

Ergänzung der Beschlussvorlage zu TOP 1.2,

Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Vivacon Geistinger Park Hennef GmbH & Co.KG für den Bereich des BPlanes 01.33 „Abtshof“

Vorl.Nr.: V/2007/0817

Zwischenzeitlich ist die Prüfung des von der Vivacon beauftragten Rechtsanwaltsbüros bei der Stadt eingegangen. Die vom Rechtsanwaltsbüro Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner vorgenommenen Änderungen sind als Anlage beigefügt. Die Änderungen des Vertragstextes sind unterstrichen und das Weglassen von Textteilen als durchgestrichen nachzuvollziehen.

Änderung des § 2 Abs. 2, § 18 e)

Nach Angaben des beauftragten Rechtsanwaltsbüros kann aus zeitlichen Gründen die Eintragung der Grunddienstbarkeit in das Grundbuch bis zur Unterschriftsleistung des Erschließungsvertrages nicht erfolgen. Deshalb werden nur die Vereinbarungen mit dem Landschaftsverband Rheinland Vertragsbestandteil des Erschließungsvertrages.

Änderung in § 2 Abs. 3 u. Abs. 7

Die Änderungen / Ergänzungen in § 2 Abs. 3 u. 7 dienen der Verbesserung der textlichen Eindeutigkeit.

Änderung § 3 Abs. 3

Hinsichtlich des durchgestrichenen letzten Satzes in § 3 Abs. 3 wird angeführt, dass vom Rechtsanwaltsbüro auch der Vertrag über die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geprüft wird. Hier ergibt sich das Problem, dass eine Ausgleichsfläche noch nicht gesichert werden kann. Der zeitliche Horizont ist nicht so weit, dass bis zur Vertragsunterzeichnung des Erschließungsvertrages der Vertrag für die Ausgleichs- und Ersatzflächen unterschriftsreif ist.

Änderung § 4 Abs. 2

Die Erweiterung um das Wort „notwendigen“ dürfte keine Einschränkung bedeuten, da sich aus dem Vertrag die DIN-Vorschrift ergibt und eine funktionsfähige Beleuchtungsanlage übergeben werden muss.

Änderung § 5 Abs. 3

Gegen die Ergänzung ist nichts einzuwenden. Allerdings ist es nicht eine Angelegenheit der Stadt, die Bonität der von der Unternehmerin beauftragten Tiefbauunternehmen zu prüfen.

Änderung bzw. Streichung des § 5 Abs. 5 (6)

Das Rechtsanwaltsbüro sieht diese Bestimmung für in der Praxis als nicht durchführbar an, da bereits bei geringen Kostensteigerungen die Meldung zu erfolgen hätte. Außerdem würde keine Abrechnung mit Erschließungsbeiträgen stattfinden. Hierzu wurde von der Verwaltung angeführt, dass die Kostensteigerungen etwas mit der Bürgerschaftshöhe bzw. deren Reduzierung zu tun haben und mit der Abrechnung ist die Übergabe aller prüffähigen Rechnungen gemeint.

In Absprache mit dem Rechtsanwaltsbüro wird der Text nun doch akzeptiert, wenn die Kostensteigerung auf 10 % der Herstellungssumme festgesetzt wird. Die Formulierung des Abs. 5 heißt neu:

„Kostensteigerungen in Höhe von insgesamt 10 % der beauftragten Herstellungssumme, die während der Bauzeit entstehen, sind der Stadt zum Zeitpunkt ihrer Entstehung unter Angabe der Gründe bekannt zu geben“.

Änderung § 6 Abs. 1

Es wird hierzu angeführt, dass der Unternehmerin alle Versorgungsträger bekannt sind und bereits umfangreiche Gespräche mit diesen stattgefunden haben. Diese Ergänzung kann also unterbleiben.

