

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

Suti Immobilien 1 GmbH & Co. KG
Schumacherstr. 3-11
53332 Bornheim
vertreten durch den Geschäftsführer Gerd Sutorius

- nachfolgend „Investor“ genannt -,

Präambel

Die Familie Sutorius möchte das bestehende Einzelhandelsobjekt zu einem modernen Einkaufszentrum ausbauen. Die entsprechenden Grundstücke und Aufbauten werden zu diesem Zweck an ein Familienunternehmen in der Rechtsform der GmbH & Co. KG veräußert.

Die vorhandene Erschließung soll u.a. wie folgt verändert werden:

- Zufahrt direkt in das Einkaufszentrum über einen Kreisverkehr auf der Bonner Straße.
- Verbesserung der Verkehrssituation an der Kreuzung Bonner Straße/Siegesstraße /Herseler Straße
- Anlieferung über den Widdiger Weg mit Deckel für Schwerlastverkehr auf der Fußgängerunterführung.

Die Vertragspartner sind übereingekommen, die Verbesserungen der bestehenden Infrastruktur im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einkaufszentrum zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 06.05.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ro 17.

In diesem städtebaulichen Vertrag werden die Erschließung und die baulichen Anlagen (Neubau des Einkaufszentrums), welche im Bebauungsplan Ro 17 festgesetzt sind, zwischen Investor und Stadt geregelt.

Das ca. 3 ha große Plangebiet befindet sich zwischen Bonner Straße, Widdiger Weg und der Trasse der Deutschen Bahn.

Der Investor wird Eigentümer der Fläche, die im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt ist.

§ 1

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich hiermit zur Herstellung der im o.g. Bebauungsplan festgelegten und in § 3 dieses Vertrages genannten Hochbauten einschließlich der Stellplätze gem. den sich aus den §§ 2 - 19 ergebenden Vorgaben bis zum **31.12.2016**. Bei nicht einhalten der Frist fallen die ehemaligen städtischen Flächen (s. Anlage 1, grün markiert) zum Kaufpreis, den der Investor gezahlt hat (ohne Steuern und Gebühren) an die Stadt zurück.
- (2) Der **Investor** verpflichtet sich, die Erschließungsmaßnahmen bis zum **30.06.2016** fertig zu stellen.
- (3) Nach mängelfreier Abnahme der hergestellten öffentlichen Verkehrsanlagen geht die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt Bornheim über.
- (4) 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).
- (5) Die Stadt wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn und soweit von dritter Seite Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan Ro 17 oder eine auf seiner Grundlage erteilten Baugenehmigung eingelegt werden und der Investor die Durchführung der Maßnahmen zumindest auch aufgrund des anhängigen Rechtsmittelverfahrens hinausschiebt.

§ 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 ergibt.
- (2) Die Durchführung der Erschließung darf nur in Abstimmung mit der **Stadt** erfolgen. Die Straßenbauarbeiten sind spätestens bis zur funktionsfähigen Herstellung der zu errichtenden Hochbauten abzuschließen.
- (3) 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) Die Vorhaben nach diesem Vertrag umfassen:

(Einkaufszentrum):

- den Neubau des Einkaufszentrums,
- Erweiterung der bisherigen Stellplätze,
- die Herstellung der privaten Verkehrs- und Grünflächen sowie der Fuß- / Radwege auf dem Gelände des Einkaufszentrums einschließlich ihrer Beleuchtung

(Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst):

