

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

nach § 23 Abs. 1 2. Alt. i.V.m. Abs. 2 S. 2 GkG NRW (Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit in NRW)
zur interkommunalen Entwicklung des
Gewerbeparks Bornheim-Süd / Alfter-Nord,
Teilabschnitt zwischen Alexander-Bell-Straße und künftiger L 183 n

11.06.2013

zwischen

der Gemeinde Alfter
vertreten durch ihren Bürgermeister und einen vertretungsberechtigten Beamten, Am Rathaus 7, 53347 Alfter

(Gemeinde Alfter)

der

Stadt Bornheim,
vertreten durch ihren Bürgermeister und einen vertretungsberechtigten Beamten, Rathausstr. 2, 53332 Bornheim

(Stadt Bornheim)

über

die Entwicklung des Teilabschnitts Gewerbepark Alfter-Nord, zwischen dem heutigen Ausbaubereich der Alexander-Bell-Straße im Gewerbepark Bornheim-Süd und der geplanten Landstraße L 183n.

Vorbemerkungen

Das Vorhaben der interkommunalen Entwicklung des Gewerbeparks Bornheim-Süd / Alfter-Nord geht zurück auf Mitte der 90er-Jahre. Für die Entwicklung des Teilabschnittes Alfter-Nord war jedoch u.a. eine Voraussetzung, dass die seit langem geplante Landesstraße L 183 neu vom Land NRW auch gebaut wird, damit der betroffene Teilabschnitt des Gewerbeparks auf dem Gemeindegebiet Alfter erschlossen werden kann.

Mit Schreiben vom Dezember 2011 hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW die Gemeinde Alfter darauf hingewiesen, dass die Vorbereitungen zur öffentlichen Ausschreibung eines weiteren Bauabschnitts der L 183n beginnen sollen und sich das Land NRW an den Anschlusskosten des Gewerbeparks Bornheim-Süd / Alfter-Nord an die geplante L 183 n nur dann beteiligt, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen und die Gemeinde Alfter einen entsprechenden Bebauungsplan für den betroffenen Teilabschnitt GE Alfter-Nord aufstellt.

Zur Optimierung der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere für eine zweite Anbindung des Gewerbeparks Bornheim-Süd an das übergeordnete Straßennetz und zur Verbesserung der Vermarktungsmöglichkeiten für die Gewerbeflächen ist der Anschluss an die L 183 n auch für die Stadt Bornheim von besonderem Interesse.

Auf der Grundlage dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Alfter und der Stadt Bornheim soll nun die Entwicklung des Teilabschnittes des Gewerbeparks Alfter-Nord, der zwischen dem heutigen Ausbaubereich der Alexander-Bell-Straße und der künftigen L 183 n liegt, auf die Stadt Bornheim übertragen werden. Gemäß § 23 Abs. 2 S. 2

GkG NRW verpflichtet sich die Stadt Bornheim, die dazu im Einzelnen erforderlichen Aufgaben für die Gemeinde Alfter durchzuführen.

Zur Erfüllung dieser Verpflichtung und Durchführung der Maßnahmen ist die Stadt Bornheim berechtigt, ihre kommunale Beteiligungsgesellschaft WFG BORNHEIM einzusetzen. Da die komplette Umsetzung des Projekts durch die WFG Bornheim erfolgen soll, sind die Parteien damit einverstanden, dass in diesem Zusammenhang erforderliche vertragliche Vereinbarungen auch von der WFG BORNHEIM unmittelbar getroffen werden.

Der insofern zu schließende Erschließungs- und Entwicklungsvertrag zwischen der Gemeinde Alfter und der WFG BORNHEIM findet sich als **Anlage 1** dieser Vereinbarung beigelegt.

Die Herstellung der Anschlussverbindung für die kommunale Erschließungsstraße des o.g. Teilabschnittes Gewerbepark Alfter-Nord über einen Kreisverkehr an die L 183 n ist in einer weiteren Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, der Gemeinde Alfter und der WFG BORNHEIM geregelt (vgl. **Anlage 2**).

