

Städtebaulicher Vertrag

gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zwischen

der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim,
vertreten durch den Bürgermeister und den Ersten Beigeordneten und
dem Abwasserwerk des Stadtbetriebes Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim
vertreten durch den Verwaltungsvorstand

- nachfolgend „Stadt“ genannt -,

und

Landgard Obst & Gemüse GmbH & Co KG vertreten durch die Landgard Obst & Gemüse VerwaltungsGmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführer Armin Rehberg, Thomas Schlich und Labi-not Elshani, Veilingstraße A 1, 47638 Straelen-Herongen

- nachfolgend „Investor“ genannt -,

Präambel

Am 29.03.2017 wurde das Straßenbauprogramm der Stadt Bornheim beschlossen. Darin enthalten ist auch der Ausbau der Raiffeisenstraße zwischen der Landstraße und dem Rosental in der Ortschaft Roisdorf. Der Ausbau ist im Haushalt der Stadt Bornheim für die Jahre 2017 bis 2019 veranschlagt.

Die derzeit provisorische Straße soll mit einem Regelquerschnitt von ca. 10 m Breite als Gewerbestraße erstmalig hergestellt werden. Der Querschnitt teilt sich in einen ca. 3 m breiten kombinierten Geh- und Radweg, eine 6,50 m breite Fahrbahn und einem ca. 0,50 m breiten Schrammbord auf.

Durch den derzeitigen schlechten verkehrsunsicheren Zustand ist der südöstliche Teil der Raiffeisenstraße komplett gesperrt. Der Hauptanlieger der Raiffeisenstraße, die Firma Landgard, ist bereit, die Straße selber auszubauen und den Straßenausbau vorzuziehen. Dazu soll der folgende Vertrag geschlossen werden. Im Innenverhältnis verhandelt die Firma Landgard mit dem zweiten Anlieger, der Firma Vendel, über deren Beteiligung an den Kosten.

Ziel des Vertrages ist die Erstellung der Raiffeisenstraße zwischen der Landstraße L 118 und dem Rosental durch die Firma Landgard. Der Ausbau erfolgt auf den Flurstücken Gemarkung Roisdorf Flur 22 Flurstücknummer 184 (tw.) und 344 (tw.) sowie den Parzellen Gemarkung Roisdorf Flur 24 Flurstücknummer 89 (tw.), 519, 520 und 521, die im Eigentum der Stadt Bornheim stehen. Weiterhin wird der Kanal in der hydraulisch erforderlichen Dimension mit einem Kanalarückhalterraum für diesen Bereich mit erstellt. Die Kosten, für die über das notwendige Maß zur Ableitung der Straßenentwässerung hinausgehende Dimension, werden seitens des Stadtbetriebes Bornheim (Abwasserwerk) nach vertragsgemäßer Abwicklung der Maßnahme einschließlich Kanal übernommen. Es besteht die Möglichkeit einer Kostenverrechnung mit den Kosten für die Bauüberwachung/Bauherrenvertretung nach § 5 Abs. 6.

§ 1

Herstellungsverpflichtung

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich, die ihm nach diesem Vertrag obliegenden Erschließungsmaßnahmen bis zum **31.12.2018** (spätestens 29.03.2019 für Restarbeiten, die wetterbedingt im Winter 2018 nicht fertiggestellt werden konnten) fertig zu stellen.
- (2) Nach Abnahme der mängelfrei endgültig hergestellten öffentlichen Verkehrsanlage, geht die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt Bornheim über.
- (3) Die Betriebsführung für das Wasserwerk der Stadt Bornheim ist dem Stadtbetrieb Bornheim (SBB), Donnerbach 15, 53332 Bornheim, übertragen worden. Die Belange der Abwasserentsorgung im Stadtgebiet Bornheim obliegen dem Abwasserwerk des Stadtbetriebes Bornheim (SBB). Soweit dieser Vertrag Regelungen hinsichtlich der Verlegung des Abwasserkanals trifft, ist an Stelle der **Stadt** sinngemäß der Stadtbetrieb zu beteiligen (z.B. Genehmigung der Planung, Aufstellung der Leistungsverzeichnisse, Zustimmung zur Vergabe, Bauüberwachung, Durchführung von Funktionsprüfungen, Vermessung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Durchführung der Kanalabnahmebefahrung, Abnahme, Gewährleistung).
- (4) Die Stadt wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn und soweit von dritter Seite Rechtsmittel gegen den Straßenausbau oder eine auf seiner Grundlage erteilten Genehmigung eingelegt werden und der Investor die Durchführung der Maßnahmen aufgrund des anhängigen Rechtsmittelverfahrens hinausschiebt.
- (5) Die bisher zu Gunsten von EuroPoolSystem International, Raiffeisenstraße 10, 53332 Bornheim auf den Grundstücken der Firma Landgard eingetragenen Baulasten werden mit der mangelfreien Übernahme der fertiggestellten Raiffeisenstraße gelöscht.

