

Durchführungsvertrag

zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wb 08

Zwischen

Dr. Manfred Wolter, Veilchenweg 15, 53332 Bornheim und
Gerhard Fromm, Klosterstr. 122, 50931 Köln

-nachfolgend **Vorhaben- und Erschließungsträger** genannt -

und

der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim, vertreten durch den Bürgermeister und
den Ersten Beigeordneten

- nachfolgend **Stadt** genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Wb 08 in der Ortschaft Walberberg wurde in der Sitzung
des Rates vom 28.08.2008 als Satzung beschlossen und gemäß § 214 BauGB am 26.09.2008
bekannt gemacht und rückwirkend zum 26.11.2007 in Kraft gesetzt.

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich den Abbruch der Bausubstanz
der Bestandsgebäude einschließlich der dazugehörigen Hallen, Wirtschaftsgebäude und der
Stellplatzanlage des ehemaligen Gastronomiebetriebes „Alter Kurfürst“ vor. Die freigeräumten
Flächen sollten laut Ursprungsbebauungsplan unter anderem mit zwei Einfamilienhäusern bebaut
werden.

Die Schuppen und Nebengebäude sowie der Küchentrakt mit Hochterrasse sowie das
Teilgebäude des „Alten Kurfürsten“, das den Straßenraum der Hauptstraße im
Einmündungsbereich der Flammgasse ohnehin stark eingeengt hatte, sind inzwischen
abgebrochen.

Bereits vor Beginn dieser Maßnahmen wurde in Gesprächen mit den unmittelbar angrenzenden
Nachbarn deutlich, dass diese den Erhalt der an ihre Grundstücke angrenzenden Begrenzungsmauer
sowie des vorderen Hauptgebäudes des „Alten Kurfürsten“ wünschen. Unabhängig hiervon
wurde der Erhalt des „Alten Kurfürsten“ als historisches, ortsbildprägendes Gebäude von
zahlreichen Bewohnern gegenüber dem Vorhabenträger und seinen Vertretern auch im politischen
Raum angesprochen.

Des Weiteren zeigte sich, dass die Gebäudesubstanz des „Alten Kurfürsten“ in einem guten
Zustand und dass Interesse an einem Umbau zu einem Wohnhaus mit Eigentumswohnungen
vorhanden ist. Da die Erhaltung des Bestandes und dessen Umnutzung zu einem
Mehrfamilienhaus nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, wurde gemäß § 13
BauGB ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet.

§ 1

Im Rahmen dieses Vertrages zeichnet verantwortlich für die zukünftig öffentliche Erschließung Herr Dr. Manfred Wolter. Für die Hochbauanlagen und damit verbundenen Stellplätze und Freiflächen zeichnet verantwortlich Herr Gerhard Fromm.

§ 2

- (1) Die **Vorhaben- und Erschließungsträger** verpflichten sich gegenüber der **Stadt** zur Herstellung der im Vorhaben- und Erschließungsplan zum o.g. Bebauungsplan festgesetzten und in § 2 dieses Vertrages beschriebenen Hochbauten und Erschließungsanlagen (Gemarkung Walberberg, Flur 14, Flurstücke 787, 789 teilweise, 790 und 791), entsprechend den dort genannten Vorgaben.
- (2) Die **Stadt** überträgt den **Vorhaben- und Erschließungsträgern** nach § 124 Abs. 1 BauGB die Durchführung der Erschließung nach Maßgabe dieses Vertrages.
- (3) Die Betriebsführung für das Wasserwerk und das Abwasserwerk der **Stadt** ist der Regionalgas Euskirchen GmbH und Co. KG, Münsterstraße 9, 53871 Euskirchen, übertragen worden. Soweit dieser Vertrag Regelungen trifft hinsichtlich der Verlegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen ist an Stelle der Stadt sinngemäß die Regionalgas Euskirchen GmbH und Co. KG zu beteiligen (z.B. Genehmigung der Planung, Aufstellung der Leistungsverzeichnisse, Zustimmung zur Vergabe, Bauüberwachung, Abnahme, Gewährleistung).