I. Allgemeines

§ 1 Gegenstand der Vereinbarung

1. Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Regelung der Entwicklung der geplanten Gewerbeflächen im Teilabschnitt des Gewerbeparks Alfter-Nord zwischen dem heutigen Ausbauende der Alexander-Bell-Straße im Gewerbepark Bornheim-Süd und der künftigen Landstraße L 183 neu.
2. Die Entwicklung des o.g. Teilabschnittes des Gewerbeparks Alfter-Nord überträgt die Gemeinde Alfter gemäß § 23 Abs. 2 S. 2 GkG NRW auf die Stadt Bornheim. Danach verpflichtet sich die Stadt Bornheim, die dazu im Einzelnen erforderlichen Aufgaben für die Gemeinde Alfter durchzuführen.
3. Die Gemeinde Alfter und die Stadt Bornheim stimmen dahingehend überein, dass die Stadt Bornheim zur Erfüllung der unter (2) genannten Aufgaben berechtigt ist, die Durchführung der erforderlichen Entwicklungsmaßnahmen auf ihre Beteiligungsgesellschaft WFG BORNHEIM zu übertragen. Konkrete Durchführungsmaßnahmen werden dazu unmittelbar in einem gesonderten Erschließungs- und Entwicklungsvertrag zwischen der Gemeinde Alfter und der WFG BORNHEIM geregelt (vgl. **Anlage 1**).
4. Die Herstellung der Anschlussverbindung für die kommunale Erschließungsstraße des o.g. Teilabschnittes Gewerbepark Alfter-Nord über einen Kreisverkehr an die L 183 n ist in einer weiteren Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, der Gemeinde Alfter und der WFG BORNHEIM geregelt (vgl. **Anlage 2**).

II. Aufgabenbereiche/Maßnahmen

§ 2 Bauleitplanung

Die hoheitliche Aufgabe der Bauleitplanung für den betreffenden Teilabschnitt verbleibt bei der Gemeinde Alfter.

§ 3 Entwicklungsmaßnahmen

Die von der Stadt Bornheim auszuführenden Aufgaben zur Entwicklung des Teilabschnittes Gewerbepark Alfter-Nord umfassen den Grunderwerb, die Erschließung (**Straße sowie Kanal und Wasser ohne Grundstücksanschlüsse**), **die Anlage der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gebietes**, die Vermarktung der Gewerbeflächen und schließlich die Übertragung der fertiggestellten Erschließungsanlage **und der öffentlichen Grünflächen** auf die Gemeinde Alfter sowie der Verkehrsflächen der Kreisverkehrsanbindung an die L 183 n auf den Landesbetrieb Straßenbau NRW.

§ 4 Bodenordnung / Grunderwerb

1. Für den betreffenden Teilabschnitt des Gewerbeparks Alfter-Nord, der durch die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes definiert wird, erstellt die Gemeinde Alfter einen Katasterplanauszug sowie ein Grunderwerbsverzeichnis mit den von der Entwicklungsmaßnahme betroffenen Grundstückseigentümern und leitet diesen an die Stadt Bornheim zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung weiter.
2. Die erforderlichen Grunderwerbsverhandlungen führt die WFG BORNHEIM mit Unterstützung der Gemeinde Alfter in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch. Dabei wird zur Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit angestrebt, von allen betroffenen Grundstückseigentümern ein notarielles Kaufangebot (Optionsvertrag) zu erhalten. **Die entsprechenden Grundstücksangebote können von der WFG BORNHEIM frühestens bei Planreife des Bebauungsplanes (§ 33 BauGB) angenommen werden.**
3. Sollte es in dem durch den Bebauungsplan definierten Abgrenzungsbereich des Teilabschnittes Gewerbepark Alfter-Nord zur Sicherstellung der Erschließung erforderlich werden, eine Teilfläche zu enteignen, da die vorherigen freiwilligen Grunderwerbsverhandlungen endgültig fehlgeschlagen sind, wird die Gemeinde Alfter nach Mitteilung durch die Stadt Bornheim bzw. WFG BORNHEIM unmittelbar ein entsprechendes Enteignungsverfahren einleiten. **Die festgestellte Enteignungsentschädigung sowie die Kosten des Verfahrens trägt die WFG Bornheim.**

