Städtebaulicher Vertrag

gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zwischen

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

- nachfolgend „Stadt“ genannt -,

und

...

- nachfolgend „Investor“ genannt -,

Präambel

Am ... wurde der Bebauungsplan Br 28 in der Ortschaft Brenig als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 66, die östlichen Grundstücksflächen der Flurstücke Nr. 67 und 375 sowie die zur Grundstückerschließung erforderlichen Verkehrsflächen (Teilflächen der Flurstücke 63, 68 und 69). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.660 m².

Planungsziel ist die Arrondierung des Ortes um vier bis fünf weitere Baugrundstücke. Die zur Erschließung des Wohngebietes erforderlichen Zuwegungen wurden als öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage) und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Auf dem Flurstück 67 wird als Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt auf dem vorhandenen Intensivgrünland eine Obstwiese angelegt (1606 m²).

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche zur Wendeanlage und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme werden in diesem städtebaulichen Vertrag geregelt.

§ 1

Herstellungsverpflichtung

(1) Der **Investor** verpflichtet sich, die ihm nach diesem Vertrag obliegenden Erschließungsmaßnahmen bis zum **31.12.2017** fertig zu stellen.

- (2) Nach mängelfreier Abnahme der hergestellten öffentlichen Verkehrsanlagen (Wendeanlage) geht die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt Bornheim über.
- (3) Die Betriebsführung für den Bereich Wasserversorgung und 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).
- (4) Die Stadt wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn und soweit von dritter Seite Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan Br 28 oder eine auf seiner Grundlage erteilten Baugenehmigung eingelegt werden und der Investor die Durchführung der Maßnahmen zumindest auch aufgrund des anhängigen Rechtsmittelverfahrens hinauschiebt.

§ 2 Erschließung

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich, die in § 3 genannten Erschließungsanlagen in dem Umfang herzustellen, der sich aus den von der **Stadt** zu genehmigenden Ausführungsplanungen auf Grundlage der Entwurfsplanung (Anlagen 4 und 5) ergibt.
- (2) Im Bereich des ersten Hauses verpflichtet sich der **Investor** entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer und Übergänge in die Wirtschaftswegen) auf dem Privatgrundstück keine Einfriedigung herzustellen (Überhangfläche für das Müllfahrzeug).
- (3) Der Bau des Müllsammelplatzes erfolgt auf privater Fläche durch den **Investor** zusammen mit dem Bau des Privatweges. Regelungen hierzu werden in diesem Vertrag nicht getroffen.
- (4) Die Durchführung der Erschließung darf nur in Abstimmung mit der **Stadt** erfolgen.
- (5) Erfüllt der **Investor** 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 **Investor** 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) Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendeanlage Kreuzung Steinacker/Wirtschaftsweg) zuzüglich der zwei Übergangsflächen an den Wirtschaftswegen und Poller außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Br 28; Umsetzung der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Br 28).
- (2) Alle der Bauausführung dienenden Planunterlagen müssen den Genehmigungsvermerk der Stadt tragen.

- (3) Soweit sich die Stadt für die Prüfung der Erschließungsplanung eines Dritten bedient, sind die hierfür entstandenen Kosten vom Investor zu tragen.
- (4) Eventuell erforderliche behördliche oder sonstige Genehmigungen oder Zustimmungen sind vom **Investor** vor Baubeginn einzuholen und der **Stadt** vorzulegen.
- (5) 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) 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 beauftragt der Investor ein mit der **Stadt** abgestimmtes Ingenieurbüro.
- (2) Die Ausführungsplanung ist mit der Stadt abzustimmen. Eine angemessene Vorlaufzeit für die Prüfung und Freigabe durch die Stadt ist hierbei zu berücksichtigen.
- (3) Der **Investor** 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 zur Bauüberwachung/Bauherrenvertretung beauftragt, sind die hierfür entstehenden Honorarkosten auf der Basis der derzeit vorliegenden Kostenschätzung gemäß HOAI vom **Investor** zu tragen. Dieser stellt seine Rechnung an die Stadt. Die **Stadt** prüft die Rechnung und gibt diese zur Bezahlung an den Investor weiter.

§ 5

Versorgungsanlagen

- (1) Der **Investor** 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.

- (2) Die Anpassung der Straßenbeleuchtung hat der **Investor** in Abstimmung mit der **Stadt** und dem Stadtbetrieb zu veranlassen. Neu aufzustellende Leuchten sind in LED-Technik auszuführen.
- (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 **Investor** 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 **Investor** verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

§ 6

Verkehrssicherungspflicht

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der **Investor** im gesamten Erschließungsgebiet (Bebauungsplangebiet Br 28) die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der **Investor** haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt 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 sonst wie verursacht werden. Der **Investor** stellt die **Stadt** insoweit von allen Schadenersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 7

Gewährleistungen/Anzeigepflicht

- (1) Der **Investor** 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 **Investor** 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 **Investor** 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 **Investor** zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die **Stadt** berechtigt, die Mängel auf Kosten des **Investors** 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 **Investor** beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 8 Übernahme der Erschließungsanlagen

Ist die Erschließungsanlage mängelfrei abgenommen und hat der **Investor**

- 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.

