

## Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen

1. der Stadt Münster (Westf.), vertreten durch den Oberbürgermeister,  
**- nachfolgend „Stadt“ genannt -**
  - und
  2. dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Münster, Hohenzollernring 80, 48145 Münster, vertreten durch Herrn Marcus Vieth,  
**- nachfolgend „BLB NRW“ genannt -**
- nachfolgend zusammen auch als „**Parteien**“ und einzeln als „**Partei**“ bezeichnet -

### Präambel

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen (BLB NRW) plant die Errichtung einer Justizvollzugsanstalt (JVA) für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster (Westf.) auf den Grundstücken östlich der Telgter Straße, Gemarkung Wolbeck-Kirchspiel, Flur 22, Flurstücke 28-30, 33, 135-142, 163-165, 167-171 (171 nur als kleines Teilstück mit in Planung JVA) (im folgenden Grundstücke des Landes NRW). Die Planung für den Bau der JVA ist noch nicht abgeschlossen. Eine Genehmigung für die Errichtung besteht noch nicht. Die Erschließung hinsichtlich des anfallenden Abwassers ist noch nicht gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser soll zukünftig vom BLB NRW als Grundstückseigentümer selbst beseitigt werden. BLB NRW plant, realisiert und finanziert insoweit die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und/oder dessen Einleitung in ein Oberflächengewässer.

Das anfallende Schmutzwasser soll über die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt beseitigt werden. Hierfür errichtet die Stadt eine auf den Grundstücken des BLB NRW Pumpstation und baut eine Druckrohrleitung bis zum bestehenden Pumpwerk Alverskirchen des Abwasserbetriebs TEO AöR (TEO). Hierfür werden Stadt und die Gemeinde Everswinkel einen Vertrag über die Zusammenarbeit bei der Abwasserbeseitigung für die JVA schließen. Die Rechte und Pflichten werden anschließend von der Gemeinde Everswinkel an die TEO übertragen. Die Druckrohrleitung soll nach Errichtung an die TEO übertragen werden. Die Pumpstation soll im Eigentum der Stadt verbleiben und von ihr betrieben werden. Ohne diese Maßnahmen wäre eine ordnungsgemäße Erschließung der zukünftigen JVA nicht gewährleistet, daher wird BLB NRW die Kosten hierfür tragen.

Planung, öffentlich-rechtliches Genehmigungsverfahren, Ausführungsplanung einschließlich Vergabe, die Durchführung der Baumaßnahmen einschließlich Bauüberwachung und Abnahme und Abrechnung der Maßnahmen sollen durch die Stadt erfolgen. Planung und Bau sollen in enger Abstimmung zwischen Stadt und BLB NRW erfolgen, um eine technisch, wirtschaftlich und ökologisch optimale Umsetzung zu gewährleisten.

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien den folgenden Vertrag:

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Erschließung hinsichtlich des durch die JVA anfallenden Abwassers wie folgt:
  - a) Errichtung, Betrieb und Unterhaltung der für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers für die Grundstücke des Landes NRW, wie in der Anlage 1 dargestellt, notwendigen Anlagen (Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen).
  - b) Errichtung, Betrieb und Unterhaltung einer Pumpstation (Pumpstation) und einer Druckrohrleitung für das Schmutzwasser (Druckrohrleitung) von den Grundstücken des Landes NRW, bis zum bestehenden Pumpwerk Alverskirchen der TEO (Pumpwerk) inklusive Anschluss der Druckrohrleitung an das Pumpwerk Alverskirchen, wie in Anlage 2 dargestellt. Art und Umfang sind in der Anlage 3 beschrieben.
- (2) BLB NRW erklärt, dass er über die in Abs. 1 genannten Grundstücke des Landes NRW Verfügungsberechtigt und zur Durchführung der mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen bereit und in der Lage ist.

## **§ 2 Durchführung der Maßnahmen**

- (1) BLB NRW führt die in § 1 Abs. 1 lit. a) genannten Maßnahmen in eigener Zuständigkeit durch. Hierzu streben die Parteien die Übertragung der Niederschlagswasserbeseitigungspflicht nach § 49 Abs. 4 LWG NRW auf BLB NRW an. BLB NRW hat den Nachweis gemäß § 49 Abs. 4 S. 1 LWG NRW zu führen, dass das Niederschlagswasser gemeinwohlverträglich auf den Grundstücken des Landes NRW versickert und/oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann. BLB NRW wird insoweit auch vom Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abwasseranlage befreit.

