

**Durchführungsvertrag
zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr.: 306 „Johann-Quadt-Straße“
gemäß § 12 Baugesetzbuch**

zwischen
der Stadt Sankt Augustin, vertreten durch den Bürgermeister, Markt 1, 53757 Sankt Augustin,

-nachstehend „Stadt Sankt Augustin“ genannt-

und

der K&K GmbH Projektentwicklung und Beratung, Centroallee 263 b, 46047 Oberhausen, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Helmut Kremers

-nachstehend „Vorhabenträger“ genannt-

wird Folgendes vereinbart:

Präambel

Der Vorhabenträger und die Stadt Sankt Augustin betreiben die in der Ratssitzung am 28.04.2010 beschlossene Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 306 „Johann-Quadt-Straße“ mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte (KITA) und eines Einzelhandelsmarktes zu schaffen.

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

§ 1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet wird durch die Grenzen des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.: 306 „Johann-Quadt-Straße“ gebildet.
(siehe Anlage Nr. 1 und 2)

§2 Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung einer KITA und eines Einzelhandelsmarktes zur Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800qm, den erforderlichen Stellplätzen sowie allen notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

§3 Bestandteile des Vertrages

Die Bestandteile des Vertrages sind:



1. Kennzeichnung des Vertragsgebietes (Anlage 1)
2. Der gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs.: 2 BauGB erneut ausgelegte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 306 „Johann - Quadt – Straße“ (Anlage 2)
3. Der gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegte VEP (Anlage 3)
4. Der Erschließungsplan (Anlage 4)
5. Die Begründung und der Umweltbericht zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan, inklusive des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages vom Mai 2011 (Anlage 5)
6. Das Verkehrsgutachten vom Mai 2011 (Anlage 6)
7. Die Schalltechnische Untersuchung vom Mai 2011 (Anlage 7)
8. Baugrundvoruntersuchung vom Mai 2010 (Anlage 8)

§ 4

Beschreibung des Vorhabens

Maßgebend für das Vorhaben sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.: 306 „Johann-Quadt-Straße“ sowie der VEP zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auf den westlichen Grundstücksflächen wird eine viergruppige KITA in zweigeschossiger Bauweise mit dem gesetzlich vorgegebenen Raumbedarf, den notwendigen Außenspielflächen und den für die Nutzung notwendigen Stellplätzen (siehe hierzu auch § 7 dieses Vertrages) errichtet. Auf den östlichen Flächen wird ein Einzelhandelsmarkt zur Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800qm in eingeschossiger Bauweise und den für die Nutzung notwendigen Stellplätzen erstellt.

§ 5

Verfügbarkeit der Grundstücke

Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor Satzungsbeschluss nachzuweisen, dass er über die zur Realisierung der durch diesen Vertrag begründeten Vorhaben erforderliche Grundstücke verfügt.

§ 6

Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regeln dieses Vertrages, den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den zeichnerischen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit Erreichen des Bebauungsplanverfahrensstandes nach § 33 BauGB spätestens jedoch zum 15.02.2012 die vollständigen und genehmigungsfähigen Bauanträge für die KITA und den Einzelhandelsmarkt einzureichen und die Vorhaben nach entsprechender baurechtlicher Genehmigung zeitgleich zu beginnen.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Gebäude (Kindertagesstätte und Einzelhandelsmarkt) einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen spätestens 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen. Dies schließt die bauaufsichtlich mängelfreie Abnahme der Gebäude ein.