Die Übernahme gilt mit dem Zugang der von der **Stadt** auszufertigenden Übernahmebestätigung bei dem **Erschließungsträger** als vollzogen. Mit der Übernahme gehen die Anlagen mit ihren Bestandteilen in die öffentliche Unterhaltung der **Stadt** über.

Die Widmung der Erschließungsanlagen ist Sache der **Stadt**. Der **Erschließungsträger** stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Gemäß den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Investor auf der Grundlage eines Ausführungsplans in Abstimmung mit der Stadt zur Realisierung der Maßnahme (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Br 28) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist gemäß vereinfachten Bewertungsverfahren NRW ein Defizit von 4.817 Punkten berechnet worden. Diese sollen für den Bau der Straße und die Schaffung von bis zu 5 Baugrundstücken im westlichen Bereich des Flurstückes 67 ausgeglichen werden. Hier ist auf dem vorhandenen Intensivgrünland (Flurstück 67) eine Obstwiese in der Größe von 1.606 m² anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind ggf. in Abstimmung mit der Stadt zu ersetzen.

(2) Für die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen gilt eine Frist bis zum **31.12.2018**. Erfüllt der **Investor** seine Verpflichtung zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen; erfüllt der Investor bis zum Ablauf dieser Frist die ihr aufgetragenen Verpflichtungen nicht, so ist die **Stadt** berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des **Investors** auszuführen oder ausführen zu lassen oder eine Ausgleichszahlung in Höhe von 24.000 Euro zu verlangen (15 pro qm Ausgleichsfläche). Die o.g. Frist ist nur maßgebend, sofern der Bebauungsplan Br 28 bis zum 31.12.2016 rechtskräftig geworden ist; tritt die Rechtskraft später ein, so verlängert sich die Frist entsprechend.

- (3) Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen durch den **Investor** nimmt die **Stadt** die Maßnahmen ab.
- (4) Die Kompensationsmaßnahmen werden durch Eintragung ins Grundbuch nach Maßgabe der Stadt und auf Kosten des Investors auf die Dauer von 30 Jahren ab Fertigstellung gesichert.

§ 10 Bürgschaften

- (5) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den **Investor** ergebenden Verpflichtungen hinsichtlich der von ihm herzustellenden Erschließungsanlagen leistet dieser Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer inländischen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens gem. dem beigefügten Muster
- a) in Höhe von 28.500 € für die Herstellung der Erschließung. Die Bürgschaft wird durch die **Stadt** nach Bauabschluss bis zur Höhe von 90 % der nachgewiesenen Herstellungskosten spätestens nach 4 Wochen freigegeben, in Höhe von weiteren 5 % nach mängelfreier Abnahme.
Nach der Abnahme der Maßnahmen und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- b) in Höhe von 18.000 Euro für die Herstellung der Kompensationsmaßnahmen gemäß § 10. 15.000 Euro werden nach Abnahme der Maßnahmen und Eintragung ins Grundbuch freigegeben. Die restlichen 3.000 Euro nach Ablauf der Zeit der Entwicklungspflege (5 Jahre).
- (6) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des **Investors** ist die **Stadt** berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den **Investor** für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (7) Mehrere Vertragspartner der **Stadt** haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 11 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- a) der Bebauungsplan Br 28 mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung (Anlagen 1 - 3);
- b) die von der **Stadt** zu genehmigende Straßenentwurfsplanung mit Kostenberechnung (Anlage 4-6):
- c) Landschaftspflegerische Entwurfsplanung (Anlage 7)
- d) die Muster der vorzulegenden Vertragserfüllungsbürgschaften und Gewährleistungsbürgschaften (Anlage 8)

§ 12 Rechtswirksamkeit

- (1) Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Br 28 in der Ortschaft Brenig, 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 **Investor** 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.

§ 13 Rechtsnachfolge

Der **Investor** kann sämtliche Verpflichtungen 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.

Liste der Anlagen

- Anlage 1: Bebauungsplan
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 4/5: Lagepläne Erschließung/Wendeanlage
- Anlage 6: Kostenberechnung Erschließung
- Anlage 7: Pflanzplan mit Erläuterung
- Anlage 8: Muster der Bürgschaften

Für die Stadt Bornheim

Bornheim, den.....

.....
Bürgermeister

.....
Erster Beigeordneter

Für den Investor

Bornheim, den.....

.....

.....