

Gremienvorlage

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

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

– nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

der **IKEA Verwaltungs-GmbH**,
vertreten durch den Geschäftsführer Johannes Ferber,
Am Wandersmann 2-4,
65719 Hofheim-Wallau

– nachfolgend „Investor“ genannt –

Präambel

Der Investor beabsichtigt, auf der vormals von HeidelbergCement genutzten Fläche an der Hermannsteiner Straße (**Anlage 1a**) ein Einrichtungshaus zu errichten. Geplant ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 25.500 qm. Am 05.12.2014 hat der Investor bei der Stadt eine Bauvoranfrage eingereicht, die sich allein auf die Art der baulichen Nutzung sowie die Herstellung von Stellplätzen bezieht. Der Bauantrag wurde am 21.07.2015 eingereicht. Mit dem vorliegenden Vertrag werden Themen zum Städtebau sowie zur Erschließung geregelt.

I.

§ 1

Ausbaumaßnahmen

(1)

Die Stadt überträgt dem Investor den Ausbau der in **Anlage 2a** dargestellten Straßen.

(2)

Der Investor verpflichtet sich, den Ausbau mit Planung inklusive der notwendigen Gutachten (z.B. Bodengutachten), Beweissicherung, Vermessung und Herstellung in eigenem Namen und auf eigene Rechnung nach Maßgabe der folgenden Vertragsbestimmungen, der einschlägigen Rechtsvorschriften sowie der anerkannten Regeln der Technik und Baukunst in enger Abstimmung mit der Stadt durchzuführen.

§ 2

Art und Umfang der Ausbaumaßnahmen

(1)

Der Investor verpflichtet sich, den Ausbau nach Maßgabe der Entwurfs- und Ausführungsplanung (**Anlage 3**) in Abstimmung mit der Stadt herzustellen. Der Ausbau ist in dauerhafter Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst herzustellen.

(2)

Der Investor ist berechtigt, Dritte mit der Erstellung der Entwurfs- und Ausführungsplanung zu beauftragen. Die Stadt ist bei der Auswahl extern beteiligter Ingenieurbüros als auch

Unternehmen zu beteiligen. Der Investor verpflichtet sich, nur geeignete und mit der notwendigen Fachkunde ausgestattete Tief- und Straßenbauunternehmen mit der Ausführung auf der Grundlage der durch die Stadt freigegebenen Entwurfs- und Ausführungsplanung zu beauftragen. Über die Freigabe der Entwurfs- und Ausführungsplanung hat die Stadt innerhalb von 4 Wochen zu entscheiden. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Entscheidung, gilt die Freigabe als erteilt.

(3)

Dem Investor obliegt die Straßenentwässerung und soweit erforderlich die Änderung der öffentlichen Kanalisation einschließlich der Grundstücksanschlüsse. Dies hat anhand der Entwässerungskonzeption in Abstimmung mit der Stadt zu geschehen, die dieser Vereinbarung als **Anlage 4** beigefügt ist. Voraussetzung für die Durchführung der Entwässerungsanschlüsse ist die Freigabe der Kanalplanungen durch die Stadt sowie ggf. die Genehmigungsbehörden.

(4)

Soweit die Versorgung mit Wasser, Gas, Strom, Fernsprengleitungen, Breitbandkabel etc. geändert werden muss, stimmt dies der Investor mit dem zuständigen Träger ab. Die Stadt unterstützt den Investor bei notwendigen Abstimmungen mit den Trägern.

(5)

Der Investor verpflichtet sich auf seine Kosten die erforderlichen Verkehrszeichen anfertigen und aufstellen sowie die Markierungen aufbringen zu lassen. Die diesbezüglichen Markierungs- und Beschilderungsplanungen sind zur Freigabe mit dem Ordnungsamt der Stadt Wetzlar abzustimmen und die straßenverkehrsbehördliche Anordnung einzuholen. Dies trifft auch für provisorische Verkehrsführungen während der Bauzeit zu.

(6)

Für die Straßen, die nicht in der Baulast der Stadt liegen, wird der Investor für die Beschilderung Genehmigung bei Hessen Mobil einholen und eine gesonderte Vereinbarung abschließen. Die Stadt unterstützt den Investor bei der Einholung der Genehmigung.