§ 2

Vertragsgegenstand

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

- die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
- die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßenfläche Raiffeisenstraße zwischen Landstraße und Rosental, einschließlich der Fahrbahn, des Gehweges, der Anpassungen an die vorhandenen Straßen/Wege und Angrenzer, die Straßenbeleuchtung in LED-Technik mit entsprechender Fachplanung, die Straßenbenennungsschilder, Verkehrszeichen und notwendiger Markierungen
- die für den Straßenraum notwendigen Entwässerungseinrichtungen (die über das notwendige Maß hinausgehende Kanaldimensionierung wird mitgebaut, allerdings werden die zusätzlich notwendigen Kosten vom Abwasserwerk des Stadtbetrieb Bornheim nach vertragsgemäßer Abwicklung der Maßnahme übernommen)
- die notwendige Breitbandversorgung in Absprache mit den entsprechenden Anbietern
- Verlegung eines durchgängigen Leerrohrs DN 100 mit jeweils einem Anfangs- und Endschacht im Geh-/Radweg

jeweils nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausführungsplanung. Die für die Prüfung der Erschließungsplanung entstehenden Kosten sind vom Investor auf Verlangen der Stadt zu erstatten (s. § 5 Abs. 5).

§ 3

Erschließung

Der **Investor** verpflichtet sich, die in § 2 genannten Erschließungsanlagen in dem Umfang herzustellen, der sich aus den von der **Stadt** zu genehmigenden Ausführungsplanungen auf Grundlage

der Vorentwurfsplanungen (Anlagen 1 bis 3) ergibt. Im Rahmen der mit der Stadt abzustimmenden Ausführungsplanung wird die Vorentwurfsplanung im Detail weiterentwickelt. Die konkrete Ausgestaltung der Erschließungsanlage wird zwischen dem Investor und der Stadt abgestimmt. Nach Herstellung der Erschließungsanlage wird diese kosten-, lasten- und gebührenfrei an die Stadt übergeben.

§ 4

Regelungen zur Umsetzung

- (1) Eventuell erforderliche behördliche oder sonstige Genehmigungen oder Zustimmungen sind vom **Investor** vor Baubeginn einzuholen und der **Stadt** vorzulegen. Die Raiffeisenstraße befindet sich in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld des Wasserbeschaffungsverbandes Wesseling-Hersel.
- (2) 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.
- (3) Die Durchführung der Erschließung darf nur in Abstimmung mit der **Stadt** erfolgen. Alle der Bauausführung dienenden Planunterlagen müssen den Genehmigungsvermerk der Stadt tragen, bzw. von der Stadt zur Ausführung freigegeben sein.
- (4) 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 § 10 dieses Vertrages zu hinterlegenden Bürgschaft ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Die Stadt ist ferner zum Rücktritt berechtigt, wenn der Investor mit der Erschließungsmaßnahme aus von ihm zu vertretenden Gründen nicht bis zum 01.10.2018 begonnen hat.

§ 5

Ausschreibung / Bauüberwachung

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen hat der Investor das mit der **Stadt** abgestimmte Ingenieurbüro Leiendecker, Bornheim beauftragt.
- (2) Der **Investor** verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung ausführen zu lassen und diese nur mit Zustimmung der **Stadt** zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse - vor deren Ausgabe - die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung. Eine Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Ausschreibungsunterlagen müssen zunächst von der Stadt freigegeben werden. Diese sind mindestens 4 Wochen vor Ausschreibung vorzulegen.
- (3) Sofern der Investor die vorgenannte Frist nicht einhält und auch nach Mahnung die Ausschreibungsunterlagen nicht vorlegt, wird eine Vertragsstrafe von 3 % der Bausumme fällig.
- (4) Eventuell erforderliche Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vom Investor mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.
Das Baugrundgutachten und die Vermessungstechnische Bestandsaufnahme sind von der Stadt beauftragt. Die Ergebnisse sind dem Ingenieurbüro Leiendecker als Planungsgrundlage zur Verfügung gestellt worden. Gleiches gilt für die Luftbildauswertung/Kampfmitteluntersuchung durch die Bezirksregierung Düsseldorf.
- (5) Die **Stadt** oder ein von ihr beauftragter Dritter sind berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten an den Erschließungsanlagen zu überwachen und die unverzügliche Beseiti-

gung festgestellter Abweichungen und Mängel zu verlangen. Die **Stadt** beauftragt einen Dritten mit der Bauüberwachung/Bauherrenvertretung. Die hierfür entstehenden Kosten, welche auf Basis der derzeit vorliegenden Kostenberechnung mit 10.000 € brutto ermittelt wurden, sind vom **Investor** zu tragen. Änderungen ab 10 % Mehr- oder Minderkosten hinsichtlich der anrechenbaren Kosten, schlagen sich entsprechend linear auf das aktuell ermittelte Honorar nieder. Die Honorarabrechnung erfolgt direkt mit dem von der Stadt beauftragten Ingenieurbüro nach Freigabe durch die Stadt.