§ 3

- (1) Das **Vorhaben** umfasst den Umbau des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäudeteils des ehemaligen Gastronomiebetriebes „Alter Kurfürst“ (Gemarkung Walberberg, Flur 14, Flurstücke 790 und 791) zu einem Mehrfamilienhaus mit maximal 4 Wohneinheiten. Die **Vorhaben- und Erschließungsträger** verpflichten sich, innerhalb von **sechs** Monaten nach Bekanntmachung der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wb 08 vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge für das Bauvorhaben (**Anlage 1**) einzureichen. Sie werden umgehend nach Bestandskraft der Baugenehmigungen mit dem Vorhaben beginnen und diese innerhalb von 24 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigungen fertig stellen.
- (2) Die **Vorhaben- und Erschließungsträger** verpflichten sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen der Planstraße A (**Anlage 2**) bis zum **30.06.2013** auf ihre Kosten endgültig herzustellen und sie kosten-, lasten- und gebührenfrei der Stadt zu übergeben.
- (3) Erfüllen die **Vorhaben- und Erschließungsträger** ihre o.g. Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft so ist die **Stadt** berechtigt, ihnen schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen; erfüllen die **Vorhaben- und Erschließungsträger** bis zum Ablauf dieser Frist die ihnen aufgetragenen Verpflichtungen nicht, so ist die **Stadt** berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der **Vorhaben- und Erschließungsträger** auszuführen oder ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Die **Stadt** ist ferner zum Rücktritt berechtigt, wenn die **Vorhaben- und Erschließungsträger** mit den Erschließungsmaßnahmen aus von ihm zu vertretenden Gründen nicht bis zum **31.12.2011** begonnen haben.

§ 4

- (1) Die Herstellung der Erschließungsanlagen richtet sich für die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen und die öffentlichen Verkehrsanlagen nach den beigefügten und von der **Stadt** (bzw. dem Wasserwerk und Abwasserwerk) noch zu genehmigenden Planungen, Baubeschreibungen und Erläuterungen des Ingenieurbüros Schäfer, An der Herskaul 3, 53424 Remagen (**Anlage 3**)
Alle der Bauausführung dienenden Planunterlagen müssen ferner den Genehmigungsvermerk der **Stadt** tragen.
- (2) Soweit sich die **Stadt** für die Prüfung der Erschließungsplanung eines Dritten bedient, sind die hierfür entstehenden Kosten von den **Vorhaben- und Erschließungsträgern** zu tragen. Die Beauftragung erfolgt in Abstimmung mit den **Vorhaben- und Erschließungsträgern**.

§ 5

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen;
 - b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straße einschließlich
 - Fahrbahn
 - Stellplätze
 - Straßentwässerung
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenbenennungsschilder
 - Verkehrszeichen,
 - c) die Herstellung der Wasserversorgungsanlagen,
 - d) die Herstellung der Abwasseranlagen,jeweils nach Maßgabe der von der **Stadt** genehmigten Ausführungsplanung.
- (2) Eventuell erforderliche behördliche oder sonstige Genehmigungen oder Zustimmungen sind von den **Vorhaben- und Erschließungsträgern** vor Baubeginn einzuholen und der **Stadt** vorzulegen.
- (3) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie es neuzeitlichen Anforderungen entspricht. Sie müssen den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen und werkgerecht hergestellt werden.

§ 6

- (1) Mit der Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragen die **Vorhaben- und Erschließungsträger** ein leistungsfähiges Ingenieurbüro. Im Einvernehmen mit der **Stadt** schließt der Erschließungsträger mit dem Ingenieurbüro einen Ingenieurvertrag auf der Grundlage der HOAI. Die Leistungsverzeichnisse sind im Einvernehmen mit der **Stadt** aufzustellen und von dieser zu genehmigen.
- (2) Der Auftrag zum Bau der Erschließungsanlagen darf nur an geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen vergeben werden, die die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung der Tiefbauarbeiten bieten. Im Kanalbau eingesetzte Firmen müssen dem „Güteschutz Kanalbau“ angehören. Die Vergabe bedarf der vorherigen Zustimmung der **Stadt**.

