Öffentlich-rechtlicher Vertrag

2002-01

zwischen

dem AAV - Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung, Werksstraße 15, 45527 Hattingen, vertreten durch den Geschäftsführer,

im Folgenden „AAV“,

und

der Stadt Eschweiler, Fachbereich Planung und Umwelt, Rathaus, Johannes-Rau-Platz 1, 52249 Eschweiler, vertreten durch den Bürgermeister,

im Folgenden „Stadt Eschweiler“,

und

und der StädteRegion Aachen, Umweltamt, Zollernstraße 20, 52070 Aachen, vertreten durch den StädteRegionsrat,

im Folgenden „StädteRegion Aachen“

über die Durchführung von ergänzenden Untersuchungen und Maßnahmen zur Flächenaufbereitung im Rahmen des Förderprogramms „Identifizierung und Mobilisierung von Brachflächen für Flüchtlingsunterkünfte und dauerhaften Wohnraum“

betreffend den Altstandort des ehemaligen Zinkwalzwerkes in Eschweiler (Patternhof)

Präambel

Bei der gemäß Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Fläche handelt es sich um ein insgesamt ca. 8.660 m² großes Areal, bestehend aus der Fläche des ehemaligen Zinkwalzwerkes am Sportplatz Patternhof (Gemarkung Eschweiler, Flur 102, Flurstück 228, 7.140 m²) sowie einer Teilfläche des Sportplatzes (Gemarkung Eschweiler, Flur 102, Flurstück 186, 1.520 m²), in Eschweiler. Das Gebiet liegt am Rande des Eschweiler Stadtzentrums südlich der Realschule Patternhof. Auf dem Hauptteil des Geländes wurde zwischen 1855 und 1921 ein Zinkwalzwerk betrieben. Nach Verlagerung des Standortes wurde das Gelände von 1935 bis 1957 als Landmaschinenhandel zwischengenutzt. In den 1960er Jahren wurden sämtliche Gebäude des Zinkwalzwerkes bodengleich abgebrochen und der östliche Teil der Fläche in den Folgejahren als Bolzplatz genutzt. Seit einigen Jahren liegt die im Eigentum der Stadt Eschweiler stehende Fläche, auf der sich im Bereich des Sportplatzes nur noch ein Vereinsheim, mitsamt Platzwart- und Geräteraum sowie im westlichen Teil der Fläche ein alter Geräteschuppen befinden, brach.

Bei den im Jahr 2016 im Auftrag der Stadt Eschweiler durchgeführten Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben „Kindertagesstätte Ludwigstraße/Bergrather Straße“ (Gutachten liegt den Vertragspartnern vor) wurden in den flächendeckend aufgebrachten Auffüllungen im Bereich des Zinkwalzwerkes erhöhte Werte an Zink, PAK und Arsen und im westlichen Teil der Fläche hohe Blei- und Zinkgehalte festgestellt. Zudem wurden innerhalb der Auffüllung Betonreste und mit Wasser gefüllte Gräben des oberflächlich abgebrochenen Zinkwalzwerkes aufgefunden. Es gibt keinerlei Hinweis auf eine Beeinträchtigung des Grundwassers infolge der Vornutzung der Fläche. Grundwasserbezogene Untersuchungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen sind daher nicht Gegenstand dieses Vertrages. Aus Sicht der Stadt Eschweiler und der StädteRegion Aachen sind insoweit keinerlei Maßnahmen erforderlich. Die Gesamtfläche ist im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen unter der Nummer 5103/0206 „Altstandort Zinkwalzwerk“ verzeichnet.

Für die Fläche existiert ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (Bebauungsplan-Nr. 297 - südlich Patternhof - (Anlage 2)) für den Bereich des ehemaligen Zinkwalzwerkes zusammen mit dem nördlich anschließenden Sportplatz, dessen aktuelle Nutzung demnächst aufgegeben wird. Die Stadt Eschweiler beabsichtigt auf der Gesamtfläche die Entwicklung eines verdichteten Wohnquartiers unter Berücksichtigung eines Mindestanteils an sozial gefördertem Wohnraum und hat die beschriebene Fläche mit Schreiben vom 30.03.2017 beim AAV als Einzelmaßnahme zur Brachflächenmobilisierung im Rahmen der Projektförderung „Identifizierung und Mobilisierung von Brachflächen für Flüchtlingsunterkünfte und dauerhaften Wohnraum“ angemeldet. Die Stadt Eschweiler hat einen nachgewiesenen Bedarf an Wohnbauflächen (Anlage 3).

