

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5  
– Pluto V –**

mit Stand vom 15.10.2019

zwischen der

**Stadt Herne**

Postfach 101820

44621 Herne

vertreten durch den Oberbürgermeister  
(nachfolgend „Stadt“ genannt)

und der

**MBM Hochbau GmbH**

Otto-Hahn-Straße 9

59399 Olfen

vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Franz Formann  
(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen:

**Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, sechs freistehende Einfamilienhäuser sowie zwölf Doppelhaushälften zu errichten. Die hierzu erforderlichen Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebiets sollen ebenfalls vom Vorhabenträger gebaut werden. Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Herne hat auf Antrag des Vorhabenträgers am 25.09.2012 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 - Pluto V - beschlossen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sechs freistehenden Einfamilienhäusern sowie zwölf Doppelhaushälften einschließlich der erforderlichen Erschließung geschaffen werden.

Rechtliche Grundlage für diesen Vertrag bilden § 12 des Baugesetzbuchs in der zurzeit gültigen Fassung sowie § 54 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der zurzeit gültigen Fassung.

## Teil 1 Allgemeines

### § 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben - die Errichtung von sechs freistehenden Einfamilienhäusern sowie zwölf Doppelhaushälften - und alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben erforderlichen Maßnahmen einschließlich der Erschließung. Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 57, Flurstücke 342, 372, 373 und 374 sowie teilweise 343, 379, 380, 399 und 428. Die exakte Abgrenzung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 - Pluto V - und ist der Anlage 1 zu entnehmen.

### § 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind folgende Anlagen:

- Anlage 1 - Räumliche Abgrenzung des Vertragsgebietes
- Anlage 2 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 - Pluto V -
- Anlage 3 - Die mit dem Fachbereich Tiefbau und Verkehr der Stadt abgestimmten und freigegebenen Ausführungspläne zur Verkehrserschließung und zur Entwässerung des Büros IBF Felling vom 11.06.2019 bzw. 24.04.2019
- Anlage 4 - Kostenschätzung

### § 3 Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchzuführen. Dazu gehören insbesondere

- a. das Abräumen baulicher Anlagen und Rodungsmaßnahmen (die Rodung von Gehölzen ist aus Gründen des Artenschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar durchzuführen),
- b. die vorschriftsmäßige Behandlung, Entsorgung, Beseitigung und Sicherung von Bodenverunreinigungen entsprechend § 5 Absatz 1 Buchstabe i; Sicherungs- und Sanierungsarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.
- c. Baugrunduntersuchungen sowie das Einholen der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes,
- d. die Vermessung,
- e. das Abstecken der Flächen für die herzustellenden Erschließungsanlagen durch ÖBVI,
- f. die Kanalnetzanzeige gemäß § 58 Absatz 1 Landeswassergesetz (LWG) für die Schmutzwasseranlagen; die Planunterlagen (einschließlich Erläuterungsbericht) sind über die Stadt bei der Bezirksregierung Arnsberg einzureichen,
- g. die Kanalnetzanzeige gemäß § 58 Absatz 1 Landeswassergesetz (LWG) für die Regenwasseranlagen; die Planunterlagen (einschließlich Erläuterungsbericht) sind bei der Stadt Herne, Untere Wasserbehörde, einzureichen.

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet und zur Durchführung der im Zusammenhang mit dem Vorhaben erforderlichen Maßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrags.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

- a. spätestens 3 Monate nach Bestandskraft der ersten Baugenehmigung für eines der im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebenen Wohngebäude, spätestens jedoch bis zum 31.10.2020, mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen zu beginnen,
- b. die Baustraße gemäß § 7 Absatz 9 bis zum Erstbezug eines im Vertragsgebiet errichteten Wohngebäudes fertigzustellen,
- c. spätestens 3 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 den ersten vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für eines der im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebenen Wohngebäude einzureichen,
- d. spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung für das erste Wohngebäude mit dem Bau des ersten Wohngebäudes zu beginnen und es innerhalb von 9 Monaten fertigzustellen,
- e. spätestens 6 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die zwölfte Wohneinheit einzureichen,
- f. spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung für die zwölfte Wohneinheit mit dem Bau der zwölften Wohneinheit zu beginnen und diese innerhalb von 9 Monaten fertigzustellen und
- g. die Erschließungsanlage spätestens bis zum 31.12.2024 endgültig fertigzustellen (technische Herstellung einschließlich Eigentumsübertragung der erforderlichen Grundstücksflächen an die Stadt Herne)

(3) Die vorstehenden Fristen zur Durchführungsverpflichtung verschieben sich um die Dauer von gerichtlichen Streitverfahren oder sonstigen Verzögerungen, die nicht in der Verantwortung des Vorhabenträgers liegen. Sie werden mit Einleitung des Streitverfahrens oder bei Vorliegen sonstiger Verzögerungen unterbrochen und nach Beendigung neu vereinbart.

#### **§ 5 Planunterlagen**

(1) Der Vorhabenträger hat das Vorhaben in geeigneter Form auf der Grundlage einer aktuell anzufertigenden Vermessungsgrundlage (Katasterplan) darzustellen. Bestandteile der Planunterlagen sind:

- a. der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Anlage 2) im Maßstab 1 : 500 in farbiger Ausführung in Anlehnung an die Planzeichenverordnung in der aktuellen Fassung inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan mit Darstellung der Nutzungen, der Zahl der Vollgeschosse, der Verkehrserschließung, der Stellplatzanlagen und der Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen, der Gestaltung der Freiflächen sowie der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie des Bauvorhabens in geeignetem Maßstab,
- b. die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan,

- c. Ausführungspläne (Anlage 3) mit Längsschnitten, Regelquerschnitten, Höhenplänen, Profilzeichnungen und Bauzeitenplan für die Entwässerung inklusive angeschlossener Flächen und Versiegelungsgrad sowie den Straßenbau, die Straßenbeleuchtung und das Straßenbegleitgrün einschließlich Markierung und Beschilderung,
- d. ein Ausbauplan für Leitungen und Leerrohre im Straßenkörper,
- e. lagegenaue Trassenpläne der Ver- und Entsorgungstrassen,
- f. ein Abgrabungsverzeichnis einschließlich Lageplan für die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche,
- g. eine Straßenschlussvermessung einschließlich einer Aufnahme der Topographie,
- h. Kanalrevisionspläne, durchgeführt durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur im ETRS-Koordinatensystem,
- i. ein Bodengutachten mit Darstellung und Auswertung der Untersuchungsergebnisse sowie Gutachten mit Darstellung der eventuell bereits durchgeführten Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen bzw. unter Umständen erforderlicher Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen mit Zeit- und Kostenplan,
- j. eine Artenschutzprüfung durch einen Fachgutachter sowie
- k. ein Verkehrslärmgutachten durch einen Fachgutachter.

