

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 Montana Wohnungsbau GmbH, Aegidienberger Straße 29 c, 53604 Bad Honnef
vertreten durch den Prokurist Heiko Bartelt

- nachfolgend „Investor“ genannt -,

Präambel

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Doppelhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäusern in Bornheim zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 24.01.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ka 03 in der Ortschaft Kardorf.

Die von dem Investor zur Überbauung geplante ca. 4,0 ha große Fläche liegt zwischen der Blumenstraße (L 183), der Katzentränke, der Travenstraße und dem Sankt-Josefs-Weg. Es bestehen Optionsverträge mit den jetzigen Eigentümern, welche durch Rechtskraft des Bebauungsplans den Investor zum Eigentümer der Flächen machen.

Ziel dieses städtebaulichen Vertrages ist, auf der benannten Fläche die Umsetzung der geplanten Bebauung mit Doppelhäusern, so wie eine Ergänzung durch zwei Mehrfamilienhäuser inklusive der benötigten Erschließung sicherzustellen.

§ 1

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich hiermit zur Herstellung der im o.g. Bebauungsplan festgelegten und in § 3 dieses Vertrages genannten Hochbauten, Erschließungs- und Stellplatzanlagen und weiteren Maßnahmen gem. den sich aus den §§ 2 - 16 ergebenden Vorgaben. Als Fristen zur Fertigstellung gelten dabei:
- Baustraße bis 30.06.2016
 - Spielplatz bis 30.06.2017
 - Mehrfamilienhäuser bis 30.06.2018
 - Endausbau der Erschließungsmaßnahmen wenn min. 80% der Hochbauten fertig gestellt sind oder spätestens bis zum 31.12.2018
 - Lärmschutzwand incl. Ersatzpflanzungen vor Bezug der ersten Wohneinheit, spätestens bis zum 31.12.2016
- (2) Nach mängelfreier Abnahme der hergestellten öffentlichen Verkehrsanlagen 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 trifft hinsichtlich der Verlegung der Wasserversorgungsleitung und des Abwasserkanals, ist an Stelle der **Stadt** sinngemäß der SBB 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 Ka 03 oder eine auf seiner Grundlage erteilten Baugenehmigung eingelegt werden und der Investor die Durchführung der Maßnahmen zumindest auch aufgrund des anhängigen Rechtsmittelverfahrens hinausschiebt.

§ 2

Vertragsgegenstand

- (1) Die Vorhaben nach diesem Vertrag beinhalten
- den Bau von max. 84 Doppelhäusern gemäß Hochbauplanung (Anlage 13), sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit max. 8 WE je Gebäude inklusive der benötigten Stellplätze für alle Wohneinheiten,
 - die Herstellung der Erschließung innerhalb des Baugebietes einschließlich der öffentlichen Stellplätze, der Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün, Straßenbenennungsschilder gemäß einer noch abzustimmenden Ausführungsplanung, auf Grundlage der angehangenen Entwurfsplanung (Anlage 4 und 5)
 - Sicherstellung und rechnerischer Nachweis bzgl. der Straßenoberflächenentwässerung für ein 30-jährliches Regenereignis
 - den Bau einer Kombination von Lärmschutzwand und -wall entsprechend den schalltechnischen Aussagen des Gutachtens und der angehängten Detailplanung (Anlage 10),
 - die kostenfreie Übertragung einer anteiligen Fläche des Lärmschutzwalls an die **Stadt** (Anlage 11)
 - die Übernahme der Pflegekosten des Lärmschutzwalls für einen Zeitraum von 20 Jahren

- die Herstellung der erforderlichen und mit dem Stadtbetrieb Bornheim abgestimmten Entwässerungsanlagen (Anlagen 7 und 8)
- die Herstellung eines Spielplatzes gemäß Anlage 9
- die Übernahme der Pflegekosten des Spielplatzes für einen Zeitraum von 20 Jahren
- Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes gemäß Bebauungsplan
- Maßnahmen (monetärer Ausgleich) zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, welcher nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann
- Umsetzung der Bepflanzungen (Bepflanzung Lärmschutzwall, Ersatzpflanzung Bäume an L 183, Hecken entlang rückwärtiger Grundstücksgrenze (1m), Straßenbäume)
- die Kostenübernahme für den Grunderwerb der beiden Flurstücke 214 und 432, der Flur 13 in der Gemarkung Kardorf-Hemmerich.

