

Zwischen der Stadt Gummersbach
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Frank Helmenstein

(nachfolgend „Stadt“ genannt)

und Herrn Andreas Stefanidis, Puhler Str. 14a, 51674 Wiehl

(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt)

wird gem. § 12 Abs. 1 BauGB folgender

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Gummersbach-Albertstraße/Poststraße“

geschlossen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Gummersbach-Albertstraße/Poststraße“ vorgesehene Bauvorhaben. Es umfasst
 - die Errichtung von 4 Wohngebäuden an der Albertstraße (nachfolgend „Vorhaben A“ genannt),
 - die Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes an der Poststraße (nachfolgend „Vorhaben B“ genannt)
sowie
 - den Umbau der Albertstraße nach Maßgabe dieses Vertrages und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.
- (3) Das zur Durchführung der Vorhaben erforderliche Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 7, Flurstücksnummer 5026 befindet sich im Eigentum vom Vorhabenträger. Für das noch zu bildende Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 7, Teile aus den Flurstücksnummern 3656, 3652, 3667 und 4806 wurden vor der Notarin Ute Weyland am 23.10.2013 die Tausch- und Auflassungserklärungen beurkundet (UR.Nr. 1038/2013 Y). Die Auflassungsvormerkung liegt vor.
- (4) Die für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche (Albertstraße) benötigten Flächen Gemarkung Gummersbach, Flur 7, Teil aus Nr. 5026 wurden mit gleichem Tauschvertrag an die Stadt Gummersbach übertragen.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) der Plan zur Durchführung des Vorhabens A – Blatt 1 (Anlage 2),
- c) der Plan zur Durchführung des Vorhabens B – Blatt 2 (Anlage 3),
- d) der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 (Anlage 4) und
- e) die Ausführungsplanung der Albertstraße vom _____ (Anlagen 5 bis 7)

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben A betrifft die Errichtung von 4 Wohngebäuden mit einer Grundfläche von jeweils maximal 256 m² mit insgesamt 24 bis 26 Wohneinheiten (ohne Balkone bzw. Terrassen) und den dazugehörigen Stellplätzen/Carports.
- (2) Das Vorhaben B betrifft die Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes mit einer Grundfläche von maximal 598 m² und den dazugehörigen Stellplätzen.
- (3) Zwischen den Vorhaben A und B wird eine private Grünfläche mit einer privaten Wegeverbindung zwischen der Albertstraße und der Poststraße angelegt.
- (4) Weitere Einzelheiten ergeben sich aus Blatt 1 und Blatt 2 des Vorhaben- und Erschließungsplans.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Gummersbach-Albertstraße/Poststraße“.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich
 - für das **Vorhaben A** spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag oder prüffähige Unterlagen gem. § 67 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) für das Vorhaben A einzureichen.
Der Vorhabenträger wird spätestens 2 Jahre nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung bzw. entsprechender Erklärungen der Stadt gem. § 67 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) mit mindestens 2 Gebäuden beginnen (Hochbaumaßnahmen)

richtige Schlussrechnung vorzulegen.

§6

Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung und der Bauleitung der Baumaßnahme beauftragt der Vorhabenträger das Ingenieurbüro für Vermessung und Bauwesen Holger Schmidt, Eckenhagener Str. 26, 51674 Wiehl. Sollte die Beauftragung an ein anderes Ingenieurbüro erfolgen, ist hierzu die vorherige Zustimmung der Stadt erforderlich. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Ingenieurbüro erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.
- (2) Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB). Das Leistungsverzeichnis – vor seiner Ausgabe – sowie die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung bedürfen der Zustimmung der Stadt.
- (3) Mit dem Antrag auf Zustimmung zur Vergabe und **vor** der Auftragserteilung legt der Vorhabenträger alle Angebotsunterlagen vor, daneben die Freistellungserklärung für die zu beauftragenden Firmen des zuständigen Finanzamtes sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigungen von Berufsgenossenschaft, Krankenkasse und Handwerkskammer, sofern diese der Stadt nicht bereits vorliegen.
- (4) Der Auftrag kann nur an ein von der Stadt anerkanntes Tiefbauunternehmen, das sämtliche geforderten Unbedenklichkeitsbescheinigungen vorlegen kann, erteilt werden.

§ 7

Baudurchführung

- (1) Der Baubeginn ist der Stadt – Ressort Bauverwaltung und Umweltschutz – **vorher** anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (2) **Vor** dem Baubeginn hat der Vorhabenträger die Absteckung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche durch ein von ihm zu beauftragendes Vermessungsbüro durchführen zu lassen. Dabei ist ausreichend Raum für alle zur öffentlichen Erschließungsanlage gehörenden Bauteile (z. B. Bordsteine, Rückenstützen, Schutz- und Leitplanken etc.) zu berücksichtigen.
Die Stadt ist über die Auftragserteilung in Kenntnis zu setzen, damit ggf. Inhalte des Auftrages mit dem Auftragnehmer abgestimmt werden können.
- (3) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von der Stadt anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzu-

legen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zu diesem Zweck Lastplattendruckversuche sowie Kernbohrungen an den von der Stadt bestimmten Stellen vorzunehmen. Er verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

- (4) Falls bei Baudurchführung teerhaltiges Material in der zu entsorgenden bituminösen Befestigung gefunden wird, wird der Vorhabenträger dieses Material auf seine Kosten fachgerecht entsorgen.

