

Der Bürgermeister



1. An die Mitglieder des Rates

Einladung

Hiermit lade ich Sie zur **Öffentlichen Sondersitzung des Rates der Stadt Wegberg** ein, die
am

Dienstag, 15. Februar 2011, 18:15 Uhr,

im Sitzungssaal, Rathaus stattfindet.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Bestimmung eines Ratsmitgliedes zur Mitunterzeichnung der Niederschrift
- 2 Abschluss eines Erschließungsvertrages;
Bebauungsplan I9, Wegberg-Ortskernsanierung

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Reinhold Pillich

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Technischer Beigeordneter	Datum: 08.02.2011	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2	Bezeichnung der Vorlage: Abschluss eines Erschließungsvertrages; Bebauungsplan I9, Wegberg-Ortskernsanierung		Datum: 08.02.2011
Vorlage-Nr: VO/1693/11			Bürgermeister: i.V. Gez. Schneider
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	15.02.2011	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Herr Wolfgang Küppers, Wegberg, beabsichtigt, eine Teilerschließung des Bebauungsplangebietes I 9, Wegberg-Ortskernsanierung im Bereich der Birkenallee, auf eigene Kosten durchzuführen. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Die Realisierung der Erschließung durch die Stadt ist aktuell nicht vorgesehen. Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr hat dem Rat empfohlen, dem Erschließungsantrag zuzustimmen.

Da die nächste Ratssitzung am 22.03.2011 stattfindet, der Erschließungsträger mit den Arbeiten aber kurzfristig beginnen möchte, hat Herr Küppers um eine kurzfristige Entscheidung gebeten.

Die Erschließung ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde (§ 123 BauGB). Durch einen Erschließungsvertrag, einer besonderen Form des städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB), kann die Gemeinde die Erschließung auf Dritte übertragen.

Die vom Fachbereich geprüften Unterlagen zum Kanal- und Straßenbau sind auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt worden. Die vorliegende Planung ist aus fachtechnischer und städtebaulicher Sicht nicht zu beanstanden.

Die rechtlichen Voraussetzungen zum Abschluss eines Erschließungsvertrages sind gegeben. Die zu vereinbarenden Leistungen sind den gesamten Umständen nach angemessen und stehen in sachlichem Zusammenhang mit der Erschließung (§ 124 Abs. 3 BauGB). Es ist anzumerken, dass eine Gemeinde verpflichtet ist, die Erschließung selbst durchzuführen, falls sie bei Bestehen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ein zumutbares Angebot eines Dritten zur Erschließung ablehnt.

Wesentliche Bestandteile der Vereinbarung sind die volle Kostenübernahme durch den Erschließungsträger sowie die Absicherung der Maßnahme durch eine kostendeckende Bankbürgschaft. Nach Fertigstellung und Abnahme übernimmt die Stadt die Anlagen kosten- und lastenfrei in ihre Unterhaltung.

Der Vertragstext sowie einige Pläne liegen dieser Vorlage als Anlage bei. Die Anlagen zum Vertrag (Lagepläne und Ausführungszeichnungen) werden am Sitzungstag im Ratssaal aushängen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, dem Angebot des Herrn Wolfgang Küppers zum Abschluss eines Erschließungsvertrages für die Erschließung des Bebauungsplangebietes I 9, Wegberg-Ortskernsanierung, Bereich Birkenallee, zuzustimmen und die Verwaltung wird beauftragt, den Abschluss des Vertragswerkes herbeizuführen.