- (6) Das Abwasserwerk des Stadtbetriebes Bornheim ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten an der Kanalisation zu überwachen. Die erforderlichen Aufwendungen zur Planung/Bauüberwachung/Bauherrenvertretung incl. Bestandsvermessung der neuen Kanalisation sowie der Kanalabnahmebefahrung gehen zu Lasten des Investors. Die hierfür entstehenden Kosten, welche auf Basis der vorhandenen Jahresverträge und einer Aufwandsabschätzung ermittelt wurde, liegen bei ca. 4.000 € brutto und sind vom Investor zu tragen. Änderungen größer 10 % schlagen sich entsprechend nieder. Die gemäß der Präambel vereinbarte Kostenübernahme der Mehrkosten für die über das notwendige Maß hinausgehende Kanaldimensionierung trägt der Stadtbetrieb. Nach Kostenberechnung liegen diese Mehrkosten bei ca. 67.000 € brutto und somit bei ca. 25 % von den Investitionskosten der Kanalisation. Die tatsächliche Abrechnung erfolgt auf Grundlage der geprüften Schlussrechnung.

§ 6

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. Die Trassen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind von der Stadt und dem Stadtbetrieb vor Herstellung freizugeben. Die Übernahme in die Datenbank zur Leitungsauskunft der Versorgungsunternehmen ist sicher zu stellen.
- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung einschließlich der erforderlichen Leitungsverlegung, Steuerungs- und Schalteinrichtungen und Eingliederung ins vorhandene Netz 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 Erschließungsarbeiten ist der **Stadt** mindestens vier 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 Abweichungen und Mängel zu verlangen. Verstößt der Investor gegen diese Pflicht, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 % der Bausumme fällig. Die Vertragsstrafen aus § 5 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 dieses Vertrages dürfen nicht die Gesamtsumme von 5 % der Bausumme überschreiten.
- (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 ersetzen.

§ 7

Verkehrssicherungspflicht

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der **Investor** im gesamten Erschließungsbereich die Verkehrssicherungspflicht. Dies beinhaltet auch die Straßenreinigung und den Winterdienst.
- (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.
- (3) Der Investor verpflichtet sich, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verschmutzungen der umliegenden Straßen durch Baustellenverkehr zu ergreifen und auftretende Verschmutzungen unverzüglich zu beseitigen (Reinigung der Fahrzeuge, Einsatz von Saugkehrmaschinen etc.).
Sollte der Investor dieser Verpflichtung nicht nachkommen, behält sich die Stadt vor, auf Kosten des Investors, Straßenreinigungsarbeiten an Dritte zu beauftragen.

§ 8

Gewährleistungen/Anzeigespflicht

- (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 der VOB/B. Die Gewährleistungsfrist beträgt - abweichend von der VOB/B - fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der mängelfreien unter § 2 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen durch die **Stadt**.
- (3) Der **Investor** zeigt der **Stadt** die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die **Stadt** setzt abweichend von der VOB/B einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der **Stadt, bzw. dem** Wasser- und 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.

§ 9

Übernahme der Erschließungsanlagen

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

- a) in zweifacher Ausfertigung die Schlussrechnungen mit Aufmaß-Zeichnungen, 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,
- c) Lageplan der hergestellten Straße als Ausdruck und elektronisch (pdf und dwg-Datei)

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 **Investor** 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 **Investor** stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 10 Bürgschaften

- (1) 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 eines in der europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts bzw. Kredit- oder Kautionsversicherung gem. dem beigefügten Muster in Höhe von 960.000 € (Bausumme plus 20 % für Vermessung, Planung und sonstige Nebenkosten). Die Bürgschaft hat sich ausdrücklich auf sämtliche in diesem Vertrag aufgeführten Vertragsstrafen zu erstrecken und wird durch die **Stadt** entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen um je 50.000 € bis zur Höhe von 90 % der nachgewiesenen Herstellungskosten freigegeben. Weitere 5 % der Bürgschaftssumme wird nach der mängelfreien Abnahme freigegeben.
- (2) 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.
- (3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft frei gegeben.
- (4) Mehrere Vertragspartner der **Stadt** haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 11 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- a) die von der **Stadt** zu genehmigende Straßenplanung mit Erläuterung und Kostenberechnung (Vorentwurfsplanung als Anlage 1)
- b) die vom Abwasserwerk des Stadtbetrieb Bornheim zu genehmigende Entwässerungsplanung mit Kostenberechnung (Entwurfsplanung als Anlage 2)
- c) die Fachplanung für die Straßenbeleuchtung (Entwurfsplanung als Anlage 3)
- d) die Muster für die Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaft (Anlage 4)

§ 12 Rechtswirksamkeit

- (1) Der Vertrag wird wirksam mit dem Beschluss des Rates bzw. dessen Ausschusses über den Ausbau der Raiffeisenstraße.

- (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: Straßenvorentwurfsplanung mit Erläuterung und Kostenberechnung
- Anlage 2: Entwässerungsplanung mit Erläuterung und Kostenberechnung
- Anlage 3: Fachplanung der Straßenbeleuchtung einschließlich der Einbindung ins Netz
- Anlage 4: Muster der Bürgschaften

Für die Stadt Bornheim

Für den Investor

Bornheim, den.....

Bornheim, den.....

.....
Bürgermeister

.....

.....
Erster Beigeordneter

.....

.....
Verwaltungsvorstand SBB

.....