§ 3 Erschließung

- (1) 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 Entwurfsplanung (Anlagen 4 und 5) ergibt. Im Rahmen der mit der Stadt abzustimmenden Ausführungsplanung wird die Entwurfsplanung im Detail weiterentwickelt. Die konkrete Ausgestaltung der Erschließungsanlagen wird zwischen dem **Investor** und der **Stadt** noch im Rahmen der Baugenehmigung abgestimmt. Nach Herstellung der Erschließungsanlagen werden diese kosten-, lasten- und gebührenfrei an die Stadt übergeben.
- (2) Für Ausbau des Schelmenpfades im Einmündungsbereich der Katzentränke in der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbreite wird der Erwerb der beiden Flurstücke 214 und 432 der Flur 13 in der Gemarkung Kardorf-Hemmerich erforderlich. Die **Stadt** hat sich den Erwerb der Flurstücke zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Straßenausbaus vertraglich mit den Grundstückseigentümern gesichert und wird den Erwerb durchführen. Der **Investor** verpflichtet sich, die Kosten für den Grunderwerb der beiden Flurstücke 214 und 432 in Höhe von insgesamt 13.320,- € nach dem Erwerb durch die Stadt zu übernehmen.
- (3) Ein notarieller Vertrag über die Übertragung der späteren öffentlichen Flächen auf die **Stadt** muss kurzfristig nach Satzungsbeschluss und vor Baubeginn der Erschließung abgeschlossen werden.
- (4) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen;
 - b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Fahrbahnen
 - Parkflächen
 - Gehwegen
 - Straßenentwässerung mit rechnerischem Nachweis des Überflutungsschutzes
 - Straßenbeleuchtung in LED-Technik mit entsprechender Fachplanung
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenbenennungsschilder
 - Verkehrszeichen
 - c) die Herstellung der Wasserversorgungsanlagen

- d) die Herstellung der Abwasseranlagen
e) die Herstellung der privaten Stellplätze mit einem Stellplatzschlüssel von zwei pro Wohneinheit bei Doppelhäusern und 1,5 pro Wohneinheit bei den Mehrfamilienhäusern, jeweils nach Maßgabe der von der **Stadt** genehmigten Ausführungsplanung. Die für die Prüfung der Erschließungsplanung entstehenden Kosten sind vom **Erschließungsträger** auf Verlangen der **Stadt** zu erstatten.
- (4) Eventuell erforderliche behördliche oder sonstige Genehmigungen oder Zustimmungen sind vom **Erschließungsträger** 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) Die Durchführung der Erschließung darf nur in Abstimmung mit der **Stadt** erfolgen. Die Straßenbauarbeiten sind spätestens bis zur funktionsfähigen Herstellung von 80% der zu errichtenden Hochbauten abzuschließen oder spätestens bis zum 31.12.2018.
- (7) 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.
- (8) Erfüllt der **Investor** seine ihm nach Abs. 1-7 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 §15 dieses Vertrages zu hinterlegenden Bürgschaft ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Die **Stadt** ist ferner zum Rücktritt berechtigt, wenn der **Investor** mit den Erschließungsmaßnahmen aus von ihm zu vertretenden Gründen nicht bis 31.12.2015 begonnen hat.

§ 4 **Ausschreibung / Bauüberwachung**

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen hat der **Investor** ein mit der Stadt abgestimmtes Ingenieurbüro zu beauftragen.
- (2) 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. Eine Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
- (3) Eventuell erforderliche Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der **Stadt** abzustimmen.
- (4) Soweit die **Stadt** einen Dritten zur Bauüberwachung/ Bauherrenvertretung beauftragt, sind hierfür entstehende Kosten, die auf Basis der derzeit vorliegenden Kostenschätzung mit 11.000,- € ermittelt worden 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.

