

Urkunde

des Notars

Stefan Barkowski

mit dem Amtssitz in Rees am Rhein

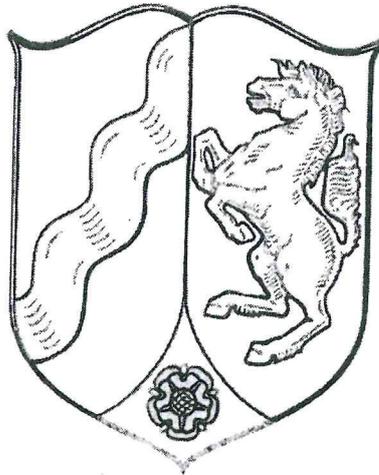
Benlaubigungsvermerk

Die wörtliche Übereinstimmung der in diesem Heft eingebundenen Verhandlung mit der Urschrift wird hiermit bescheinigt.

Rees, den 03. April 2017



Stefan Barkowski
- Notar -



Verhandelt

zu Rees

am 31. März 2017

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Stefan Barkowski

mit dem Amtssitz in Rees

erschieden heute:

1. Stadt Emmerich am Rhein, Geistmarkt 1 in 46446 Emmerich am Rhein, vertreten durch Frau Christina Erdmann, geb. 31.07.1995, geschäftsansässig Kapitelstr. 9, 46459 Rees, delnd als Vertreterin ohne Vertretungsmacht und sich die Genehmigung gem. § 177 BGB vorbehaltend
-nachfolgend „Stadt“ genannt-
2. Firma Appenzeller-Bauträger-GmbH, Lindenallee 2 in 46459 Rees, vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Kurt Appenzeller, geb. am 05.04.1940, geschäftsansässig ebenda
Von der Vertretungsberechtigung des Herrn Appenzeller habe ich mich durch Datenabruf aus dem elektronischen Handelsregister des Amtsgerichts Kleve -HRB 3070- am heutigen Tage überzeugt.
-nachfolgend „Erschließungsträger“ genannt-

Frau Erdmann ist dem Notar von Person bekannt.
Herr Appenzeller ist dem Notar von Person bekannt.

Der Notar stellte den Erschienenen die durch § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG vorgeschriebene Frage, ob er außerhalb seiner Amtstätigkeit oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen außerhalb ihrer Amtstätigkeit in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, bereits tätig waren oder sind. Die Frage wurde von den Beteiligten verneint.

Die Erschienenen erklärten zu Protokoll des Notars folgenden

Erschließungsvertrag:

§ 1

Eigentumsverhältnisse

Der Erschließungsträger ist Eigentümer bzw. besitzt Verfügungsgewalt über die Grundstücke in Emmerich am Rhein, Gemarkung Emmerich, Flur 31, Flurstücke 174 und 375.

§ 2

Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Stadt Emmerich am Rhein überträgt gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Erschließung auf den Erschließungsträger. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Planzeichnung zum Bebauungsplan E 31/5 – Im Polderbusch West –.
- (2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung ist der o. a. Bebauungsplan maßgebend. Änderungen dieses Planes werden ohne besondere Vereinbarung Bestandteil des Vertrages.

- 3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß §§ 3 und 4 dieses Vertrages.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der im § 9 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 3

Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Straßen- und Wegeflächen gemäß dem o. g. Bebauungsplan, die Straßenbeleuchtung, -begrünung und -entwässerung (Mulden) in dem Umfang herzustellen, wie es sich aus der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung des Ingenieurbüros Kottowski, Talstraße 35, 47546 Kalkar vom 23.11.2016 ergibt.
- (2) Die Durchführung der Erschließung ist der Stadt 14 Tage vorher anzuzeigen. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- (3) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtung nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm 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, in bestehende Werkverträge einzutreten, oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 4