(7)

Der Investor hat eventuell notwendige Genehmigungen bzw. Zustimmung vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.

(8)

Die Stadt verpflichtet sich, den Ausbau nach Maßgabe der Entwurfs- und Ausführungsplanung (**Anlage 3**) in entsprechender Anwendung der vorstehenden Absätze 1 bis 7 herzustellen. Hierzu gehören die Ausbaumaßnahmen am Gloelknoten (**Anlage 2b**) sowie die oberirdischen Baumaßnahmen am Brückenbauwerk, die spätestens bis zur Eröffnung des Einrichtungshauses fertigzustellen sind. Der Investor teilt der Stadt 9 Monate im Voraus das Eröffnungsdatum schriftlich mit.

§ 3

Bauleitung und Schadenshaftung

(1)

Die Bauleitung für alle Ausbaumaßnahmen liegt beim Investor. Die Stadt ist berechtigt, die Bauleitung sowie die Ausbaumaßnahmen zu kontrollieren. Die Stadt erhält daher die Möglichkeit, an den Bau-Jour Fixe teilzunehmen. Der Investor verpflichtet sich, die Stadt hierzu einzuladen sowie darüber hinaus alle notwendigen Informationen an die Stadt weiterzuleiten.

(2)

Die Beauftragten der Stadt und der Versorgungsträger haben das Recht, die Baustellen jederzeit zu betreten und die Einhaltung der Vertragsbedingungen zu kontrollieren. Der Investor ist verpflichtet, diesen Personen auf Verlangen die hierfür erforderlichen Unterlagen zugänglich zu machen.

(3)

Der Investor trägt die Verantwortung und die Haftung für Schäden, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung der Ausbaumaßnahmen ergeben; dies gilt auch dann, wenn der Investor intern die Haftung auf einen Dritten übertragen hat.

Abweichend hiervon trägt der Investor die Verantwortung und die Haftung für Schäden bei den Ausbaumaßnahmen gemäß § 2 Abs. 8 nur insofern, als diese sich im Zusammenhang mit der Bauleitung ergeben.

§ 4

Entwurfs- und Ausführungsplanung

(1)

Der Investor verpflichtet sich, die endgültige Entwurfs- und Ausführungsplanung des Straßen- und Kanalbaus im Einvernehmen mit der Stadt und unter Zugrundelegung ihrer Ausbaustandards zu erarbeiten. Die allgemeinen Ausbaustandards ergeben sich aus den Unterlagen der Kostenkalkulation (**Anlage 5**), wo die jeweiligen Standards angegeben sind.

(2)

Der Entwurfs- und Ausführungsplanung sind die anerkannten Regeln der Technik sowie die einschlägigen DIN Normen und Regelwerke zugrunde zu legen. Außerdem sind die Vorgaben der generellen Entwässerungsplanung der Stadt zugrunde zu legen.

(3)

Der Investor legt die Entwurfs- und Ausführungspläne im Maßstab 1 : 250 sowie die Berechnungsunterlagen für die Straßen-, Kanals- und Grünplanungen – soweit erforderlich in digitaler Form – der Stadt zur Genehmigung vor (Formate : .dwg, .dxf, (Straße) .xml, geograf (Kanal))

(4)

Zu den Entwurfs- und Ausführungsplänen gehören insbesondere die in dem als **Anlage 1** beigefügten Planverzeichnis dargestellten Planunterlagen.

(5)

Der Investor wird die Erstellung der Entwurfs- und Ausführungsplanung einem dafür fachlich qualifizierten Ingenieurbüro nach Maßgabe des in Abs. 4 benannten Planverzeichnisses übertragen.

(6)

Sofern eine Abweichung von der endgültigen Entwurfs- und Ausführungsplanung notwendig wird und daher die Planung bzw. Ausbaustandards der jeweiligen Ausbaubereiche gemäß Anlage 2a und 2b abweichend ausgeführt werden sollen, bedarf es vorab der Abstimmung zwischen den Vertragspartnern und einer anschließenden Zustimmung. Die Abstimmung und Zustimmung hat innerhalb von 4 Wochen zu erfolgen. Wird die von einem Vertragspartner

schriftlich geltend gemachte Abstimmung von dem anderen Vertragspartner nicht innerhalb einer Frist von 4 Wochen durchgeführt, gilt die Zustimmung als erteilt.

