

Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen gemäß § 11 BauGB

ENTWURF 11.01.07

zwischen

der Stadt Burgdorf, Vor dem Hannover Tor 1, 31303 Burgdorf
- vertreten durch den Bürgermeister –

nachstehend Stadt genannt

und

der IGC Immobilien & Grundbesitz Consult GmbH & Co.KG,
Alfelder Str. 109, 31139 Hildesheim (HR A 2655), vertreten durch die alleinige
persönlich haftende Gesellschafterin, die IGC Immobilien & Grundbesitz Consult
Verwaltungs GmbH, Alfelder Str. 109, 31139 Hildesheim (HR B 3050),
vertreten durch den
Alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer
Dipl. Sparkassenwirt Joachim Nothdurft, geb. 12.08.1955,
geschäftsansässig Alfelder Str. 109, 31139 Hildesheim

nachstehend Investor genannt

Präambel

Der Investor beabsichtigt die Errichtung eines Einzelhandelsobjektes auf dem Grundstück „Schillerslager Landstr. 1.

Der vorliegende Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit dem genannten Vorhaben.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstände des Vertrages sind die Vorbereitung und die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Investor auf dessen Kosten für die Grundstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Burgdorf	1	17/2
Burgdorf	1	246/1 (Teilstück)
Burgdorf	1	246/8 (Teilstück)
Burgdorf	1	17/3
Burgdorf	1	17/4
Burgdorf	1	341/243 (Teilstück)

2. Die genaue Abgrenzung des Vertragsgebietes ist aus dem als **Anlage 1** beigefügten Plan über die Abgrenzung des Vertragsgebietes ersichtlich.

§ 2 Vorhaben

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Einzelhandelsobjektes. Weiter wird mit diesem Vertrag der Bau einer Linksabbiegespur auf der ‚Schillerslager Landstraße‘ (B 443) geregelt.

§ 3 Grunderwerb

1. Durch die Maßnahme wird eine Eigentumsverschiebung von städtischen Flächen zugunsten der Bundesrepublik Deutschland erforderlich. Die notwendigen Flächen sind in der **Anlage 2** markiert. Sämtliche in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten einschließlich der Vermessung übernimmt der Investor.
2. Für die Abtretung von Flächen an die Bundesrepublik Deutschland zahlt der Investor der Stadt einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 3.009,00 €. Der Betrag wird fällig zum 01.04.2007.¹

§ 4 Erschließungsarbeiten

1. Die Stadt überträgt den Ausbau der im beigefügten Erschließungsplan farbig angelegten Erschließungsanlagen dem Investor. Der Erschließungsplan ist diesem Vertrag als **Anlage 3** beigefügt.
2. Der Investor verpflichtet sich, die notwendigen Erschließungsarbeiten in eigener Regie und Verantwortung und auf eigene Kosten durchzuführen.
3. Dem Investor obliegen die Freilegung der Erschließungsflächen (s. Abs. 1) sowie die Durchführung aller Maßnahmen, die zur Erschließung des Geländes erforderlich sind. Er hat die Fahrbahn, Geh-/Radweg, Grünanlagen und Zufahrten entsprechend den ortsrechtlichen Bestimmungen auszubauen und mit Entwässerungsanlagen sowie der notwendigen Verkehrsbeschilderung und – markierung zu versehen. Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind die **Anlage 3** und die **Anlage 4** (Ausbauquerschnitt) maßgebend. Der dort aufgeführte Standard wird als genehmigte Ausbauplanung vereinbart.
4. Der Investor verpflichtet sich, sämtliche Verpflichtungen, die sich aus der **Anlage 5** (Entwurf einer Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland, Straßenbauverwaltung, vertreten durch die Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover, und der Stadt Burgdorf) ergeben, in vollem Umfang zu übernehmen und die hieraus resultierenden Kosten bzw. Leistungen gegenüber der Stadt zu erbringen. Lediglich die Straßenbaulast und die Unterhaltung gemäß § 8 dieser Vereinbarung verbleiben bei der Stadt. Der Investor wird einen Ingenieurvertrag zur Berechnung der Ablösesumme abschließen. Der Investor verpflichtet sich, die festgesetzte Ablösesumme, die Kosten für die erforderlichen Ingenieurleistungen, die von der Straßenbauverwaltung festzusetzenden Verwaltungskosten und evtl. anfallende Zinsen, die seitens der Straßenbauverwaltung erhoben werden, auf Anforderung der Stadt umgehend

¹ ca. 59 m² x 51 €/m² (30 % vom Bodenrichtwert 170€/m²)

zu begleichen. Der Investor verpflichtet sich eine Ablöseberechnung umgehend nach Fertigstellung und Abnahme der Linksabbiegespur erstellen zu lassen.