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
- a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
 - b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßenflächen einschließlich der erforderlichen Beschilderung sowie
 - die Straßenentwässerung in Form von zwei Versickerungsmulden nach Maßgabe der wasserrechtlichen Genehmigung,
 - die Straßenbeleuchtung (hierzu ist die Nebenbestimmung aus der Artenschutzprüfung der zuständigen Naturschutzbehörde zu beachten – siehe Fußnote¹⁾ zu Abs. 1),
 - die fachgerechten Anschlussarbeiten an die bestehende Straße Im Polderbusch und
 - c) die Herstellung des Schmutzwasserkanals (Minstdurchmesser 250 mm in Polypropylen) mit Hausanschlussvorstreckungen im Freigefällesystem gem. den Bauvorschriften Abwasser, Teil 1, der Technische Werke Emmerich am Rhein GmbH und Anschluss über einen neuen Schacht auf den bestehenden Kanal in der Straße Im Polderbusch nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung und in Absprache mit den Kommunalbetrieben Emmerich.

Weitergehende Regelungen aus dem Städtebaulichen Vertrag (zu den Planungsleistungen) bleiben hiervon unberührt.

¹⁾ Um die Störwirkung der künstlichen Beleuchtungsquellen im Plangebiet zu minimieren, sind als Vermeidungsmaßnahme Beleuchtungsquellen mit kleiner Streuung und gezielter Ausleuchtung zu verwenden. Der Spektralbereich der Lampen soll so gewählt werden, dass eine Anlockung von Insekten (und damit indirekt von Fledermausarten) unterbleibt. Geeignet hierfür sind Lampen mit einem geringen Spektralbereich (570 bis 630 nm) wie Natriumdampf-Hochdrucklampen. Möglichst sollen Lampen mit einem engen Spektralbereich (590 nm) wie Natriumdampf-Niederdrucklampen eingesetzt werden.

) Die Gestaltung der Straßenfläche im Einzelnen kann entsprechend der Erforderlichkeit der späteren Bebauung variieren.

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. Die Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

- (3) Hinsichtlich der zu erstellenden Grünflächen/Entwässerungsmulden im Plangebiet gilt als vereinbart, dass deren Abnahme erst mit Ablauf der ersten Frostperiode nach Anpflanzung erfolgt. Daran schließt sich eine 2-jährige Fertigstellungs-/Entwicklungspflege an, nach deren Ablauf eine weitere Abnahme erfolgt. Der verwendete Oberboden muss wurzelunkrautfrei sein. Die Bepflanzung im Einzelnen ist mit der Stadt abzustimmen.

§ 5

Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrags zwischen Erschließungsträger und Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur in Abstimmung mit der Stadt zu vergeben.

Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

§ 6

Baudurchführung

- (1) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicher zu stellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Postkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung und Kanal) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert, und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.
- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt durch das im Vertragsgebiet zuständige Stromversorgungsunternehmen, der Stadtwerke Emmerich GmbH, Wassenbergstr. 1, zu veranlassen.
- (3) Der Baubeginn ist der Stadt 14 Tage 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.
- (4) Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt bei begründeten Bedenken 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, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

- (5) Mit der Fertigstellung der Straße kann frühestens begonnen werden, wenn die anliegenden Hochbauten im Rohbau erstellt sind.

§ 7

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet 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 auf sonstige Art und Weise verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzsprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 8

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit 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 den nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

(1a) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass von den eingesetzten Baustoffen keine Gefahr für Wasser, Luft und Boden ausgeht.

(2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird daher auf 4 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt. Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Anzeige fest.

Die Bauleistungen, auch Teilleistungen, sind von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von allen Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 250 € angefordert werden.

Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

(3) Der Erschließungsträger weist der Stadt die Herkunft der gebrauchten Schlacke und Inertstoffe nach; insbesondere ist bei Verwendung von Recyclingmaterial für die Tragschichten auf die Güte- und Prüfbestimmungen "Recyclingbaustoffe für den Straßenbau RAL-RG 501/1, Klasse I " zu achten.