- (2) Stadt führt die in § 1 Abs. 1 lit. b) genannten Maßnahmen durch. BLB NRW gestattet Stadt den Bau der in § 1 Abs. 1 lit. b) genannten Anlagen in und auf den Grundstücken des Landes NRW. Stadt ist für die Grundlagenermittlung bis Genehmigungsplanung, öffentlich-rechtliche Genehmigungsverfahren, die Ausführungsplanung einschließlich Vergabe, die Durchführung der Baumaßnahmen einschließlich Bauüberwachung und Abnahme zuständig.

### **§ 3 Projekt**

- (1) Pumpstation, Druckrohrleitung sowie der Anschluss an das Pumpwerk werden nach Maßgabe der nachfolgenden Regelung realisiert. Planung und Errichtung der Pumpstation, der Druckrohrleitung und des Anschlusses an das Pumpwerk werden im Folgenden als Projekt bezeichnet.
- (2) Die für das Projekt erforderlichen Arbeiten werden in vier Projektphasen aufgeteilt und durchgeführt:
- a) Projektphase 1 (Grundlagenermittlung bis Genehmigungsplanung): Diese Projektphase betrifft alle Arbeiten, die für Grundlagenermittlung und bis zur Genehmigungsplanung gemäß Leistungsphasen 1-4 HOAI 2020 für das Projekt erforderlich sind.
  - b) Projektphase 2 (Genehmigungsverfahren): Diese Projektphase betrifft alle Maßnahmen, die für die Erlangung der notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für das Projekt erforderlich sind.
  - c) Projektphase 3 (Ausführungsplanung bis zur Mitwirkung bei der Vergabe): Diese Projektphase betrifft alle Maßnahmen, die für die Ausführungsplanung und die Vorbereitung der Beauftragung (Leistungsphasen 5 – 7 HOAI 2020) erforderlich sind.
  - d) Projektphase 4 (Durchführung der Baumaßnahmen bis einschließlich Abnahme): Diese Projektphase betrifft alle Maßnahmen, die für den Bau des Projektes erforderlich sind.

Die Projektphasen können sich zeitlich bzw. inhaltlich überschneiden.

- (3) Stadt führt die Projektphasen durch und schließt die zur Realisierung des Projekts notwendigen Verträge mit Dritten. Leistungsberechtigte und Kostenschuldnerin für diese Verträge ist Stadt.

- (4) Stadt wirkt bei der Realisierung des Projekts auf eine abgestimmte Vorgehensweise – jedenfalls bei allen wesentlichen Aspekten in den einzelnen Projektphasen – mit BLB NRW hin. Hierzu setzt Stadt BLB NRW unter Zurverfügungstellung aller erforderlichen Informationen über die Projektphasen in Kenntnis und fordert BLB NRW zur Abgabe einer Freigabeerklärung gemäß nachfolgendem Abs. 5 für die vorzunehmenden Handlungen zur Realisierung des Projekts auf. Die Informationspflicht umfasst alle für die jeweilige Freigabeerklärung erforderlichen Unterlagen (z.B. Pläne, Genehmigungsanträge, Leistungsverzeichnisse, Vertragstexte, Kostenberechnungen, Rechnungen). Stadt stellt sicher, dass BLB NRW unverzüglich zumindest eine Ausfertigung in Textform der Unterlagen erhält.
- (5) BLB NRW hat zur Gewährleistung einer reibungslosen Realisierung des Projekts die in Textform vorgelegten Unterlagen innerhalb von zwei Wochen zu prüfen und nach bestandungsloser Prüfung eine Freigabeerklärung in Textform abzugeben. Gibt der BLB keine Freigabeerklärung innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Unterlagen ab, gilt die Freigabeerklärung als erteilt. Eine Freigabeerklärung ist zu folgenden Aspekten abzugeben:
- a) Freigabe der Entwurfsplanung in Projektphase 1;
  - b) Freigabe der maßgeblichen Anträge bzw. Anzeigen im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren und der erteilten öffentlich-rechtlichen Genehmigungen in Projektphase 2;
  - c) Freigabe der Ausschreibungsunterlagen und Freigabe der Beauftragung der notwendigen Leistungen für die Bauausführung des Projektes in Projektphase 3;
  - d) Freigabe von Nachträgen der Auftragnehmer und Freigabe der Abnahme durch eine abschließende Bauzustandsbesichtigung in Projektphase 4.

Verweigert BLB NRW zunächst die Freigabeerklärung, stimmen die Parteien einvernehmlich die notwendigen Maßnahmen für eine Freigabe ab. Die Parteien können vereinbaren, dass eine generelle Freigabe für eine Projektphase insgesamt oder Teile einer Projektphase und/oder bis zu einem bestimmten Betrag für eine Projektphase oder Teile einer Projektphase erfolgt.