Die Vertragspartner streben die Aufbereitung der Fläche an, um sie für dauerhaften Wohnraum zu reaktivieren und gleichzeitig den Verbrauch naturnaher und landwirtschaftlich genutzter Flächen zu reduzieren.

In Kenntnis der zum Standort vorliegenden Erkundungs- bzw. Untersuchungsberichte sind sich die Vertragspartner darüber einig, dass zwar ergänzende Untersuchungen und Maßnahmen zur Aufbereitung der Fläche erforderlich sind, jedoch auf einen Sanierungsplan nebst Verbindlichkeitserklärung verzichtet werden kann.

Das Vorhaben ist förderfähig gemäß Zuwendungsbescheid zur Projektförderung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17.11.2016 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 06.10.2017.

Die Vertragspartner haben sich zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Aufbereitung der vertragsgegenständlichen Fläche entschlossen und treffen zur Regelung ihrer internen Verhältnisse die folgenden Vereinbarungen:

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1)** Der Vertrag hat die Durchführung von ergänzenden Untersuchungen nach Absatz 2 sowie die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Flächenaufbereitung nach Absatz 3 betreffend die gemäß Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnete Fläche zum Gegenstand.
- (2)** Die ergänzenden Untersuchungen nach Absatz 1 betreffen die Baumaterialien an den Gebäuden, die anthropogenen Auffüllungen sowie die Überprüfung und Eingrenzung des noch vorhandenen, unterirdischen Baubestandes des ehemaligen Zinkwalzwerkes. Sie umfassen im Wesentlichen die folgenden Arbeiten:
  - Ingenieurtechnische und gutachterliche Leistungen
  - notwendige Feldarbeiten einschließlich Durchführung von Kleinrammbohrungen und Schürfen
  - Probenahmen sowie Laboruntersuchungen (Analytik) von Boden und Baustoffen im Hinblick auf das Schadstoffpotenzial im Sinne der BBodSchV und des Abfallrechts
  - Bodenluftmessungen inklusive chemischer Analytik
- (3)** Vorbehaltlich der Ergebnisse der ergänzenden Untersuchungen nach Absatz 1 und 2 umfassen die erforderlichen Maßnahmen zur Flächenaufbereitung im Wesentlichen die folgenden Arbeiten:
  - Ingenieurleistungen zur Maßnahmenplanung und -begleitung
  - Gebäuderückbau und Entsiegelung einschließlich Entsorgung
  - Abtrag von Boden/Auffüllung, bereichsweise Tiefenenttrümmerung einschließlich Entsorgung der anfallenden Abfälle
  - Abbruch/Verdämmung des unterirdischen Kanalsystems
  - Bei Bedarf Einbau einer Grabesperre
  - Wiederverfüllung nach Stand der Technik
- (4)** Vertragsziel ist die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten nach Absatz 1 bis 3 zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB für die von der Stadt Eschweiler angestrebte Wohnnutzung der vertragsgegenständlichen Fläche. Die Herstellung eines definierten Baugrundes ist nicht Gegenstand des Vertrages.

§ 2 Abwicklung der Maßnahmen

- (1)** Maßnahmenträger für das Projekt ist der AAV.
- (2)** Der AAV wird die Aufträge zur Durchführung der Maßnahmen nach § 1 entsprechend den Regelungen dieses Vertrages im eigenen Namen und in Abstimmung mit den Vertragspartnern vergeben, überwachen und abrechnen.
- (3)** Den Schriftwechsel mit Dritten führt der AAV im eigenen Namen und – soweit erforderlich – in Abstimmung mit den Vertragspartnern. Der AAV zieht die Vertragspartner zu Verhandlungen – soweit erforderlich – hinzu.
- (4)** Der AAV unterrichtet die Vertragspartner über den Geschäftsverkehr und erteilt ihnen vom Schriftwechsel jeweils Kopien. Die Stadt Eschweiler und die StädteRegion Aachen werden,

wenn sachlich geboten, umgehend Stellung nehmen und gegebenenfalls an Verhandlungen mitwirken.

