

VfG-

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 der Golfanlage Römerhof GmbH, 53332 Bornheim,
vertreten durch Herrn Thomas von Kempis

- nachfolgend „Investor“ genannt -,

Präambel

Der Wirtschaftsweg zwischen L 182 und Zufahrt der Golfanlage Römerhof erschließt die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, die Golfanlage Römerhof und den städtischen Wanderparkplatz. Der städtische Wirtschaftsweg ist ca. 860 m lang und verfügt über eine ca. 3,0 m breite Oberflächenbefestigung.

Die für die Golfanlage Römerhof erteilten Baugenehmigungen vom 02.04.1997 und 24.02.1998 enthalten unter dem Punkt 8. die Auflage, zur Herstellung einer funktionalen Erschließungsanlage zwischen Golfanlage Römerhof und L 182 einen entsprechenden Erschließungsvertrag abzuschließen (AZ 63-B-31.837 und 63-B-32.460).

Die Bemühungen zum Abschluss eines entsprechenden Vertrags wurden 2019 wieder aufgenommen und münden in diesen Vertrag.

Die geforderte funktionale Erschließung lässt sich durch eine nachhaltige Sanierung und Verbreiterung des vorhandenen Wegs erreichen.

Ziel des Vertrages ist, die notwendigen Sanierungs- und Verbreiterungsarbeiten zu regeln und damit die Auflagen aus den o.g. Baugenehmigungen zu erfüllen.

Die Sanierungsarbeiten finden auf den Wegegrundstücken Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 47, Flurstücks-Nr. 272, 276, 266, 269, 268 und Flur 80, Flurstücks-Nr. 2 statt, die im Eigentum der Stadt Bornheim stehen.

§ 1

Herstellungsverpflichtung

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich, die ihm nach diesem Vertrag obliegenden Baumaßnahmen innerhalb von 18 Monaten nach Vertragsabschluss fertig zu stellen.
- (2) Nach Abnahme des sanierten und verbreiterten Wirtschaftswegs, geht die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht wieder auf die Stadt Bornheim über.
- (3) Die Stadt wird die vorgenannte Frist angemessen verlängern, wenn und soweit von dritter Seite Rechtsmittel gegen die Baumaßnahmen oder eine auf seiner Grundlage erteilten Genehmigung eingelegt werden und der Investor die Durchführung der Maßnahmen aufgrund des anhängigen Rechtsmittelverfahrens hinausschiebt.

§ 2 Vertragsgegenstand

Die Wegesanierung und -verbreiterung nach diesem Vertrag umfasst (vgl. Anlage 1):

- Einrichten der Baustelle und Abstecken des Baugrundstücks
- Säubern der Wegebefestigung und ggf. Abschieben der Wegeränder
- Anspritzen der vorhandenen Wegebefestigung mit bituminösen Haftmittel
- Einbau einer Asphalttragschicht, d=14 cm, 3,50 m Breite, zweischichtig jeweils 7 cm
- Einbau einer Asphaltarmierung in 3,50 m Breite durch die Stadt Bornheim
- Einbau einer Asphaltdeckschicht, d=4 cm, 3,50 m Breite, mit min. 25 % Aufhellungsgestein
- Einbau durchgängiger, beidseitiger Schotter-Bankette in 0,75 m Breite
- Herstellung von 4 Fahrbahnaufweitungen mit 5,00 m Asphaltbreite
- Herstellung von Fahrbahnverbreiterungen in Kurven mit 5,00 m Asphaltbreite
- die bauliche Anpassung einmündender Wirtschaftswegen einschl. Oberflächenentwässerung
- den baulichen Wegeanschluss an die L 183² – soweit nicht bereits vom Landesbetrieb NRW hergestellt

jeweils nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten technischen Ausführungsunterlagen auf der Grundlage der Anlagen 1, 2 und 3.

§ 3 Erschließung

Der **Investor** verpflichtet sich, die in § 2 genannten Erschließungsanlagen in dem Umfang zu bauen, der sich aus den von der **Stadt** zu genehmigenden technischen Ausführungsunterlagen auf der Grundlage der Anlagen 1, 2, 2B und 3 ergibt. Die konkreten Sanierungsarbeiten werden direkt zwischen Investor und Stadt abgestimmt. Nach Sanierung des Wirtschaftsweges wird dieser kosten-, lasten- und gebührenfrei an die Stadt übergeben.