Änderung § 9

Die Verwaltung führte zu der Einfügung des Wortes „Neubau“ aus, dass dieses Wort wieder gestrichen wird. Die Entwässerungsanlagen müssen bereits für die Sanierung der Bestandsbauten funktionsfähig sein. Außerdem müssen je nach Planung des Tiefbauunternehmens die neuen Baustraßen angelegt werden.

In Absprache mit dem AWW soll § 9 umformuliert werden:

„Während der Sanierung der Bestandsbauten und während der Bauzeit der Neubaumaßnahmen ist eine ordnungsgemäße Entwässerung zu gewährleisten. Die vorgesehenen Erschließungsstraßen sind als Baustraße (bestehend aus ungebundenem u. gebundenem Oberbau – bituminöse Tragschicht – in einer Breite von 4,0 m) im Rahmen des vorgesehenen Ausbaues herzustellen. Die Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche in den Baustraßen, sind vor der endgültigen Herstellung der Straßen fachgerecht durch die Unternehmerin zu beseitigen. Mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage darf erst nach Beendigung von 2/3 der Hochbaumaßnahme, berechnet nach der Baufläche, begonnen werden“.

Änderung § 10 Abs. 2 und Abs. 4

Die Ergänzung in Abs. 2 dient der Transparenz des Vertrages und die Umformulierung entspricht den Vorgaben der VOB.

Das AWW besteht auf die alte Formulierung des Abs. 4. Als Begründung wird angeführt: Solange eine Straßenbaumaßnahme nicht endgültig fertiggestellt und abgenommen ist, muss mit Veränderungen an der Abwasseranlage gerechnet werden. (z.B. Schächte, bzw. Schachtköpfe anheben/verändern oder nachträgliche Ergänzung um zusätzliche Straßeneinläufe) Würde, wie von der Unternehmenseite gefordert, die Gewährleistungszeit mit dem Zeitpunkt der Teilabnahme der Entwässerungsanlage beginnen, so würde dem vorab beschriebenen Procedere keine Rechnung getragen. Die Gewährleistungsfrist kann also frühestens mit dem Zeitpunkt beginnen, nach dem keine Veränderungen an der Abwasseranlage mehr vorgenommen werden. Das ist frühestens zum Zeitpunkt der Endabnahme der Gesamtmaßnahme.

Änderung § 11 Abs. 1 und Abs. 4

Das AWW besteht auf die alte Formulierung des Abs. 1. Die Begründung hierzu ergibt sich aus der Sachverhaltsschilderung zu § 10 Abs. 4. Die Ergänzung im Abs. 4 wird vom Stadtbetrieb Tiefbau als sinnvoll angesehen.

Änderung § 12 Abs. 1 und Abs. 2

Die Umformulierung in Abs. 1 dient der Verdeutlichung des Vertragstextes. § 12 Abs. 2 soll laut Vorgabe des AWW nicht geändert werden.

Änderung des § 14 Abs. 2 und Abs. 3

Die Ergänzung wird auch von der Verwaltung als sinnvoll angesehen.

Änderung des § 15 Satz 2

Die Verwaltung führt hierzu aus, dass der zweite Satz gestrichen wird, da es sich um Benutzungsgebühren und nicht um Kanalanschlussbeiträge handelt und von daher keine Verrechnung stattfindet. So wie der Vertrag gestaltet ist, fallen auch keine Kanalanschlussbeiträge an.

Neuaufnahme des § 17 (Rechtsnachfolge)

Das beauftragte Rechtsanwaltsbüro führt hierzu aus, dass das Büro auch mit anderen Entwicklungsmaßnahmen betraut ist und der Zusatz mit der Rechtsnachfolge ein üblicher Standard in den Verträgen des Hauses ist. Die Ergänzung ist zu akzeptieren.

Änderung § 18

Der Zusatz der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fällt aus den dargestellten Gründen als Bestandteil des Vertrages weg. Die „Eintragung“ der Grunddienstbarkeit wurde auch hier in „Vereinbarung“ geändert.

Hennef (Sieg), 11.09.2007

F. Schmidt
Technischer Beigeordneter