat, abgesichert wird.

- (8) Herr May hat die notwendige Verkehrsfläche zur Nutzung als Geh-/Radwegverbindung (für das gesamte Baugebiet der S-Bauland GmbH) zwischen der Rochusstraße und dem Grundstück der S-Bauland GmbH, als Baustraße in einer für den Geh- und Radverkehr erforderlichen Breite, in der Qualität einer mindestens wassergebundenen Oberfläche bis zum 01.09.2011 herzustellen. Der entsprechende Endausbau, z.B. in Form einer Pflasterfläche, hat spätestens bis zum 01.10.2015 zu erfolgen.
Die genaue Lage und die Ausbauqualität des Mischwasserkanals/Versorgungsleitungen und der Verkehrsfläche als Zufahrt gem. Ziffer 7 und 8 ergeben sich aus der Ausbauplanung.
Herr May überträgt die gem. Ziffer 7 und 8 erforderlichen Kanalbauarbeiten unwiderruflich der S-Bauland GmbH. Diese übernimmt voll umfänglich alle Rechte und Pflichten die daraus erwachsen. Ein Rückgriffsrecht, auch von Seiten der Stadt, gegenüber Herrn May wird ausgeschlossen. Zur Kostenregelung wird auf § 14 dieses Vertrages verwiesen.
Herr May hat der S-Bauland GmbH auf Anfrage die genauen Anschlusspunkte für die Kanalleitungen und die Baustraße auf seinem Grundstück verbindlich anzugeben.
- (9) Die S-Bauland GmbH hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage 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. Die S-Bauland GmbH verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (10) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen öffentlichen Straßen als Baustraße herzustellen. Der Baubeginn dafür hat spätestens bis zum 01.06.2011 zu erfolgen. Schäden an den Baustraßen sind vor dem Endausbau der Straßen fachgerecht durch die S-Bauland GmbH zu beseitigen.

§ 7

Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen

- (1) Die S-Bauland GmbH verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen entsprechend der von der Stadt zu genehmigenden Ausbauplanung, die mit Genehmigung Gegenstand dieses Vertrages wird, herzustellen und bis zur Übernahme zu unterhalten.
- (2) Erfüllt die S-Bauland GmbH ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die S-Bauland GmbH bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der S-Bauland GmbH selbst auszuführen oder ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten, oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Außerdem ist die Stadt in diesem Fall berechtigt, Kostenersatz für den Mehraufwand der Stadt zu verlangen.
- (3) Die Fertigstellung der Baustraßen, inklusive der Kanalbauarbeiten und den Versorgungsleitungen hat bis zum 01.09.2011 zu erfolgen, sofern dies witterungsbedingt möglich ist.
- (4) Mit der abschließenden Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf frühestens begonnen werden, wenn 2/3 der im Plangebiet liegenden Grundstücke der S-Bauland GmbH bebaut sind. Eine Ausnahme davon ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung

durch die Stadt zulässig. Die gesamten Erschließungsanlagen sind fertigzustellen bis zum 01.10.2015, auch wenn die Hochbaumaßnahmen noch nicht den hier angegebenen Grad erreicht haben.

§ 8

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernehmen die S-Bauland GmbH und Herr May, jeder der beiden Beteiligten für ihre Flächen die Verkehrssicherungspflicht. Auftretende Schäden, die diese beeinträchtigen, haben die S-Bauland GmbH und Herr May nach Bekanntwerden umgehend zu beseitigen.
- (2) Die S-Bauland GmbH und Herr May haften bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihnen obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Die S-Bauland GmbH und Herr May stellen die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- (3) Die Stadt übernimmt ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Baustraßen für die S-Bauland GmbH die Überwachung der gesamten öffentlichen Flächen, also Straßen, Fußwege und Grünanlagen als Erfüllungsgehilfe im Sinne der Verkehrssicherungspflicht. Der Kontrollmodus stellt sich wie folgt dar: wöchentliche Überprüfung, Kontrolle der gesamten öffentlichen Flächen auf Einhaltung der Verkehrssicherungsvorschriften zur Abwendung von Haftpflichtfällen für die S-Bauland GmbH. Über die Begiehungen wird ein Kontrollbuch geführt. Die Abrechnung der städtischen Leistungen erfolgt auf Nachweis des Aufwandes