- (6) Pumpstation, Druckrohrleitung und Anschluss an das Pumpwerk stehen im Eigentum der Stadt. Stadt ist berechtigt, Druckrohrleitung und Anschluss an das Pumpwerk zu übertragen.

#### **§ 4 Bau**

- (1) Der Baubeginn für das Projekt ist geplant für das Jahr 2022. Die Fertigstellung für das Projekt ist für das 1. Quartal 2025 vorgesehen.

- (2) Die Parteien werden den Baubeginn, den Bauzeitenplan und den Bauablauf während der Projektphasen abstimmen und regelmäßig fortschreiben. Stadt wird die geplanten weiteren Maßnahmen auf den Grundstücken berücksichtigen.
- (3) Stadt überwacht die Durchführung der Baumaßnahmen und führt die Abnahme durch.
- (4) BLB NRW ist berechtigt, in Abstimmung mit Stadt die Baustelle zu betreten und an Baubesprechungen und Abnahmen der Stadt teilzunehmen.

#### **§ 5 Kosten der Maßnahmen**

- (1) BLB NRW führt die in § 1 Abs. 1 lit. a) genannten Maßnahmen auf eigene Rechnung durch.
- (2) Die Kosten der in § 1 Abs. 1 lit. b) genannten Maßnahmen trägt BLB NRW. Stadt erhält von BLB NRW für die Durchführung des Projekts einen Regiekostenzuschlag in Höhe von 7,5 Prozent zu den anfallenden Kosten (brutto). Die Leistungen, die mit dem Regiekostenzuschlag abgegolten werden, sind insbesondere die Planung, die Koordination, Vertretung der Bauherreninteressen, Durchführung der Vergabeverfahren, Überwachung und Rechnungsprüfung des Projektes.
- (3) Stadt erhält für die Kosten gemäß vorstehendem Abs. 2 einen Vorschuss in Höhe von 2,15 Mio. EUR Brutto (in Worten ZWEIMILLIONENHUNDERTFÜNFZIGTAUSEND Euro). Dieser Vorschuss ist bei Abschluss des Vertrages fällig.
- (4) Die Kosten gemäß vorstehendem Abs. 2 werden binnen zwei Wochen nach Rechnungslegung fällig. Stadt ist berechtigt, Abschlagsrechnungen zu stellen. Der Regiekostenzuschlag ist Teil der jeweiligen Abschlagsrechnung. Die Höhe der Abschlagsrechnung ergibt sich unter Anrechnung des Vorschusses gemäß vorstehendem Abs. 3 aus der Höhe der bei Stadt eingegangenen, geprüften und freigegebenen Abschlags- und Schlussrechnungen der von ihr beauftragten Unternehmen. Mögliche Zinsvor- oder -nachteile auf Grund des Vorschusses werden nicht berücksichtigt. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.
- (5) Sämtliche Zahlungen sind unter Ausschluss anderer Zahlungswege auf das Konto der Stadt mit der IBAN-NR. DE10 4005 0150 0000 0007 52, BIC-Nr. WELADED1MST bei der Sparkasse Münsterland-Ost zu überweisen.

#### **§ 6 Verkehrssicherungspflicht**

Während der Durchführung der Baumaßnahmen übernimmt Stadt auf den Grundstücken des Landes NRW für die Bereiche, in denen Baumaßnahmen zur Errichtung des Projekts durchgeführt werden, die Verkehrssicherungspflicht.

## **§ 7 Haftung und Gewährleistung**

- (1) Soweit in dem nachfolgendem Abs. 2 nicht ausdrücklich anders bestimmt, haftet Stadt für Schäden aus einer Verletzung von Pflichten gegenüber BLB NRW nicht. Dieser Haftungsausschluss erfasst nicht Ansprüche wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn Stadt die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Stadt oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen.
- (2) Stadt übernimmt die Gewähr, dass die gem. § 1 Abs. 1 lit. b) zu errichtende Pumpstation, Druckrohrleitung und der Anschluss zur Zeit der Abnahme die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern, so dass die Erschließung für Schmutzwasser zu diesem Zeitpunkt gesichert ist.

## **§ 8 Kanalanschlussbeiträge**

- (1) Mit der Zahlung der Kosten gem. § 5 Abs. 2 durch BLB NRW werden Kanalanschlussbeiträge im Sinne des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen und der Kanalbeitragssatzung der Stadt für die erschlossenen Baugrundstücke abgelöst. Die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten dieser Grundstücke werden zu Kanalanschlussbeiträgen nicht veranlagt. Davon unberührt bleibt die Pflicht zur Entrichtung der Gebühren für die laufende Schmutzwasserbeseitigung.
- (2) Klargestellt wird, dass auch keine Kanalanschlussbeiträge für einen Anschluss an die Niederschlagswasserbeseitigungsanlage erhoben werden.