§ 5 Baustraßen, Fertigstellung

- (1) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die vorgesehenen Straßen als bituminöse Baustraßen mit entsprechender Oberflächenentwässerung und Gefahrstellungsausleuchtung und Straßennamensschildern bis zum 30.06.2016 herzustellen.
- (2) Der **Investor** verpflichtet sich, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verschmutzungen der umliegenden Straßen durch den 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.
- (3) Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche in den Baustraßen, sind vor der endgültigen Herstellung der Straße fachgerecht durch den **Investor** zu beseitigen. Mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen darf nur im Einvernehmen mit der **Stadt** begonnen werden.

§ 6 Versorgungsanlagen

- (1) Der **Investor** hat, soweit erforderlich, durch Abstimmung mit 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. Es ist sicherzustellen, dass keine Hausanschlüsse im Bereich von öffentlichen Grünflächen verlegt werden. Die Trassen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind von der Stadt vor Ausführung freizugeben.
- (2) Die Herstellung/ Erweiterung der Straßenbeleuchtung hat der **Investor** in Abstimmung mit der **Stadt** und dem Stadtbetrieb zu veranlassen.
- (3) Der Baubeginn 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.

§ 7 Verkehrssicherungspflicht

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der **Investor** im gesamten Erschließungsgebiet (Bebauungsplangebiet und der von den Baumaßnahmen betroffene Bereich der Blumenstraße (L 183), der Katzentränke und dem Sankt-Josefs-Weg) die Verkehrssicherungspflicht.

- (2) Der **Investor** haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt Bornheim 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.

§ 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 richtet sich nach der VOB. Die Gewährleistungsfrist für das gesamte Bauwerk beträgt - abweichend von der VOB - 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 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 beiden 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,-- € angefordert 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 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 **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 Grün- und Freiflächen

Der **Investor** verpflichtet sich, entsprechend der Anlage 9, zur Herstellung eines Spielplatzes. Die Pflanzungen sind in Abstimmungen und nach Maßgabe der **Stadt** vorzunehmen.

Weiterhin verpflichtet er sich zur Pflanzung der Hecken entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen gemäß textlicher Festsetzungen und des Pflanzschemata der Anlage 12.

Der **Investor** verpflichtet sich weiterhin, der **Stadt** für die Kosten der Pflege des Spielplatzes, bezogen auf einen Zeitraum von 20 Jahren, einen Beitrag von 88.000,- € zu zahlen.

Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den **Investor** ergebenden Verpflichtungen hinsichtlich der Herstellung des Spielplatzes und der Grünflächen leistet dieser Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der **Stadt** genehmen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens gem. dem beigefügten Muster. Zur Vereinfachung wird vom Investor jedoch nur eine Bürgschaft für alle umzusetzenden Maßnahmen wie Erschließungsanlagen, Lärmschutzwand, Bepflanzungen und Spielplatz gemäß § 15 geleistet. Je nach Baufortschritt wird diese dann anteilmäßig zurückgegeben.

Für den Fall einer Zuwiderhandlung ist die Stadt berechtigt, die entsprechenden Maßnahmen incl. Verwaltungskosten aus der Bürgschaftssumme zu bedienen.

§ 11 Eingriff und Ausgleich

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann nicht in vollem Umfang innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der Ausgleich für das durch die Baumaßnahme verursachte Defizit von 74.013 Punkten soll, gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplan Ka 03 in der Ortschaft Kardorf auf dem Flurstück 117, Flur 4, Gemarkung Waldorf stattfinden.

Da jedoch von Seiten der **Stadt** eine Gesamtgestaltung der Ausgleichsflächen im Sinne eines Waldbiotopverbundes angestrebt ist, soll das Ausgleichsdefizit monetär ausgeglichen werden. Der zu leistende Geldbetrag wird dann im Sinne der Festsetzungen für die Gestaltung des Flurstückes 117, Flur 4, Gemarkung Waldorf genutzt.