(2) Der Vorhabenträger beauftragt die Erarbeitung der Planunterlagen gemäß Absatz 1 im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und stellt diese der Stadt kostenfrei für das Bauleitplanverfahren und zur Prüfung der Erschließung und Entwässerung in der notwendigen Anzahl in analoger sowie in digitaler Form in den gängigen Dateiformaten zur Verfügung. Alle Untersuchungen, Gutachten und Dokumentationen gemäß Absatz 1 Buchstabe i. sind dem Fachbereich 51/5, Untere Bodenschutzbehörde, zur Zustimmung vorzulegen und zur Verfügung zu stellen.

(3) Die Stadt ist berechtigt, die Planunterlagen in gleicher Weise wie der Vorhabenträger zu verwenden. Falls erforderlich, holt der Vorhabenträger dafür die Zustimmung bei den beauftragten Stellen ein.

## Teil 2 Vorhaben

### § 6 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben zielt darauf ab, 6 freistehende Einfamilienhäuser sowie 12 Doppelhaushälften zu errichten, die somit insgesamt 18 Wohneinheiten umfassen. Die Einfamilienhäuser werden im nordöstlichen und südwestlichen Plangebietsbereich realisiert, die Doppelhäuser im nordwestlichen und südöstlichen Bereich. Die beabsichtigten Grundstücksgrößen variieren zwischen 300 und 450 m<sup>2</sup> für die freistehenden Einfamilienhäuser bzw. 250 und 400 m<sup>2</sup> für die geplanten Doppelhaushälften. Ein Großteil der Grundstücke erhält außerdem nach Südwesten orientierte Gärten. Im Plangebiet befindet sich zudem ein bestehendes Gebäude mit Wohnnutzung, das in die Planungskonzeption eingebunden und so erhalten wird.

Die Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt über die südwestlich angrenzende Heinrich-Imbusch-Straße. Von dieser ausgehend wird eine Erschließungsstraße in nordöstliche Richtung angelegt, die in einen Wendekreis mündet. Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Straße mit neun Stellplätzen angelegt und als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Die Haupteerschließungsstraße wird mit einer Breite von 6,5 m angelegt und ist damit ausreichend dimensioniert. Für LKW-Verkehr, Feuerwehr/Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge besteht eine Wendemöglichkeit durch die geplante Wendeanlage im Nordosten.

Von der neuen Straße im Plangebiet wird ein Baufeld direkt erschlossen. Die weiteren Baufelder werden durch private Wohnwege erschlossen, die an die Anlieger veräußert und von diesen unterhalten werden. Innerhalb des Plangebietes ist ein privater Stellplatzschlüssel von 1,0 vorgesehen. Die daraus resultierenden, erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Flächen zu realisieren, etwa in Form von Garagen oder Carports. Die Garagen sind mit einer Länge von 9,0 m vorgesehen.

Die im Plangebiet vorzufindenden Freiräume ergeben sich zukünftig aus der Stellung, Größe und Positionierung der zu errichtenden Gebäude und sind den jeweiligen Grundstückseigentümern zugeordnet. Nutzung und Gestaltung der Freiflächen obliegen somit ebenfalls den zukünftigen Eigentümern bzw. Nutzern. Mit dem Ziel, ihnen eine möglichst hohe Flexibilität einzuräumen, wird von einem übergeordneten Freiraumkonzept für die privaten Grundstücksflächen abgesehen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt zukünftig nach Abwasserarten getrennt in einem neu anzulegenden Entwässerungssystem. Der erforderliche Schmutzwasserkanal wird an die vorhandene Kanalisation in der angrenzenden Heinrich-Imbusch-Straße angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein bestehendes Regenrückhaltebecken in die Vorflut des westlich zum Plangebiet gelegenen Hüller Baches eingeleitet. Der Anschluss an weitere Versorgungs- (Gas, Wasser, Strom) und Telekommunikationsleitungen ist gesichert. Die für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Kanalleitungen werden innerhalb der neuen Erschließungsstraße angeordnet.

## Teil 3 Erschließung

### § 7 Allgemeines

(1) Die Stadt überträgt dem Vorhabenträger die Planung und Herstellung der projektierten Straße, einschließlich der Straßenbeleuchtung, Begrünung, Markierung, Beschilderung und des Entwässerungskanals. Die zur öffentlichen Erschließung gehörende Wendeanlage kann nicht auf dem eigenen Grundstück des Vorhabenträgers hergestellt werden. Der Vorhabenträger muss hierfür die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche auf den Flurstücken Nr. 343, 379 und 389, jeweils Flur 57, Gemarkung Wanne-Eickel, in Anspruch nehmen. Die genannten Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Herne, die hiermit die Inanspruchnahme der Fläche zum Bau der projektierten öffentlichen Erschließungsanlagen unter Maßgabe der Regelungen in § 17 dieses Vertrags gestattet.

(2) Mit Wirkung zum 01. Januar 2008 wurde die Aufgabe der Abwasserbeseitigung gemäß § 53 Absatz 1 Landeswassergesetz NRW grundsätzlich von der Stadt Herne auf die Stadtentwässerung Herne AÖR übertragen. Die AÖR erfüllt die ihr obliegenden Aufgaben unter Einbeziehung der Stadtentwässerung Herne GmbH & Co. KG (SEH). Die Stadt und die SEH arbeiten eng zusammen und stimmen sich untereinander ab. Ansprechpartner für den Vorhabenträger ist die Stadt. Die Stadt stellt die Abstimmung aller vertraglichen Angelegenheiten mit der SEH sicher.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zum Vorhaben gehörenden Erschließungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Die zu errichtende Straße ist im vorgenannten Lageplan (§ 5 Abs. 1 Buchstabe c) grau, die Beleuchtungsanlage gelb und die abwassertechnische Anlage rot und blau gekennzeichnet. Die Herstellung der Erschließungsanlagen richtet sich nach folgenden Planunterlagen, die mit der Stadt vor Beginn des Ausbaus abgestimmt werden:

- a. Entwässerung - Herstellung der Abwasseranlage nach der Planung und Baubeschreibung des Entwässerungsentwurfes des Ingenieurbüros Felling vom 24.04.2019.
- b. Straßenbau, Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün - Herstellung der Straße und der Straßenbeleuchtung einschl. Markierung und Beschilderung nach der Planung und Baubeschreibung des Straßenbauentwurfes des Ingenieurbüros Felling vom 11.06.2019.
- c. Alle zur Ausführung kommenden Planunterlagen (Lagepläne und Ausführungspläne) müssen den Genehmigungsvermerk der Stadt tragen. Sie sind mindestens vier Wochen vor dem jeweiligen Beginn der Ausführung der Stadt zur Genehmigung vorzulegen und innerhalb dieser Zeit freizugeben.

(4) Die Ausführungspläne werden nach Freigabe Bestandteile dieses Vertrages.