- (3) Die **Vorhaben- und Erschließungsträger** treffen - soweit erforderlich - mit den zuständigen Versorgungsbetrieben eine Regelung über den Bau der Versorgungsleitungen. Die Lage der Leitungen ist mit der **Stadt** abzustimmen.
- (4) Die Straßenbeleuchtung ist im Einvernehmen mit der **Stadt** durch die RWE Rhein-Ruhr AG, Regionalzentrum westliches Rheinland, 53881 Euskirchen, zu erstellen. Die Kosten für Betrieb und Unterhaltung der Straßenbeleuchtung gehen bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen durch die **Stadt** zu Lasten der **Vorhaben- und Erschließungsträger**.
- (5) Vor dem Baubeginn haben die **Vorhaben- und Erschließungsträger** die Absteckung der öffentlichen Verkehrsflächen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchführen zulassen.

§ 7

- (1) Die **Stadt** wird gegebenenfalls ein unabhängiges Ingenieurbüro damit beauftragen, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten an den Erschließungsanlagen zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Die **Vorhaben- und Erschließungsträger** verpflichten sich, die hierfür entstehenden Kosten bis zu einem Gesamtbetrag von 5.000,00 € zu tragen.
Für den Fall, dass die Stadt die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten an den Erschließungsanlagen selbst überwacht, verpflichten sich die **Vorhaben- und Erschließungsträger**, der Stadt die hierdurch entstehenden Personal- und Sachkosten bis zum oben genannten Maximalbetrag zu erstatten.
- (2) Für die Dauer der Bauzeit ist die Baustelle zur Tages- und Nachtzeit für jedermann erkennbar abzusichern.
- (3) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Geltungsbereich dieses Vertrages anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

§ 8

Die **Vorhaben- und Erschließungsträger** haben auf Verlangen der **Stadt** von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Regelwerken Proben zu entnehmen und diese in einer staatlich anerkannten Prüfstelle untersuchen zu lassen und die Untersuchungsbefunde der **Stadt** vorzulegen.

§ 9

- (1) Die **Vorhaben- und Erschließungsträger** verpflichten sich, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verschmutzungen der umliegenden Straßen durch den Baustellenverkehr zu ergreifen und auftretende Verschmutzungen unverzüglich zu beseitigen (Reinigung der Fahrzeuge, Einsatz von Saugkehrmaschinen etc.).
- (2) Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche in den Baustraßen, sind vor der endgültigen Herstellung der Straße fachgerecht durch die **Vorhaben- und Erschließungsträger** zu beseitigen. Mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen darf nur im Einvernehmen mit der **Stadt** begonnen werden.

§10

- (1) Die **Vorhaben- und Erschließungsträger** zeigen der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die **Stadt** setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Anlagen sind von der **Stadt** und den **Vorhaben- und Erschließungsträgern** gemeinsam nach VOB abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren.
Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch die **Vorhaben- und Erschließungsträger** zu beseitigen.
- (2) Im Falle des Verzuges ist die **Stadt** berechtigt, die Mängel auf Kosten der **Vorhaben- und Erschließungsträger** beseitigen zu lassen.
Die **Stadt** hat den **Vorhaben- und Erschließungsträgern** die mängelfreie Abnahme schriftlich zu bestätigen.

§ 11

- (1) Ist die Erschließungsanlage mängelfrei abgenommen und haben die **Vorhaben- und Erschließungsträger**
 - a) in zweifacher Ausfertigung die Schlussrechnungen mit Aufmasszeichnungen, Massenberechnungen und Bestandsplänen vorgelegt,
 - b) die Schlussvermessung durchgeführt und die Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen vorgelegt, aus der sich ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,übernimmt die **Stadt** spätestens nach Ablauf eines Monats nach Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen durch schriftliche Bestätigung die *öffentlichen* Erschließungsanlagen.