Der **Investor** verpflichtet sich daher den Ausgleich des verbleibenden Defizits in Höhe von 74.0132 Punkten durch einen Kompensationsbetrag in Höhe von 15,00 €/qm zu begleichen. Bei der Anrechnung von 4 Wertpunkten je Quadratmeter ergibt sich somit ein Kompensationsbetrag von 18.503 qm x 15 € zu insgesamt 277.545,- €.

Der **Investor** verpflichtet sich, die Kompensationszahlung nach dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bornheim, jedoch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Ka 03 in der Ortschaft Kardorf auf eines der Konten der Stadtkasse einzuzahlen.

§ 12 Entwässerung

Der **Investor** gewährleistet die ausreichende Oberflächenentwässerung gemäß einer mit dem Abwasserwerk der Stadt Bornheim abzustimmenden Ausführungsplanung auf der Grundlage der angehängten Entwässerungsplanung und des Entwässerungskonzeptes (Anlagen 7 und 8). Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

§ 13 Schallschutz

Der **Investor** verpflichtet sich die entsprechend dem vorliegenden Schallgutachten vom 29.04.2013 sowie Ergänzung vom 16.01.2014 erforderliche Schallschutzanlage und sonstigen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wie im Detailplan der Anlage 10 dargestellt auf eigene Kosten umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Weiterhin ist entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung vom 21.03.2014 innerhalb der Baufelder entlang der Blumenstraße beim Bautyp „Wolkenburg“ im oberen Außenbereich eine Schutzwand an den nordöstlichen Terrassenseiten mit einer Mindesthöhe von 1,8 m und einem Schalldämm-Maß von $R_w \geq 24$ dB zu errichten. Entsprechend BauGB § 9 (2) dürfen die Gebäude erst dann genutzt werden, wenn die Bebauungen einschließlich der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände lückenlos hergestellt sind.

Der **Investor** verpflichtet sich, die Bepflanzung der Lärmschutzanlage entsprechend der Detailplanung (Anlage 10) und der vorliegenden beispielhaften Darstellung eines Pflanzschemata (Anlage 12) vorzunehmen. Die Pflanzungen sind in Abstimmung und nach Maßgabe der **Stadt** vorzunehmen.

Der **Investor** verpflichtet sich, der **Stadt** für die Kosten der Pflege der Begrünung der Lärmschutzanlage, bezogen auf einen Zeitraum von 20 Jahren, einen Beitrag von 35.000,- € zu zahlen.

§ 14 Gestaltung der Baukörper

Der **Investor** verpflichtet sich, in den unterschiedlichen Allgemeinen Wohngebieten (WA) hinsichtlich der Auswahl der Haustypen folgende Aufteilung zu realisieren:

- WA1: MFH entsprechend den textlichen Festsetzungen
- WA2: Haustyp „Wolkenburg“
- WA3: Haustypen „Bergkristall und Achat“
- WA4: mind. 3 Haustypen:
 - Haustyp „Ennert“
 - Haustyp „Ölberg“
 - Haustyp „Petersberg“

Um eine Vielfalt der Bautypen zu sichern, sind im allgemeinen Wohngebiet WA4 von den Haustypen „Ennert“ und „Ölberg“ zusammengefasst und „Petersberg“ jeweils mindestens 30 % zu realisieren.

§ 15 Übereignung von Flächen

Die Flächen der Blumenstraße (L 183) zugewandten Seite der Lärmschutzanlage wird nach Fertigstellung incl. der Bepflanzung der Lärmschutzwand sowie des Lärmschutzwalls mit pflegeextensiven Bodendeckern kostenfrei der **Stadt** übertragen. Die hierfür erforderliche Grundstücksteilung ist auf Grundlage des Aufteilungsplanes der Anlage 11 durchzuführen und geht zu Lasten des **Investors**. Der **Investor** verpflichtet sich, die Instandhaltung und Pflege der baugebietsseitigen Fläche der Lärmschutzanlage an die neuen Eigentümer zu übertragen und dies vertraglich im Kaufvertrag zu regeln.