(5) Art und Ausführung der Entwässerungskanäle werden durch die Stadt in Abstimmung mit der SEH bestimmt. Grundlage ist dabei der von dem Ingenieurbüros Felling vorgelegte Entwässerungsentwurf. Die zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht bekannten aber zu erwartenden Regelungen aus der Kanalnetzanzeige für den Schmutzwasserkanal nach § 58 Absatz 1 des Landeswassergesetzes seitens der Bezirksregierung Arnsberg und aus der Kanalnetzanzeige für den Regenwasserkanal nach § 58 Absatz 1 und der Genehmigung nach § 58 Absatz 2 des Landeswassergesetzes seitens der Unteren Wasserschutzbehörde der Stadt Herne sind in vollem Umfang von dem Vorhabenträger zu beachten und umzusetzen.

Die Entwässerung erfolgt in den Kanal in der Heinrich-Imbusch-Straße.

(6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung für das erste Wohngebäude des Vorhabens, spätestens jedoch bis zum 31.10.2020, mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen zu beginnen. Für den Fall, dass der Vorhabenträger dieser Verpflichtung nicht nachkommt, stehen der Stadt Herne die Rechte gemäß § 16 dieses Vertrages zu.

(7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Baustraße gemäß Absatz 9 spätestens bis zum Erstbezug eines im Vertragsgebiet errichteten Wohngebäudes fertigzustellen. Für den Fall, dass der Vorhabenträger dieser Verpflichtung nicht nachkommt, stehen der Stadt Herne die Rechte gemäß § 16 dieses Vertrages zu.

(8) Sollten bei Beginn des Endausbaus noch unbebaute Grundstücke im Vertragsgebiet vorhanden sein, so wird der Vorhabenträger eine „Noterschließung“ der maßgeblichen Grundstücke (Hausanschlussleitungen einschließlich erkennbarem Endrohr – sichtbare Verortung – bis hinter die Grundstücksgrenze und Leerrohre von allen Hauptversorgungsleitungen bis 1 m hinter die straßenseitige Grundstücksgrenze) an auswählbaren Stellen der Grundstücke vornehmen, um die späteren Aufbrucharbeiten in den neuen Erschließungsflächen auf ein Minimum zu reduzieren.

(9) Da sich die Bebauung der Grundstücke über einen längeren Zeitraum erstreckt und damit der Straßenendausbau erst später erfolgen kann, ist an die Beschaffenheit der Baustraßen ein besonderer Maßstab anzulegen. Die Baustraßen müssen in voller Breite mit Oberbau und einer 8 cm dicken bituminösen Tragschicht ausgestattet sein; die Baustraßen (zwischen bebauten Grundstücken und öffentlicher Straße) einschließlich Beleuchtung und Beschilderung müssen bei Erstbezug eines im Vertragsgebiet gelegenen Gebäudes vorhanden sein.

(10) Sollten die Standorte für die öffentlichen Beleuchtungskörper auf den privaten Grundstücken entlang der Straße geplant werden, so hat der Erschließungsträger mit den Grundstückseigentümern (z.B. in den Grundstückskaufverträgen) die freie Zugänglichkeit für die Stadt oder eines von ihr Beauftragen wie folgt zu vereinbaren: *„Der Käufer ist, sollten die öffentlichen Beleuchtungskörper gemäß Durchführungsvertrag vom 15.10.2019 auf den privaten Grundstücken entlang der Straße geplant werden, verpflichtet, der Stadt oder eines von ihr Beauftragen die freie Zugänglichkeit zu den Beleuchtungsstandorten zu gewähren.“*

(11) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, je Wohneinheit 0,5 Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche zu bauen.

## **§ 8 Versorgungseinrichtungen**

(1) Der Vorhabenträger hat insbesondere folgende Versorgungsunternehmen - soweit betroffen - von der Herstellung der Erschließungsanlage zu benachrichtigen und darauf hinzuweisen, dass von diesen die in den Erschließungsflächen vorhandenen und zu verlegenden Anlagen rechtzeitig geschützt, umgelegt bzw. hergestellt werden müssen:

- Stadtwerke Herne AG, Abt. Strom/Abt. Gas, Postfach 10 17 60, 44607 Herne
- Wasserversorgung Herne GmbH, Postfach 10 17 09, 44607 Herne
- SEH Stadtentwässerung Herne GmbH & Co. KG, Postfach 101760, 44607 Herne
- Gelsenwasser AG, Postfach 10 09 44, 45809 Gelsenkirchen
- EGLV Emschergenossenschaft-Lippeverband, Postfach 101161, 45011 Essen
- Deutsche Telekom AG, Niederlassung West, Karl-Lange-Straße 15, 44791 Bochum
- Unitymedia NRW GmbH, Michael-Schumacher-Straße 1, 50170 Kerpen
- Arcor AG u. Co. KG, Thea-Leymann-Str. 9, 45127 Essen

- Versatel West GmbH, Am Alfredusbad 8, 46133 Essen
- Vodafone GmbH, Pawicker Straße 30, 45896 Gelsenkirchen
- Pepcom, Medienallee 24, 85774 Unterföhring
- Siemens AG, Paul-Klinger-Str. 7-11, 45127 Essen
- RAG Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1, 44623 Herne
- Evonik-Degussa GmbH, Postfach 230163, 44638 Herne
- Evonik Industries AG, Paul-Baumann-Straße 1, 45772 Marl
- STEAG Technischer Service GmbH, Forellstraße 100, 44629 Herne
- Thyssengas GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund
- ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Postfach 102165, 45021 Essen
- RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Regionalcenter
- Recklinghausen, Abt. ERNN-V-RP-A, Bochumer Str. 2, 45661 Recklinghausen
- PLE doc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen
- E.ON Fernwärme, Bergmannsglückstraße 41-43, 45896 Gelsenkirchen
- BP Gelsenkirchen GmbH, Pawicker Str. 20, 46896 Gelsenkirchen
- Infracor GmbH, Paul-Baumann-Str. 1, 45772 Marl

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass bis zur Übernahme der Erschließungsanlage alle Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen sowie die Hausanschlussleitungen / Leerrohre bis mindestens 1 m hinter die Grundstücksgrenzen verlegt sind und ein nachträgliches Aufgraben der Verkehrsflächen auf ein notwendiges Minimum begrenzt wird. Ein Ausbauplan für die Leitungen / Leerrohre im Straßenkörper ist der Stadt - Fachbereich Tiefbau und Verkehr - vor Ausführung der Arbeiten zur Zustimmung vorzulegen. Sofern die Stadt nicht innerhalb von zwei Wochen nach Zugang ihre Zustimmung verweigert, gilt die Zustimmung als erteilt.

(2) Der Vorhabenträger wird die Tiefbauarbeiten, die zur Verlegung aller Hauptversorgungsleitungen erforderlich sind, in seine Ausschreibung bzw. in seinen Auftrag zur Erstellung der Erschließungsstraße aufnehmen, um die Gewährleistung zu vereinheitlichen.