- (5) Der AAV benennt einen Projektleiter und einen Stellvertreter. Die Stadt Eschweiler und die StädteRegion Aachen benennen jeweils ihrerseits einen verantwortlichen Ansprechpartner und einen Stellvertreter für die Abstimmung und Koordination der Maßnahmen nach § 1.
- (6) Die Stadt Eschweiler und die StädteRegion Aachen werden im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Maßnahmen nach § 1, insbesondere durch Bereitstellung von Fachpersonal, Daten, Informationen, Erfahrungen und Wissen sowie gegebenenfalls durch Einsatz ordnungsrechtlicher Maßnahmen, unterstützen und die zügige Abwicklung der Maßnahmen nach besten Möglichkeiten fördern. Die Stadt Eschweiler und die StädteRegion Aachen verpflichten sich, alle für die Umsetzung der Arbeiten nach § 1 erforderlichen, im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit liegenden Genehmigungen unverzüglich zu erteilen und bei darüber hinaus erforderlichen Genehmigungen bei der jeweils zuständigen Behörde auf eine schnellstmögliche Erteilung hinzuwirken.
- (7) Die Stadt Eschweiler als Eigentümerin duldet die Durchführung der Arbeiten nach § 1. Die StädteRegion Aachen stellt sicher, dass gegebenenfalls sonstige Grundstückseigentümer sowie sonstige dinglich Berechtigte die Durchführung der Arbeiten nach § 1 dulden. Zu diesem Zweck schließt die StädteRegion Aachen Duldungsvereinbarungen ab oder erlässt eine Duldungsverfügung zu Gunsten des AAV, die den Adressaten dazu verpflichtet, die Durchführung der Arbeiten nach § 1 zu dulden.
- (8) Sobald die erforderliche Duldungsvereinbarung bzw. eine erforderliche vollziehbare Duldungsverfügung vorliegt, werden die Maßnahmen nach § 1 vom AAV durchgeführt.
- (9) Die StädteRegion Aachen erklärt, dass sie hinsichtlich der mit der Durchführung der Maßnahmen nach § 1 anfallenden Abfälle zur Beseitigung bei Bedarf darauf hinwirkt, dass entsprechende Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der Abfallsatzung des Zweckverbandes Entsorgungsregion West vom 28.03.2014 zugelassen werden. Sofern ein Anschluss- und Benutzungszwang hinsichtlich des Einsammelns und des Transports für diese Abfälle nach der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Eschweiler vom 04.10.2012 besteht, sichert die Stadt Eschweiler insoweit eine Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang zu.
- (10) Die Vertragspartner stimmen darin überein, dass es sich bei den in § 1 aufgeführten Maßnahmen um solche im öffentlichen Interesse handelt.
- (11) Die Vertragspartner verzichten gegenseitig auf die Erhebung von Gebühren für notwendige Genehmigungen und sonstige kostenpflichtige Verwaltungshandlungen, soweit dies im jeweiligen Ermessen steht und das Gebührenrecht dies erlaubt.
- (12) Die Vertragspartner gewähren sich wechselseitig Akteneinsicht in alle im Zusammenhang mit dem Projekt stehenden Verwaltungsvorgänge und Akten.

§ 3 Finanzierung

- (1) Die vorkalkulierten Kosten für die in § 1 genannten Maßnahmen belaufen sich gemäß der als Anlage 4 beigefügten Aufstellung vom 10.11.2017 auf 1.500.000,-- € einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