§ 9

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Die S-Bauland GmbH übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung 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) Vor Baubeginn des Straßenendausbaus hat die S-Bauland GmbH mit der Stadt einen Ortstermin zur Begutachtung der Baustraße durchzuführen.
- (3) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln des BGB. Die Gewährleistungsdauer wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme des jeweiligen mängelfreien Teiles der Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (4) **Kanäle**
 - 4.1 Nach der betriebsfertigen Herstellung der Entwässerungsanlagen hat eine Abnahme in Form eines Ortstermins stattzufinden. Der Abnahmetermin wird von der S-Bauland GmbH mit der Stadt vereinbart. Mindestens eine Woche vor diesem Termin hat die S-

Bauland GmbH der Stadt die Untersuchungsergebnisse und Unterlagen entsprechend der Anlage 3 vorzulegen. Die für die Einarbeitung des digitalen Planes in das Kanalkataster der Stadt entstehenden Kosten sind von der S-Bauland GmbH zu tragen.

- 4.2 Sämtliche Schächte sind lage- und höhengerecht aufzunehmen. Die lagemäßige Aufnahme der Kanaldeckel erfolgt unter Zugrundelegung des Gauß-Krüger-Koordinatensystems; die Höhenaufnahme erfolgt im amtlichen NN-Höhensystem, mit Bestimmung der Rohrsohlen und Kanaldeckeloberkanten. Die Kanaldeckeloberkanten sind zweimal höhenmäßig zu erfassen, und zwar nach Fertigstellung der Baustraße und nach Herstellung des Endausbaus. Die Übergabe des Datenmaterials hat jeweils im ASC II Austauschformat Typ K auf CD-Rom zu erfolgen.
- 4.3 Die kompletten Kanalhaltungen sind mittels Kanal-TV-Kamera nach Fertigstellung der Baustraße zu befahren und auf DVD aufgezeichnet der Stadt Übach-Palenberg zu übergeben. Darüber hinaus sind jeder Schaden und jeder Stutzen als digitalisierte Bilder zu dokumentieren. Die TV-Untersuchung hat durch den Vertragsunternehmer der Stadt Übach-Palenberg (zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist dies die Fa. Schönackers) im Programmsystem STRAKAT nach Beauftragung durch die Planungs- und Erschließungsträger zu erfolgen. Die Kosten für die Untersuchung und Dokumentation tragen die S-Bauland GmbH.
- 4.4 6 Wochen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist ist eine Wiederholung der Kanal-TV-Befahrung – wie im einzelnen unter 4.3 beschrieben – durchzuführen. Die kompletten Unterlagen nach Ziffer 4.2 sind der Stadt mindestens 4 Wochen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist zu übergeben. Sollten die Unterlagen der Wiederholungsuntersuchung nicht rechtzeitig (4 Wochen vor Ablauf der Frist) vorliegen, verschiebt sich der Ablauf der Gewährleistungsfrist entsprechend, ohne dass es einer weiteren schriftlichen Regelung bedarf.
- 4.5 Die Abnahme der Schächte erfolgt gemeinsam (S-Bauland GmbH; evtl. bauleitendes Ingenieurbüro; Vertreter der Stadt) durch Inaugenscheinnahme, sowohl unmittelbar nach Fertigstellung, als auch erneut rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsfrist.