(3) Der Vorhabenträger wird in seinen Kaufverträgen mit den Erwerbern der Grundstücke eine Verpflichtung zur Nutzung der hergestellten Ver-/ Entsorgungstrassen wie folgt vereinbaren: *„Der Käufer ist verpflichtet, die gemäß des Durchführungsvertrags vom 15.10.2019 durch den Verkäufer erstellten (zu erstellenden) Entsorgungstrassen zu nutzen.“*

Ein Entwurf der Kaufvertragspassage ist mit der Stadt abgestimmt. Der Vorhabenträger wird die Vermessung der hergestellten Ver- / Entsorgungstrassen und die Erstellung lagegenauer Trassenpläne veranlassen und diese der Stadt in zweifacher schriftlicher Ausfertigung sowie in digitaler Form (dwg-, dxf-, pdf-, doc-, xls- auf CD-ROM) mit der Abnahme zur Verfügung stellen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

## **§ 9 Ausschreibung und Auftragsvergabe**

(1) Die auf der Grundlage der genehmigten Ausbauplanung aufgestellten kompletten Ausschreibungsunterlagen (Leistungsverzeichnisse einschließlich aller Vorbemerkungen und Vertragsbedingungen) für die Auftragsvergaben bedürfen der Zustimmung der Stadt. Sie werden von dem Vorhabenträger der Stadt spätestens vier Wochen vor Veröffentlichung zur Prüfung vorgelegt. Die Stadt wird diese innerhalb von zwei Wochen nach Zugang prüfen. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Sofern die Stadt nicht innerhalb von zwei Wochen nach Zugang ihre Zustimmung verweigert, gilt die Zustimmung als erteilt. Sollten sich im Rahmen des Vergabeverfahrens fachtechnische Änderungen am Leistungsverzeichnis ergeben, sind diese der Stadt erneut zur Zustimmung vorzulegen.

(2) Eine Ausschreibung/Auftragserteilung darf nicht vor Genehmigung der Ausschreibungsunterlagen durch die Stadt, Fachbereich Tiefbau und Verkehr, erfolgen.

(3) Über die zur Verwendung kommenden Baumaterialien ist Einvernehmen mit der Stadt herzustellen.

(4) Alle ausgeschriebenen Pflanzen müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft -Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V- entsprechen. Die Pflanzqualität und Menge ist entsprechend der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu wählen. Es sind eine dreijährige Fertigstellung- und Entwicklungspflege und Bewässerungsgänge für die Pflanzung auszuschreiben. Absatz 2 Satz 2 bis 4 gelten entsprechend.

(5) Werden die gesetzten Fristen oder Bedingungen gemäß Teil 3 dieses Vertrages unberücksichtigt gelassen, sind alle dadurch entstehenden Kosten im vollen Umfang von dem Vorhabenträger zu tragen (z.B. Nachforderungen aufgrund von Änderungen des Leistungsverzeichnisses).

(6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit der Durchführung der Maßnahmen nach diesem Vertrag nur solche Firmen zu beauftragen, die hierzu die erforderliche Zuverlässigkeit und Eignung besitzen (z.B. Eintragung in die Handwerksrolle). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Vergabe der vertragsgegenständlichen Arbeiten Einvernehmen hinsichtlich der fachlichen Eignung/Zuverlässigkeit der bauausführenden Firmen mit der Stadt herzustellen.

(7) Bei einer beschränkten Ausschreibung der Baumaßnahme durch den Vorhabenträger ist vor Versendung der Ausschreibungsunterlagen der Stadt der Bieterkreis zur Freigabe bekannt zu geben. Hinsichtlich der fachlichen Eignung und Zuverlässigkeit der Bieter besteht ein Vetorecht der Stadt. Es wird Einvernehmen hergestellt.

(8) Der Vorhabenträger verpflichtet die zur Durchführung beauftragte Firma, bei der Weitergabe von Teilleistungen an Nachunternehmer nur solche Firmen zu beauftragen, die die erforderliche Leistungsfähigkeit und fachliche Eignung besitzen (z.B. Eintragung in die Handwerksrolle); bei der Weitergabe ist Einvernehmen mit der Stadt herzustellen. Die Weitergabe von Teilleistungen darf 50 % der voraussichtlichen Herstellungskosten (ohne Planungskosten) nicht überschreiten, eine nochmalige Weitergabe von Teilleistungen des Nachunternehmers wird ausgeschlossen.

## **§ 10 Bauleitung, Durchführung und Überprüfung der Arbeiten**

(1) Für die Durchführung dieses Vertrages gilt zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt die Anwendung der VOB Teile B und C in der jeweils gültigen Fassung als vereinbart.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle Bedingungen dieses Vertrages, die sich auf die Ausführung/Abwicklung beziehen, an die ausführenden Firmen und alle eingesetzten Nachunternehmer weiterzugeben.

(3) Die Erschließungsanlagen sind nach Maßgabe des von dem Vorhabenträger vorzulegenden Bauzeitenplanes herzustellen. Der Bauzeitenplan ist fortwährend an den Baufortschritt anzupassen.

(4) Der Stadt ist der Baubeginn mindestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen. Der Vorhabenträger wird die durch die Baumaßnahmen betroffenen Anlieger rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich informieren (Art, Umfang, Zeitplan, mögliche Beeinträchtigungen ausführender Firmen, Ansprechpartner des Vorhabenträgers, der Firma, der Stadt). Die Anwohner-

information ist vor Versendung der Stadt (Fachbereich Tiefbau und Verkehr) zur Freigabe vorzulegen.

(5) Die Objekt-/Bauüberwachung sowie die Gesamtkoordination aller bauausführenden Firmen einschließlich der Versorgungsträger obliegt dem Vorhabenträger oder einem von dem Vorhabenträger beauftragten Unternehmen. Die Objekt- / Bauüberwachung / Gesamtkoordination ist durch einen tiefbaufachkundigen Bauingenieur durchzuführen. Sofern der Vorhabenträger ein Ingenieurbüro mit der Wahrnehmung beauftragt, ist dieses der Stadt unaufgefordert zu benennen. Hinsichtlich fachlicher Eignung und Zuverlässigkeit des Ingenieurbüros besteht ein Vetorecht der Stadt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, regelmäßige Baustellenkontrollen -mindestens dreimal wöchentlich- durchzuführen, mindestens einmal wöchentlich unter Hinzuziehung des/der Beauftragten der Stadt gemäß § 10 Absatz 7. Sollte die Objekt-/Bauüberwachung einschließlich Gesamtkoordination unzureichend sein oder zu Beanstandungen Anlass geben, stehen der Stadt die Rechte gemäß § 16 des Vertrages zu.

(6) Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und festgestellte Mängel anzuzeigen. Die Stadt wird festgestellte Mängel sofort nach Feststellung nachweisbar anzeigen. Der Vorhabenträger wird die Mängelanzeige sofort nach Anzeige prüfen. Besteht zwischen den Parteien Uneinigkeit über das Vorliegen eines Mangels bzw. über die Art und Weise der Behebung eines einvernehmlich festgestellten Mangels, so ist jede Partei berechtigt, die Einholung eines Sachverständigen-Gutachtens durch einen von der zuständigen Industrie- und Handelskammer anerkannten, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu verlangen. Die Kosten des Sachverständigen trägt die "unterlegene" Partei (ggf. anteilig). Über die technische Ausgestaltung der Mängelbeseitigung und die zeitliche Behebungsfrist ist Einvernehmen mit der Stadt herzustellen. Nicht fristgerecht behobene Mängel führen zur Abnahmeverweigerung. Die Stadt ist berechtigt, sich hierfür Dritter zu bedienen.