- (2) Die Kosten gemäß Absatz 1 werden ausschließlich durch die dem AAV gewährte Zuwendung zur Projektförderung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17.11.2016 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 06.10.2017 (Anlage 5), finanziert. Der AAV wird die Stadt Eschweiler unverzüglich informieren, wenn absehbar ist, dass über die Kalkulation nach Abs. 1 hinausgehende Kosten entstehen. In diesem Fall werden sich die Vertragspartner nach besten Kräften bemühen, eine Vertragsanpassung zu erreichen.
- (3) Nach Abschluss der Maßnahmen gemäß § 1 wird der AAV der für die Prüfung und ggf. Festsetzung eines Wertausgleichs nach § 25 BBodSchG zuständigen Behörde die für die Entscheidung über den Wertausgleich erforderlichen Tatsachen mitteilen.
- (4) Zur Wahrung der bei diesem Projekt eingesetzten öffentlichen Mittel wird im Falle der Veräußerung der vertragsgegenständlichen Fläche oder von Teilen derselben der objektive Verkehrswert durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt, um einen Kaufpreis zu erzielen, der dem objektiven Marktwert entspricht. Die ermittelte maßnahmenbedingte Wertsteigerung ist bis zur Höhe der eingesetzten Mittel an das Land Nordrhein-Westfalen, ggf. abzüglich eines bereits geleisteten Wertausgleichs, zurückzuzahlen. Die Kosten für das vom AAV zu beauftragende Sachverständigengutachten trägt die Stadt Eschweiler. Nach Ablauf der Vertragslaufzeit obliegt der Stadt Eschweiler die Beauftragung des Sachverständigen nach Satz 1.
- (5) Erfolgt die Veräußerung der vertragsgegenständlichen Fläche oder von Teilen derselben innerhalb der Stadt Eschweiler an einen Eigenbetrieb im Sinne des § 114 GO NRW, findet Absatz 4 keine Anwendung und insoweit kein Mittelrückfluss an das Land Nordrhein-Westfalen statt. Erfolgt die Veräußerung an eine juristische Person, an der die Stadt Eschweiler beteiligt ist, wird nur der Anteil des ermittelten Rückzahlungsbetrages fällig, der dem privaten Anteil an der juristischen Person entspricht.
- (6) Die Belastung der vertragsgegenständlichen Fläche oder von Teilen derselben mit einem Erbbaurecht im Sinne der Regelungen des Erbbaurechtsgesetzes ist einer Veräußerung der Fläche gleichgestellt. Insoweit gelten die Regelungen in den Absätzen 4 und 5 entsprechend.
- (7) Die Stadt Eschweiler und die StädteRegion Aachen versichern, dass hinsichtlich der Maßnahmen dieses Vertrages keine finanzielle Doppelförderung durch das Land Nordrhein-Westfalen erfolgt oder beantragt ist.
- (8) Geschäftsgrundlagen der finanziellen Beteiligung des AAV sind der Zuwendungsbescheid zur Projektförderung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17.11.2016 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 06.10.2017 sowie das Altlastensanierungs- und Altlastenaufbereiterungsverbandsgesetz vom 26.11.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV.NRW. 2016 S. 934). Bei Wegfall einer der Geschäftsgrundlagen gelten die Rechtsfolgen des § 60 Absatz 1 VwVfG NRW.

§ 4

Vertragsdauer

- (1) Der Vertrag wird für die Dauer ab Unterzeichnung bis zur Abnahme der Maßnahmen durch den AAV gemäß § 1 geschlossen. Der Vertrag gilt längstens bis zum 30.06.2019. Sollte sich die Durchführung der Maßnahmen über diesen Zeitpunkt hinaus verzögern, werden sich die Vertragspartner nach besten Kräften bemühen, eine Vertragsverlängerung herbeizuführen.

- (2)** Die Stadt Eschweiler verpflichtet sich, über die Dauer dieses Vertrages hinaus, die von ihr angestrebte Wohnnutzung zu realisieren und eine Zweckbindung für die Wohnnutzung auf der vertragsgegenständlichen Fläche über 25 Jahre einzuhalten. Bei Verstößen gegen die Zweckbindung nach Satz 1 verpflichtet sich die Stadt Eschweiler, die nach § 3 Absatz 1 und 2 vom AAV aufgewandten Kosten an das Land Nordrhein-Westfalen unverzüglich zurückzuzahlen.
- (3)** Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn einer der Vertragspartner seine vertraglichen Verpflichtungen trotz Mahnung und Fristsetzung nicht erfüllt oder der AAV nicht über die Zuwendung gemäß § 3 Absatz 1 und 2 verfügen darf. Der Vertragspartner, der die Kündigung aus wichtigem Grund zu vertreten hat, hat dem anderen Vertragspartner die von diesem im Zusammenhang mit der Ausführung des Vertrages gemachten notwendigen Aufwendungen zu erstatten. Dies gilt nicht im Falle der Kündigung durch den AAV, wenn er nicht über die Zuwendung gemäß § 3 Absatz 1 und 2 verfügen darf. Eine Kündigung kann nur schriftlich erfolgen.