(5) Straßen

- 5.1 Erstmalig nach Fertigstellung der bituminierten Baustraße, des weiteren nach Fertigstellung des Straßenendausbaus, spätestens bis zur Endabnahme, ist von der S-Bauland GmbH eine Analyse von 5 Bohrkernen des Straßenkörpers vorzulegen, die von einem anerkannten Prüflabor gezogen und analysiert worden sind. In der Analyse sind die ausgeschriebene Schichtstärke des Bitukörpers sowie der vorgeschriebene Verdichtungsgrad des Asphalts nachzuweisen.
- 5.2 Die Stadt Übach-Palenberg betreibt eine Bestands- und Zustandsdatenbank des kommunalen Straßennetzes.
Die S-Bauland GmbH hat nach Abschluss der Baumaßnahme die Bestandsinformationen im importierfähigen Format der Straßendatenbank „INSyStra“ der Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken, Heinsberg, beizubringen. Die Bestandsdaten beinhalten Typ und Oberfläche sowie die Längen und Breitenangaben aller Teilbereiche der Fahrbahn und der Nebenanlagen. Weiterhin wird die Anzahl weiterer Straßenbestandteile (Begrünung, Beleuchtung, Lichtsignalanlagen, Verkehrszeichen, Straßenabläufe, Schachtdeckel, Wartehäuser, Papierkörbe etc.) übermittelt. Die Daten sind in einer Excel-Tabelle zu erfassen.

- (6) Die S-Bauland GmbH zeigt der Stadt nach dem Endausbau die vertragsgemäße Herstellung der Gesamtanlagen schriftlich an und legt gleichzeitig die in § 10 Abs. 1 Buchstabe a - c genannten Unterlagen vor. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und der S-Bauland GmbH gemeinsam abzunehmen. Vor dieser Abnahme ist eine weitere Inspektion der Kanalleitung mittels Kanalfernaugenuntersuchung, s. 4.4, vorzulegen. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von vier Wochen, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Planungs- und Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der S-Bauland GmbH beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 280,-- € gefordert werden. Dies gilt auch, wenn die S-Bauland GmbH beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 10 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn die S-Bauland vorher
- a) eine Aufstellung aller Erschließungskosten (lt. Muster Anlage 2) vorgelegt hat. Die Stadt ist darüber hinaus berechtigt, im Bedarfsfall auch Einsicht in die Schlussrechnungen zu nehmen. Die S-Bauland GmbH ist verpflichtet, der Stadt diese bei Bedarf zur Verfügung zu stellen.
 - b) 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,
 - c) Nachweis erbracht hat über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne in zweifacher Ausfertigung werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verantwortung und Unterhaltung mit Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls nach endgültiger Herstellung der Gesamtanlagen.
- (4) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt. Die S-Bauland GmbH stimmt hiermit der Widmung zu.
- (5) Abweichend von Abs. 1-4 werden die Kanäle nach mängelfreier Abnahme, sowie den Festlegungen in § 9, in die Baulast der Stadt übernommen und Bestandteil des öffentlichen Kanalnetzes.

IV. Landschaftspflege

§ 11

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Durch die Erschließung und Bebauung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind auszugleichen bzw. zu ersetzen. Dazu wird zwischen der Stadt Übach-Palenberg, der S-Bauland GmbH und Herrn May eine Maßnahme vereinbart.
- (2) Die genauen externen Maßnahmen ergeben sich aus dem als Anlage beigefügten ökologischem Ausgleich.
- (3) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (interner Ausgleich) sind von der S-Bauland GmbH und Herrn May im Zuge des Endausbaues nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Erschließungsanlagen herzustellen. Vor Übernahme dieser Flächen in die Unterhaltungspflicht der Stadt ist nach Ablauf der Gewährleistung eine gemeinsame mängelfreie Abnahme durchzuführen.

V. Schlussbestimmungen

§ 12

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Anlage 1),
- b) Eignungsbedingungen (Anlage 2)
- c) die Aufstellung aller Erschließungskosten (Anlage 3),
- d) die Anforderungen an Bestandsunterlagen einschl. Musterplan über die Anschlusshöhen der Grundstücke (Anlage 4),
- e) der Entwässerungsplan (Anlage 5), Straßen-, Wege- und Grünanlagenplan (Anlage 6) und
- f) die von der Stadt genehmigte Ausbauplanung mit den Baubeschreibungen (Anlage 7).

§ 13

Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird hinsichtlich der Bauleitplanung und den Festsetzungen zu den Erschließungsanlagen mit der Vertragsunterzeichnung wirksam.
- (2) Der Vertrag wird Dritten gegenüber wirksam, wenn:
 - alle Kanäle gebaut sind,
 - die Baustraßen für das Gemeindegebiet hergestellt sind.