- die Herstellung des Kreisverkehrsplatzes und den Ausbau der Bonner Straße vor dem Einkaufszentrum (Sonderbaufläche) und im Bereich der Einmündung Widdiger Weg.
Hierzu gehören:
 - Verlegung und Ausbau der Fuß- und Radwege
 - Herstellung von Busbuchten
 - Anpassung und Ergänzung der Straßenbeleuchtung, der Beschilderung und der Markierung,
 - Straßenoberflächenentwässerung
 - Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Maßgabe der Ausführungsplanung,
 - passive Lärmschutzmaßnahmen
- die Zuwegung über den Fuß-/Radweg Widder Weg / Maarpfad, die den Anforderungen des Schwerlastverkehrs genügt
- die Bereitstellung der erforderlichen Entwässerungsanlagen
- Anpassung der o. a. Anlagen an den Bestand, soweit technische, straßenplanerische oder verkehrssicherheitsrelevante Erfordernisse dies erfordern (Liefer- u. Versorgungsfahrzeuge)
- die Ertüchtigung der Siegburger Straße für Schwerlastverkehr (Lieferverkehr, Versorgungsfahrzeuge): Verbreiterung der Straße und Herstellung des Übergangs zur angrenzenden Fläche unter Berücksichtigung des Lkw-Begegnungsverkehrs (Lastfall LKW/PKW) in einer Fahrbahnbreite von 5,50m)
- Ersatzherstellung der für die Bauausführung in Anspruch genommenen Grünflächen inklusive der wertgleichen Ersatzpflanzung
- Die Ertüchtigung der Verkehrssituation an der Kreuzung Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße durch den Bau eines Kreisverkehrs durch die Stadt Bornheim.

(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 in Höhe von 4000 € (*Dieser Ansatz wurde auf Basis der aktuellen Kostenschätzung ermittelt. Die tatsächlichen Kosten werden im nachhinein auf Basis der tatsächlich anfallenden Baukosten berechnet. Diese können gegenüber der jetzigen Kostenschätzung dann geringer oder auch höher ausfallen*) 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. Der Investor wird das Ingenieurbüro Zwettler und Müllen beauftragen. Hiermit ist die Stadt einverstanden.
- (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 beauftragt, sind die hierfür entstehenden Kosten in Höhe von 8000 € (*Dieser Ansatz wurde auf Basis der aktuellen Kostenschätzung ermittelt. Die tatsächlichen Kosten werden im nachhinein auf Basis der tatsächlich anfallenden Baukosten berechnet. Diese können gegenüber der jetzigen Kostenschätzung dann geringer oder auch höher ausfallen*) vom **Investor** zu tragen.

§ 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** bei der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG 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 Ro 17) 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.
Die Stadt hat dem Erschließungsträger die mängelfreie Abnahme schriftlich zu bestätigen.

§ 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 Bürgschaften

- (1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den **Investor** 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 1 Mio €. Die Bürgschaft wird durch die **Stadt** entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je 50.000,- € bis zur Höhe von 90 % der nachgewiesenen Herstellungskosten spätestens nach 4 Wochen freigegeben, in Höhe von weiteren 5 % nach mängelfreier Abnahme.
- (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 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft frei gegeben.

§ 10 Entwässerung

Der **Investor** gewährleistet die ausreichende Oberflächenentwässerung in Abstimmung mit der Stadt und dem Abwasserwerk. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

§ 11 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- a) der Bebauungsplan Ro 17 mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung (Anlagen 2 - 4);
- b) die von der **Stadt** zu genehmigende Ausführungsplanung: Bonner Straße (Anlagen 5 u. 6), Siegburger Straße (Anlage 7) + Widdiger Weg (Anlagen 8 u. 9) gemäß § 4 Abs. 1 incl. Kostenberechnungen (Anlage 10)
- c) die Gebäudegrundrisse des Ingenieurbüros (Anlagen 11 bis 14), bautechnische Abweichungen sind nur in Abstimmung mit der Stadt möglich.
- d) die mit der Stadt abgestimmten Gebäudeansichten mit Werbekonzept (Anlage 15)
- e) Gestaltung der privaten Außenanlagen und Erschließung (Anlage 14)
 - Fahrradabstellanlagen (Anlage 12)
 - Bepflanzungskonzept
 - Beleuchtungskonzept
- f) die Muster der vorzulegenden Vertragserfüllungsbürgschaften und Gewährleistungsbürgschaften (Anlage 16)

§ 12 Leitungen

Der **Investor** verpflichtet sich, die im entfallenden Teil der Schumacher Straße und im Bereich des Kreisverkehrs vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen auf seine Kosten in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu verlegen und damit die zukünftige Versorgung des Plangebiets und seiner Umgebung weiterhin sicherzustellen.