§ 5 Freistellung

- (1)** Nach Abschluss der Maßnahme stellt die StädteRegion Aachen fest, ob die Arbeiten nach § 1 ordnungsgemäß durchgeführt worden sind. Ist das der Fall, hat die StädteRegion Aachen rechtsverbindlich zu erklären, dass das Vertragsziel gemäß § 1 Abs. 4 erreicht ist.
- (2)** Aus diesem Vertrag ergibt sich keine Verpflichtung des AAV zur Übernahme und Durchführung weitergehender Maßnahmen zur Flächenaufbereitung oder Sanierung.
- (3)** Ansprüche gegenüber dem AAV, gleichgültig aus welchem Rechtsgrund, sind ausgeschlossen; dies gilt nicht, soweit die Ansprüche auf vorsätzlich oder grob fahrlässig begangenen Pflichtverletzungen des AAV oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen. Dritten gegenüber ist der AAV durch die Stadt Eschweiler freizustellen; dies gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Unabhängig davon stellt die StädteRegion Aachen den AAV von jeder öffentlich-rechtlichen Verantwortung bezogen auf die mit diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen – auch in der Zukunft – frei.

§ 6 Vertragsbestandteile

Folgende Unterlagen sind Bestandteile des Vertrages:

- Lageplan (Anlage 1)
- Eschweiler Amtsblatt vom 12.10.2017 mit einleitendem Beschluss vom 21.09.2017 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 - Südlich Patternhof - (Anlage 2)
- Nachweis für Wohnflächenbedarf: Handlungskonzept Wohnen Eschweiler vom 27.03.2017 (Auszug Anlage 3; Gesamtdokument liegt den Vertragspartnern jeweils vor)
- Kostenkalkulation vom 10.11.2017 (Anlage 4)

- Zuwendungsbescheid des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17.11.2016 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 06.10.2017 (Anlage 5)
- Gutachten (liegen den Vertragspartnern jeweils vor):
  - Gutachterlicher Bericht zur historischen Recherche des ehemaligen Zinkwalzwerks auf dem Gelände an der Bergrather Straße in 52249 Eschweiler (2016), Wittler Ingenieurbüro Geologie und Umwelt, Am Mertenshof 21, 50859 Köln
  - Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben „Kindertagesstätte Ludwigstraße/Bergrather Straße“ in Eschweiler (2016), Jansen & Nysten-Marek Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, Gartenstraße 38, 52249 Eschweiler

§ 7 Sonstiges

- (1)** Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen.
- (2)** Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
- (3)** Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit sowie Veröffentlichungen erfolgen im gegenseitigen Einvernehmen zwischen den Vertragspartnern.

§ 8 Schiedsklausel

Entstehen bei der Durchführung dieses Vertrages Unklarheiten oder Meinungsverschiedenheiten über tatsächliche Umstände oder ihre rechtliche Einordnung, insbesondere über die Frage der Erfüllung der vertraglich vereinbarten Rechte und Pflichten, so soll über diese Frage durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich bestimmten Schiedsrichter entschieden werden. Können sich die Vertragspartner nicht innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch einen Vertragspartner auf einen bestimmten Schiedsrichter einigen, wird dieser auf Antrag eines der Vertragspartner von der für den Bezirk des Grundstücks zuständigen Industrie- und Handelskammer mit verbindlicher Wirkung bestimmt. Der nach den Feststellungen des Schiedsrichters unterliegende Teil trägt die Kosten des Schiedsgutachtens. Bei teilweisem Unterliegen bestimmt sich die Kostentragung im Verhältnis des Obsiegens und Unterliegens.

§ 9
Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder eine künftige Bestimmung, die Bestandteil des Vertrages geworden ist, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt werden. Das Gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass dieser Vertrag eine Regelungslücke enthält. An Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten. Dies gilt auch, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung etwa auf einem in dem Vertrag vorgeschriebenen Maß der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) beruht; es soll dann ein dem Gewollten möglichst nahe kommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) als vereinbart gelten.

§ 10
Ausfertigungen

Dieser Vertrag ist in drei Originalen gefertigt, von denen jeder Vertragspartner eine Ausfertigung erhält.

Hattingen,

Eschweiler,

AAV
Dr. Arnz
Geschäftsführer

Stadt Eschweiler
Bertram
Bürgermeister

Aachen,

StädteRegion Aachen
Pilgrim
Amtsleiter Umweltamt

Anlagen