§ 14 Schlussbestimmungen

- (1) Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind die notwendigen Erschließungsflächen von der S-Bauland GmbH an die Stadt zu übertragen.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt und die S-Bauland GmbH und Herr May erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) 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.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen bei Vorliegen der in § 10 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (5) Nach Fertigstellung und mängelfreier Schlussabnahme des Kanals hat Herr May eine einmalige Kostenbeteiligung in Höhe von 10.000 € innerhalb von 14 Tagen an die S-Bauland GmbH zu zahlen. Ausgenommen hiervon sind die Hausanschlussleitungen für die Grundstücke des Herrn May, die von ihm zu 100 % zu tragen sind.
- (6) Für die Grunddienstbarkeit erhält Herr May von der S-Bauland GmbH einmalig einen Betrag in Höhe von 4.000 €. Durch die Vergütung wird auch die Nutzung der Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Baugebiet der S-Bauland GmbH und der Rochusstr. (über die Grundstücke von Herrn May) dauerhaft geduldet. Diese Nutzung ist ebenfalls Bestandteil der Grunddienstbarkeit.

Übach-Palenberg, den2010

Für die Stadt

In Vertretung

Jungnitsch
Bürgermeister

Schlüter
Beigeordneter für
Planen und Bauen

Für den Planungs- und Erschließungsträger

Willi Pfennigs
S-Bauland GmbH

Heinz Wallraven
S-Bauland GmbH

Helmut May

Anlage 2
zum Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag vom

Eignungsbedingungen

Auf Verlangen hat die S-Bauland gegenüber der Stadt zum Nachweis der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der ausführenden Firma folgende Angaben zu machen.

- a) den Umsatz in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren, soweit es Bauleistungen und andere Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, unter Einschluss des Anteils der gemeinsam mit anderen Unternehmen ausgeführten Aufträgen,
- b) die von ihr ausgeführten Leistungen in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind,
- c) die Zahl der bei ihr in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren jahresdurchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte, ggf. gegliedert nach Berufsgruppen,
- d) die ihr für die Ausführung der zu vergebenden Leistung zur Verfügung stehende technische Ausrüstung,
- e) das von ihr für die Leitung und Aufsicht vorgesehene technische Personal,
- f) die Eintragung in die Handwerksrolle, das Berufsregister oder das Register der Industrie- und Handelskammer seines Sitzes oder Wohnortes.

Anlage 3

zum Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag vom

Aufstellung der Erschließungskosten

- anzugeben sind die tatsächlichen Kosten nach der Kostenfeststellung -

					brutto (inkl. MwSt)
Baustraße					
Baukosten					
	m ²	×	/m ²	=	€
Beleuchtung					
Kabel	M	×	€ /m	=	€
Kabelgraben	M	×	€ /m	=	€
Pressung	M	×	€ /m	=	€
					€
Nebenkosten, Baustraße					
Fachingenieur				=	€
Vermessung				=	€
					€
Summe Baustraße					€

Endausbau

Baukosten					
	m ²	×	€ /m ²	=	€
Leuchten	Stck.	×	€ /Stck.	=	€
Nebenkosten, Endausbau					
Fachingenieur				=	€
Grenzsteinfeststellung				=	€
					€
Summe Endausbau					€

Kanalbau

Baukosten

a) Trennsystem

- Kosten der reinen Straßenentwässerung (Straßenrinnen, Straßeneinläufe, Straßensinkkästen und deren Anschlussleitungen)				=	€
- RW-Kanal, Hauptleitung	M	×	€ /m	=	€
- SW-Kanal, Hauptleitung	M	×	€ /m	=	€
- Hausanschlüsse	Stck.	×	€ /Stck.	=	€
					€

b) Mischsystem

- Kosten der reinen Straßenentwässerung (Straßenrinnen, Straßeneinläufe, Straßensinkkästen und deren Anschlussleitungen)				=	€
- MW-Kanal, Hauptleitung	m	×	€ /m	=	€
- Hausanschlüsse	Stck.	×	€ /Stck.	=	€
					€

Nebenkosten, Kanalbau

Fachingenieur	=	€
Vermessung	=	€
		€

Summe Kanalbau €

Summe Erschließungskosten €

Anlage 4
zum Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag vom

Bestandsdokumentation neu gebauter Kanalisationen

Um eine reibungslose und schnittstellenkonforme Dokumentation der Kanalneubaumaßnahme für das bestehende Kanalkataster der Stadt Übach-Palenberg zu gewährleisten, werden diese Arbeiten vom Ing.-Büro Brendt koordiniert und durchgeführt. Die hierbei entstehenden Kosten sind von der S-Bauland GmbH zu tragen.