§ 5

Vergabebestimmungen

Der Investor wird die gesetzlichen Vergabebestimmungen beachten und umsetzen. Die Stadt ist über das Ergebnis der Vergabeverfahren zu informieren und bei der Stadt ist die Zustimmung zum Auftragsverfahren einzuholen.

§ 6

Verkehrssicherungspflicht

Der Investor übernimmt mit Baubeginn die Verkehrssicherungspflicht in dem Bereich der Baumaßnahmen gemäß **Anlage 6** bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt. Der Winterdienst verbleibt bei der Stadt.

§ 7

Abnahme/Übernahme

(1)

Der Investor zeigt der Stadt schriftlich die mängelfreie Herstellung der Anlagen gemäß Anlage 2a an. Die Stadt verpflichtet sich, innerhalb von 14 Tagen die Abnahme in einem gemeinsamen Termin mit dem Investor und dem beauftragten Bauunternehmer durchzuführen. Der Investor verpflichtet sich, eventuelle Mängel unverzüglich zu beseitigen.

(2)

Die Stadt verpflichtet sich, die gebrauchsfähigen und vertragsgemäß hergestellten Anlagen unverzüglich in ihre Unterhaltungslast zu übernehmen. Die Überwachung und Beseitigung von Mängeln innerhalb der Gewährleistungsfrist nach § 9 Abs. 2 verbleibt bis zum Ablauf der Gewährleistung bei den an der Planung und Durchführung des Ausbaus beteiligten Dritten (siehe § 9 Abs. 3).

(3)

Die Verpflichtung zur Übernahme der Anlagen in die Unterhaltungslast der Stadt setzt voraus, dass

1. die Kanalbefahrung ohne Feststellung von Mängel erfolgt ist,
2. die Anlagen abgenommen und bei der Abnahme beanstandete wesentliche Mängel beseitigt worden sind,
3. der Nachweis der baubegleitenden Überprüfung, insbesondere die Schichtdicken-Messung von Stahlbauteilen erfolgt ist.

(4)

Der Investor verpflichtet sich, innerhalb von 9 Monaten nach der Übernahme

1. der Stadt die geprüften Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Unterlagen wie Aufmaßen und Massenberechnungen vorzulegen,
2. der Stadt die Bestandspläne in Papier und in digitaler Form in den Formaten .dwg, .dxf, .xml oder georgaf für die Anlagen zu übermitteln sowie
3. die Ordnungsmäßigkeit
 - a) der vollständigen Unterlagen über die verwendeten Baustoffe und Werkstücke durch die Befunde über die Untersuchung zu entnehmender Proben,
 - b) der Abwasserleitungen durch Bestätigung des beauftragten Ingenieurbüros und ,
 - c) der Schlussvermessung des Straßen- und Kanalbaus nachzuweisen.

(5)

Im Zeitpunkt der Übernahme geht die Gefahr des zufälligen Untergangs oder zufälligen Verschlechterung der Anlagen und die allgemeine Verkehrssicherungspflicht vom Investor auf die Stadt über.

(6)

Die Stadt widmet soweit erforderlich die übernommenen Anlagen nach den einschlägigen Vorschriften.

§ 8

Erschließungs- und Ausbaubeiträge

Mit der vertragsgemäßen Fertigstellung und Übernahme der Anlagen ist eine Erhebung von Erschließungs- und Ausbaubeiträgen nach den gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere nach dem BauGB und dem Hessischem KAG) ausgeschlossen.

§ 9

Gewährleistung

(1)

Der Investor übernimmt die Gewähr, dass die der Stadt übergebenen Anlagen (gemäß Anlage 2a) im Zeitpunkt der Abnahme die zugesicherte Eigenschaft haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst zu entsprechen und nicht mit Mängeln behaftet sind, die ihren Wert oder ihre Tauglichkeit mindern. Die Stadt übernimmt die Gewähr für die hergestellten Anlagen gemäß Anlage 2b.