## **§ 9 Betrieb und Unterhaltung**

- (1) Eigentümer, Betreiber und Unterhaltungspflichtiger der Pumpstation ist die Stadt. BLB NRW gestattet Stadt unentgeltlich und auf unbestimmte Zeit Bau, Betrieb und Unterhaltung der Pumpstation auf den Grundstücken des Landes NRW. Die Pumpstation wird und verbleibt im Eigentum der Stadt.
- (2) Stadt übereignet die Druckrohrleitung ab Außenkante Pumpstation und den Anschluss an das Pumpwerk mit Inbetriebnahme an TEO. BLB NRW stimmt dieser Übereignung zu. Die Druckrohrleitung und der Anschluss an das Pumpwerk verbleiben sodann im Eigentum von TEO.
- (3) Eigentümer, Betreiber und Unterhaltungspflichtiger der Druckrohrleitung einschließlich des Anschluss an das Pumpwerk wird TEO. BLB NRW gestattet TEO unentgeltlich und auf unbestimmte Zeit Bau, Betrieb und Unterhaltung der Druckrohrleitung auf den Grundstücken des Landes NRW.

## **§ 10 Dingliche Sicherung**

BLB NRW verpflichtet sich, binnen zwölf Wochen nach Vertragsschluss Eintragungsbe-  
willigungen der Dienstbarkeiten gemäß der Vorlage in Anlage 4 und 5, abzugeben und  
die Eintragung in das Grundbuch zu beantragen.

## **§ 11 Anpassung und Kündigung**

- (1) Für die Änderung, Anpassung und Kündigung dieses Vertrages gelten die gesetzlichen  
Vorschriften, insbesondere § 60 VwVfG NRW.
- (2) Im Falle der Nichtrealisierung des Baus der JVA durch BLB NRW oder einer Anpassung  
oder Kündigung dieses Vertrags gem. § 60 VwVfG hat BLB NRW Stadt alle bis dahin  
entstandenen Kosten für das Projekt sowie die Kosten für einen Rückbau der bis dahin  
realisierten Teile des Projekts zzgl. des Regiekostenzuschlages zu erstatten. BLB NRW  
stellt weiterhin Stadt von allen Entschädigungsansprüchen, die TEO hinsichtlich der Er-  
tüchtigung des bestehenden Pumpwerks gegenüber Stadt geltend macht, frei.

## **§ 12 Schlussbestimmungen**

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des  
übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, solche Bestimmungen durch  
gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder un-  
durchführbar sein oder werden oder sollte dieser Vertrag eine Lücke enthalten, so wird  
hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags nicht berührt. An  
die Stelle nichtiger, unwirksamer oder undurchführbarer Bestimmungen oder zur Aus-  
füllung der Lücke soll eine Regelung treten, die, soweit rechtlich möglich, wirtschaftlich  
dem am nächsten kommt, was die Parteien wollten oder nach dem Sinn und Zweck  
dieses Vertrags gewollt hätten, wenn sie bei Abschluss dieses Vertrags oder der späte-  
ren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten. Dies gilt auch dann, wenn  
die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem in diesem Vertrag normierten Maß  
einer Leistung oder einer Zeit (Frist oder Termin) beruht; es tritt in solchen Fällen ein  
dem Gewollten möglichst nahekommendes, rechtlich zulässiges Maß der Leistung und  
der Zeit (Frist oder Termin) an die Stelle des vereinbarten.
- (3) Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung dieses Vertrags, einschließlich der Än-  
derung dieser Bestimmung, bedürfen der Schriftform, sofern nicht nach zwingendem  
Recht eine strengere Form (z. B. notarielle Beurkundung) erforderlich ist.

## **§ 13 Ausfertigungen**

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Beteiligten erhalten je eine Ausferti-  
gung.

## § 14 Anlagen

- (1) Anlagenspiegel:
- a) Anlage 1 Lageplan XXX (BLB> mit Niederschlagswasserkonzept)
  - b) Anlage 2 Plan der Stadt (Übersichtsplan) (Stadt Münster)
  - c) Anlage 3 Planung der Stadt (Pumpstation und Druckrohrleitung auf den Grundstücken des Landes NRW) (Stadt Münster)
  - d) Anlage 4 Bewilligungserklärung und Antrag auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt (Stadt Münster)
  - e) Anlage 5 Bewilligungserklärung und Antrag auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Abwasserbetriebs TEO AÖR, Telgte (Stadt Münster)
- (2) Diese Anlagen sind Bestandteil des Vertrags.

Münster, den.....2021

Münster, den.....2021

Für die Stadt Münster

Für den BLB NRW