4. Sollten die unter Punkt 2 bzw. 3 vorgegebenen Fristen nicht eingehalten werden, ist die Stadt Sankt Augustin berechtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersatzlos und ohne Entschädigung aufzuheben. Werden die unter Punkt 2 bzw. 3 vereinbarten Fristen auf Grund der Anordnung eines Baustopps bzw. der Anordnung einer aufschiebenden Wirkung der Baugenehmigung durch ein Verwaltungsgericht gehemmt, wird der Zeitraum dieser Hemmung nicht auf die unter Punkt 2 bzw. 3 vereinbarten Fristen angerechnet.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die KITA einschließlich der entsprechenden Sanitärausstattung nach Fertigstellung in Abstimmung mit dem Fachbereich 5 an einen anerkannten Träger der freien Jugendhilfe (z.B. Arbeiterwohlfahrt) zu der im Kinderbildungsgesetz (KiBiz) festgelegten Mietpauschale zu vermieten. Die Sanitärausstattung der KITA ist spätestens bei Erstellung des Bauantrages mit dem anerkannten Träger der freien Jugendhilfe (Mieter) bzw. dem Fachbereich 5 abzustimmen.
6. Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens zwei Monate vor Baufertigstellung dem anerkannten Träger der freien Jugendhilfe 8.000,00€ zum Einbau einer Aufwärmküche zur Verfügung zu stellen.
7. Der Vorhabenträger verpflichtet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze der KITA im Bereich der Kanaltrasse und dem hierzu gehörenden Schutzstreifen ein Tor vorzusehen, damit städtische Versorgungsfahrzeuge die Möglichkeit haben die Kanaltrasse Richtung Norden auch außerhalb des Plangebietes zu erreichen.
8. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Kindertagesstätte einschließlich der Außenflächen mit einer der Nutzung entsprechenden Einfriedung zu versehen. Qualität und Ausführung ist mit dem Fachbereich 5 abzustimmen.

§ 7 Erschließungsmaßnahmen

Nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 306 bleibt die Erhebung von Erschließungskosten gem. § 123 ff BauGB und sonstige anfallende Kosten durch diesen Vertrag unberührt.

Der Anschluss der Erschließungsanlagen an die Johann-Quadt-Straße bedarf der vorherigen Abstimmung mit der Stadt Sankt Augustin und dem Straßenbaulastträger. Erforderliche Umbau- und Anschlussmaßnahmen (z.B. Kanalanschluss, Anlegen von Abbiegespuren und Querungshilfen auf der L 16) sind vom Vorhabenträger auf dessen Kosten gemäß VEP (Anlage 3) und Vorentwurfsplanung Erschließung (Anlage 4) und den diesbezüglichen Vorgaben der Stadt Sankt Augustin bzw. des Straßenbaulastträgers zu veranlassen. Seitens des Vorhabenträgers sind ein RE-Entwurf (Richtlinien für die Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau – RE-), welcher dem Straßenbaulastträger zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen ist, ein Sicherheitsaudit sowie sämtliche notwendigen rechnerischen Nachweise gemäß HBS 2009 zu erstellen und ebenfalls vorzulegen.

Auf Grund der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW (Regionalniederlassung Rhein-Berg) im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes, die beiden Vertragsparteien vorliegt, verpflichtet sich der Vorhabenträger daher die für die Nutzung KITA gemäß BauONRW notwendigen Stellplätze entlang der Straße „Auf dem Hohen Ufer“ (Gemarkung Meindorf, Flur 5, Parzelle 2353) einschließlich der erforderlichen Wendeanlage gemäß Entwurf vom 08.07.2011 zu erstellen und diese über eine Baulasterklärung zu sichern. Die Kosten



für die erforderliche Teilung des städtischen Grundstückes Gemarkung Meindorf, Flur 5, Parzelle 2353 durch einen Öffentlich Bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI) trägt der Vorhabenträger. Die jeweiligen Beauftragungen erfolgen durch den Vorhabenträger.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Fuß- und Radweg entlang der Johann-Quadt-Straße entsprechend der Darstellung des VEP (Anlage 3) auf den städtischen Flächen sowie die Kurzparkerbucht entlang der L 16 südlich der KITA auf eigene Kosten herzustellen.

Entsprechend dem Beschluss des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss vom 22.11.2011 wird der Vorhabenträger zeitgleich die Weiterführung des Fuß- und Radweges bis zur Einmündung der Straße „Auf dem Mirzengrehn“ durchführen. Die Kosten für Planung und Herstellung des letzten Teilstückes des Fuß- und Radweges trägt die Stadt Sankt Augustin. Sollte der Erwerb der hierfür notwendigen Grundstücke nicht möglich sein, kann die hiermit verbundene Verpflichtung zum Ausbau des Fuß- und Radweges bis zur Einmündung „Auf dem Mirzengrehn“ nicht wahrgenommen werden.

§ 8

Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich innerhalb des Plangebietes

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (siehe Anlage 5) beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 306 „Johann-Quadt-Straße“ durchzuführen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit der Fertigstellung der Bauvorhaben, spätestens jedoch in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung auszuführen.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen die notwendige Entwicklungspflege über 30 Jahre zu gewährleisten.