(2)

Die Gewährleistungsfrist für alle Bauleistungen für Straßen und Kanal beträgt fünf Jahre, die Gewährleistungsfrist für die Steuertechnik der Lichtsignalanlagen zwei Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der Anlagen.

(3)

Mit der Übergabe tritt der Investor seine Gewährleistungsansprüche gegen an der Planung und Durchführung der Erschließung beteiligte Dritte an die Stadt ab. Der Investor verpflichtet sich, die Abtretbarkeit in den Verträgen mit den beteiligten Dritten zu vereinbaren. Gewährleistungsansprüche gegen den Investor bestehen ab Übergabe nicht mehr. Die Stadt kann sich ab Übergabe ausschließlich an die an der Planung und Durchführung der

Erschließung beteiligten Dritten halten. Der Investor weist der Stadt nach, dass der Dritte mit der Abtretung einverstanden ist.

§ 10

Kostentragung

(1)

Der Investor trägt die Kosten für die Planung und Herstellung des Straßen- und Kanalbaus gemäß Anlage 2a. Die Stadt trägt die Kosten für die Herstellung des Straßen-, Kanal- und Brückenbaus gemäß Anlage 2b. Die Kosten ergeben sich aus **Anlage 8**.

(2)

Im Hinblick auf die Verbesserung der Verkehrsqualitäten im Bereich Gloelknoten und Carolinenweg, die im öffentlichen Interesse, aber auch im Interesse des Investors steht, beteiligt sich der Investor an den Kosten. Die Aufteilung der Kosten basiert auf einer rechnerischen Ermittlung der Flächen unter Berücksichtigung vorhandener Einrichtungen. Die Höhe dieser Kostenbeteiligung ergibt sich aus dem Lageplan der Straßenplanung mit Kostenteilung (**Anlage 7**) sowie der Kostenberechnung der Verkehrsanlagen (**Anlage 8**). Die Kostenbeteiligung des Investors erfolgt unter dem Vorbehalt, dass diese nicht förderschädlich ist.

(3)

Die Kostenbeteiligung des Investors ist vier Wochen nach Gesamtabnahme des Bauabschnittes Gloelknoten fällig.

(4)

Kostensteigerungen bzw. Kostenreduzierungen (ausgenommen sind Kosten gemäß § 11) für den Ausbaubereich gemäß Anlage 2a gehen zu Lasten bzw. zu Gunsten des Investors. Kostensteigerungen bzw. Kostenreduzierungen für den Ausbaubereich gemäß Anlage 2b gehen zu Lasten bzw. zu Gunsten der Stadt. Etwaige Änderungen in der öffentlichen Finanzstruktur durch Bund und/oder Land mit der Folge einer Mehr- oder Minderbezuschussung werden zwischen den Beteiligten im Verhältnis 60 (Investor) : 40 (Stadt) übernommen.

(5)

Der Investor verpflichtet sich, die erforderlichen Leistungen für die Kampfmittelsondierung und Auswertung im Rahmen der Ausbaumaßnahmen gemäß § 1 Abs. 1 vorzubereiten, durchzuführen und die Kosten dafür zu tragen. Kosten für die Beseitigung bzw. Bergung von Kampfmittelfunden trägt die Stadt.

§ 11

Baugrund/Altlasten

Ergänzend zu der Regelung zur Kostentragung in § 10 trägt die Stadt das Kostenrisiko bei dem Auftreten von Kostenerhöhungen bedingt durch Erschwernisse des Baugrunds und/oder Altlasten. Dies sind insbesondere die Kosten für

- die Entsorgung von Bodenmaterial mit einer abfallrechtlichen Einstufung \geq Z 2 gemäß den Anforderungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen, Kassel.
- den Ersatz von nicht wiederverwendbarem Bodenmaterial, bedingt durch abfallrechtliche Einstufung.
- den Ersatz bzw. die Verbesserung von nicht für die vertragsgemäße Herstellung und geplante Nutzung der Anlagen geeignetem Bodenmaterial.

II.

§ 12

Vereinfachte Umlegung

Mittels einer vereinfachten Umlegung gemäß § 80 BauGB werden die in **Anlage 9** beschriebenen Grundstücksänderungen vorgenommen.