Die Übernahme gilt mit dem Zugang der von der **Stadt** auszufertigenden Übernahmebestätigung bei den **Vorhaben- und Erschließungsträgern** als vollzogen. Mit der Übernahme gehen die Anlagen mit ihren Bestandteilen in die öffentliche Unterhaltung der **Stadt** über.
- (2) Die Widmung der Erschließungsanlagen ist Sache der **Stadt**. Die **Vorhaben- und Erschließungsträger** stimmen hiermit der Widmung zu.

§ 12

Bis zur Übernahme der Anlagen in die öffentliche Unterhaltung der **Stadt** verbleibt die Haftung für sämtliche entstehenden Personen- und Sachschäden bei den **Vorhaben- und Erschließungsträgern**, es sei denn, dass die **Stadt** für solche Schäden verantwortlich ist. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Die **Vorhaben- und Erschließungsträger** stellen die **Stadt** von allen Ansprüchen Dritter frei, die wegen des Zustandes der Erschließungsanlagen gegen die Stadt erhoben werden.
Nach Bestätigung der mängelfreien Abnahme bzw. einer mängelfreien Teilabnahme haften die **Vorhaben- und Erschließungsträger** fünf Jahre für bauliche Mängel.

Für den Fall, dass die **Vorhaben- und Erschließungsträger** die Baugrundstücke ganz oder teilweise an einen Dritten verkaufen, werden sie von den Verpflichtungen dieses Vertrages nicht frei.

§ 13

Nach Erfüllung dieses Vertrages durch die **Vorhaben- und Erschließungsträger** wird die **Stadt** für die nach § 1 dieses Vertrages gekennzeichneten Grundstücke einen Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die nach diesem Vertrag hergestellten Erschließungsanlagen nicht erheben.

§ 14

Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die **Vorhaben- und Erschließungsträger** ergebenden Verpflichtungen hinsichtlich der Errichtung der Erschließungsanlagen im Plangebiet leisten diese im Zusammenhang mit dem Ursprungsbebauungsplan Wb 08 Sicherheit durch Übergabe von zwei unbefristeten Bürgschaften einer der **Stadt** genehmen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens. Die Bürgschaften sind gemäß §14 des ursprünglichen und noch geltenden Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan Wb 08 auf den Vordrucken der **Stadt** auszustellen. Dementsprechend wurden bereits Bürgschaften in folgender Höhe vorgelegt:

- für die Verkehrsanlagen **95.000 €**
- für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung **80.000 €.**

§ 15

- (1) Die für den Bau der Entwässerungsanlagen entstandenen anerkannten Kosten werden nach Abzug des auf die Straßenentwässerung entfallenden 28 %-igen Anteils auf die nach der Entwässerungssatzung für die in § 1 dieses Vertrages genannten Grundstücke zu erhebenden Kanalanschlussbeiträge angerechnet. Eine Erstattung durch die **Stadt** erfolgt nicht.
- (2) Die für den Bau der Wasserversorgungsanlagen entstandenen und anerkannten Kosten werden auf die nach der Wasserversorgungssatzung für die in § 1 dieses Vertrages genannten Grundstücke zu erhebenden Wasseranschlussbeiträge angerechnet. Eine Erstattung durch die **Stadt** erfolgt nicht.
- (3) Die Herstellung von Hausanschlussleitungen wird von diesem Vertrag nicht berührt.

§ 16

Durch diesen Vertrag bleibt die Verpflichtung zur Zahlung öffentlich-rechtlicher Abgaben für die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlage und der Anlagen des Wasserwerkes der **Stadt** unberührt.