§ 9

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist und der Erschließungsträger vorher
 - a) einen Bestandsplan über den Straßenausbau übergeben hat,
 - b) 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,
 - c) die Nachweise gem. den o. g. Bauvorschriften Abwasser, Teil 1, übergeben hat.
- (2) Die nach Abs. 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur unentgeltlichen Übertragung des Eigentums an den öffentlichen Erschließungsflächen auf die Stadt.
- (4) Die Widmung der Straße erfolgt durch die Stadt; der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu. Die Straße wird den Namen „Im Polderbusch“ erhalten.

Anmerkung zu Abs. 1 a) – Anforderungen an den Bestandsplan –

Bestandspläne sind für die erstellten Anlagen (Regenwasser-Anschlussleitung, Straßenbefestigung, Sickermulden, Grünflächen etc.) herzustellen. Hierzu ist eine tachymetrische Geländeaufnahme während und nach den Bauarbeiten durchzuführen. Bestandspläne sind gemäß DIN 2425 in der jeweils gültigen Fassung anzufertigen. Zusätzlich sind alle

Geländepunkte, Schächte, Straßenoberflächen, Kanten, Sickermulden, Schieberkappen, Hausanschlussleitungen, Grünanlagen, Bäume, Straßenleuchten etc. auf das Landeskoordinatensystem (ETRS89/UTM-Koordinaten) sowie auf das amtliche Höhenfestpunktfeld einzumessen. Der Stadt sind im Zuge der Aufmassarbeiten prüffähige Datenträger mit allen unveränderten, aufgemessenen Daten zu übergeben. Die Bestandspläne sind getrennt nach Leistungen für SW/RW-Kanal/RW-Sickermulden und den Straßenendausbau aufzustellen. Sie müssen die nach Angabe der Stadt notwendigen Maßgaben (Flächen, Längen, Höhen) enthalten. Vor Endausfertigung sind der Stadt Vorabzüge zur Korrektur zu übergeben. Die Bestandspläne sind je 3-fach als Papierabzüge im Maßstab 1:250 und in PDF- und DXF/DWG- Datenformat zu übergeben. Die Anfertigung der Bestandspläne bzw. das Aufmaß müssen Bezug nehmen auf das amtliche Polygonnetz. Die gesetzlich zulässigen Abweichungen für Polygonzüge in NRW dürfen nicht überschritten werden. Des Weiteren sind prüffähige und allgemein anerkannte Berechnungsprotokolle der Polygonzugmessung beizubringen.

§ 10

Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 110.000,-- Euro (für die Anlagen nach § 4 Abs. 1 a) + b)) und 33.500,-- Euro (für die Anlagen nach § 4 Abs. 1 c)) durch Übergabe **je** einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bankbürgschaft, die spätestens bei Beginn der Baumaßnahme der Stadt vorliegen muss.

Der Übergang der vertraglichen Verpflichtungen des Erschließungsträgers auf einen Rechtsnachfolger bedarf der Zustimmung der Stadt und wird vom Vorliegen der entsprechenden Bankbürgschaften abhängig gemacht.

Die Bürgschaften werden durch die Stadt auf Antrag entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben.

Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssummen 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 den Bürgschaften zu befriedigen.

(3) Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach deren Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

Treten im Verlauf der Gewährleistungsfrist nach § 8 Abs. 2 keine Gewährleistungsfälle auf, so hat die Stadt die Bürgschaft nach Ablauf von 4 Jahren zurück zu geben.

§ 11

Voraussetzungen vor Vertragsabschluss

(1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass eine Kostenbeteiligung von Seiten der Stadt an der Herstellung der Erschließungsanlagen nicht erfolgt.

(2) Der Stadt sind bisher keine erschließungsbeitragsfähigen Aufwendungen entstanden. Die für Erstellung und Durchführung des Vertrages notwendigen Verwaltungsleistungen sind, wenn nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, kostenfrei.