III.

§ 13

Stadtmarketing

(1)

Der Investor verpflichtet sich, für mindestens 10 Jahre Mitglied des Stadt-Marketing Wetzlar e.V. zu werden.

(2)

Der Investor stellt der Stadt im Einrichtungsraum einen Flatscreenschirm an einer vom Investor zu bestimmenden Stelle im Eingangs- oder Ausgangsbereich im Einrichtungsraum, um dort auf die touristischen Sehenswürdigkeiten von Wetzlar hinzuweisen. Zeitpunkt und Dauer der einzelnen Videopräsentationen werden zwischen den Parteien abgestimmt. Die Stadt ist im Rahmen der Videopräsentation nicht berechtigt, Einzelhandelsbetriebe zu präsentieren oder zu bewerben. Die Stadt darf den Flatscreen mithin alleine zu dem Zweck nutzen, für die touristischen Sehenswürdigkeiten der Stadt zu werben. Die Stadt verpflichtet sich, den Werbefilm mindestens alle 3 Monate zu aktualisieren.

Der Investor gestattet der Stadt weiterhin, an einer vom Investor zu bestimmenden Stelle im Eingangs- oder Ausgangsbereich im Einrichtungsraum touristische Werbeflyer in Papierform bereitzustellen. Die Flyer dürfen sich nicht auf in der Stadt ansässige Einzelhandelsbetriebe beziehen. Die Größe des Flyers muss der Größe der von IKEA ausgelegten Wegweiser für das Einrichtungsraum entsprechen.

Details der Präsentation werden zwischen den Parteien abgestimmt.

(3)

Der Investor gestattet der Stadt, auf der Fläche der Stellplätze an einer vom Investor zu bestimmenden Stelle einen touristischen Innenstadtplan aufzustellen.

(4)

Die Stadt gestattet dem Investor, an fünf Stellen in der Innenstadt auf das Einrichtungsraum hinzuweisen.

(5)

Die Kosten der touristischen Werbung im Einrichtungshaus trägt die Stadt. Die Kosten der Werbung für das Einrichtungshaus trägt IKEA. Nutzungskosten bzw. Sondernutzungsgebühren werden gegenseitig nicht geltend gemacht.

IV.

§ 14

Schlussbestimmungen

(1)

Sollten Teile oder mehrere Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch wirksame Bestimmungen, die dem Vertragszweck entsprechen, zu ersetzen.

(2)

Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform, Nebenabreden bestehen nicht.

(3)

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen. Diese wiederum sind zu verpflichten, bei weiterer Rechtsnachfolge entsprechend zu verfahren.

(4)

Die Parteien verpflichten sich, bei eventuellen Streitigkeiten aus diesem Vertrag vor Anrufung eines Gerichts ein Mediationsverfahren durchzuführen. Sollten sich die Parteien nicht auf eine Mediatorin/ein Mediator einigen können, wird diese Person von dem Präsidenten/der Präsidentin des VG Gießen bestimmt.

§ 15
Wirksamkeit

Der vorliegende Vertrag wird wirksam, wenn der Investor gegenüber der Stadt schriftlich erklärt, dass mit dem Vorhaben des Einrichtungshauses begonnen wird.

§ 16
Anlagen

Bestandteil dieses Vertrages sind die nachstehenden Anlagen:

- Anlage 1:** Planverzeichnis
- Anlage 1a:** Grundstücksplan mit Flurstücksbezeichnungen
- Anlage 2a:** Straßenausbaubereich Investor
- Anlage 2b:** Straßenausbaubereich Stadt
- Anlage 3:** Entwurfs- und Ausführungsplanung
- Anlage 4:** Entwässerungskonzeption
- Anlage 5:** Kostenkalkulation mit Standards
- Anlage 6:** Plan Verkehrssicherungspflicht
- Anlage 7:** Lageplan Straßenplanung mit Kostenteilung
- Anlage 8:** Kostenberechnung
- Anlage 9:** Plan vereinfachte Umlegung

Wetzlar, den

Hofheim-Wallau, den

Wagner, Oberbürgermeister

Semler, Stadtrat