(7) Die Stadt wird dem Vorhabenträger den/die von ihr mit der Wahrnehmung des Kontrollrechtes Beauftragte(n) und dessen/deren Vertreter(in) nach Unterzeichnung des Vertrages schriftlich namentlich benennen. Ein Weisungsrecht der Stadt gegenüber ausführenden Firmen und dem Vorhabenträger besteht nicht.

(8) Der Stadt sind spätestens drei Wochen vor Materialeinbau, Eignungsprüfungen von gebundenen und ungebundenen Tragschichten und Deckschichten vorzulegen. Widerspricht die Stadt nicht binnen einer Woche nach Zugang, so kann das vorgeschlagene Material verwendet werden.

(9) Bei der Bauausführung darf mit dem Einbau der nachfolgenden Schicht erst begonnen werden, wenn das Planum der vorhergehenden Schicht (einschl. des Erdplanums) von der/dem Beauftragten gemäß § 10 Absatz 7 freigegeben wurde. Eine Freigabe kann nur erfolgen, wenn auch die Ergebnisse der Verdichtungsprüfungen vorliegen. Die Freigabe erfolgt spätestens innerhalb von zwei Tagen nach Einsicht in die Verdichtungsprüfungsunterlagen.

(10) Während der Bauausführung wird eine Begutachtung der angebohrten Stützen sowie ein begleitendes Nivellement der verlegten Rohrleitungen durchgeführt werden. Die Stadt ist berechtigt, sich hierfür Dritter zu bedienen.

(11) Die Stadt behält sich vor, die zu pflanzenden Gehölze im Quartier der Baumschule in Augenschein zu nehmen. Bei der Bauausführung darf mit der Pflanzung erst dann begonnen werden, wenn der Einbau der Vegetationsschicht von der / dem Beauftragten gemäß § 10 Abs. 7 freigegeben wurde.

(12) Der Vorhabenträger wird nach Fertigstellung der Baustraßen die Überwachung aller Zwischenbaumaßnahmen (Versorgungsträgeraufbrüche) während der Hochbauphase bis

zur endgültigen Fertigstellung übernehmen. Der Vorhabenträger wird von allen Baufirmen Verdichtungsprüfungsunterlagen für die Grabenherstellung verlangen und der Stadt zur Prüfung vorlegen. Der Vorhabenträger wird ein Aufgrabungsverzeichnis einschließlich Lageplan für die zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen erstellen und der Stadt mit der Abnahme der Verkehrsflächen übergeben.

(13) Der Vorhabenträger wird die endgültige Höhenlage der Baugrundstücke an die geplanten Straßenhöhen anpassen; das maximale Gefälle der Baugrundstücke darf 1% nicht überschreiten.

## **§ 11 Verkehrssicherung und Unterhaltung**

(1) Der Vorhabenträger ist verkehrssicherungspflichtig, insbes. ist er für die Verkehrssicherung und Unterhaltung während der Bauzeit verantwortlich. Anliegerzugänge/Zufahrten sind ab Bezug des ersten Gebäudes in Form einer Baustraße (Ebenheit +/-2cm) einschließlich Beleuchtung gemäß § 12 des Vertrages sicher zu stellen. Die Baustraße ist kontinuierlich zu reinigen; der Winterdienst ist sicherzustellen. Im Außenverhältnis, also im Verhältnis zur Stadt, bleibt der Vorhabenträger verkehrssicherungspflichtig, selbst dann, wenn er die Verkehrssicherungspflicht auf einen Dritten überträgt.

(2) Sollten durch die Bautätigkeit (Straßen- und Tiefbau-, sowie alle Hochbauarbeiten) die umliegenden Straßen verunreinigt werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Reinigung im erforderlichen Umfang, mindestens einmal wöchentlich. Sofern der Vorhabenträger dieser Verpflichtung trotz einer Mahnung nicht nachkommt, wird die Stadt Herne ohne weitere Aufforderung die Straßen auf Kosten des Vorhabenträgers reinigen lassen.

## **§ 12 Beleuchtung**

(1) Der Vorhabenträger ist während der Bauzeit für eine ausreichende Beleuchtung des Vertragsgebietes verantwortlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Beleuchtungsarbeiten an die Stadtwerke Herne zu vergeben. Diese bestehen aus der Anpassung des Bestands der Beleuchtungsanlage in der Bulmker Straße, sowie der Beleuchtung der Stichwege. Die für die Beleuchtung erforderlichen Tiefbauarbeiten kann der Vorhabenträger in Abstimmung mit den Stadtwerken Herne durch das Tiefbauunternehmen ausführen lassen, welches auch die übrigen Tiefbauarbeiten in dem Baugebiet durchführt. Für die Beleuchtungsarbeiten im Vertragsgebiet dürfen keine Kosten entstehen, die der Stadt, Fachbereich Tiefbau und Verkehr, berechnet werden.

(2) Die notwendigen Leistungen sind getrennt nach Elektro- und Tiefbauleistungen auszuscheiden. Eine Nachunternehmervergabe zum Hauptauftrag ist auszuschließen.

(3) Spätestens sechs Wochen vor Auftragsvergabe der Beleuchtungsarbeiten ist bei der Stadt - Beauftragte/r gemäß § 10 Absatz 7 - ein Antrag zur Genehmigung vorzulegen, aus dem alle geplanten bzw. zu vergebenden Leistungen (u. a. Leuchtenstandort, Leuchtentyp, Masttyp, Verkabelungsplan, beauftragte Firma, Anschlusspunkt an das öffentliche Beleuchtungsnetz) hervorgehen. Die Stadt entscheidet über die Erteilung der Genehmigung binnen vier Wochen nach Eingang der Unterlagen.

(4) Die komplette öffentliche Beleuchtung (alle Erschließungsstraßen, auch Baustraßen) muss bei Bezug des ersten Gebäudes in Betrieb genommen werden. Vor Inbetriebnahme der Beleuchtung hat eine Abnahme unter Beteiligung des/der Beauftragten der Stadt (§ 10 Absatz 7) und der Stadtwerke Herne zu erfolgen.

(5) Die der Stadt entstehenden Unterhaltungs- und Betriebskosten ab Inbetriebnahme der Beleuchtung bis zur endgültigen Übernahme der Erschließungsanlage durch die Stadt sind vom Vorhabenträger zu erstatten. Die monatliche Kostenpauschale beträgt z. Zt. 10,00 € pro Leuchte. Der Betrag ist jährlich bis 15. Dezember bzw. zwei Wochen nach Übernahme auf das Konto bei der Herner Sparkasse IBAN DE69 4325 0030 0001 0002 23 BIC WELE-DED1HRN unter Angabe eines rechtzeitig durch den Vorhabenträger bei der Stadt Herne, Fachbereich Tiefbau und Verkehr, Abteilung 53/3, in Erfahrung zu bringenden Verwendungszwecks zu überweisen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kostenerstattung seinen evtl. Rechtsnachfolgern mittels Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

### **§ 13 Abnahme**

(1) Nach Fertigstellung der gesamten Anlage findet eine förmliche Abnahme gemäß § 12 VOB Teil B unter Beteiligung der Stadt in Form von Begehungen und Prüfungen statt. Der Vorhabenträger hat der Stadt den Abnahmetermin spätestens eine Woche vorher anzuzeigen.