§ 17

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- a) Architektenpläne (Ansichten) (Anlage 1),
- b) die vom Werksausschuss der **Stadt** genehmigte Ausführungsplanung der öffentlichen Erschließungsanlage und Planung der Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen (Anlage 2),
- c) die Baubeschreibungen und Erläuterungen für die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen und die öffentlichen Verkehrsanlagen (Anlage 3),
- d) die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wb 08 in der Ortschaft Walberberg inklusive textlichen Festsetzungen und Begründung (Anlagen 4a, b und c) und
- e) der Vorhaben- und Erschließungsplan zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wb 08 in der Ortschaft Walberberg (Anlage 5).

§ 18

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Erfüllungsort ist Bornheim.
- (2) Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die **Stadt**, das **Abwasserwerk** und die **Vorhaben- und Erschließungsträger** erhalten je eine Ausfertigung.

§ 19

Dieser Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wb 08. Die Erschließung ist gesichert, sobald die **Stadt** Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist und die Sicherheitsleistungen gemäß § 13 hinterlegt sind.

Bornheim, den

Für die **Stadt Bornheim**:

(Henseler)
Bürgermeister

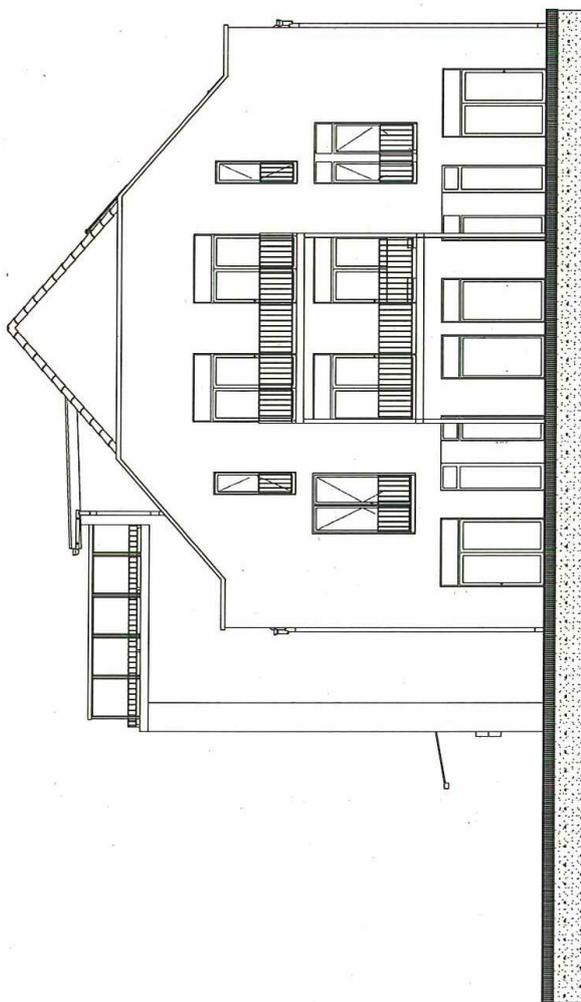
(Schier)
Erster Beigeordneter

Bornheim, den

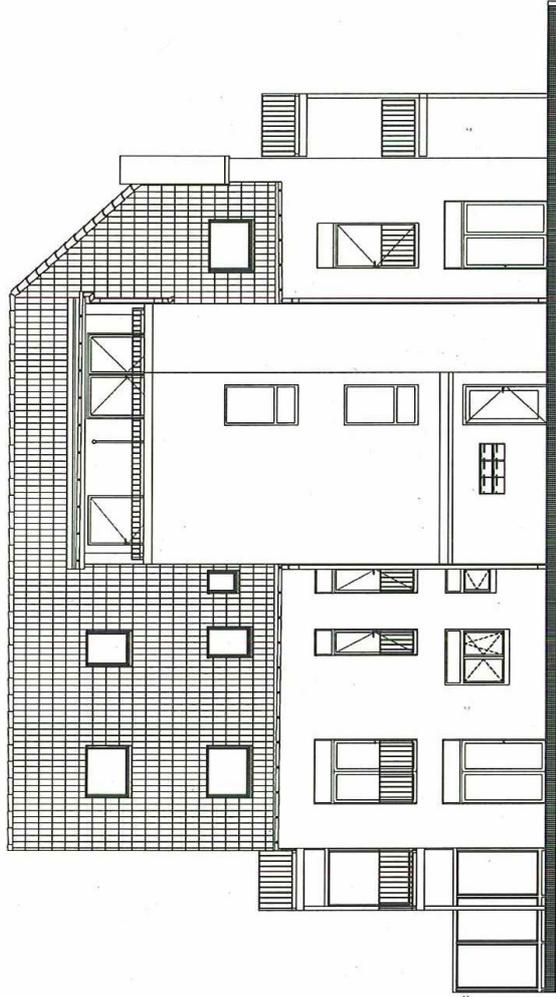
Für die **Vorhaben- und Erschließungsträger**:

(Dr. Wolter)
Grundstückseigentümer

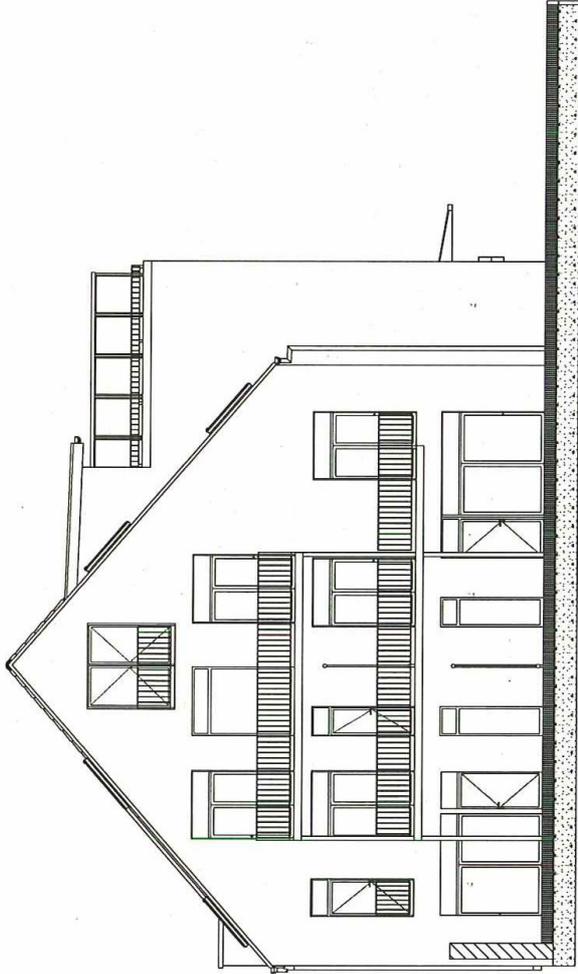
(Fromm)
Grundstückseigentümer



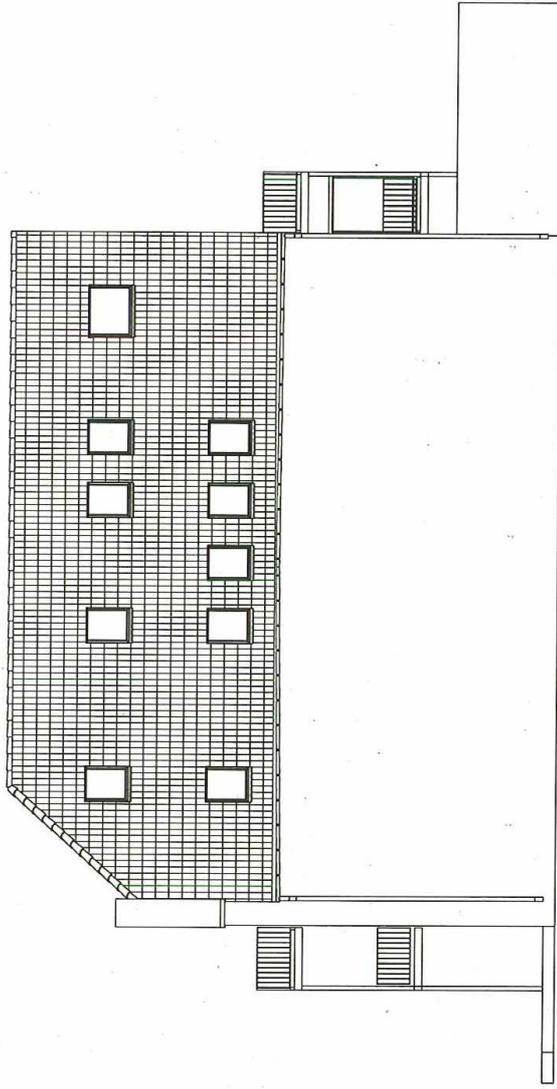
Treppenhaus/ Aufzug	DATE	21.3.2011
PROJEKT Umbau eines Geschäftsgebäudes zu einem Mehrfamilienhaus in 53332 Bornheim, Hauptstrasse 48-50		
AUSGABE Gerhard Fromm - Projektentwicklung Immobilien Klosterstrasse 122, 50931 Köln		
ARCHITECT Architekturbüro GR-AL - Tsolakidis Ohlow Thürmchenswall 68, 50668 Köln	DATE	Ohlow
PROJEKT Vorabzug für BA	DATE	3.3.2011
	SCALE	1:100
Ansicht Strasse		
WALB-SC-Ent 1		



Treppenhaus/ Aufzug	DATE: 21.3.2011
PROJEKT: Umbau eines Geschäftsgebäudes zu einem Mehrfamilienhaus in 53332 Bornheim, Hauptstrasse 48-50	
AUFGABE: Genard Fromm - Projektentwicklung Immobilien Klosterstrasse 122, 50931 Köln	
ARCHITECT: Architekturbüro GR-AL - Tzolakis Ohlow Thürmchenswall 68, 50668 Köln	DESIGNER: Ohlow
PROJEKTLEITER: Vorabzug für BA	DATE: 3.3.2011
	SCALE: 1:100
Ansicht SW / Eingang	
WÄLB-AS-Ent 1	



Treppenhaus/ Aufzug	DATE	21.3.2011
PROJEKTNAME	Umbau eines Geschäftsgebäudes zu einem Mehrfamilienhaus in 53332 Bornheim, Hauptstrasse 48-50	