§ 5 Abwasserentsorgung und Wasserversorgung

1. Mittels einer technischen Machbarkeitsstudie ist in 2012 vorab überprüft worden, dass ca. 30.000 qm Gewerbefläche des Teilabschnittes GE Alfter-Nord einschließlich der Verkehrsflächen, von denen maximal 50%, somit also 15.000 qm abflusswirksam sind, über das Bornheimer Kanalnetz entwässern können.
2. Zuständig für die Abwasserbeseitigung im Stadtgebiet Bornheim ist seit dem 1.1.2013 der Stadtbetrieb Bornheim AöR (SBB). Die Stadt Bornheim hat mit dem SBB verbindlich vereinbart, dass dieser das zusätzliche Abwasser aus dem Teilabschnitt Gewerbepark Alfter-Nord in seiner Abwasseranlage aufnimmt. Es wird insofern auf die als **Anlage 3** beigefügte Vereinbarung verwiesen.
3. Die Trinkwasserversorgung des Teilabschnittes Gewerbepark Alfter-Nord übernimmt die Stadt Bornheim bzw. das Wasserwerk der Stadt Bornheim **gemäß einer zwischen den Parteien gesondert abzuschließenden Liefervereinbarung**. Die Betriebsführung des Wasserwerkes Bornheim obliegt seit dem 01.01.2013 ebenfalls dem SBB.
4. Der Gemeinde Alfter obliegt die laufende Unterhaltung, der Betrieb und gegebenenfalls die Erneuerung der im Plangebiet verlegten öffentlichen Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen. Diese Anlagen werden an der Gemeindegrenze zur Stadt Bornheim an die in der Alexander-Bell-Straße verlegten Entwässerungskanäle (Regen- und Schmutzwasserentsorgung) des SBB und die Wasserversorgung des Wasserwerkes der Stadt Bornheim angeschlossen.
Die Gemeinde Alfter zahlt für den laufenden Betrieb der Abwasserentsorgung unmittelbar an den SBB eine Entschädigung, deren Höhe und Fälligkeitszyklus den nach der Entwässerungssatzung des SBB jeweils geltenden Gebühren entsprechen.

Die im Planbereich verlegten Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen werden im übrigen wie Grundstücksanschlüsse der Gemeinde Alfter behandelt, die der Ver- und Entsorgung der anliegenden Gewerbegrundstücke dienen. Dabei wird der Wasserverbrauch durch Zwischenzähler an der Gemeindegrenze zur Stadt Bornheim ermittelt.

5. Die Kosten für die Unterhaltung und Erneuerung der Abwasseranlagen sowie der Wasserversorgungsleitungen im Teilabschnitt Gewerbepark Alfter-Nord trägt die Gemeinde Alfter bzw. das Abwasserwerk und das Wasserwerk der Gemeinde Alfter. Die Vergütung hierfür wird in § 8 dieser Vereinbarung gesondert geregelt.

§ 6

Kreisverkehrsanbindung an die L 183 n

1. Für die Anbindung des Teilabschnittes GE Alfter-Nord an die L 183 n ist der Bau eines Kreisverkehrsplatzes durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW vorgesehen.
2. Die Herstellung der Anschlussverbindung für die kommunale Erschließungsstraße des Teilabschnittes Gewerbepark Alfter-Nord über einen Kreisverkehr an die L 183 n ist in der als **Anlage 2** beigefügten Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, der Gemeinde Alfter und der WFG BORNHEIM geregelt.
3. In dieser Vereinbarung (vgl. § 3 Ziff. 2) sind zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, der Gemeinde Alfter und der WFG Bornheim verbindlich die Finanzierungsanteile für die geplante Kreisverkehrsanlage vereinbart. Demnach übernimmt das Land entsprechend den Fahrbahnbreiten **45,71 %** der Ausbaurkosten, die WFG Bornheim 54,29 %
Den danach nicht vom Landesbetrieb Straßenbau NRW übernommenen Kostenanteil der Kreisverkehrsanlage (54,29 %) übernehmen die Gemeinde Alfter und WFG Bornheim im Innenverhältnis je zur Hälfte, d.h. die Gemeinde Alfter erstattet der WFG Bornheim 50% der von dieser getragenen Ausbaurkosten.

§ 7

Vermarktung

1. Der Verkauf der Gewerbeflächen im Teilabschnitt Gewerbepark Alfter-Nord dient u.a. der Refinanzierung der Infrastrukturinvestitionen, welche die Stadt Bornheim durch die WFG BORNHEIM durchführen lässt.
2. Die Vermarktung der Gewerbeflächen obliegt daher der WFG BORNHEIM. Die Kriterien für die Ansiedlung von Unternehmen im Teilabschnitt GE Alfter-Nord werden von der WFG BORNHEIM mit der Gemeinde Alfter und der Stadt Bornheim (vor Beginn der Maßnahme) abgestimmt. Im Übrigen werden die zulässigen Nutzungen durch den Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen festgelegt.