(2) Die Abnahme der Grünflächen erfolgt nach der dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die Ergebnisse der Abnahme sind in einer Niederschrift festzuhalten. Sofern bei der Annahme Mängel oder Schäden festgestellt werden sollten, hat der Vorhabenträger diese innerhalb einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist zu beseitigen. § 16 Absatz 1 des Vertrages gilt entsprechend.

(3) Über die technische Ausgestaltung der Mängelbeseitigung bzw. Schadensbeseitigung ist mit der Stadt Einvernehmen herzustellen.

(4) Vor Abnahme ist eine Straßenschlussvermessung einschl. Aufnahme der Topographie durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchzuführen und der Stadt im DXF-Format zur Verfügung zu stellen. Hierbei entstehende Kosten trägt der Vorhabenträger.

(5) Spätestens eine Woche vor Abnahme der Kanalbauarbeiten sind der Stadt vorzulegen:

- a. Durchführung einer Kanalfernsehuntersuchung mit einer Farb-Schwenkkopf-Kamera durch die SEH inklusive des Nachweises der Richtigkeit der Hausanschlüsse durch eine Satelliteninspektion zur Vermeidung von Fehlan schlüssen im Trennsystem.
- b. Dichtheitsprüfung gemäß DIN EN 1610 (Strangprüfung/ Muffenprüfung).
- c. Untersuchung der Anschlussleitungen der Straßenabläufe und evtl. Sammelanschlussleitungen mit der TV-Kamera durch die Stadt / SEH.
- d. Verdichtungsprüfung der Kanaltrasse (eine Prüfung je Haltung)
- e. Vermessung der erstellten Kanalisation (Lage; Höhe Sohle + KD) inkl. Angabe der angeschlossenen Flächen inkl. Versiegelungsgrad, ebenfalls im dxf/dwg.-Format. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

(6) Spätestens eine Woche vor Abnahme der Straßenbauarbeiten sind der Stadt vorzulegen:

- a. Der Nachweis über die vorschriftsmäßige Verdichtung des Untergrundes sowie der ungebundenen Tragschichten (alle angefangene 100 m),
- b. Nachweis über die vorschriftsmäßige Verdichtung aller hergestellten Leitungsgräben,

- c. bei bituminösen Arbeiten die Nachweise der Mischgutzusammensetzung und Verdichtung (gemäß ZTV-Asphalt bzw. ZT VT),
- d. Untersuchung der Anschlussleitungen der Straßenabläufe und eventuell vorhandenen Sammelanschlussleitungen mit der TV-Kamera durch die Stadt / SEH.
- e. Befahren der Straße mit Georadar zur Schichtdickenmessung
- f. Abnahmeprotokoll der Stadtwerke Herne für die Straßenbeleuchtungsanlage.

Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

(7) Dem Beauftragten der Stadt ist Gelegenheit zu geben, das Gefälle des Kanals zu kontrollieren. Bei Gefälleabweichungen von mehr als  
 -0,5 o/oo bei einem Entwurfsgefälle von > 3 o/oo  
 -0,4 o/oo bei einem Entwurfsgefälle von 2-3 o/oo  
 -0,3 o/oo bei einem Entwurfsgefälle von 1-2 o/oo  
 -0,1 o/oo bei einem Entwurfsgefälle von < 1 o/oo  
 kann eine neue Verlegung gefordert werden.

Kann bei Vorliegen günstiger Verhältnisse auf die neue Verlegung der Haltung verzichtet werden, so wird der Vorhabenträger der Stadt in der Regel einen Betrag als Wertminderung vergüten. Zu Grunde gelegt werden die Baukosten der betreffenden Haltung. Die Vergütung erfolgt im prozentualen Verhältnis für die theoretisch veränderte Leistungsfähigkeit der Haltung bei Vollfüllung gemäß Tabellen zur hydraulischen Bemessung von Rohrleitungen nach Prandtl-Cole-Brook. Werden durch den Vorhabenträger keine Baukosten genannt, so gelten die Durchschnittspreise der SEH.

(8) Nach Fertigstellung der gesamten Anlage verpflichtet sich der Vorhabenträger, der Stadt die Herstellungskosten getrennt nach den folgenden Teileinrichtungen mitzuteilen:

- a. Kosten der Beleuchtung einschließlich Erdarbeiten,
- b. Straßenausbaukosten unterteilt nach Fahrbahn, Gehwegen, Parkstreifen, Grünflächen, Entwässerung,
- c. Kanalbaukosten gemäß § 7 Absatz 1.

#### **§ 14 Vertragserfüllungsbürgschaft Erschließung**

(1) Als Sicherheit für die Erfüllung aller aus dem Teil 3 dieses Vertrages folgenden Verpflichtungen hat der Vorhabenträger eine Bürgschaft gemäß § 22 in Höhe von 357.649,38 Euro beizubringen.

(2) Die Bürgschaft ist dem Vorhabenträger zurückzugeben, wenn

- a. sämtliche die Erschließung betreffenden, in Teil 3 benannten, vertraglichen Pflichten erfüllt worden sind, insbesondere die in § 7 genannten Werkleistungen erbracht wurden,
- b. die in § 7 genannten Werkleistungen von der Stadt Herne abgenommen wurden und
- c. die in § 15 vereinbarte Mängelanspruchsbürgschaft beigebracht wurde.

(3) Eine Verminderung der Bürgschaft im Sinne einer teilweisen Rückgabe erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers, soweit er das ordnungsgemäße Erbringen einer in sich geschlossenen Teilleistung nachweist. Ein Anspruch auf Verminderung der Bürgschaft besteht nur insoweit, als der Wert der noch ausstehenden Restarbeiten zuzüglich der in § 12 vereinbarten Kosten für die Anpassung der Beleuchtungsanlagen und der in § 12 Absatz (3) vereinbarten Unterhaltungs- und Betriebskosten für die Straßenbeleuchtung, der in § 13 Absatz (8) vereinbarten Abzüge sowie des Wertes der nach § 15 zu stellenden Mängelanspruchsbürgschaft die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaftssumme unterschreitet.

## **§ 15 Mängelanspruchsbürgschaft Erschließung**

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen die vertraglich zugesicherten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.