Die S-Bauland GmbH hat vor Beginn der Baumaßnahme das Ing.-Büro. Brendt zu beauftragen und schriftlich einen Bauzeitenplan vorzulegen, damit die erforderlichen Arbeiten koordiniert werden können. Alle Änderungen, die den Bauzeitenplan betreffen, sind dem Büro unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Es ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Arbeiten

- Kanalreinigung
- Kanal TV-Inspektion
- Schachtreinigung
- Schachtinspektion
- Vermessung der Bauwerke
- Vermessung der Rohrleitungsstrasse

im Rahmen nur eines Termins seitens des Vertragsunternehmers der Stadt durchgeführt werden können. Hierbei ist die Anwesenheit eines Ansprechpartners des Erschließungsträgers erforderlich.

Um die Angaben zum Verlauf und zur Tiefe von neuen Hausanschlussleitungen und sonstigen verlegten Freispiegelleitungen in die Bestandsdokumentationen integrieren zu können, sind seitens des Erschließungsträgers die beim Ing.-Büro Brendt erhältlichen Aufmassblätter während der Verlegearbeiten auszufüllen. Die hierzu erforderlichen Messungen müssen vom ausführenden Tiefbauunternehmer durchgeführt werden und sind von der Bauleitung zu kontrollieren und abzuzeichnen. Eine Kopie dieser Unterlagen ist an die Stadt Übach-Palenberg zu übergeben.

Zusatz bei Druckrohrleitungen :

Um eine korrekte Erfassung aller Trassenhauptpunkte bei Abwasserdruckrohrleitungen zu ermöglichen, ist vom Auftragnehmer zwingend eine korrekte und ausreichende Vermarkung aller relevanten Trassenpunkte mittels Holzpflocken oder Vermarkungsnägeln in der Örtlichkeit durchzuführen. Alle Hilfspunkte sind vom Erschließungsträger zu sichern und zu Beginn der Vermessungsarbeiten ggf. wiederherzustellen. Um eine sohlrichtige Erfassung zu ermöglichen, sind die jeweiligen Verlegetiefen in den Bauberichten zu dokumentieren. Die Anzahl und Dichte der Aufnahmepunkte ist so zu gestalten, dass eine einwandfreie und lückenlose

Erfassung der Rohrleitungsstrasse ermöglicht wird. Die Punktdichte ist dementsprechend von der Trassengeometrie abhängig und vom Ing.-Büro Brendt in Verbindung mit dem Tiefbauamt der Stadt festzulegen.

Darüber hinaus sind die Protokolle der Wasserdruckprobe gemäß EN 1610, die von einem unabhängigen Prüfinstitut vorzunehmen sind, vorzulegen.

Alle in dem digitalen Bestandsplan vorgenommenen Texteintragungen und Beschriftungen sind so vorzunehmen, dass keine anderen Zeichnungselemente berührt werden, ggf. sind die

betreffenden Texte freizustellen. Die Übergabe des digitalen Planes erfolgt im Format DWG oder DXF auf CD, außerdem ist ein Plot der Zeichnung im Maßstab 1 : 500 anzufertigen und ebenfalls zu übergeben. Der digitale Plan ist in das Kanalkataster des Abwasserwerkes der Stadt Übach-Palenberg einzuarbeiten.

Bei der örtlichen Aufnahme der Straßentopographie sind alle relevanten Einzelpunkte wie z. B. Laterne, Hydrant, Wasserschieberkappe, Gasschieberkappe, Strommast, Bäume etc. mit einem Aufnahmepunkt zu erfassen. Die Aufnahme von Linienobjekten wie z. B. Fahrbahnverlauf, Gehwegverlauf, Radwegverlauf etc. sind durch mehrere Maßpunkte zu erfassen. Zusätzlich ist die Art der Befestigung bzw. Bodengestalt zu ermitteln. Sämtliche Informationen sind in vor Ort zu führende Feldbücher einzutragen.