§13 Öffnungszeiten/Lieferzeiten

Der **Investor** verpflichtet sich, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 17 unter Hinweise aufgeführten Öffnungszeiten und Lieferzeiten wie folgt zu beschränken:

- Die Ladenöffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe liegen zwischen 7:00 und 21:30 Uhr.
- Das obere Parkdeck ist zwischen 22:00 und 6:00 Uhr zu schließen.
- Die Warenanlieferung findet ausschließlich in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr statt. In der Zeit zwischen 6:00 bis 7:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr darf jeweils maximal ein schwerer und ein leichter Lkw oder Lieferwagen pro Anlieferzone anfahren.

§ 14 Warenanlieferung

Die Warenanlieferung des Einkaufszentrums erfolgt ausschließlich über den Widdiger Weg. Die Schumacherstraße darf mit Lkw nur im Teilabschnitt zwischen Siegburger Straße und Meckenheimer Straße befahren werden.

Schwere Lkw dürfen die Anlieferzone am Widdiger Weg nur mit einer Sicherung gegenüber den übrigen Verkehrsteilnehmern rückwärts anfahren. Hierzu muss eine Person abgestellt werden, die den Fahrer jeweils einweist und für die Sicherheit der übrigen Verkehrsteilnehmer verantwortlich ist. Die Abfahrt der Lieferfahrzeuge (LKW) hat ausnahmslos über die o. a. Strecke und über den Widdiger Weg zu erfolgen.

§ 15 Laderampe Schumacherstraße

Der **Investor** verpflichtet sich, die Laderampe an der Schuhmacherstraße vollständig einzuhausen und mit einem schallabsorbierenden Rolltor zu versehen, das beim Ladevorgang immer zu schließen ist.

§ 16 Stellplätze/ Ladestation Elektrofahrräder/Zufahrt Parkhaus

Der **Investor** verpflichtet sich, für das Einkaufszentrum insgesamt 570 Stellplätze und an den Eingängen der Mall mindestens 40 Fahrradabstellplätze (20 pro Mall-Eingang) der Firma Ziegler Model EDGETYRE (oder vergleichbar) als Fahrradabstellplätze herzustellen. Es wird des Weiteren empfohlen, im Bereich der Fahrradabstellanlagen (an den Eingängen der Mall) jeweils eine Ladestation für Elektrofahrräder zu errichten.

Der **Investor** verpflichtet sich, das Parkhaus so zu gestalten, dass es im Bereich der Ein-/Ausfahrt nicht zu Rückstaus auf der Bonner Straße kommt. Eine Länge von 40 m von der Einfahrt in das Parkhaus ist von Stellplätzen freizuhalten (s. Anlage 11). Auf der öffentlichen Verkehrsfläche muss gemäß RAS 06 eine Lichte Höhe von 4,50 m eingehalten werden.

§ 17 Mall

Die Mall ist keine Verkaufsfläche. Der **Investor** verpflichtet sich deshalb, dafür zu sorgen, dass dort keine Waren ausgestellt oder angeboten werden.

§ 18 Fuß-Radwege

Der **Investor** verpflichtet sich gegenüber der **Stadt**, die im Bebauungsplan Ro 17 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich des Sondergebiets durch Grunddienbarkeit zu sichern und in Abstimmung mit der Stadt die Wege nach deren Baustandards und gemäß dem Beleuchtungskonzept (s. Anlage 14) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Rad-/Fußweg entlang der Bahntrasse ist vom Investor als Schutzstreifen farblich auf der Fahrbahn zu markieren und ein verkehrssicherer Anschluss an die öffentlichen Gehwege herzustellen. An der Siegburger und Mainzer Straße ist die Zufahrt auf das Privatgelände/Betriebsgelände deutlich mit Schildern zu kennzeichnen. Sie weisen auf das Verbot der Durchfahrt für Pkw und auf die Erlaubnis der Durchfahrt bzw. des Durchgangs für Radfahrer und Fußgänger hin.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung legt der **Investor** der **Stadt** eine Bürgschaft in Höhe von 50.000 € vor. Nach Umsetzung der Maßnahme wird diese Vertragserfüllungsbürgschaft frei gegeben.