(2) Die Mängelansprüche für die Erschließung - wie in Teil 3 beschrieben - richten sich nach § 13 VOB Teil B. Die Frist der Mängelansprüche beträgt abweichend von § 13 Absatz 4 VOB Teil B 5 Jahre; davon abweichend beträgt die Frist der Mängelansprüche für Grünflächen zwei Jahre. Fristbeginn ist der Zeitpunkt der Abnahme zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

(3) Der Vorhabenträger wird nach Abnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen eine unbefristete Mängelanspruchsbürgschaft eines europäischen Kreditinstitutes oder Versicherungsunternehmens deutschen Rechts von 5 vom Hundert der Bürgschaftssumme im Sinne des § 14 dieses Vertrages stellen. Die Bürgschaft ist unter Verzicht auf die Einreden der Vorausklage, der Anfechtung und der Aufrechnung abzugeben. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

(4) Der Vorhabenträger kann seine Ansprüche aus Mängelanspruchsbürgschaften, die den Anforderungen von Absatz 2 Satz 3 und 4 entsprechen und ihm seitens der bauausführenden Unternehmen gestellt wurden, der Stadt zur Abtretung anbieten. Die Stadt nimmt die Abtretung an, wenn keine wesentlichen Gründe dagegensprechen. Der Vorhabenträger hat der Stadt die Zustimmung der bauausführenden Unternehmen zur Abtretung vor Abtretungsannahme vorzulegen.

(5) Eine nicht verwertete Sicherheit für Mängelansprüche ist abweichend von § 17 Nr. 8 Absatz 2 VOB/B erst mit Eintritt der Verjährung der Mängelansprüche zurückzugeben. Soweit zu diesem Zeitpunkt geltend gemachte Ansprüche noch nicht erfüllt sind, kann ein entsprechender Teil der Sicherheit zurückgehalten werden. Gelten für einzelne Teile der vertraglichen Leistungen unterschiedliche Verjährungsfristen, ist die Sicherheit jeweils anteilig herauszugeben. Satz 2 gilt hier entsprechend.

## **§ 16 Ersatzvornahme**

(1) Erfüllt der Vorhabenträger seine vertraglich vereinbarten Erschließungspflichten, wie in Teil 3 beschrieben, ganz oder teilweise nicht, so setzt die Stadt ihm eine angemessene Frist für die Erfüllung. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist die Stadt ohne weitere Aufforderung berechtigt, im Namen und auf Kosten des Vorhabenträgers die Erteilung von Aufträgen für die vertragsgegenständlichen Erschließungsarbeiten und zur Erfüllung sämtlicher in Teil 3 beschriebenen Verpflichtungen vorzunehmen.

(2) Der Vorhabenträger duldet in den vorgenannten Fällen ausdrücklich das Tätigwerden der Stadt auf seinen Grundstücken zur Herstellung der in diesem Vertrag beschriebenen Erschließungsanlagen und bevollmächtigt die Stadt, in seinem Namen und auf seine Kosten die Fortführungsvermessung bezüglich der in städtisches Eigentum zu übernehmenden Flächen zu beauftragen sowie sämtliche Arbeiten zur Herstellung der Anlagen und zur Vorbereitung der Übereignung auf die Stadt auf seine Kosten durchzuführen.

(3) Die Rechte nach Absatz 1 stehen der Stadt auch für den Fall zu, dass Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Vorhabenträger eingeleitet werden oder der Vorhabenträger die Zahlungen einstellt oder in Insolvenz gerät. Auch für den Fall ist die Stadt berechtigt, nach fruchtlosem Ablauf der Frist im Namen und auf Kosten des Vorhabenträgers die Erteilung von Aufträgen für die vertragsgegenständlichen Erschließungsarbeiten vorzunehmen.

(4) Die Stadt haftet im Falle der Ersatzvornahme weder für die Erfüllung der Verträge des Vorhabenträgers mit den ausführenden Firmen oder anderen Erfüllungsgehilfen noch ist sie dem Vorhabenträger zum Schadensersatz oder zur Erstattung bereits getätigter Aufwendungen verpflichtet. Insbesondere besteht kein Anspruch auf Erstattung des nach § 19 zu zahlenden Ausgleichsbetrages.

## **§ 17 Inanspruchnahme städtischer Flächen / Übernahme**

(1) Unbeschadet aller sonstigen Vertragsregelungen gestattet die Stadt dem Vorhabenträger, die unter § 7 Abs.1 bezeichnete Fläche für die Herstellung der Wendeanlage in Anspruch zu nehmen. Er haftet dabei sowohl der Stadt als auch jedem Dritten gegenüber für alle Schäden und Beeinträchtigungen, die aus der Inanspruchnahme entstehen und übernimmt bis zum Zeitpunkt der Besitzübergabe der fertiggestellten und abgenommenen Erschließungsanlage an die Stadt auch die Verkehrssicherungspflicht für die Fläche.

(2) Voraussetzung für die Inanspruchnahme der städtischen Fläche ist die Zahlung einer Entschädigung an die Stadt Herne, Fachbereich Immobilien und Wahlen, Abteilung Liegenschaftsmanagement, in Höhe von 87.750,-- Euro. Der Betrag ist zwei Wochen vor Beginn jeglicher Arbeiten an und auf der städtischen Fläche, spätestens jedoch zum 01.04.2020, unter Angabe des Aktenzeichens FB22/2-6052/Spr. und der noch mitzuteilenden VG-Nr. auf das Konto Nr. 1 000 223 bei der Herner Sparkasse, BLZ: 432 500 30, IBAN: DE69 4325 0030 0001 0002 23 einzuzahlen. Zwei (2) Wochen vor der geplanten Überweisung des Betrages und damit vier (4) Wochen vor Inanspruchnahme der städtischen Fläche bzw. vier (4) Wochen vor dem 01.04.2020 ist die Zahlung per E-Mail (Adresse: liegenschaften@herne.de) zu avisieren. Dem Vorhabenträger wird sodann eine 16-stellige VG-Nr. für die ordnungsgemäße Überweisung des Zahlungsbetrages mitgeteilt.

Bei nicht rechtzeitigem Zahlungseingang des Betrages bei der Stadt ist der Gesamtbetrag ab Fälligkeit mit 5 Prozentpunkten p. a. über den jeweiligen Basiszinssatz gem. § 247 BGB, jedoch mindestens 12 Prozentpunkten p. a. zu verzinsen, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Die Zinsen werden jeweils zwei Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt fällig. Die Stadt ist berechtigt, Zwischenrechnungen zu erstellen.

(3) Für die Verkehrsflächen, die nicht im Eigentum der Stadt stehen, beabsichtigen die Parteien einen Grundstücksübertragungsvertrag abzuschließen, in dem die Verkehrsflächen unentgeltlich, kosten- und lastenfrei auf die Stadt übertragen werden. Der Vorhabenträger überträgt der Stadt die Bilanzierung der hergestellten und finanzierten Erschließungsanlagen als städtisches Eigentum.

(4) Die Stadt übernimmt die hergestellten Erschließungsanlagen in ihre Baulast, wenn diese mangelfrei abgenommen wurden oder im Rahmen der Abnahme festgestellte Mängel behoben wurden, die Stadt grundbuchliche Eigentümerin der Verkehrsflächen ist und bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb dieser Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt/Stadtentwässerung Herne Anstalt des öffentlichen Rechts/SEH gesichert sind, wobei der Stadt das Recht einzuräumen ist, einem Dritten die Ausnutzung der Rechte aus der Dienstbarkeit zu gestatten.