Des Weiteren ist nach Fertigstellung der Entwässerungsanlagen und der Baustraße die Vorlage eines Ausführungsplanes (in dreifacher Ausfertigung) erforderlich, aus dem in Abständen von 10 m die fertige Straßenhöhe an den Grenzen zu den privaten Grundstücken eingetragen ist.

Chronologisches Ablaufschema für die Abwicklung eines Erschließungsvertrages

Die Aufstellung enthält die Mindestanforderungen an die zeitliche Abfolge zur Gewährleistung eines möglichst reibungslosen Verfahrensablaufes!

Tätigkeit	<u>Ausführung</u> /* Verantwortlichkeit	Überwachung/ Kontaktstelle
Abschluss Erschließungsvertrag	Stadtentwicklungsamt	Stadtentwicklungsamt
Vermessung beauftragen	Erschließungsträger	Liegenschaftsamt
Übertragung Wegefläche an Stadt	Erschließungsträger	Liegenschaftsamt
Beauftragung Faching. Kanal/Straße	Erschließungsträger	Tiefbauamt
Einholen erf. Genehmigungen	Erschließungsträger	Tiefbauamt
Vorl. Ausbauplanung./ Kosten- schätzung	Erschließungsträger	Tiefbauamt

Der Erschließungsvertrag ist wirksam. Die öffentliche Erschließung ist gesichert. Baugenehmigungen oder Freistellungen können erteilt werden!

Abst. mit Versorgungsträgern	Erschließungsträger	Tiefbauamt /Versorgungsträger
Zustimmung zum Auftrag Tiefbau	Tiefbauamt	Tiefbauamt
Mitt. Baubeg. 3 Wochen vorher	Erschließungsträger	Tiefbauamt
Ggf. Materialunt. Befunde vorlegen	Erschließungsträger	Tiefbauamt
Gemeindl.Überw. Bauausführung	Tiefbauamt	Tiefbauamt
Abnahme beantragen	Erschließungsträger	Tiefbauamt
Vorl. Unters.ergebn. u. Unterl. f.Abnahme (eine Woche vorher)	Erschließungsträger	Tiefbauamt
Abnahme Kanal und Baustr.	Erschließungsträger mit Tiefbauamt	Tiefbauamt

Kanal und Baustraße sind hergestellt!

Aufstellung Straßennamenschilder	Erschließungsträger	Stadtentwicklungsamt
Abst. Endausbau	Erschließungsträger	Tiefbauamt
Zust. zum Auftrag Tiefbauer	Tiefbauamt	Tiefbauamt
Ortstermin vor Baubeg. Endausbau	Erschließungsträger mit Tiefbauamt	Tiefbauamt
Gemeindl. Überw. Bauausführung	Tiefbauamt	Tiefbauamt
Vorl. Unterl. nach § 10 Abs. 1 Buchst. a-c und Anz. Fertigstellung	Erschließungsträger	Tiefbauamt
zus. Insp.Kanal max 3 Wo. v.Abn.	Erschließungsträger	Tiefbauamt
Abnahme beantragen	Erschließungsträger	Tiefbauamt
Abnahme der endg. hergest. E-Anl.	Erschließungsträger mit Tiefbauamt	Tiefbauamt

Die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt!

Übernahme Erschließungsanlage nach mängelfreier Abnahme	Tiefbauamt	Tiefbauamt
Vorlage Kostenaufst. mit Anlagen	Erschließungsträger	Tiefbauamt
Widmung der neuen öffentl. Straße	Bauverwaltungsamt	Stadtentwicklungsamt
Überwachung Gewährleistungs- frist/ggf. Verf. Gewährleistungs- mängel	Tiefbauamt	Tiefbauamt
Gewährleistungsabnahme	Tiefbauamt	Tiefbauamt

***Erklärung:**

Erschließungsträger = S-Bauland GmbH