§ 16 Bürgschaften

- (1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den **Investor** ergebenden Verpflichtungen hinsichtlich der herzustellenden Erschließungsanlagen, der Lärmschutzanlage und dem herzustellenden Spielplatz leistet dieser Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der **Stadt** genehmen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens gem. dem beigefügten Muster in Höhe von 2.100.000,- €.
- Die Bürgschaft wird durch die **Stadt** entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je 50.000,- € bis zur Höhe von 90 % der nachgewiesenen Herstellungskosten 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.
- (4) Mehrere Vertragspartner der **Stadt** haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 17 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- a) der Bebauungsplan Ka 03 mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung (Anlagen 1-3);
- b) die von der **Stadt** zu genehmigende Straßenplanung inklusive Lärmschutzanlage, Erläuterungsbericht, Nachweis Überflutungsschutz und Fachplanung Straßenbeleuchtung (Anlagen 4 und 5)
- c) die Kostenschätzungen der Erschließung, der Entwässerung, der Lärmschutzanlage und des Spielplatzes (Anlage 6);
- d) die von dem **Abwasserwerk** genehmigte Entwässerungsplanung gemäß § 4 Abs. 1 und Entwässerungskonzept (Anlagen 7 und 8);
- e) der mit der **Stadt** abgestimmte Gestaltungsplan des Spielplatzes inklusive Möblierungs- und Bepflanzungskonzept (Anlage 9)
- f) Detailplanung Lärmschutzanlage sowie Pflanzschemata (Anlagen 10 und 12)
- g) die noch von der **Stadt** zu genehmigende Hochbauplanung für die Doppelhäuser (Anlage 13)
- h) die Muster der vorzulegenden Vertragserfüllungsbürgschaften und Gewährleistungsbürgschaften (Anlagen 14 und 15).

§ 18 Rechtswirksamkeit

- (1) Dieser Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Ka 03 und wenn die **Stadt** vorher Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist. Mit Wirksamkeit des Vertrages und Vorlage der Sicherheitsleistung gemäß § 15 ist die Erschließung gesichert.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird 3-fach ausgefertigt. Die **Stadt** erhält zwei Ausfertigungen, der **Investor** erhält 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.

§ 19 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: Rechtsplan des Bebauungsplanes Ka 03 in der Ortschaft Kardorf (*siehe Anlage 3 der Sitzungsvorlage*)
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Ka 03 in der Ortschaft Kardorf (*siehe Anlage 4 der Sitzungsvorlage*)
- Anlage 3: Begründung des Bebauungsplanes Ka 03 in der Ortschaft Kardorf (*siehe Anlage 5 der Sitzungsvorlage*)
- Anlage 4: Erschließungsplanung (Entwurfsplanung)
- Anlage 5: Erläuterungsbericht zur Erschließungsplanung
- Anlage 6: Kostenschätzung
- Anlage 7: Entwässerungsplanung (Entwurfsplanung)
- Anlage 8: Entwässerungskonzept + Überflutungsnachweis
- Anlage 9: Gestaltungsplan des Spielplatzes
- Anlage 10: Detailplanung Lärmschutzanlage
- Anlage 11: Lageplan u. Schnitt zur Aufteilung der Lärmschutzanlage
- Anlage 12: Pflanzschemata (Heckenpflanzung + Bepflanzung Lärmschutzanlage)

- Anlage 13: Haustypen Doppelhäuser
- Anlage 14: Vertragserfüllungsbürgschaft
- Anlage 15: Gewährleistungsbürgschaft

Für die Stadt Bornheim

Für den Investor

Bornheim, den.....

Bornheim, den.....

.....
Bürgermeister

.....

.....
Erster Beigeordneter