5. Nördlich der Zufahrt in der Schillerslager Landstraße ist ein Pflasterstreifen zu entsiegeln. Diese Fläche wird als Straßenbegleitgrün mit folgendem Ausbaustandard hergestellt:

Andeckung mit Mutterboden 10 cm, gärtnerisches Feinplanum herstellen und 20 g / m² Saatgut (Sportrasen) gem. DIN 18917 einsäen.

6. Die vorhandene Zufahrt zur Straße ‚Föhrenkamp‘ wird als Gehweg wiederhergestellt. Hierfür wird folgender Ausbaustandard vereinbart:

Betonrechtecksteine, grau	0,08 m
Pflasterbett aus Splitt-Sand-Gemisch	0,03 m
Schottertragschicht	0,19 m

Der vorhandene Tiefbord ist auszubauen und durch Betonhochbordsteine grau 15 x 30 cm zu ersetzen.

7. Ein Rückbau der vorhandenen Zufahrten zur Straße ‚Falkenhorst‘ ist nicht erforderlich. Der Investor hat durch entsprechende Einfriedungen sicher zu stellen, dass die Zufahrten künftig nicht mehr genutzt werden können.

§ 5

Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

1. Die Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung sowie die Abrechnung der Erschließungsanlagen (Verkehrsanlagen einschließlich Straßenbegleitgrün) obliegen dem Investor und sind mit der Stadt abzustimmen.
2. Für die Durchführung der Bauarbeiten kommen nur Firmen in Betracht, die für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung die notwendige Sicherheit bieten. Dazu gehört, dass sie die erforderliche Erfahrung, Sachkenntnis und Leistungsfähigkeit besitzen sowie über ausreichende technische und wirtschaftliche Mittel verfügen. Die Liste der im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung aufzufordernden Firmen bedarf der Zustimmung der Stadt.
3. Der Investor verpflichtet sich, die Ausschreibung im Hinblick auf Ausbaustandards und Ausstattung mit der Stadt abzustimmen. Die neuesten technischen Vorschriften sind einzuhalten. Grundsätzlich gelten die in der Anlage 3 aufgeführten Standards als vereinbart.
4. Eventuelle Abweichungen vom Regelwerk bei der Bauausführung sind der Stadt anzuzeigen und zu begründen.

§ 6

Baudurchführung

1. Der Investor ist verpflichtet, die Ausbauarbeiten nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausführen zu lassen. Die Bauleitung für die durchzuführenden Arbeiten obliegt dem von ihm im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragenden Ingenieurbüro.

Die Bauarbeiten werden von der Stadt begleitet. Der Investor wird den Bauleiter verpflichten, die technischen Anordnungen der Stadt, soweit diese im Rahmen der Ausbaupläne nach § 4 liegen, zu beachten.

2. Die Stadt ist berechtigt, die Ausführung der Ausbauarbeiten während der Bauzeit zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Der Investor ist verpflichtet, die festgestellten Mängel unverzüglich beseitigen zu lassen.
3. Der Investor hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Postkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen gelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen möglichst ausgeschlossen wird.
4. Der Baubeginn ist der Stadt und der Straßenmeisterei Burgdorf vorher schriftlich anzuzeigen.
5. Der Investor hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Erschließungsanlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflabor untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Investor verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist gegen geeignete Stoffe bzw. Bauteile auszutauschen.

§ 7

Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Baumaßnahmen an übernimmt der Investor im Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
2. Der Investor haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen und sonst verursacht werden. Der Investor stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzpflichten frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Personenschäden unbegrenzt, für Sachschäden bis zu 1 Million €) nachzuweisen.
3. Der Investor führt vor und nach der Gesamtbaumaßnahme entsprechende Beweissicherungsverfahren durch. Die Kosten trägt der Investor. Eventuelle Schäden sind durch den Investor auszugleichen.
4. Die Stadt kann auf Antrag für Teile der bereits fertiggestellten Anlagen nach Teilabnahme die Verkehrssicherungspflicht übernehmen.
5. Entlang der Straße ‚Falkenhorst‘ ist der Bau eines Holzzaunes vorgesehen, der beidseitig berankt wird. Der Investor stellt sicher, dass das Lichtraumprofil für die Fahrbahn dauerhaft freigehalten wird. Entsprechenden Aufforderungen durch die Stadt hat dieser unverzüglich nachzukommen.

§ 8 Gewährleistung und Abnahme

1. Der Investor übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme bzw. mit der Teilabnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
2. Die Gewährleistung richtet sich nach den Vorschriften der VOB / VOL Teil B. Die Verjährung für sämtliche von dem Investor erbrachten Leistungen beginnt mit der Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt. Der Investor ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen. Kommt der Investor der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Investors beseitigen lassen.
3. Der Investor zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest.
4. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Investor gemeinsam abzunehmen. Die Abnahme der Erschließungsanlagen erfolgt durch Inaugenscheinnahme sowie durch Plattendruckversuche zum Nachweis ausreichender Verdichtungsgrade im Bereich der Verkehrsflächen, für die Grünanlagen nach einjähriger Fertigstellungspflege durch Inaugenscheinnahme und Vorlage von entsprechenden Pflegebelegen.

