

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

Der Investor beabsichtigt, in dem Bereich zwischen Bonner Straße, Widdiger Weg, Bahnstrecke Köln-Bonn, Siegburger Straße, Schumacherstraße und Meckenheimer Straße ein Einkaufszentrum zu errichten. Zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 06.05.2014 den Bebauungsplan Ro 17 als Satzung beschlossen, der für das ca. 3 ha große Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festsetzt. Der Bebauungsplan ist mit seiner öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt am 25.06.2014 in Kraft getreten.

Zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes haben die Parteien unter dem 11./17.06.2014 einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Dieser basierte auf der gemeinsamen Vorstellung der Vertragsparteien, dass der Investor Eigentümer sämtlicher im Plangebiet liegender Grundstücke wird. Ein entsprechender Grundstückskaufvertrag kam jedoch nicht zustande.

Inzwischen hat der Investor seine Planungen für das Einkaufszentrum dergestalt modifiziert, dass das Einkaufszentrum nunmehr nur noch auf einem Teil der im Plangebiet liegenden städtischen Grundstücke errichtet werden soll. Der Investor wird Eigentümer der zur Verwirklichung der mit dem Bebauungsplan Ro 17 verfolgten Planungsziele benötigten städtischen Grundstücke Gemarkung Roisdorf, Flur 8, Flurstücke 14, 30, 649, 651, 871, 874, 882, 883, 884, 885. Demgemäß verbleibt namentlich die Schumacherstraße im Eigentum der Stadt und soll zumindest zunächst dem öffentlichen Verkehr gewidmet bleiben.

Mit der vorliegenden Vereinbarung soll der unter dem 11./17.06.2014 geschlossene städtebauliche Vertrag ersetzt werden und an die geänderte Entwurfsplanung „810-Einkaufsmärkte in Bornheim“ angepasst werden.

Zugleich besteht zwischen den Vertragsparteien Einigkeit darüber, dass die bestehende Infrastruktur im Zuge der Verwirklichung der mit dem Bebauungsplan Ro 17 verfolgten Planungsziele wie folgt verändert werden soll:

- Zufahrt direkt in das Einkaufszentrum über einen Kreisverkehr auf der Bonner Straße
- Errichtung einer Rampe von der Schumacherstraße auf das Parkdeck.
- Anlieferung über den Widdiger Weg mit Deckel für Schwerlastverkehr auf der Fußgängerunterführung.

Der städtebauliche Vertrag soll auch diesem Umstand Rechnung tragen. Die Möglichkeit, das Plangebiet über nur eine Zufahrt an der Bonner Straße (Kreisverkehrsplatz) zu erschließen, bleibt bestehen.

Dies vorausgeschickt wird zwischen den Vertragsparteien folgendes vereinbart:

§ 1 Herstellungsverpflichtung

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich hiermit zur Herstellung der in § 3 dieses Vertrages genannten Hochbauten einschließlich der Stellplätze gemäß den sich aus diesem Vertrag ergebenden Vorgaben bis zum **31.12.2017**.
- (2) Der **Investor** verpflichtet sich, die ihm nach diesem Vertrag obliegenden Erschließungsmaßnahmen bis zum **30.06.2017** 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.
- (4) Die Überbauung eines Teilstücks der Schumacherstraße entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 17 ist weiterhin möglich. Die **Stadt** verpflichtet sich, bei der Sicherung der Überbauung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mitzuwirken.
Das Recht der **Stadt**, das Teilstück der Schumacherstraße zwischen der Siegburger Straße und dem Widdiger Weg einzuziehen, bleibt unberührt. Der Investor wird gegen eine Einziehung keine Rechtsmittel einlegen.
Für den Fall der Einziehung verpflichtet sich die **Stadt**, der Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des **Investors** zuzustimmen, durch die die Andienung seiner Grundstücke weiter möglich bleibt.
- (5) Wenn Umbaukosten für die Schumacherstraße für das Teilstück zwischen Siegburger Straße und Widdiger Weg anfallen, sind diese vom **Investor** zu tragen.

§ 3 Vertragsgegenstand

(1) Die Vorhaben nach diesem Vertrag umfassen:

(Einkaufszentrum):

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

(Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst):

- Herstellung des Kreisverkehrsplatzes und den Ausbau der Bonner Straße vor dem Einkaufszentrum (Sonderbaufläche) und im Bereich der Einmündung Widdiger Weg.
Hierzu gehören:
 - o Verlegung und Ausbau der Fuß- und Radwege
 - o Herstellung von Busbuchten
 - o Anpassung und Ergänzung der Straßenbeleuchtung, der Beschilderung und der Markierung,
 - o Straßenoberflächenentwässerung
 - o Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Maßgabe der Ausführungsplanung,
 - o passive Lärmschutzmaßnahmen
- Zuwegung über den Fuß-/Radweg Widdiger Weg / Maarpfad, die den Anforderungen des Schwerlastverkehrs genügt
- Bereitstellung der erforderlichen Entwässerungsanlagen
- Anpassung der o. a. Anlagen an den Bestand, soweit technische, straßenplanerische oder verkehrssicherheitsrelevante Erfordernisse dies erfordern (Liefer- u. Versorgungsfahrzeuge)
- 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 5,50 m)