Die Bruttobaukosten zur Sanierung des Wirtschaftsweges belaufen sich auf ca. 146.000 €. Um eine nachhaltiges Sanierungsergebnis zu erreichen, ist zusätzlich der Einbau einer Asphaltbewehrung notwendig. Für die Asphaltbewehrung sind Bruttokosten von ca. 32.000 € zu veranschlagen. Insgesamt betragen die Bruttobaukosten damit ca. 178.000 €. Die Nebenkosten zu fachlichen Begleitung und Rechnungsprüfung durch ein Ingenieurbüro betragen brutto ca. 7.000 €. Daraus ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von ca. 185.000 €.

Die Kosten werden zwischen Investor und Stadt entsprechend § 4 Abs. 5 aufgeteilt.

§ 4 Regelungen zur Umsetzung

- (1) Eventuell erforderliche behördliche oder sonstige Genehmigungen oder Zustimmungen sind vom **Investor** vor Baubeginn einzuholen und der **Stadt** vorzulegen. Das betrifft die straßenverkehrsrechtliche Sperrgenehmigung für die Bauarbeiten sowie den baulichen Anschluss an die L 183 – falls dieser nicht bereits vom Landesbetrieb Straßen NRW hergestellt wurde. Eine Ausweichstrecke zur Erschließung der Golfanlage Römerhof und des städtischen Wanderparkplatzes während der notwendigen Sperrung des sanierungsbedürftigen Wirtschaftsweges soll einvernehmlich Bestandteil der Sperrgenehmigung werden – ohne diesem Genehmigungsverfahren vorzugreifen.
- (2) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung grundsätzlich so auszuführen, wie unter § 2 beschrieben und im Zuge der Bauvorbereitung in ergänzenden technischen Details von der Stadt festgelegt.
- (3) Die Durchführung der Arbeiten darf nur in Abstimmung mit der **Stadt** erfolgen. Alle der Bauausführung dienenden Plan- und Ausführungsunterlagen müssen den Genehmigungsvermerk der Stadt tragen, bzw. von der Stadt zur Ausführung freigegeben sein.

- (4) Der Investor ist Bauherr der Baumaßnahme und trägt die Kosten – mit Ausnahme der unter (5) genannten finanziellen Beteiligung durch die Stadt.
- (5) Die Stadt beteiligt sich an den Sanierungskosten mit einem Bruttobetrag von 80.000 €, der auf Anforderung durch den Investor und auf Grundlage der geprüften Rechnung umgehend - auch in Teilbeträgen - erstattet wird. Die Stadt trägt zusätzlich die Kosten in Höhe von ca. 32.000 € für den Einbau der Asphaltarmierung - in Form einer Erstattung. Die Stadt übernimmt ferner die Kosten für die fachliche Begleitung und Rechnungsprüfung in Höhe von ca. 7.000 € und behält sich vor, diese Leistung einem Ingenieurbüro zu übertragen.
- (6) Erfüllt der **Investor** seine ihm nach Abs. 1 bis 4 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 01.10.2021 begonnen hat.

§ 5

Ausschreibung/Bauüberwachung

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich, die Bauleistungen nur mit Zustimmung der **Stadt** zu beauftragen. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse, Ausführungsunterlagen und die Auftragserteilung. Eine Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Ausschreibungsunterlagen bzw. Ausführungsunterlagen müssen vor Baubeginn von der Stadt freigegeben werden. Diese sind der **Stadt** mindestens 4 Wochen vor Baubeginn vorzulegen.
- (2) Eventuell erforderliche Vermessungsarbeiten (z.B. Grenzanzeige vor Baubeginn) werden vom Investor in Auftrag gegeben - mit der Auflage, alle Arbeiten vor Beginn mit der Stadt abzustimmen.
- (3) Die **Stadt** beauftragt einen Dritten mit der fachlichen Begleitung der Baumaßnahme (Überwachung der Erschließungsarbeiten und Prüfung der Bauabrechnung). Der Aufwand ist von der **Stadt** zu tragen.