§ 8

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Bauausführung an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet (innere und äußere Erschließung) die Verkehrssicherungspflicht. Die Verkehrssicherungspflicht umfasst insbesondere auch die Sauberhaltung sowie den **Winterdienst** der/auf den (Bau)Straßen im Baugebiet. Die angrenzenden öffentlichen Straßen sind **von jeglicher Verschmutzung** freizuhalten.
- (2) Für den Fall, dass im Rahmen der Baumaßnahme die Herstellung eines Ersatzgehweges erforderlich wird, obliegt dem Vorhabenträger für diese Fläche die Verkehrssicherungspflicht einschließlich Sauberhaltung und Winterdienst.
- (3) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der mängelfreien öffentlichen Verkehrsfläche für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger 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. Die Haftung kann nicht (auch nicht teilweise) ausgeschlossen werden.

§ 9

Abnahme und Mängelansprüche

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt – Ressort Bauverwaltung und Umweltschutz – die vertragsgemäße Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche (Umbau Albertstraße) **schriftlich** an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von allen Vertragsparteien zu unterzeichnen.
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind. Die Mängelansprüche der Stadt werden durch baufachliche Genehmigungen und Abnahmen

der Vertragsleistungen nicht eingeschränkt.

- (3) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB sowie nach den zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für den Bau von Verkehrsflächenbefestigungen aus Asphalt (ZTV Asphalt-STB) und zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen (ZTV Pflaster-STB) in den jeweils geltenden Fassungen. Die Frist für Mängelansprüche wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der Baumaßnahme durch die Stadt.
- (4) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 250,00 € (in Worten: zweihundertfünfzig EURO) angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 10

Übernahme der öffentlichen Verkehrsflächen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der Baumaßnahme übernimmt die Stadt die öffentliche Verkehrsfläche wieder in ihre Baulast. Vor Übernahme sind
 - die Rechnungsunterlagen gem. § 5 Abs. 4 vorzulegen,
 - die auf den Umbau der öffentlichen Verkehrsfläche (Albertstraße) bezogene unbefristete selbstschuldnerische Mängelansprüchebürgschaft gemäß Abs. 7 vorzulegen. Die Bürgschaft ist zugunsten der Stadt auszustellen oder zu übertragen und
 - in Abstimmung mit der Stadt durch ein Vermessungs-/Ingenieurbüro digital und in Papierform erstellte Bestandspläne über die vom Vorhabenträger hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen zu übergeben.
- (2) Die Stadt bestätigt die Übernahme der öffentlichen Verkehrsfläche in ihre Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht schriftlich.
- (2) Die Grenzherstellung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen. Alle Grenzzeichen entlang der neuen Erschließungsanlage müssen nach Abschluss der Maßnahme sichtbar sein. Eine entsprechende Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen ist zu übergeben.

§ 12

Sicherheitsleistung

- (1) Der Vorhabenträger übergibt an die Stadt zur Sicherung seiner Verpflichtungen aus § 5 eine selbstschuldnerische unwiderrufliche unbefristete Bürgschaft eines in der Europäischen Union zugelassenen und niedergelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers in Höhe von

86.000,-- € (in Worten: sechshundachtzigtausend Euro).

Die Bürgschaft ist der Stadt innerhalb von 10 Tagen vor dem geplanten Satzungsbeschluss zu übergeben und nach mängelfreier Abnahme der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzugeben.

- (2) Nach Abnahme der öffentlichen Verkehrsfläche nach § 9 und Vorlage der Unterlagen nach § 10 Abs. 1 sowie § 5 Abs. 4 ist für die Dauer der Mängelanspruchsfrist eine Mängelansprachebürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen.
Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen. Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 13

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (2) Im Falle eines Normenkontrollverfahrens werden die anfallenden Prozesskosten ebenfalls vom Vorhabenträger übernommen.

§ 14

Veräußerung der Grundstücke, Wechsel des Vorhabenträgers

- (1) Verpflichtungen aus diesem Vertrag kann der Vorhabenträger nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen.
- (2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen.
- (3) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 15

Haftungsausschluss

Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche aus diesem Vertrag gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens ergibt.

rens herausstellt.

§ 16

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung. Eine Ausfertigung wird dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 beigelegt.
- (2) 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.

§ 17

Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn

1. die unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft vorliegt und
2. die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Gummersbach, den _____

Wiehl, den _____

Für die Stadt Gummersbach:

Für den Vorhabenträger:

Frank Helmenstein
Bürgermeister

Andreas Stefanidis