- (3) Die Stadt erhebt im Gegenzug keine Erschließungsbeiträge und keine Kanalanschlussbeiträge für die durch die in Rede stehende Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke. Die für die erstmalig endgültige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlage „Im Polderbusch“ durchgeführte Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff BauGB bleibt hiervon unberührt. Zum gegenwärtigen Redaktionsstand (16.03.2017) ist die Endabrechnung zum Erschließungsbeitrag für das Grundstück noch nicht erfolgt; mit Datum vom 18.11.2015 ist lediglich eine Vorausleistung erhoben worden. Es wird darauf hingewiesen, dass Beitragspflichtiger immer derjenige ist, der im Zeitpunkt des Zugangs des Beitragsbescheides als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

§ 12

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Erschließungsträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung oder die Herstellung der Erschließungsanlagen trägt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Gemeinde nur dann geltend gemacht werden, sofern die Stadt die Umstände, die zur Nichtigkeit der Satzung geführt haben, zu vertreten hat, wobei die Stadt nicht für leichte Fahrlässigkeit haftet.

§ 13

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Die Planzeichnung zum Bebauungsplan E 31/5 – Im Polderbusch West – mit Lage der Verkehrsfläche und den Grenzen des Erschließungsgebietes (Anlage 1),
- b) die von der Stadt genehmigte Ausbauplanung gem. den beigefügten Plänen bestehend aus einem Lageplan sowie zwei Ausbauquerschnittszeichnungen (Anlage 2).

§ 14

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag bedarf aufgrund der Verpflichtung aus § 9 Abs. 3 der notariellen Beurkundung.

Die Stadt, die Kommunalbetriebe Emmerich und der Erschließungsträger 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.

§ 15

Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Unterschriftsleistung wirksam.

Die Kosten dieser Urkunde trägt der Erschließungsträger .

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, die Anlagen zur Einsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und sodann von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:

H. Appenzel

C. Erdmann

Stef. Balth. Notar

Legende Straße:

-  Fahrbahn (geplant), Betonsteinpflaster 10x20x8 cm mit Fasse, Farbe rot-braun
-  Grünflächen
-  Mulden
-  Bestehende Fahrbahn / bestehende Grünflächen
-  Sollmaße der Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gem. Bild 59 a RAS1 06
-  Geplanter Schmutzwasserkanal
-  Vorhandener Schmutzwasserkanal

Bauträger-Appenzeller GmbH
 Unternehmens-Adresse: Appenzellerstr. 10, 3000 Bern, Schweiz
 Telefon: 031 31 11 11 11 | Fax: 031 31 11 11 11 | E-Mail: info@bautraeger.ch

KOTTOWSKI INGENIEURGESellschaft MBH
 Technische Adresse: Kottowski-Str. 1, 1000 Berlin, Deutschland
 Telefon: 030 25 17 10 00 | Fax: 030 25 17 10 00 | E-Mail: info@kottowski.de