§ 6

Bauvorbereitung/Baubeginn

- (1) 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 die unverzügliche Beseitigung festgestellter Abweichungen und Mängel zu verlangen.
- (2) 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 bzw. durchzuführen und diese durch eine von beiden Vertragsparteien anerkannte Prüfstelle 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 Baustellenbereich 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 und Wege 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/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 für die Sanierungsarbeiten richtet sich nach der VOB/B. Die Gewährleistungsfrist beträgt zwei Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der 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** 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**

in zweifacher Ausfertigung die Schlussrechnungen mit Aufmaßzeichnungen und Massenberechnungen oder eine prüffähige Kostenzusammenstellung vorgelegt,

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.

§ 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 66.000 €. Die Bürgschaft wird durch die **Stadt** entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen um je 20.000 € 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 Vertragsstrafen

- (1) Vertragsstrafen werden nicht vereinbart.

§ 12 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- a) die von der **Stadt** zu genehmigenden Ausführungsunterlagen mit Erläuterung und Kostenangaben auf der Grundlage der Anlagen 1, 2, 2B und 3,
- b) die Muster für die Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaft (Anlage 4).

§ 13 Rechtswirksamkeit

- (1) Der Vertrag wird wirksam durch Unterschrift der Vertragspartner. Die Gegenzeichnung durch die Stadt erfordert einen Beschluss durch die Ratsgremien.
- (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.

§ 14 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.

§ 15 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort ist das Stadtgebiet Bornheim, Gerichtsstand ist das zuständige Amts-, Land- oder Oberverwaltungsgericht.

Liste der Anlagen

- Anlage 1: Lageplan mit 4 Details vom 09.07.2020
- Anlage 2: Schreiben des Investors vom 29.10.2019
- Anlage 2B: Aktualisiertes Angebot der Oevermann Verkehrswegebau GmbH vom 13.07.2020
- Anlage 3: Schreiben der Stadt v. 24.01.2020
- Anlage 4: Bürgschaftsmuster

Für die Stadt Bornheim

Bornheim,

.....
Bürgermeister

.....
Erster Beigeordneter

Für den Investor

Bornheim, den.

