

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 Rewe-Märkte 1 GmbH, Domstr. 20, 50668 Köln,
vertreten durch die Geschäftsführer Frau Pia Conrad und Herrn Martin Obermann

- nachfolgend „Investor“ genannt -,

Präambel

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Rewe-Marktes in Waldorf zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 08.11.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wd 54 in der Ortschaft Waldorf.

Die von dem Investor zur Überbauung geplante ca. 0,7 ha große Fläche liegt zwischen Blumenstraße, Donnerbachweg, Feldchenweg und Dahlienstraße. Der Investor ist bzw. wird Eigentümer der Flurstücke 436 – 442, 453, 454, 456 und 457, Flur 12 in der Gemarkung Waldorf.

Ziel dieses städtebaulichen Vertrages ist die Sicherung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und privaten Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie zugehöriger Kompensationszahlungen (Teil B) und die Herstellung der zusätzlichen Stellplätze außerhalb des Plangebietes inklusive der benötigten Erschließung (Teil C).

Teil A

§ 1

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich hiermit zur Herstellung der im o.g. Bebauungsplan festgelegten und in § 2 dieses Vertrages genannten Hochbauten und Erschließungsanlagen gem. den sich aus den §§ 3 – 16 ergebenden Vorgaben bis zum **31.12.2018**.
- (2) 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
- (3) Die Stadt wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn und soweit von dritter Seite Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan 54 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
 1. den Bau eines Vollversorgers mit maximal 1.700 m² Verkaufsfläche gemäß Hochbauplanung (Anlage 8), inklusive Backshop und Kiosk (Tabak/Zeitschriften/Lotto-Toto),
 2. die Herstellung der erforderlichen Stellplatzanlage im Plangebiet mit Beleuchtung innerhalb des Plangebietes auf Grundlage der Entwurfsplanung (Anlagen 1 und 4)
 3. die Umsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes gemäß Bebauungsplan,
 4. die Herstellung der erforderlichen und mit dem Stadtbetrieb Bornheim abgestimmten Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen,
 5. Kompensationszahlungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, welcher nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann,
 6. die Herstellung von 10 Stellplätzen im Bereich des Feldchenweg inklusive der erforderlichen Erschließung (Anlage 5-6).

Teil B

§ 3

Stellplätze

Der Investor verpflichtet sich entsprechend § 2 Ziffer 2 insgesamt 89 Stellplätze gemäß Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Wd 54 im Plangebiet herzustellen und diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

§ 4 Werbeanlagen

Die REWE Markt GmbH wird eine Werbeanlage installieren. Der **Investor** wird dafür Sorge tragen, dass die festgesetzte Werbeanlage so installiert wird, dass die Höhe von 77,00 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschritten wird. Dies entspricht einer Höhe der Werbeanlage von rd. 3,50 m. Die Bezugshöhe ist NHN (Normalhöhennull). Die Breite der Werbetafel darf 2,50 m nicht überschreiten. In der Zeit zwischen 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr darf die Lichtwerbung nicht leuchten. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder laufender Schrift sind nicht zulässig.

§ 5 Grün- und Freiflächen

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich gegenüber der **Stadt**, die im Bebauungsplan Wd 54 festgesetzten Baumpflanzungen in der genannten Zahl (mindestens 1 Baum je 5 Stellplätze) entsprechend der Standorte im Gestaltungsplan (Anlage 4) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- (2) Der **Investor** verpflichtet sich gegenüber der **Stadt**, die im Bebauungsplan Wd 54 festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich des Sondergebiets in Abstimmung mit der Stadt gemäß dem Bebauungsplan und Bepflanzungskonzept anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der entsprechend Gestaltungsplan ist mit den Baugenehmigungsunterlagen einzureichen. Bei einem Verkauf an Dritte ist die Erhaltungs- und Pflegeverpflichtung in den notariellen Kaufvertrag zu übernehmen.
- (3) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den **Investor** ergebenden Verpflichtungen hinsichtlich der Herstellung der Baumbeste und der Pflanzmaßnahmen leistet dieser Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts bzw. Kredit- oder Kautionsversicherers gem. dem beigefügten Muster in Höhe von 30.000,- €. Die Bürgschaft wird befristet bis zum 31.12.2019.
- (4) Erfüllt der **Investor** seine ihm vorstehende Verpflichtungen zur Vornahme der Pflanzmaßnahmen 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 zu hinterlegenden Bürgschaft ausführen zu lassen.