Kosten und Finanzierung:

Es entstehen Verwaltungskosten (Personalkosten) durch Baukontrollen und Abnahmen sowie nach Fertigstellung Unterhaltungskosten im Bereich Straßen- und Kanalunterhaltung. Gegengerechnet werden müssen die Einnahmen durch Steuern und Gebühren aufgrund der Bebauung. Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, Schulen, Kindergärten usw.) sind bei der Realisierung der 6 geplanten Wohneinheiten nicht zu beziffern.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

Erschließungsvertrag
Übersichtsplan
Entwurfsplan Häuser

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten
Gez. Kamps FB 302
Gez. Fabry Techn. Beigeordneter

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

ERSCHLIEßUNGSVERTRAG

Die Stadt Wegberg,

diese vertreten durch den Bürgermeister

Rathausplatz 25, 41844 Wegberg,

- nachstehend kurz "Stadt" genannt -

und

Herrn Dipl.-Ing. Wolfgang Küppers,

Erkelenzer Straße 126, 41844 Wegberg,

- nachstehend kurz "Erschließungsträger" genannt -

schließen folgenden Vertrag

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Stadt überträgt nach § 124 Baugesetzbuch (BauGB) die erstmalige Erschließung auf den Erschließungsträger. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Plan. Die Erschließungsflächen liegen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes I 9, Wegberg – Ortskernsanierung.
- (2) Grundlage für die Ausführung der vorgenannten Arbeiten ist die von der Stadt zu genehmigende und vom Erschließungsträger zu erbringende Ausführungsplanung betreffend den Ausbau der Erschließungsflächen und der Abwasserentsorgung gemäß § 3 dieses Vertrages.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 2 und 3 dieses Vertrages.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Die erforderlichen Erschließungsflächen laut Plan werden in einem gesonderten notariellen Kaufvertrag von der Stadt Wegberg kosten- und lastenfrei erworben. Die Übertragung der öffentlichen Flächen ist nicht Gegenstand dieses Vertrages.

§ 2

Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den in den beigefügten Plänen dargestellten Abwasserkanal inklusive aller für das Erschließungsgebiet erforderlichen Grundstücksanschlussleitungen sowie die Verkehrsflächen bis spätestens 1 Jahr nach Vertragsabschluss in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus der von der Stadt genehmigten Ausführungsplanung ergibt. Abweichend hiervon ist die Straße zu einem früheren Zeitpunkt endgültig herzustellen, wenn vor Ablauf der Jahresfrist mindestens eine Wohneinheit bezogen werden sollte.

- (2) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen, oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
 - a) die Freilegung der neu herzustellenden Erschließungsflächen.
 - b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlage inkl. aller erforderlichen Grundstücksanschlussleitungen laut genehmigter Planung. Alle Hausanschlussleitungen erhalten nach dem Ortsrecht eine Revisionsöffnung.
 - c) den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Anschluss an die vorhandene Fahrbahn der Birkenallee. Der vorhandene Gehweg an der Birkenallee ist im Einmündungsbereich der Planstraße als Fahrbahn auszubauen.
 - d) Endausbau der Planstraße (Straßenbauklasse 6) einschließlich der StVO-Beschilderung.
 - e) die Straßenentwässerung.
 - f) die Schlussvermessung der oberirdischen Erschließungsanlagen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausführungsplanung.
 - g) die Erstellung und Überlassung des Kanalbestandsplanes sowie der digitalen Daten (s.§ 9).
 - h) die betriebsfertige öffentliche Straßenbeleuchtung nach Maßgabe der NVV und der Stadt.
 - i) die Durchführung einer geophysikalischen Untersuchung zur Kampfmittelbeseitigung nach den Vorgaben der Bezirksregierung.
 - j) die Verlegung der Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation nach Maßgabe der Versorger.

- (2) Der Erschließungsträger hat eventuell notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung ist nachzuweisen. Die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt unterirdisch.
- (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.

§ 4

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen werden vom Erschließungsträger selbst übernommen.
- (2) Die Tiefbauarbeiten sind von einer Fachfirma auszuführen, welche die Anforderungen der vom Deutschen Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. herausgegebenen RAL-, Güte- und Prüfbestimmungen GZ 961 erfüllt. Die Anforderungen sind erfüllt, wenn das Unternehmen im Besitz des entsprechenden RAL-Gütezeichens Kanalbau ist. Ersatzweise sind die Anforderungen erfüllt, wenn das Unternehmen einen entsprechenden Nachweis gemäß Abschnitt 4.1 RAL-GZ 961 vorlegt und mit Beginn der Arbeiten eine Fremdüberwachung gem. Abschnitt 4.3 RAL-GZ 961 besteht.
- (3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten müssen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durch den Erschließungsträger in Auftrag gegeben werden.