GOLFANLAGE
RÖMERHOF GMBH

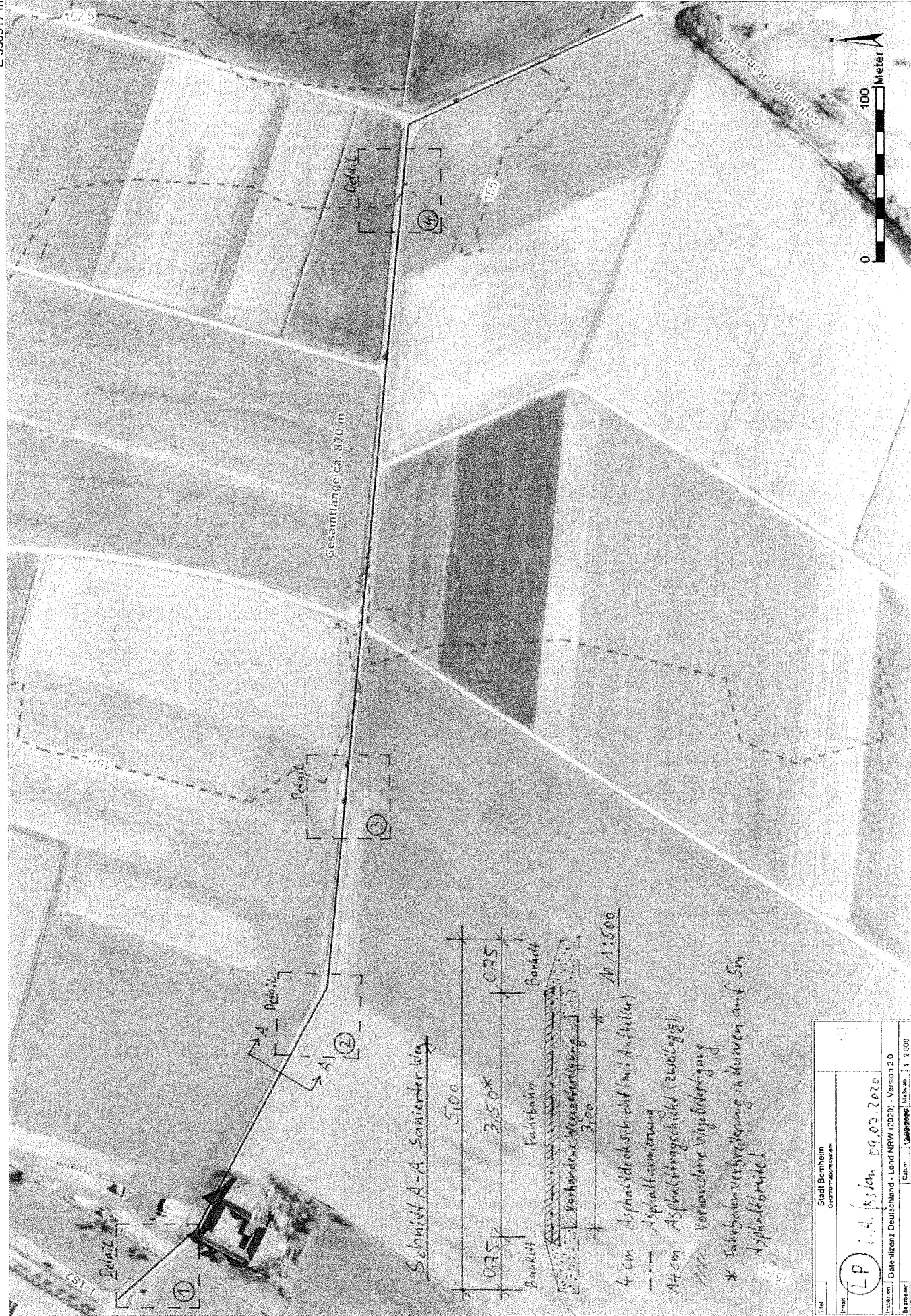
31.7.2020
[Handwritten Signature]

(Vorbehaltlich der
für die 32. KW
zusagten Auftrags-
bestätigung der Fa.
Oevermann)