§ 6 Eingriff und Ausgleich

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann nicht in vollem Umfang innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der externe Ausgleich für das durch die Baumaßnahme verursachte Defizit soll gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes Wd 54, in der Gemarkung Bornheim-Brenig auf dem Flurstück 2, Flur 79, erfolgen.

Der **Investor** verpflichtet sich daher, den Ausgleich des verbleibenden Defizits in Höhe von 800 Punkten durch Zahlung eines Kompensationsbetrages zu begleichen. Bei der Anrechnung von 4 Wertpunkten je Quadratmeter Kompensationsfläche und einen Kompensationsbetrag von 15 €/m² ergibt sich somit ein Gesamt-Kompensationsbetrag von 200 qm x 15 € zu insgesamt 3.000,- €.

Der **Investor** verpflichtet sich, die Kompensationszahlung nach dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bornheim, jedoch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Wd 54 in der Ortschaft Waldorf auf eines der Konten der Stadtkasse einzuzahlen.

Teil C

§ 7 Stellplätze

Der **Investor** verpflichtet sich zur Herstellung der außerhalb des Bebauungsplan Wd 54 festgelegten Erschließungsanlagen gem. den sich aus den §§ 8 - 16 ergebenden Vorgaben bis zum **31.12.2018**. Sämtliche vom Investor durchzuführende Maßnahmen des Teil C dieses Vertrags stehen aufgrund eines Ratsbeschlusses im direkten Zusammenhang mit der Baumaßnahme, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen und werden als Auflage Bestandteil der Baugenehmigung.

§ 8 Erschließung

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich, die in § 7 genannten Stellplatz- / Erschließungsanlagen in dem Umfang herzustellen, der sich aus den von der **Stadt** zu genehmigenden Ausführungsplanungen, auf Grundlage der Entwurfsplanung (Anlagen 5-6) ergibt. Im Rahmen der mit der Stadt abzustimmenden Ausführungsplanung wird die Entwurfsplanung im Detail weiterentwickelt. Die konkrete Ausgestaltung der Stellplatz- / Erschließungsanlagen wird zwischen dem **Investor** und der **Stadt** im Rahmen der Baugenehmigung abgestimmt.
- (2) Die Erschließung nach § 7 umfasst die erstmalige Herstellung von 10 Stellplätzen im Bereich Feldchenweg einschließlich
 - Fahrbahn zur Erschließung
 - Gehweg auf der nördlichen Seite
 - Pflanzbeete (2 Baumstandorte)
 - Straßenbeleuchtung in LED-Technik
 - Anpassung an den Bestandjeweils 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.

§ 9 Regelungen zur Umsetzung

- (1) Eventuell erforderliche behördliche oder sonstige Genehmigungen oder Zustimmungen sind vom **Erschließungsträger** vor Baubeginn einzuholen und der **Stadt** vorzulegen.
- (2) Die Stellplatz- / 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.
- (3) 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.

- (4) Die Durchführung der Erschließung darf nur in Abstimmung mit der Stadt erfolgen. Die Straßenbauarbeiten (Endausbau) sind spätestens bis zur Eröffnung des Verbrauchermarktes abzuschließen.