§ 9

Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.: 306 ausgelöste Ausgleichsbedarf kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Das Kompensationsdefizit wird durch Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf der im städtischen Eigentum befindlichen Fläche - Gemarkung Niedermenden, Flur 5, Parzelle 1504 – ausgeglichen. Aus diesem Grundstück wird eine Fläche von 2165qm für die festgelegten externen Ausgleichsmaßnahmen genutzt. (siehe Anlage 5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Mai 2011).

Die Kosten für die Grünlandextensivierung betragen für einen Zeitraum von 30 Jahren 6.220,72 €. Die Kostenberechnung ergibt sich aus den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Anlage 5).

Für die Bereitstellung einer städtischen Grundstücksfläche für den Zeitraum von 30 Jahren verpflichtet sich der Vorhabenträger einen einmaligen Ablösebetrag in Höhe von 759,30 € zu entrichten.

Für die Errichtung der gemäß BauO NRW notwendigen Stellplätze für die KITA entlang der Straße „Auf dem Hohen Ufer“ werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die auf der benachbarten städtischen Parzelle 1575 (Flur 5, Gemarkung Meindorf) durchgeführt werden. Die Kosten für die Pflanzmaßnahmen und Pflege betragen 1.800,00€ (Landschaftsökologisches Fachgutachten zum Vorhaben –Anlegen von Stellplätzen entlang der Straße „Auf dem Hohen Ufer“ vom 16.9.2011).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die o.g. Beträge vor Erteilung der Baugenehmigung auf das Konto-Nr. 033001652 bei der Kreissparkasse Köln (BLZ: 370 502 99) unter Angabe des Verwendungszwecks „BNU VEP Nr.: 306 Johann-Quadt-Straße“ zu entrichten.

§ 10 Kostentragung

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Errichtung der beiden Vorhaben entstehen, einschließlich der Kosten für das Bebauungsplanverfahren und der hierfür erforderlichen Gutachten, Vermessung, Ausgleich etc. trägt der Vorhabenträger. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Erstellung des Bebauungsplanes sowie die hierfür notwendigen Gutachten durch geeignete Planungs-, bzw. Ingenieurbüros in qualifizierter Form durchzuführen.

§ 11 Finanzierungsnachweis

Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor Baubeginn der Stadt Sankt Augustin einen Finanzierungsnachweis einer solventen europäischen Bank für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen vorzulegen.

§ 12 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die sich aus der vorliegenden Vereinbarung ergebenden Pflichten an einen eventuellen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die Haftung des Vorhabenträgers aus dieser Vereinbarung wird durch einen Rechtsnachfolger nicht berührt, solange nicht die Stadt Sankt Augustin den Vorhabenträger ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Stadt Sankt Augustin wird den Vorhabenträger auf Antrag aus der Haftung entlassen, sofern der Rechtsnachfolger durch Erklärung der Stadt Sankt Augustin gegenüber uneingeschränkt und vorbehaltlos in die vertraglichen Pflichten des Vorhabenträgers eintritt und keine Tatsachen vorliegen, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Erreichbarkeit der mit diesem Vertrag verfolgten Ziele durch den Vorhabenträgerwechsel gefährdet wird (§ 12 Abs. 5 BauGB).

§ 13 Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt Sankt Augustin keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes.



Eine Haftung der Stadt Sankt Augustin für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt Sankt Augustin nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.

§ 14 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird hinsichtlich der in § 10 getroffenen Regelung sofort, im Übrigen erst mit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 306 „Johann-Quadt-Straße“ als Satzung wirksam.

§ 15 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
3. Erfüllungsort für alle Leistungen dieses Vertrages ist Sankt Augustin.
4. Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung dieses Vertrages.

Sankt Augustin, den 30.12.11

Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister


Klaus Schumacher

Vertretungsberechtigter Bediensteter
In Vertretung


Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Oberhausen, den 16.12.11

K&K GmbH Projektentwicklung
und Beratung, der Geschäftsführer


K&K GmbH
Projektentwicklung und Beratung
Centralallee 263 b
46047 Oberhausen

Helmut Kremers
Fax: +49 (0) 208/412461-0
Fax: +49 (0) 208/412461-18
info@k-kgmbh.net

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 306 "Johann - Quadt - Straße"

Stadt Sankt Augustin Abgrenzung Geltungsbereich