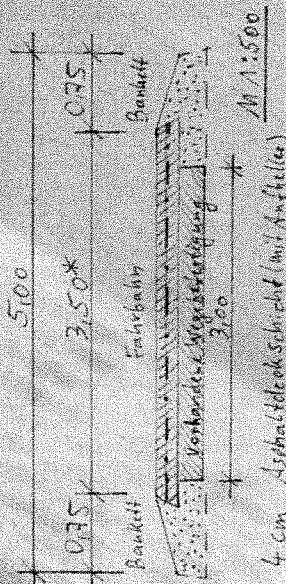
[Handwritten Signature]
31.07.2020

E 356517 m

N 5623123 m



Schnitt A-A Sanierter Weg



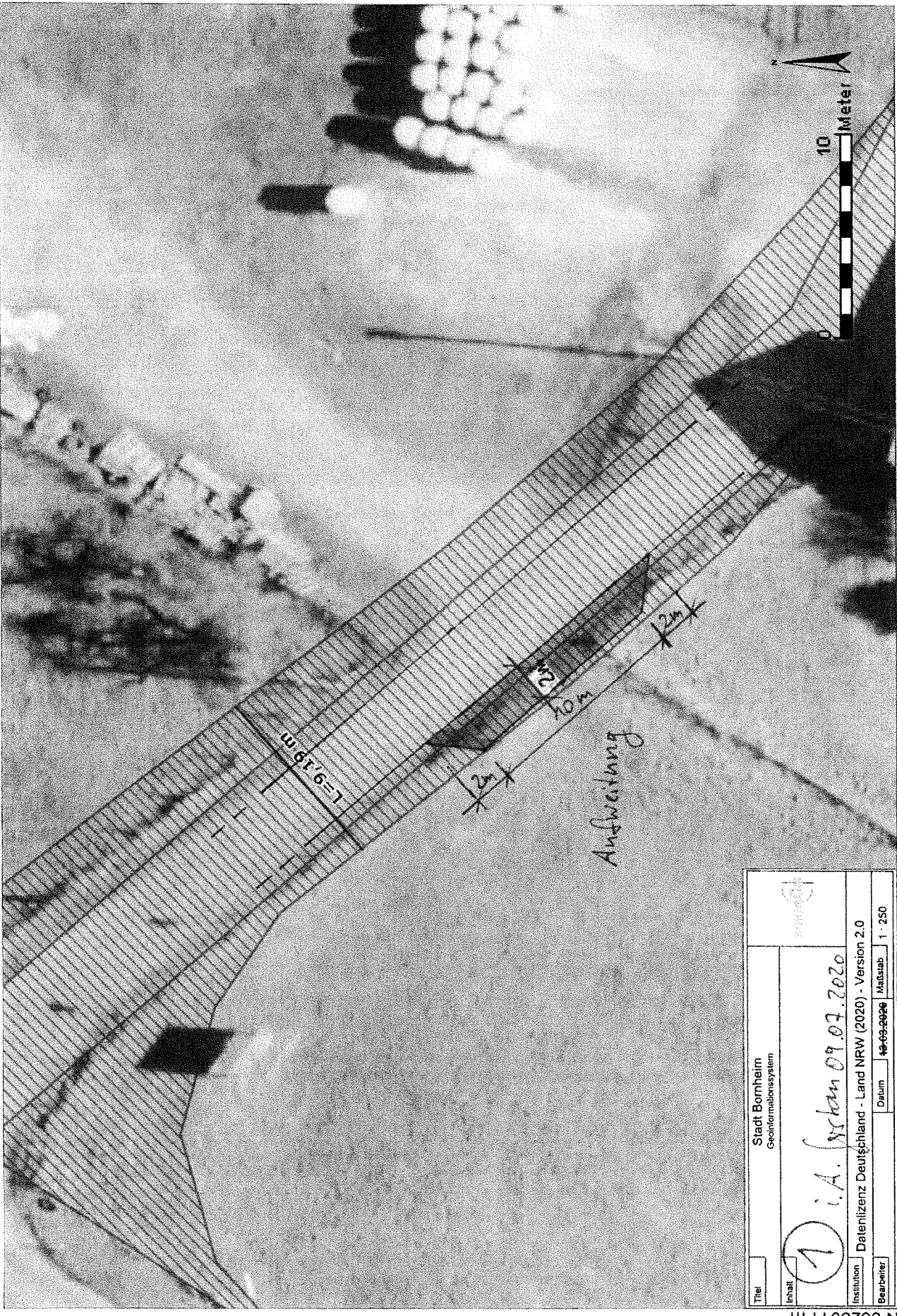
- 4 cm Asphaltdeckschicht (mit Anfaller)
- Asphaltarmierung
- 14 cm Asphalttragsschicht (zweilagig)
- Vorhandene Weggelastung
- * Fahrbahnverbreiterung in Kurven auf 5m Asphaltbreite!

Stadt Bornheim Geodätische Abteilung	
LP	1. A. 1. Jan. 09.07.2020
Version	Datensatz Deutschland - Land NRW 2020 - Version 2.0
Skala	1 : 2 000

