

## **DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

### **zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

**zwischen**

**der Stadt Wetzlar, vertreten durch den Magistrat, Ernst-Leitz-Straße 30/Neues Rathaus, 35578 Wetzlar**

**im Folgenden „Stadt“**

**und Herrn Stefan Weiß, Altenberger Straße 125, 35578 Wetzlar**

**im Folgenden „Vorhabenträger“**

### **Teil I. Allgemeines**

#### **§ A 1. Gegenstand des Vertrages**

Gegenstand des Vertrages ist die Fertigstellung des Vorhabens „Wohnpark Lahngärten“ einschließlich Fertigstellung der Erschließungsanlage innerhalb des im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Vertragsgebietes.

#### **§ A 2. Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Straßen-, Wege- und Grünordnungsplan (Anlage 2 a)
- c) Entwässerungsplan/Entwurf (Anlage 2b)
- d) Plan (Anlage 3a)/Beschreibung (Anlage 3b) betreffend Hochwasserschutz
- e) Plan (Anlage 4a)/Beschreibung (Anlage 4 b) betreffend Schallschutz/begrünte Lärmschutzwand nach Maßgabe des Bebauungsplanes und der Ergebnisse der aktenkundigen schalltechnischen Untersuchungen
- f) die von der Stadt noch zu genehmigende Ausbauplanung für Erschließungsanlagen mit Baubeschreibung (Anlage 5).

### **Teil II. Vorhaben**

#### **§ V 1. Beschreibung des Vorhabens**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass auf dem ca. 1 Hektar großen ehemaligen Betriebsgelände der Gärtnerei Weiß in Wetzlar, Altenberger Straße, eine Wohnsiedlung mit bis zu 25 Einfamilienhäusern, davon mindestens 10 in Doppelhausbauweise (5 Doppelhäuser) einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen und eines Kinderspielplatzes zu errichten. Die vom Vorhabenträger zu begründende Lärmschutzwand wird unter Verwendung der vom ursprünglichen Vorhabenträger gestellten Sicherheit/Bankbürgschaft von der Stadt errichtet.

## **§ V 2. Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Bestimmungen dieses Vertrages. Er sichert zu, dass das benötigte Gelände für ihn verfügbar bzw. sein Eigentum ist.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben bis 31.05.2012 zu realisieren.

## **Teil III. Erschließung**

### **§ E 1. Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Herstellung der in § E 3 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § E 2 ergebenden Vorgaben, soweit die Erschließungsanlagen noch nicht bereits fertiggestellt sind.
- (2) Die Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet einschließlich Lärmschutzwand werden von der Stadt nicht übernommen bzw. gehen nicht in deren Unterhaltungslast über.

### **§ E 2. Fertigstellung der Anlagen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen dargestellte Entwässerung (Anlage 2 b) sowie die Straßen- und Wegeflächen und Grünanlagen (Anlage 2 a) in dem Umfang bis zum 31.05.2012 fertig zu stellen, der sich aus der mit der Stadt abzustimmenden Ausbauplanung gemäß der Anlage 5 ergibt. Die Erschließungsanlagen sollen zeitgleich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

### **§ E 3. Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
  - a) die Freilegung der Erschließungsflächen einschließlich der erforderlichen fachgerechten Beseitigung von Bodenverunreinigungen;
  - b) die Herstellung der Abwasseranlagen;
  - c) die Herstellung der Straßen, Wege und Plätze einschließlich
    - Fahrbahnen,
    - Parkflächen,

- Geh-/Fußwege,
  - Straßenentwässerung,
  - Straßenbeleuchtung,
  - Straßenbegleitgrün,
  - Straßenbenennungsschilder,
  - Verkehrszeichen,
- d) selbstständige Grünanlagen (Spielplatz, Lärmschutzwand).
- (2) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.

#### **§ E 4. Ausschreibung und Bauleitung**

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen Vorhabenträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.
- (2) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden dem Katasteramt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

#### **§ E 5. Baudurchführung**

- (1) Der Vorhabenträger errichtet den „Wohnpark Lahngärten“ in jeder Hinsicht eigenverantwortlich. Er hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Kabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.
- (3) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen.
- (4) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen; die Stadt wird ein entsprechendes Verlangen nur aus sachlichem Grund geltend machen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Ver-

trag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

- (5) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Fertigstellung von 75 % der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.

## **§ E 6. Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger bis zum Abschluss der Erschließungsarbeiten im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen hat der Vorhabenträger das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

## **Teil IV. Sonstige Regelungen**

### **§ S 1. Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

### **§ S 2. Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarte Bürgschaft zur Sicherung der Durchführung des Vertrages der Stadt übergeben hat.

### **§ S 3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2., 3 BauGB erforderliche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und durchzuführen.

- (2) Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Erfüllung des Durchführungsvertrages fertigzustellen.

#### **§ S 4. Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung der Stadt.

#### **§ S 5. Sicherheitsleistungen**

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ V 2, E 1, E 2 und S 3 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er vor Baubeginn Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bankbürgschaft. Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

#### **§ S 6. Haftungsausschluß**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Soweit der Vorhabenträger nach Maßgabe einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen Maßnahmen betreffend Hochwasserschutz und Schallschutz zu besorgen hat (vgl. § A 2. d und e), stellt er die Stadt von etwaigen künftigen Ansprüchen Dritter uneingeschränkt frei.
- (4) Der Vorhabenträger hat für die künftige ordnungsgemäße Unterhaltung der betreffend Schallschutz notwendigen Anlagen Sorge zu tragen, einschließlich der begrünten Lärmschutzwand

#### **§ S 7. Schlußbestimmungen**

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

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

Wetzlar, den

Stadt Wetzlar  
Der Magistrat

-----

Wetzlar, den

-----

S. Weiß