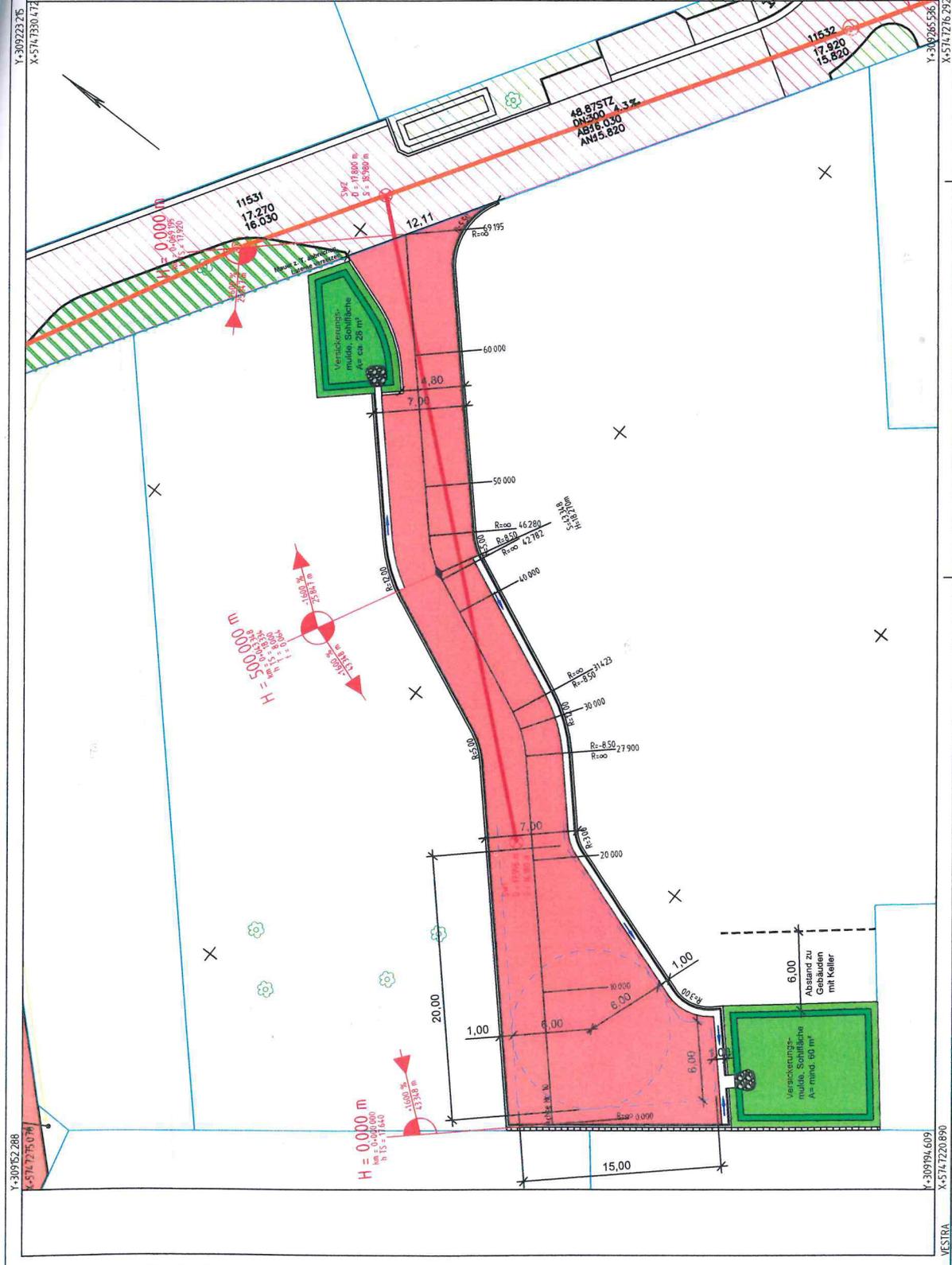
Im Polderbusch
 Ort: Emmerich am Rhein
 Anlage: 3
 Blatt-Nr.: L1
 Reg.-Nr.: K1638

Erschließung des B-Plangebietes
 "Im Polderbusch"
 in Emmerich am Rhein
 Lageplan
 - Entwurfsplanung -
 Maßstab: 1:250

Datum	Name	Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
20.05.17	WAG	1			
30.08.18	WAG	2			
02.09.18	WAG	3			
		4			
		5			

T. Fehn
 T. Fehn
 Keller, den 29.03.2017
 Aufgezeichnet

Emmerich am Rhein, den
 Blatt 048 M 1.250 29.03.2017 16.23



Y+30923.25
 X+5747380.472

Y+309265.58
 X+5747276.292

Y+30952.288
 X+5747275.076

Y+309794.629
 X+5747220.890

VESTRA