E 355769 m

E 355833 m

N 5623055 m



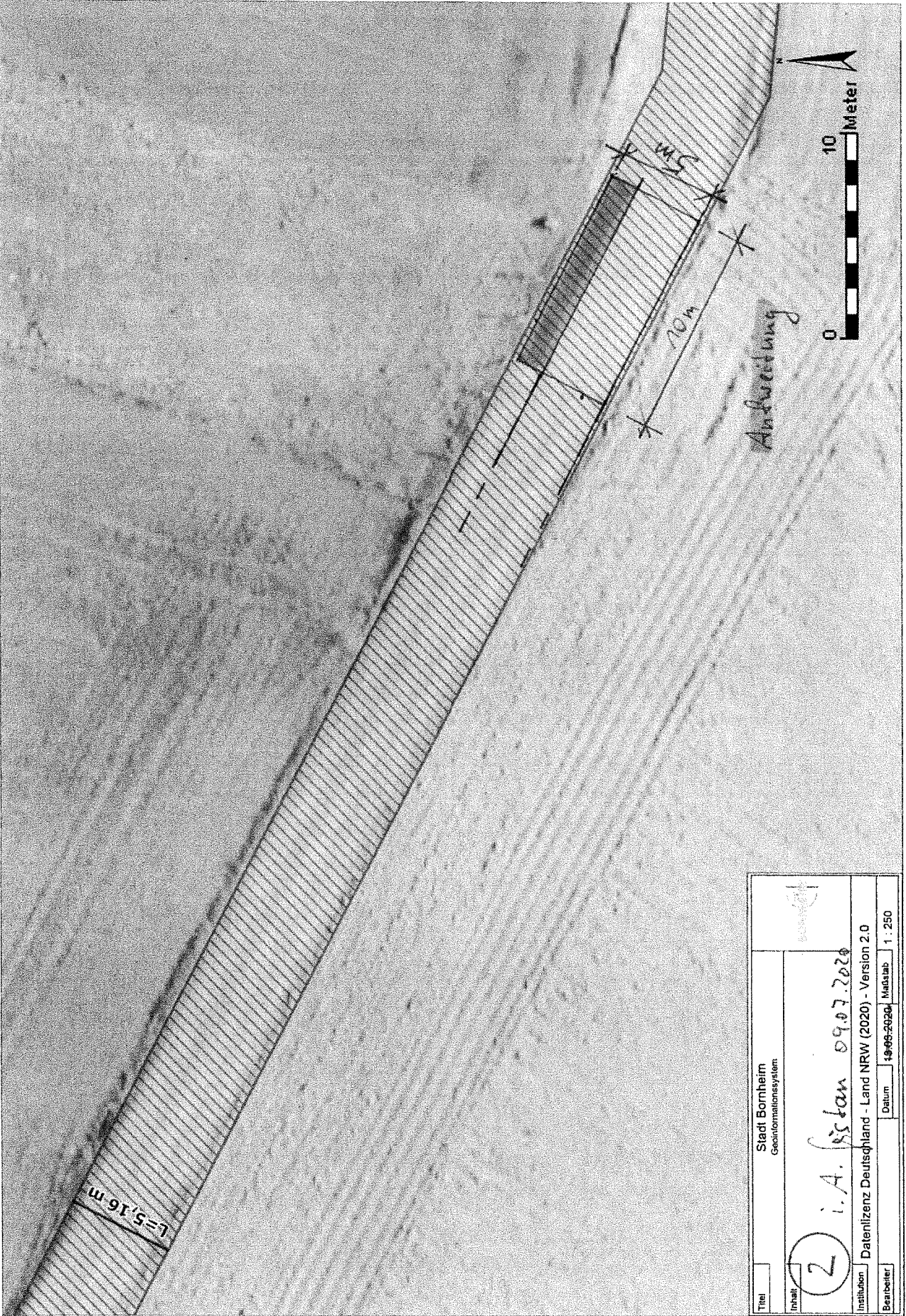
Stadt Bornheim Geoinformationssystem		BORNHEIM	
Inhalt ① i.A. gesamt 09.07.2020		Inhalt Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2020) - Version 2.0	
Bearbeiter		Datum 10.03.2020	Maßstab 1 : 250

N 5623011 m

E 355770 m

E 355965 m

N 5622973 m



Titel		Stadt Bornheim Geoinformationssystem	
Inhalt		2 i.A. GSKan 09.07.2020	
Institution		Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2020) - Version 2.0	
Bearbeiter		Datum	19.06.2020
		Maßstab	1 : 250