§ 5

Baudurchführung

- (1) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen weitgehend ausgeschlossen wird.
- (2) Der Baubeginn ist der Stadt 8 Werktage 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.
- (3) Die eventuelle Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen möglichst zu vermeiden; ggf. sind die Anordnungen der Stadt bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen, ansonsten gilt die von der Stadt genehmigte Ausbauplanung.

- (4) Der Erschließungsträger 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. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, neu eingebaute Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen. Die Kosten für die Prüfung der Baumaterialien und für das eventuelle Entfernen trägt der Erschließungsträger.
- (5) Schäden einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straße fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Es soll keine Baustraße (mindestens 8 cm starke bituminöse Tragschicht auf tragfähigem Unterbau) hergestellt werden.

§ 6 Grünausgleich

Ein Grünausgleich ist nach dem Bebauungsplan nicht vorgesehen.

§ 7 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Erschließungsträger 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 oder sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse, jedoch längstens bis zur entsprechenden Abnahme. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Deckungssumme mindestens 10.000.000,00 €) nachzuweisen.

§ 8 Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zum Zeitpunkt 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) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird auf vier Jahre festgesetzt. Sie beginnt jeweils mit der mangelfreien Abnahme durch die Stadt. Die Abnahme erfolgt getrennt und u. U. hintereinander für die Maßnahmen Kanalbau und Straßenbau. Die Abnahmen erfolgen erst, wenn die jeweiligen Anlagen (Kanalbau, Straßenbau) betriebsfertig und komplett errichtet sind. Für einzelne Abschnitte erfolgt keine Abnahme. Weitere Einzelabnahmen können in Abstimmung mit der Stadt Wegberg vereinbart werden.
- (3) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 30 Werktagen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

§ 9 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die mängelfreie Teilabnahme bestehend im Einzelnen aus Kanalbau und Straßenbau übernimmt die Stadt diese einzelnen Erschließungsanteile in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist oder sichergestellt ist, dass sie Eigentümerin wird und der Erschließungsträger vorher
- a) 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,
 - b) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung übergeben hat, wobei die Schlussvermessung der Abwasseranlagen gem. DIN 4050 durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu erfolgen hat. Für die Schachtabdeckungen sind Hoch-/Rechtskoordinaten anzugeben.

Die von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur nach Vorgaben der Stadt aufgenommenen Bestandspläne einschließlich der Berechnungen und Erläuterungen wird der Erschließungsträger der Stadt in 3-facher, farbiger Ausführung, sowie einfach schwarz/weiß, vervielfältigungsfähig übergeben.

Zu den Bestandsplänen gehören:

- Der Lageplan mit den eingemessenen tatsächlichen Verkehrsflächengrenzen
- Der Höhenplan entsprechend den vermessungstechnischen Planunterlagen
- Bestandspläne der Entwässerungsanlage einschl. der Hausanschlussleitungen (Lageplan, Höhenplan).

Ferner liefert der Erschließungsträger die durch das Vermessungsbüro gewonnenen Daten (Koordinaten) der Topographie, Bordsteinkanten, Straßenmöblierung usw. der zukünftig öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Die Vermessungsdaten sind auf einem Datenträger (Diskette, z.B. dxf-Format) zu übergeben, ein Plan im Maßstab 1:250 ist beizufügen. Die digitalen Daten entsprechen dem Format zur Übernahme in das städtische Kanalkataster und Straßenkataster.

c) Nachweise erbracht hat über

aa) die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien entsprechend der Festsetzungen im § 5(4)

bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltung durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen (Videobefahrung).

- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt dem Erschließungsträger die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich binnen 30 Tagen nach erfolgter Abnahme.
- (4) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt.

§ 10 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von insgesamt 35.000,00 Euro durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft (Bank / Sparkasse / Kredit-Versicherungsunternehmen).