§ 19 Grünflächen

Der **Investor** verpflichtet sich gegenüber der **Stadt**, die im Bebauungsplan Ro 17 festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich des Sondergebiets in Abstimmung mit der Stadt gemäß dem Bepflanzungskonzept (s. Anlage 14) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auf mindestens 20 % der Pflanzflächen (PG 1) des Bebauungsplans Ro 17 sind lebensraumtypische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 20 Gestaltung der Baukörper, Werbekonzept

Der **Investor** verpflichtet sich, hinsichtlich der Gestaltung und Farbgebung der Fassaden die Gebäudeansichten mit dem Werbekonzept der Dederichs Projektbau GmbH vom 15.03.2013 (Stand 11.10.2013) zum Bebauungsplan Ro 17 zugrunde zu legen (s. Anlage 15). Die Farben Nr. 31200 bis Nr. 31400 (Creme/Gelbtöne), für die Ecktürme Grautöne und Nr. 33100 bis Nr. 33200 für die Eingangsbereiche (alle aus dem StoColor System) sind zulässig und bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Für die Anlagen zur Unterbringung der Namensgebung und für beleuchtete Werbeanlagen hat der **Investor** im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand eines Gutachtens nachzuweisen, dass die Wohnnachbarschaft durch Lichtimmissionen nicht erheblich belästigt wird. Der **Investor** verpflichtet sich, die Beleuchtung der Werbeanlagen des Einkaufszentrums zwischen 23 Uhr und 5 Uhr auszuschalten.

Des Weiteren verpflichtet sich der **Investor** dafür zu sorgen, dass im Abstand von mindestens 2 m vor die offenen Glasflächen keine Regale oder Schränke gestellt werden und die offenen Glasflächen von den Kunden voll einsehbar sind.

§ 21 Schallschutz Straßenverkehrslärm

Durch die gegenüber der Bestandssituation zusätzlich entstehende Beeinträchtigung durch vorhabenbedingte Verkehrsrgeräusche über die Schwelle von 70 dB(A) sind an der straßenzugewandten Gebäudeseite des Hauses Bonner Straße Nr. 100 eventuell passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern sich in diesem Gebäudebereich derzeit Wohnräume befinden, sind weitere Untersuchungen erforderlich, die im Planfall durch die Stadt Bornheim veranlasst werden. Sollte ein entsprechender Schallschutz durch die vorhandenen Einbauten nicht erreicht werden, sind passive Maßnahmen zum Schutz erforderlich. Der Investor verpflichtet sich die möglicherweise erforderlichen Maßnahmen zu bezahlen.

§ 22 Rechtswirksamkeit

- (1) Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf, 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.

§ 23 Rechtsnachfolge

Der **Investor** 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.

Liste der Anlagen

- Anlage 1: Grundstücksverkauf
- Anlage 2: Bebauungsplan
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 5: Kreisverkehr Bonner Straße
- Anlage 6: Kreisverkehr Bonner Straße; Profil
- Anlage 7: Siegburger Straße; Profil
- Anlage 8: Widdiger Weg
- Anlage 9: Widdiger Weg; Längsschnitt
- Anlage 10: Kostenschätzung Erschließung
- Anlage 11: Gebäudegrundriss Untergeschoss
- Anlage 12: Gebäudegrundriss Erdgeschoss
- Anlage 13: Gebäudegrundriss Obergeschoss
- Anlage 14: Gebäude: Dach und Außenanlagen
- Anlage 15: Gebäudeansichten und Werbekonzept
- Anlage 16: Muster der Bürgschaften

Für die Stadt Bornheim

Für den Investor

Bornheim, den.....

Bornheim, den.....

.....
Bürgermeister

.....
Suti Immobilien 1 GmbH & Co KG vertreten
durch en Geschäftsführer Gerd Sutorius

.....
Erster Beigeordneter