(5) Die Stadt wird nach Übernahme der Kanäle von dem Vorhabenträger ihrerseits die Entwässerungsanlagen an die SEH GmbH & Co. KG durch einen separaten Vertrag übergeben und das wirtschaftliche Eigentum übertragen. Der Vorhabenträger stimmt hiermit der Weitergabe zu.

### **§ 18 Sicherung der Bebaubarkeit**

(1) Bis zur Übertragung der Erschließungsflächen räumt der Vorhabenträger der Stadt ein unentgeltliches Recht zum Betreten und Befahren der Grundstücksflächen ein.

(2) Zur Sicherung der Bebaubarkeit verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Eintragung einer Erschließungsbaulast zugunsten der Baugrundstücke vor Erteilung der Baugenehmigung bis zur Widmung der neuen Erschließungsstraße durch die Stadt.

(3) Die Widmung der Straße erfolgt durch die Stadt. Der Vorhabenträger stimmt hiermit der Widmung zu.

## **Teil 4**

### **Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

### **§ 19 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Ersatzgeld, Artenschutzmaßnahmen**

(1) Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen zwei nach Baumschutzsatzung geschützte Platanen mit einem Stammumfang von 505 und 372 cm und mehrere Pyramidenpappeln mit einem Stammumfang von > 80 cm.

(2) Für das Vorhaben wird die Entfernung dieser Bäume erforderlich. Die Entfernung der Pyramidenpappeln ist aufgrund der geltenden Rechtsprechung mit keiner Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme verbunden.

(3) Als Ersatz für die beiden Platanen werden gemäß § 6 der Baumschutzsatzung der Stadt insgesamt neun Ersatzbäume festgesetzt. Der Ausgleichsbetrag für die Entfernung der Platanen beträgt 9.000,- € (in Worten: neuntausend Euro)

(4) Der Ausgleichsbetrag für die geplanten drei Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 3.000,- € (in Worten: dreitausend Euro)

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den ermittelten Ausgleichsbetrag in Höhe von insgesamt 12.000,- € (in Worten: zwölftausend Euro) spätestens zwei Wochen nach Inkrafttreten dieses Vertrages an die Stadt zu zahlen. Für die Zahlungsmodalitäten nimmt der Vorhabenträger rechtzeitig Kontakt mit der Stadt Herne, Fachbereich 55 Stadtgrün, auf.

(6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der unter Abschnitt 2.3 der artenschutzrechtlichen Einschätzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Büro Landschaft und Siedlung, Stand: 03.05.2019) empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Herne.

## **Teil 5** **Schlussbestimmungen**

### **§ 20 Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Neben den vorstehend in diesem Vertrag aufgeführten Kosten schließt dies auch die Notarkosten für den Eigentumsübertrag an den öffentlichen Flächen an die Stadt Herne ein. Regelungen zu den Kosten der Grundstücksentwässerung und zu Entwässerungsbeiträgen bleiben unberührt.

### **§ 21 Veräußerung der Grundstücke und Rechtsnachfolge**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten, Auflagen und Bindungen seinem Rechtsnachfolger (auch den Erwerbenden der Grundstücke) mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

(2) Der heutige, vertragsunterzeichnende Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

(3) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag in vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung seiner vertraglichen Verpflichtungen übergeben hat.

(4) Vor der Fertigstellung des Vorhabens ist die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet oder von Rechten an Grundstücken im Vertragsgebiet nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

### **§ 22 Vertragserfüllungsbürgschaft**

(1) Die nach § 14 geforderte Vertragserfüllungsbürgschaft für die Erschließung hat der Vorhabenträger als unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaften eines europäischen Kreditinstitutes deutschen Rechts unter Verzicht auf das Recht der Einrede, der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage nach den §§ 770 und 771 BGB beizubringen.

(2) Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist vor Unterzeichnung des Vertrags beizubringen.

(3) Die Festsetzung der Höhe sowie eine Verminderung der Vertragserfüllungsbürgschaft erfolgt nach Maßgabe des § 14.

## **§ 23 Mängelanspruchsbürgschaft**

(1) Die nach § 15 geforderte Mängelanspruchsbürgschaft als Sicherheit für die Erfüllung aller aus diesem Vertrag folgenden Verpflichtungen, hat der Vorhabenträger als unbefristete, selbstschuldnerische Mängelanspruchsbürgschaften eines europäischen Kreditinstitutes deutschen Rechts oder Versicherungsunternehmens unter Verzicht auf das Recht der Einrede, der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorklage nach den §§ 770 und 771 BGB beizubringen.

(2) Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

(3) Der Vorhabenträger kann seine Ansprüche aus Mängelanspruchsbürgschaften, die den Anforderungen des Absatz 1 entsprechen und ihm seitens der bauausführenden Unternehmen gestellt wurden, der Stadt zur Abtretung anbieten. Die Stadt nimmt die Abtretung an, wenn keine wesentlichen Gründe dagegensprechen. Der Vorhabenträger hat der Stadt die Zustimmung der bauausführenden Unternehmen zur Abtretung vor Abtretungsannahme vorzulegen.

## **§ 24 Haftungsausschluss und Rücktrittsrecht**

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 - Pluto V -. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig ist, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung gemäß § 12 Absatz 6 BauGB können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 -Pluto V- im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

(3) Für den Fall, dass innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsabschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht in Kraft tritt, ist der Vorhabenträger berechtigt, vom Vertrag zurück zu treten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Auch im Falle eines Rücktritts bleibt es bei der in § 20 getroffenen Regelung zur Kostentragung.

## **§ 25 Sonstige Schlussbestimmungen**

(1) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Stadt erhält drei Ausfertigungen und der Vorhabenträger eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Gleiches gilt für etwaige Vertragslücken.

(3) Der Investor verpflichtet sich, über alle ihm im Zusammenhang mit der Durchführung des Vertrages bekannt gewordenen Vorgänge und Tatsachen Stillschweigen zu bewahren. Das gilt insbesondere für die erhobenen Daten und bekannt gewordenen Rechtsgeschäfte. Diese Schweigepflicht besteht auch nach Beendigung dieses Vertrages.

(4) Schriftliche Äußerungen jeder Art, insbesondere Berichte, Empfehlungen und Pressemitteilungen, die sich auf den Vertrag oder die Vertragspartner beziehen, dürfen an Dritte nur nach Vereinbarung mit der Stadt ausgehändigt werden.

Vorhabenträger

Stadt Herne

Olfen, den 15. Oktober 2019

Herne, den

**MBM Hochbau GmbH**  
Olo-Hohle-Str. 9  
50399 Olfen  
Tel: 02595 / 38 Fax: 3852324  
*F. Formann*  
\_\_\_\_\_  
Franz Formann  
MBM Hochbau GmbH

\_\_\_\_\_  
Dr. Frank Dudda  
Oberbürgermeister der Stadt Herne