Die Vertragserfüllungsbürgschaft wird durch die Stadt nach erfolgten mangelfreien Abnahmen (Kanalbau/Straßenbau) und der bis dahin abgegebenen Abschlagsleistungen freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1.

- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach Abnahme der Maßnahme und nach Bestätigung der eingegangenen Schlusszahlung durch den Ausführenden ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist von 4 Jahren eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten auf Vordrucken der Stadt vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (4) Die Bürgschaft ist spätestens ein Monat nach Vertragsabschluss (§ 5 Abs. 2) zu übergeben. Alternativ zur Übergabe einer Bürgschaft kann auch ein entsprechender Geldbetrag bei der Stadt hinterlegt werden. Absätze 1 bis 3 gelten in diesem Fall analog.

§ 11 Kostentragung

- (1) Der Erschließungsträger trägt die Kosten (hierzu gehören auch alle Planungskosten) für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag. Die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen für die vertragsgemäß ausgeführte und durch die Stadt abgenommene Straßenbaumaßnahme nicht an. Eine Kostenbeteiligung der Stadt ist ausgeschlossen.
- (2) Die Kosten für die vorzulegenden Bürgschaften (§ 10) trägt der Erschließungsträger.

§ 12 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes
- b) der mit der Stadt abgestimmte Entwässerungsplan, Straßen- und Wegeplan

§ 13 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung im Original.
- (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.

§ 14
Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn die Sicherheitsleistung nach § 10 des Vertrages der Stadt übergeben und der Vertrag über den kosten- und lastenfreien Eigentumsübergang der Erschließungsflächen auf die Stadt rechtsgültig abgeschlossen wurde.

Wegberg, den 11. Januar 2011

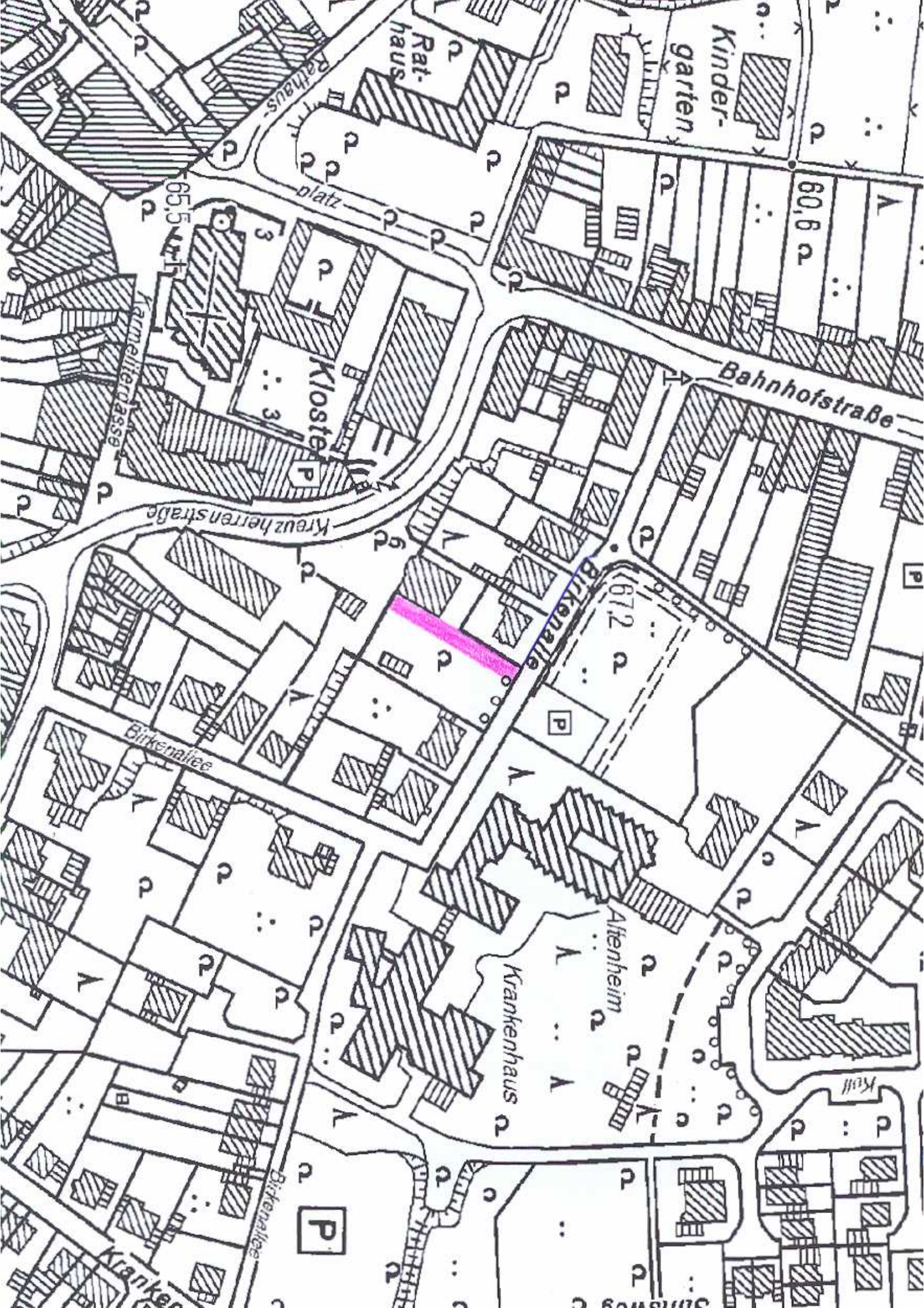
Für die Stadt Wegberg:

Für den Erschließungsträger:

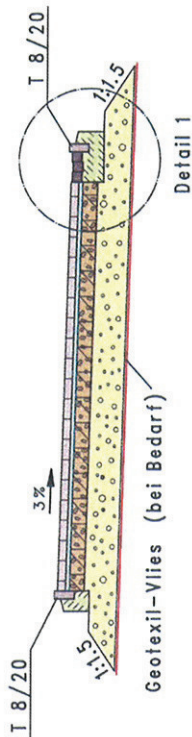
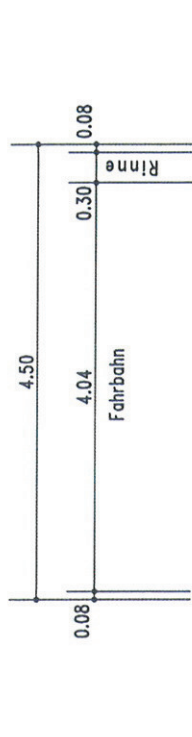
.....
Reinhold Pillich
Bürgermeister

.....
Dipl.-Ing. Wolfgang Küppers

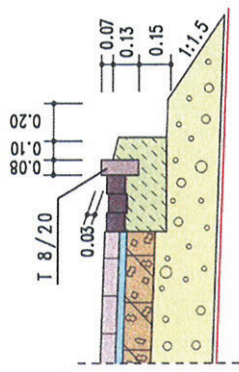
.....
Rudolf Fabry
Technischer Beigeordneter