PROJEKTLEITER	Gerhard Fromm - Projektentwicklung Immobilien Klosterstrasse 122, 50931 Köln	
ARCHITECTURBÜRO	Architekturbüro GR-AL - Tzolakidis Ohlow Thürmchenswall 68, 50668 Köln	
PROJEKTNUMMER	PROJEKT	Ohlow
PROJEKTSTADIUM	DATE	3.3.2011
PROJEKTLEITER	PROJEKT	Vorbau für BA
PROJEKTNUMMER	PROJEKT	1:100
Ansicht Garten		
WALB-SC-Ert 1		



PROJEKT	Umbau eines Geschäftsgebäudes zu einem Mehrfamilienhaus in 53332 Bornheim, Hauptstrasse 48-50
BAUHER	Gerhard Fromm - Projektentwicklung Immobilien Klosterstrasse 122, 50931 Köln
ARCHITECT	Architekturbüro GR-AL - Tsolakidis Ohlow Thürmchenswall 68, 50668 Köln
PROJEKTLEITER	Vorabzug für BA
ZEITRAUM	3.3.2011
MASSSTAB	1:100
ZEICHNER	WALB-SVA 1

Ansicht Osten

Anlage 3

Erläuterungsbericht zur Straßenplanung wurde bereits durch den Werksausschuss beschlossen

Anlage 4a

Bebauungsplandokument siehe Anlagen zur Sitzungsvorlage

Anlage 4b

Textliche Festsetzungen siehe Anlagen zur Sitzungsvorlage

Anlage 4c

Begründung siehe Anlagen zur Sitzungsvorlage

Anlage 5

V+E-Plan siehe Anlagen zur Sitzungsvorlage