N 5622929 m

E 355902 m

E 356105 m

N 5622949 m



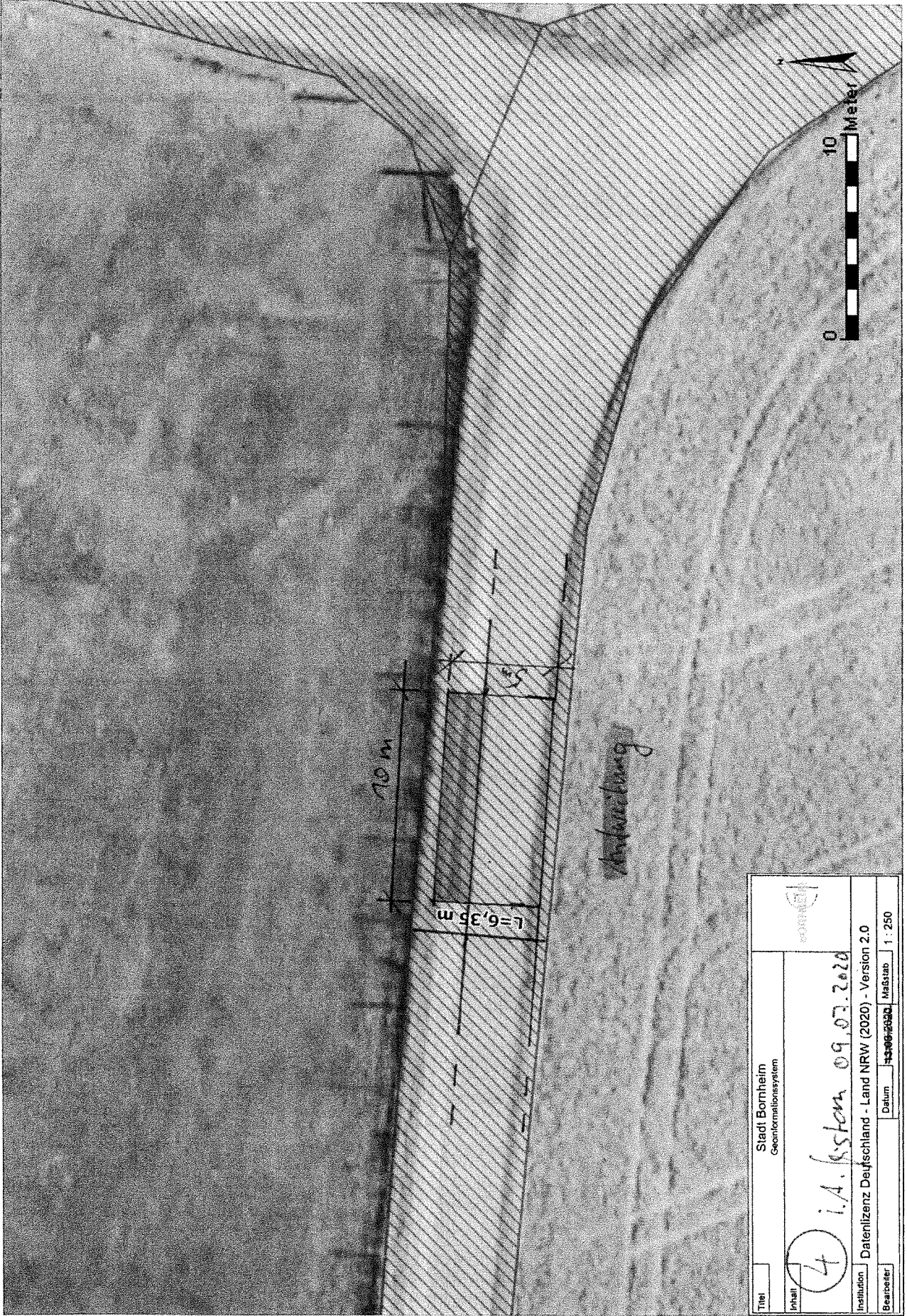
Titel		Stadt Bornheim Geoinformationssystem	
Inhalt		i.A. System 09.02.2020	
Institution		Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2020) - Version 2.0	
Bearbeiter		Datum	14.03.2020
		Maßstab	1 : 250

N 5622906 m

E 356042 m

E 356456 m

N 5622918 m



Stadt Bornheim Geoinformationssystem	
i.A. System 09.07.2020	
Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2020) - Version 2.0	
Datum 13.08.2020 Maßstab 1:250	
Bearbeiter	

N 5622874 m

E 356393 m