

Durchführungsvertrag

zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans He 13 in der Ortschaft Hersel

Die Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim,

nachfolgend **Stadt** genannt,

vertreten durch den Bürgermeister und den Beigeordneten,

und

die Seniorenhaus GmbH der Cellitinnen zur hl Maria, Graseggerstraße 105, 50737 Köln -

nachfolgend **Vorhaben- und Erschließungsträger** genannt,

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Mael, geschäftsansässig ebenda

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Altenpflegeeinrichtung um einen Anbau für betreutes Wohnen zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 06.05.2010 den Beschluss über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan He 13 in Hersel an der Bierbaumstraße.

Der **Vorhaben- und Erschließungsträger** wird bis zum Satzungsbeschluss Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans He 13.

§ 1

- (1) Der **Vorhaben- und Erschließungsträger** hat die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes He 13 in der Ortschaft Hersel gem. § 12 des Baugesetzbuches beantragt. Er verpflichtet sich hiermit zur Herstellung der im im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan (s. Anlage 1) festgesetzten und in § 3 dieses Vertrages genannten Hochbauten und Erschließungsanlagen gem. den sich aus § 2 ergebenden Vorgaben.
- (2) Der **Vorhaben- und Erschließungsträger** verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan He 13 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und dieses innerhalb von spätestens 24 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung und etwa weiter erforderlicher behördlicher Genehmigungen fertig stellen.

- (3) Die Erweiterung der Bierbaumstraße ist spätestens 6 Monate nach Abnahme des Vorhabens durch die **Stadt vom Vorhaben- und Erschließungsträger** fertig zu stellen.
- (4) Das Vorhaben und die Erschließung sind bis zum 31.12.2017 fertig zu stellen. Ausgenommen von der Frist sind die Ausbauten der Dachgeschosse zur Nutzung als Gemeinschaftsräume.
- (5) Nach mängelfreier Abnahme der hergestellten öffentlichen Verkehrsanlagen geht die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt Bornheim über.
- (6) Die Betriebsführung für den Bereich Wasserversorgung und die leitungsgebundene Abwasserentsorgung im Stadtgebiet Bornheim ist der Stadtbetrieb Bornheim AÖR, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim, übertragen worden. Soweit dieser Vertrag Regelungen trifft hinsichtlich der Verlegung der Wasserversorgungsleitung und des Abwasserkanals, ist an Stelle der Stadt sinngemäß der Stadtbetrieb zu beteiligen (z.B. Genehmigung der Planung, Aufstellung der Leistungsverzeichnisse, Zustimmung zur Vergabe, Bauüberwachung, Abnahme, Gewährleistung).

§ 2 Erschließung

- (1) Der **Vorhaben- und Erschließungsträger** verpflichtet sich, die in § 3 genannten Erschließungsanlagen in dem Umfang herzustellen, der sich aus den von der **Stadt** zu genehmigenden Ausführungsplanungen ergibt.
- (2) Die Durchführung der Erschließung darf nur in Abstimmung mit der **Stadt** erfolgen.
- (3) Erfüllt der **Vorhaben- und Erschließungsträger** seine ihm nach Abs. 1 obliegenden Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die **Stadt** berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen; erfüllt der **Vorhaben- und Erschließungsträger** bis zum Ablauf dieser Frist die ihm aufgetragenen Verpflichtungen nicht, so ist die **Stadt** berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des **Investors** aus der gemäß §9 dieses Vertrages zu hinterlegenden Bürgschaft ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 3 Vertragsgegenstand

- (1) Das Vorhaben nach diesem Vertrag umfasst
 - die Erweiterung der bestehenden Altenpflegeeinrichtung um einen dreigeschossigen Anbau mit als Gemeinschaftsraum ausgebautem Dachgeschoss (s. Anlagen 2-5) für betreutes Wohnen mit insgesamt 17 - 18 Wohnungen mit 9 privaten oberirdischen Kfz-Stellplätzen, davon 4 Stellplätze entlang der Bierbaumstraße gegenüber des neuen Anbaus. Insgesamt hat der **Vorhaben- und Erschließungsträger** 29 Stellplätze im Plangebiet nachzuweisen (s. Anlage 6).
 - den Ausbau des Dachgeschosses des Bestandgebäudes mit Einbau von Dachflächenfenstern. (Anlagen 2-5)
 - die Herstellung der Pflanzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes He 13 sowie des Pflanzplans (Anlage 6).