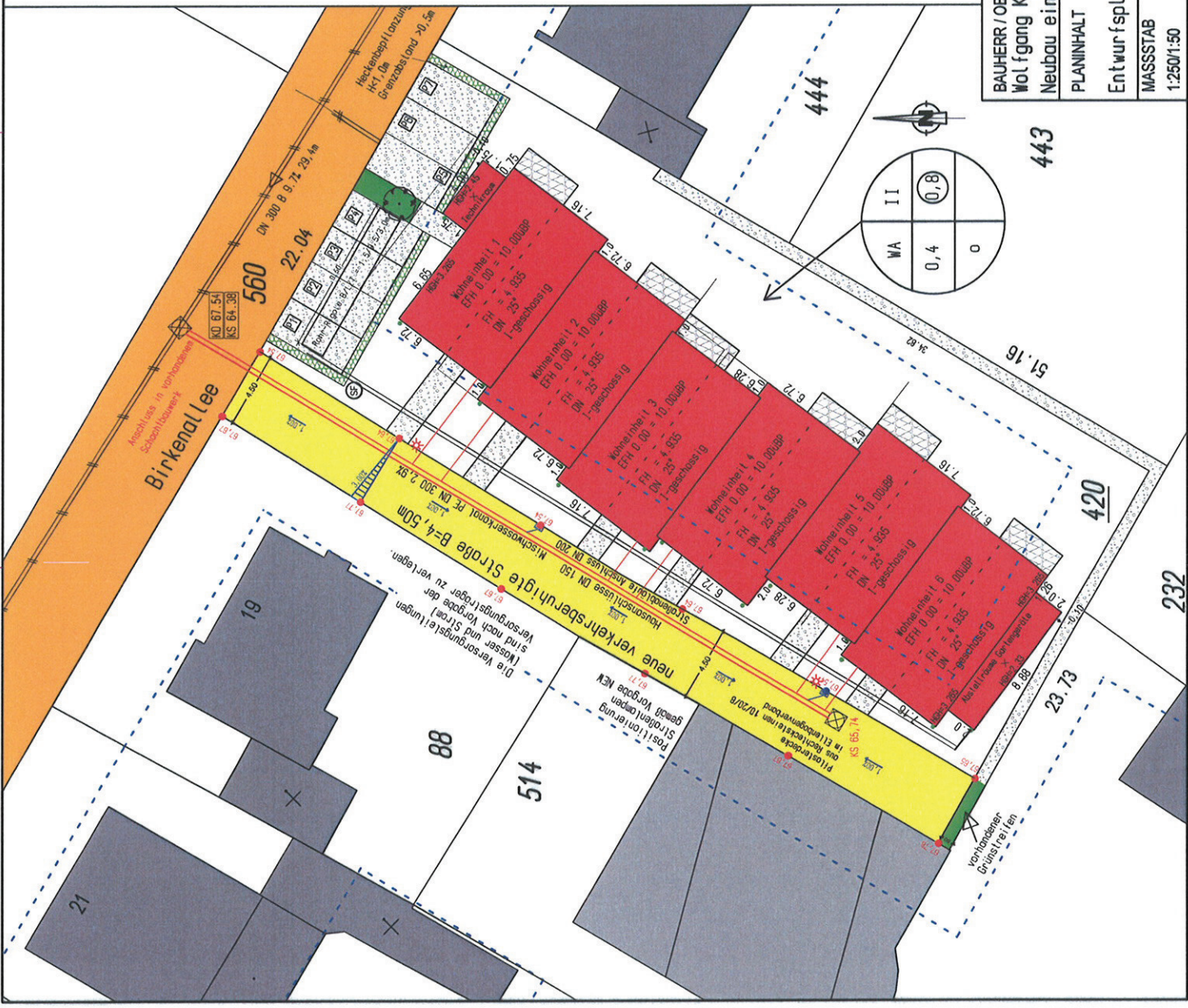
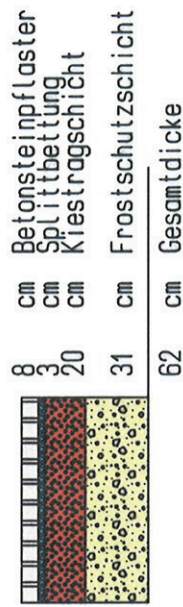
Endausbau



Detail 1



Aufbau



INGENIEURBÜRO IWK WOLFGANG KÜPPERS Erlanger Straße 126 41544 Wegberg Telefon: 0 24 24 - 41 22 Mobil: 0 174 - 3 12 72 84 Internet: www.ingenieurbuero-iwk.de eMail: wolfgang.kueppers@ingenieurbuero-iwk.de		PLANEN · BAUEN · AUSFÜHREN PROJEKTSTEUERUNG	
BAUHERR / OBJEKT Wolfgang Küppers Neubau einer Wohngruppe mit 6 Wohneinh.		PLANNUMMER Entwurfsplanung Stichstraße Birkenallee	
MASSSTAB 1:250/1:50	gezeichnet: Dipl.-Ing. W. Küppers	DATUM 10.01.2011	