III Einnahmen

§ 8

Einnahmen aus Steuern und Gebühren

1. Steuereinnahmen im Zusammenhang mit dem Grundstücksankauf (Grundsteuer), dem Grundstücksverkauf und der Ansiedlung von Unternehmen (Gewerbsteuer) im Teilabschnitt GE Alfter-Nord verbleiben bei der Gemeinde Alfter.
2. ~~Laufende Gebühren im Zusammenhang mit der Gewerbegebietsnutzung (z.B. Kanalbenutzungsgebühren, Wasserversorgung) werden von der Gemeinde Alfter auf der Grundlage der aktuellen Gemeindegatsatzung (Abgabenhohheit) erhoben.~~
 Abgaben im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kanalbenutzungsgebühren, Abgaben für die Wasserversorgung, Straßenreinigungsgelühren) erhebt die Gemeinde Alfter auf der Grundlage der aktuellen Satzungen bzw. sonstigen maßgeblichen Rechtsgrundlagen (Abgabenhohheit).
3. Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge nach Kommunalabgabengesetz NRW und **Baukostenzuschüsse** (Entwässerung und Wasserversorgung) werden von der Gemeinde Alfter für den dieser Vereinbarung zu Grunde liegenden Teilabschnitt des Gewerbeparks Alfter-Nord bzw. die darin liegenden, erschlossenen Grundstücke jedoch nicht erhoben.

IV Kosten

§ 9

Verwaltungskosten

Die Vertragsparteien verzichten auf die Erhebung von Verwaltungskosten und das gegenseitige in Rechnung stellen von Kosten für die Durchführung der oben beschriebenen Maßnahmen.

§ 10

Baulast und Unterhaltung

Die Baulast und die Unterhaltung an der fertig gestellten Erschließungsanlage (Straße, Kanal, Wasser) richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Danach hat die Gemeinde Alfter die Erschließungsanlage in ihre Baulast (Eigentum, Unterhaltung und Verkehrssicherung) nach mangelfreier Herstellung und Abnahme zu übernehmen (vgl. § 3).

V Sonstige Regelungen

§ 11

Wirksamkeitsverlust

Sofern der Bau der L 183n durch das Land Nordrhein-Westfalen (Straßenbauverwaltung) ohne Kreisverkehrsplatz erfolgt (vgl. § 2 Ziff. 6 der **Anlage 2**), verlieren die in dieser Vereinbarung getroffenen Regelungen ihre Wirksamkeit. Ein Ausgleich bezüglich der bis dahin angefallenen Kosten erfolgt zwischen den Parteien nicht.

§ 12

Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Abbedingung der Schriftform.

**§ 13
Anzahl der Ausfertigungen**

Die Vereinbarung wird zweifach gefertigt. Jede Beteiligte erhält eine Ausfertigung.

**§ 14
Schlussbestimmung**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden.

Im Falle der Unwirksamkeit einer Bestimmung sind die Beteiligten verpflichtet, über die Ersetzung dieser Bestimmung durch eine Regelung, die dem, was die Beteiligten mit der unwirksamen Bestimmung gewollt haben, am nächsten kommt, zu verhandeln und diese neue Bestimmung in der gehörigen Form festzulegen. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag eine Lücke enthalten sollte.

**§ 15
Kündigung**

Diese Vereinbarung ist von jedem der Beteiligten frühestens nach Ablauf von 15 Jahren mit einer Frist bis zum 30.06. eines jeden Jahres zum Ende des darauf folgenden Jahres durch eingeschriebenen Brief kündbar.

**§ 16
Inkrafttreten**

Diese Vereinbarung tritt gemäß § 24 Abs. 4 GKG am Tage nach der Bekanntmachung im Verkündigungsorgan der Genehmigungsbehörde in Kraft.

Für die Gemeinde Alfter

Alfter, den
Der Bürgermeister

Für die Stadt Bornheim

Bornheim, den
Der Bürgermeister

.....
(Dr. Rolf Schumacher)

.....
(Wolfgang Henseler)

Vertretungsberechtigter Beamte

Vertretungsberechtigter Beamte

.....

.....