- (2) Die öffentliche Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die Erweiterung der Bierbaumstraße um ca. 1 bis 3 m im Bereich des Anbaus für betreutes Wohnen (s. Anlage 7)
- (3) Alle der Bauausführung dienenden Planunterlagen müssen den Genehmigungsvermerk der Stadt tragen
- (4) Soweit sich die Stadt für die Prüfung der Erschließungsplanung eines Dritten bedient, sind die hierfür entstandenen Kosten in Höhe von ca. 500 € vom **Vorhaben- und Erschließungsträger** zu tragen.
- (5) Eventuell erforderliche behördliche oder sonstige Genehmigungen oder Zustimmungen sind vom **Vorhaben- und Erschließungsträger** vor Baubeginn einzuholen und der **Stadt** vorzulegen.
- (6) 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.
- (7) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 4 **Ausschreibung / Bauüberwachung**

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen hat der **Vorhaben- und Erschließungsträger** das Ingenieurbüro Zwettler und Müllen zu beauftragen.
- (2) Die Ausführungsplanung ist mit der Stadt abzustimmen.
- (3) Der **Vorhaben- und Erschließungsträger** verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung ausführen zu lassen und diese nur mit Zustimmung der **Stadt** zu vergeben. Die Vergabebestimmungen der **Stadt** sind sinngemäß anzuwenden. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse - vor deren Ausgabe - die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung. Die Leistung darf nur an leistungsfähige Bieter vergeben werden, die die Fachkunde und Eignung nachweisen können.
- (4) Eventuell erforderliche Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der **Stadt** abzustimmen.
- (5) Die **Stadt** oder ein von ihr beauftragter Dritter sind berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten an den Erschließungsanlagen zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Soweit die **Stadt** einen Dritten beauftragt, sind die hierfür entstehenden Kosten (in Höhe von ca. 500 €) vom **Vorhaben- und Erschließungsträger** zu tragen.

§ 5 Versorgungsanlagen

- (1) Der **Vorhaben- und Erschließungsträger** hat, soweit erforderlich, durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Telekom-, Strom- und Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Straßenaufbrüche sind bei der Stadt (Fachbereich 9.1) sowie für Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum eine straßenverkehrsrechtliche Sperrgenehmigung von der bauausführenden Firma zu beantragen (Fachbereich 9.2)
- (2) Die Anpassung der Straßenbeleuchtung hat der **Vorhaben- und Erschließungsträger** in Abstimmung mit der **Stadt** zu veranlassen. Neu aufzustellende Leuchten sind ergänzend zum Bestand auszuführen, alternativ in LED-Technik.
- (3) Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der **Stadt** drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die **Stadt** oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (4) Der **Vorhaben- und Erschließungsträger** hat im Einzelfall auf Verlangen der **Stadt** von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der **Vorhaben- und Erschließungsträger** verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen

§ 6

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der **Vorhaben- und Erschließungsträger** im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der **Vorhaben- und Erschließungsträger** haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der **Vorhaben- und Erschließungsträger** stellt die **Stadt** insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 7 Gewährleistungen/Anzeigepflicht

- (1) Der **Vorhaben- und Erschließungsträger** übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt 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.

- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist beträgt - abweichend von der VOB - fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der mängelfreien unter § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen durch die **Stadt**.
- (3) Der **Vorhaben- und Erschließungsträger** zeigt der **Stadt** die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die **Stadt** setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der **Stadt**, dem Abwasserwerk (Stadtbetrieb **Bornheim**) und dem **Vorhaben- und Erschließungsträger** gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den **Vorhaben- und Erschließungsträger** zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die **Stadt** berechtigt, die Mängel auf Kosten des **Vorhaben- und Erschließungsträger** beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 1.000,- € gefordert werden. Dies gilt auch, wenn der **Vorhaben- und Erschließungsträger** beim Abnahmetermin nicht erscheint. Die Stadt hat dem Erschließungsträger die mängelfreie Abnahme schriftlich zu bestätigen.

§ 8

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Ist die Erschließungsanlage mängelfrei abgenommen und hat der **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 Erschließungsanlagen.
- (2) Die Übernahme gilt mit dem Zugang der von der Stadt auszufertigenden Übernahmebestätigung bei dem **Vorhaben- und Erschließungsträger** als vollzogen. Mit der Übernahme gehen die Anlagen mit ihren Bestandteilen in die öffentliche Unterhaltung der Stadt über.
- (3) Die Widmung der Erschließungsanlagen ist Sache der Stadt. Der **Vorhaben- und Erschließungsträger** stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 9

Bürgschaften

- (1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den **Vorhaben- und Erschließungsträger** ergebenden Verpflichtungen hinsichtlich der herzustellenden Erschließungsanlagen leistet dieser Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer inländischen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens gem. dem beigefügten Muster in Höhe von 5.000 €.

Die Bürgschaft wird durch die **Stadt** nach in Höhe von 90 % der nachgewiesenen Herstellungskosten freigegeben, in Höhe von weiteren 5 % nach mängelfreier Abnahme. Die Freigabe/Rückgabe des Restbetrages in Höhe von 5% erfolgt nach Ablauf der Gewährleistung (§7)

- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des **Vorhaben- und Erschließungsträgers** ist die **Stadt** berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den **Vorhaben- und Erschließungsträger** für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

§ 10 Entwässerung

Vorhaben- und Erschließungsträger gewährleistet die ausreichende Oberflächenentwässerung in Abstimmung mit der Stadt und dem Abwasserwerk. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Private Flächen dürfen gem. Entwässerungssatzung der Stadt Bornheim nicht in über die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden.

§ 13 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1)
- b) die Gebäudeansichten (Anlagen 2-5)
- c) Pflanz- und Stellplatzplan (Anlage 6)
- d) die Straßenentwurfsplanung mit Erläuterungsbericht (Anlagen 7 und 8)
- e) das Muster der Bürgschaftsurkunde (Anlage 9)

§ 14 Rechtswirksamkeit

- (1) Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans He 13 in der Ortschaft Hersel, wenn die Stadt vorher Eigentümerin der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen geworden ist. Mit der Wirksamkeit des Vertrages und der Vorlage der Bürgschaft gemäß § 9 gilt die Erschließung als gesichert.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird 2-fach ausgefertigt. Die **Stadt** und der **Vorhaben- und Erschließungsträger** erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

- (4) Dieser Vertrag wird vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt geschlossen. Entschädigungs-/Schadensersatzleistungen sind auch für den Fall ausgeschlossen, dass der Rat dem Vertragsabschluss nicht zustimmt oder der Vertrag aus sonstigen Gründen nicht wirksam wird.

§ 15 Rechtsnachfolge

Der **Vorhaben- und Erschließungsträger** kann sämtliche Verpflichtung aus diesem Vertrag nur mit Zustimmung der **Stadt** an seinen etwaigen Rechtsnachfolger übertragen. Der **Investor** wird von diesen Verpflichtungen erst frei, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen hat.

Für die Stadt Bornheim

Für den Vorhabenträger

Bornheim, den.....

Bornheim, den.....

.....
Bürgermeister

.....
Seniorenhaus GmbH der Cellitinnen zur hl
Maria vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Mauel

.....
Erster Beigeordneter