§ 10

Ausschreibung / Bauüberwachung

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Stellplatz- / 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. Ausschreibungsunterlagen müssen zunächst von der Stadt freigegeben werden. Diese sind mindestens 4 Wochen vor Ausschreibung vorzulegen.
- (3) Eventuell erforderliche Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.
- (4) Die Stadt beauftragt einen Dritten mit der Bauüberwachung/ Bauherrenvertretung. Hierfür entstehende Kosten, die auf Basis der derzeit vorliegenden Kostenschätzung mit 5.000,- € ermittelt worden sind, 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. Die Honorarabrechnung erfolgt direkt mit dem von der Stadt beauftragten Ingenieurbüro nach Freigabe durch die Stadt.

§ 11

Ver- und Entsorgungsanlagen

- (1) 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 XX). Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.
- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung inkl. der erforderlichen Leitungsverlegung, Steuerungs- und Schalteinrichtungen hat der **Investor** in Abstimmung mit der **Stadt** und dem Stadtbetrieb Bornheim zu veranlassen.
- (3) Der Baubeginn ist der **Stadt** mindestens *drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen*. Die **Stadt** oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und eine unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu fordern.
- (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.

§ 12 Verkehrssicherungspflicht

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der **Investor** die Verkehrssicherungspflicht im Erschließungsgebiet.
- (2) Der **Investor** haftet bis zur Endabnahme der Baumaßnahme 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.

§ 13 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 in § 8 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,- € gefordert werden. Dies gilt auch, wenn der **Investor** beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 14 Übereignung von Flächen

Der **Investor** verpflichtet sich, eine noch zu vermessende Teilfläche aus den Flurstücken 423 und 424, Flur 12 in der Gemarkung Waldorf in einer Mindestbreite von 32,00 m und Mindesttiefe von 6,33 m zum Zwecke der Errichtung von 10 Stellplätzen von der **Stadt** zu erwerben. Die Fläche soll zu einem Festpreis von 80,- €/m² durch die Stadt veräußert werden.

§ 15 Notarielle Verträge

Ein notarieller Vertrag über die Übertragung der späteren privaten Stellplatzflächen im Bereich Feldchenweg auf den **Investor** muss nach Satzungsbeschluss und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen werden.

§ 16 Bürgschaften

(1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den **Investor** ergebenden Verpflichtung nach §§ 7, 8 hinsichtlich der herzustellenden Stellplatz- / Erschließungsanlage leistet dieser Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines europäischen Kreditinstitutes, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens gem. dem beigefügten Muster in Höhe von 103.500,- € (Vertragserfüllungsbürgschaft).

Die Bürgschaft wird durch die **Stadt** entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je 30.000,- € bis zur Höhe von 90 % der nachgewiesenen Herstellungskosten freigegeben, in Höhe von weiteren 5 % nach mängelfreier Abnahme.

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.

(2) Nach der Abnahme der Maßnahmen 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.

(3) Erfüllt der Investor seine ihm nach § 8 Abs. 1-4 obliegenden Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen; erfüllt der Investor bis zum Ablauf dieser Frist die ihm aufgetragenen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Investors aus der 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 30.06.2017 begonnen hat.

Teil D

§ 17 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- a) der Bebauungsplan Wd 54 mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung und Gestaltungsplan (Anlagen 1-4);
- b) die von der **Stadt** zu genehmigende Straßenplanung inkl. Erläuterungsbericht und Fachplanung Straßenbeleuchtung (Anlage 5)
- c) die Kostenschätzungen der Erschließung (Anlage 6);
- d) die noch von der **Stadt** zu genehmigende Hochbauplanung (Anlage 7-10 (Grundriss, Schnitte, Ansichten, Abbruchplan))
- e) die Muster der vorzulegenden Vertragserfüllungsbürgschaften und Gewährleistungsbürgschaften (Anlagen 11-12).

**§ 18
Rechtswirksamkeit**

- (1) Dieser Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf. 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 4-fach ausgefertigt. Die **Stadt** und der **Investor** erhalten jeweils zwei Ausfertigungen.
- (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.

Für die Stadt Bornheim

Für den Investor

Bornheim, den.....

Köln, den.....

.....
Bürgermeister

.....
Frau Pia Conrad

.....
Erster Beigeordneter

.....
Herr Martin Obermann