Die Ergebnisse sind zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei den Abnahmen Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tag der gemeinsamen Abnahmen an gerechnet, durch den Investor zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Investors beseitigen zu lassen.

5. Teilabnahmen sind möglich und zwischen den Vertragsparteien je nach Bedarf zu vereinbaren.

§ 9 Übernahme der Erschließungsanlagen

1. Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist und der Investor vorher:
 - a) mit zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Aufmaße, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne übergeben hat. Mit dieser Forderung sollen der Stadt Rückschlüsse auf die Einhaltung der vereinbarten Qualitätsstandards gegeben werden;
 - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der

Grenzen übergeben ist, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind;

- c) Nachweise erbracht hat über
 - aa) die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien;
 - bb) die durchgeführten Pflegegänge nach § 8 Abs. 4 sowie die dann anschließende einjährige Fertigstellungspflege und die Inaugenscheinnahme keine Mängel ergeben hat.
 - d) Die nach Absatz 1 a) bis c) vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
2. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

§ 10 Kosten

1. Die Stadt erklärt, dass für die im § 1 dieses Vertrages genannten Flächen aufgrund durchgeführter Ausbau- und Erschließungsmaßnahmen keine Ausbau- und/oder Erschließungsbeiträge erhoben werden. Dieses gilt nicht für evtl. zukünftig noch anstehende Ausbau- und Erschließungsmaßnahmen.
2. Der Investor zahlt an den jeweiligen Träger der Straßenbaulast für im Rahmen der Baumaßnahme hergestellte Erschließungsanlagen einen Ablösebetrag.

§ 11 Sicherheitsleistung und Erfüllungszwang

1. Kommt der Investor nach schriftlicher Aufforderung der Stadt innerhalb einer angemessenen Frist seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder nicht rechtzeitig nach, so ist die Stadt berechtigt, die Erfüllung auf Kosten des Investors entweder selbst vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen. Die beabsichtigten Maßnahmen werden angekündigt.
2. Bei Gefährdung der Verkehrssicherheit können Aufforderung, Fristsetzung und Ankündigung unterbleiben. In diesem Fall hat die Stadt das Recht, die Maßnahmen sofort auf Kosten des Investors durchzuführen. Die Stadt setzt den Investor jedoch unverzüglich in Kenntnis.

§ 12 Sicherheitsleistung

1. Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Investor ergebenden Verpflichtungen leistet der Investor Sicherheit in Höhe von 75.000,00 € durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft der _____ . Von der Bürgschaft wird die Stadt nach mängelfreier Schlussabnahme der Baumaßnahme einen Teilbetrag in Höhe von 45.000,00 € freigeben. Ein weiterer Teilbetrag in Höhe von 22.500,00 € wird freigegeben, wenn der Investor seine Verpflichtungen entsprechend § 4 Abs. 5

(Zahlung der Ablössungssumme einschl. Nebenkosten) erfüllt hat. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1. Die Kosten für die Beibringung der Bürgschaft sowie sämtliche sonstigen mit den Bürgschaften verbundenen Kosten trägt der Investor.

2. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Investors ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Investor für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
3. Nach Abnahme der Maßnahme ist für die Dauer der Gewährleistungspflicht eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang dieser Gewährleistungsbürgschaft wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft vollständig freigegeben, soweit die Voraussetzungen nach Abs. 1 Satz 3 erfüllt sind.
4. Die Bürgschaften sind entsprechend den Vorschriften des Vergabehandbuches 2002 – Bund – Stand 01.04.2005 als Vertragserfüllungs- und Mängelansprüchebürgschaft (EFB-Sich 1) auszustellen.

§ 13

Bestandteile dieses Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

Anlage 1	Vertragsgebiet
Anlage 2	Grunderwerbsplan
Anlage 3	Erschließungsplan
Anlage 4	Ausbauquerschnitt
Anlage 5	Entwurf einer Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland, Straßenbauverwaltung, vertreten durch die Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover, und der Stadt Burgdorf

§ 14

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.

2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
3. Für zivilrechtliche Streitigkeiten wird der Gerichtsstand Burgdorf vereinbart.

§ 15
Inkrafttreten

Dieser Vertrag wird wirksam mit der Übergabe der Vertragserfüllungsbürgschaft an die Stadt.

Burgdorf, den

Hildesheim, den

Für die Stadt

Für den Investor

Alfred Baxmann

Joachim Nothdurft