- Ersatzherstellung der für die Bauausführung in Anspruch genommenen Grünflächen inklusive der wertgleichen Ersatzpflanzung
- (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.
- (6) 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 von ihm 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 Entwurfsplanung „810 – Einkaufsmärkte in Bornheim“ des Ingenieurbüros für die Hochbebauung (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
 - Bepflanzungskonzept
 - Beleuchtungskonzept
- f) die Muster der vorzulegenden Vertragserfüllungsbürgschaften und Gewährleistungsbürgschaften (Anlage 16)

§ 12 Leitungen

Der **Investor** verpflichtet sich, die vor dem Einkaufszentrum 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 20:00 Uhr statt. In der Zeit zwischen 6:00 bis 7:00 Uhr darf jeweils maximal ein schwerer und ein leichter Lkw oder Lieferwagen pro Anlieferzone anfahren.

§ 14 **Nachweis GRZ**

Die Schumacherstraße bleibt zunächst öffentliche Straße. Hierdurch wird das geplante Einkaufszentrum in zwei Gebäude geteilt. Diese werden gemäß § 2 durch einen Übergang im 1. OG miteinander verbunden.

Erforderlichenfalls wird die **Stadt** dem **Investor** für die Errichtung des nordöstlich der Schumacherstraße geplanten Teils des Einkaufszentrums eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ erteilen, wenn der Investor nachweist, dass die festgesetzte GRZ bezogen auf das gesamte Plangebiet nicht überschritten wird.

§ 15 **Laderampe Schumacherstraße**

Der **Investor** verpflichtet sich, die Laderampe an der Schumacherstraße im Bereich der Meckenheimer Straße 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 herzustellen. Bleibt die Verkaufsfläche unter den Festsetzungen des Ro 17 zurück, kann die Anzahl der Stellplätze auf Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens angepasst werden. Der Investor verpflichtet sich mindestens 40 Fahrradablenkbügel der Firma Ziegler Model EDGETYRE (oder vergleichbar) als Fahrradabstellplätze herzustellen. Es wird des Weiteren empfohlen, im Bereich der Fahrradabstellanlagen 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 Grunddienstbarkeit 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 04.11.2014 (Stand 13.11.2014) 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 belastigt 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 an der Bonner Straße keine Regale oder Schränke gestellt werden und die offenen Glasflächen von den Kunden voll einsehbar sind.

Der **Investor** verpflichtet sich, über der Schumacherstraße einen Übergang zu schaffen. Für die Errichtung und die Nutzung des Übergangs über die Schumacherstraße erhebt die Stadt von dem Investor keine Nutzungsgebühren oder sonstigen Entgelte.

Über der Zufahrt zur Tiefgarage des Einkaufszentrums von dem Kreisverkehr Bonner Straße ist oberhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß RAS 06 eine lichte Höhe von 4,50 m einzuhalten.

§ 21 Schallschutz Straßenverkehrslärm

Durch die gegenüber der Bestandssituation zusätzlich entstehende Beeinträchtigung durch vorhabenbedingte Verkehrsräusche 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 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.

§ 23 Rechtswirksamkeit

- (1) Der Vertrag wird nur wirksam, wenn der Kaufvertrag über die von der Stadt an den Investor zu veräußernden Grundstücke im Plangebiet bis zum 31.12.2014 notariell beurkundet ist und alle für die Wirksamkeit des Grundstückskaufvertrags erforderlichen Genehmigungen vorliegen. Die **Stadt** wird kostenfrei Eigentümerin der künftigen öffentlichen, lastenfreien Verkehrsflächen. 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.

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 gemäß Entwurfsplanung „810 – Einkaufsmärkte in Bornheim“ (Stand: 07.11.2014)
- Anlage 12: Gebäudegrundriss Erdgeschoss gemäß Entwurfsplanung „810 – Einkaufsmärkte in Bornheim“ (Stand: 07.11.2014)
- Anlage 13: Gebäudegrundriss Obergeschoss gemäß Entwurfsplanung „810 – Einkaufsmärkte in Bornheim“ (Stand: 07.11.2014)
- Anlage 14: Gebäude: Dach und Außenanlagen gemäß Entwurfsplanung „810 – Einkaufsmärkte in Bornheim“ (Stand: 18.12.2014)
- Anlage 15: Gebäudeansichten und Werbekonzept
- Anlage 16: Muster der Bürgschaften

Für die Stadt Bornheim

Bornheim, den.....

.....
Bürgermeister

.....
Erster Beigeordneter

Für den Investor

Bornheim, den.....

.....
Suti Immobilien 1 GmbH & Co KG,
vertreten durch den Geschäftsführer,
Herrn Gerd Sutorius