

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

GEBIG IPG Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, vertreten durch deren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Dipl.-Ing. Oliver Schmitz

- nachfolgend „Investor/Erschließungsträger“ genannt -,

Präambel

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 06.11.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes De 04 in der Ortschaft Dersdorf.

Die von dem Investor zur Überbauung geplante ca. 1,5 ha große Fläche liegt zwischen Max-Ernst-Weg, Dürerstraße, Bannweg und Waldorfer Weg.

Ziel dieses städtebaulichen Vertrages ist es, ca. 18 Grundstücke für eine Einzelhausbebauung inklusive der benötigten Erschließung bereit zu stellen.

§ 1

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich hiermit zur Herstellung der im o.g. Bebauungsplan festgelegten und in § 3 dieses Vertrages genannten Grundstücke, Erschließungs- und Stellplatzanlagen und weiteren Maßnahmen gem. den sich aus den §§ 2-17 ergebenden Vorgaben. Als Fristen zur Fertigstellung gelten dabei:
 - Baustraßen und Kanal bis spätestens 18 Monate nach Rechtswirksamkeit dieses städtebaulichen Vertrages
 - Endausbau der Erschließungsanlagen wenn min. 80% der Hochbauten fertig gestellt sind oder spätestens bis zum 31.12.2022
- (2) Nach mängelfreier Abnahme der endgültig (Endausbau) 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, Durchführung von Funktionsprüfungen, Vermessung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Durchführung der Kanal-Abnahmebefahrung, Abnahme, Gewährleistung). Die Abnahme der Kanalanlage erfolgt gemäß VOB. Die Übernahme der neuen Kanalanlage innerhalb des genannten Wohngebietes durch das Abwasserwerk des Stadtbetriebes Bornheim erfolgt nach mängelfreier Abnahme nach dem Vorstufenausbau.
- (4) Die **Stadt** wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn und soweit von dritter Seite Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan De 04 oder eine auf seiner Grundlage erteilte 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
 - Die Bereitstellung von ca. 18 Grundstücken für den Einfamilienhausbau
 - die Herstellung der Erschließung innerhalb des Baugebietes einschließlich der öffentlichen Stellplätze, der Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün, Straßenbenennungsschilder sowie der Verkehrszeichen gemäß einer noch abzustimmenden Ausführungsplanung, auf Grundlage der Entwurfsplanung (Anlage 4)
 - die Herstellung eines Gehweges an der Dürerstraße gemäß einer noch abzustimmenden Ausführungsplanung, auf Grundlage der Entwurfsplanung (Anlage 5)
 - die Herstellung der erforderlichen und mit dem Stadtbetrieb Bornheim abgestimmten Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen (Anlage 7)

- Die Umsetzung der 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

§ 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, 5, 6 und 7) 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** im Rahmen der Erstellung der von der Stadt zu genehmigenden Ausführungsplanung abgestimmt. Nach Herstellung der Erschließungsanlagen werden diese kosten-, lasten- und gebührenfrei an die Stadt übergeben.
- (2) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen;
 - b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Fahrbahnen
 - Wendeanlagen
 - Parkflächen (mindestens 8 öffentliche PKW- Besucherstellplätze)
 - Geh- und Radwegen
 - Müllsammelplatz in ausreichender Größe (min. 1m² für jede betroffene Wohneinheit)
 - Straßenentwässerung mit rechnerischem Nachweis des Überflutungsschutzes entsprechend den Vorgaben des Abwasserwerks
 - Straßenbeleuchtung in LED-Technik mit entsprechender Fachplanung
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenbenennungsschilder
 - Verkehrszeichen
 - Anpassung an den Bestand
 - c) die Herstellung der Wasserversorgungsanlagen bestehend aus der Herstellung der Tiefbauarbeiten für die Verlegung der Versorgungsleitung, die einschließlich Materialgestellung im Auftrag des Wasserwerks der Stadt Bornheim zu Lasten des Erschließungsträgers durchgeführt wird.
 - d) die Herstellung der Abwasseranlagen (Transport-/ Grundstücksanschlussleitungen)
 - e) die Herstellung eines Gehweges an der Dürerstraße einschließlich Entwässerungsrinne und Straßenabläufe
- (3) Die Straßenbenennungsschilder sind vor Baubeginn der Hochbaumaßnahmen anzubringen. Alternativ ist eine entsprechende Hinweisbeschilderung für das neue Baugebiet vorzunehmen.

§ 4 Regelungen zur Umsetzung

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

- (2) 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.
- (3) Die Durchführung der Erschließung darf nur in Abstimmung mit der Stadt erfolgen. Die Straßenbauarbeiten (Endausbau) und landschaftsgärtnerischen Arbeiten sind spätestens bis zur funktionsfähigen Herstellung von 80% der zu errichtenden Hochbauten abzuschließen oder spätestens bis zum 31.12.2022 (max. 5 Jahre nach Herstellung der Baustraße). Kommt der Investor dieser Verpflichtung nach Abschluss schuldhaft nicht nach, wird eine Vertragsstrafe bis zu einer Höhe von 5% der Herstellungskosten für den Straßenendausbau und die landschaftsgärtnerischen Arbeiten fällig. Die Strafe wird dem Investor nach Abschluss der Frist die darauffolgenden 10 Monate monatlich mit 0,5 % der Herstellungskosten in Rechnung gestellt. Sollte nach Ablauf der 10 Monate die Verpflichtung von Seiten des Investors weiterhin nicht erfüllt worden sein, wird die Stadt die Straßenbauarbeiten (Endausbau) und die landschaftsgärtnerischen Arbeiten durch die hinterlegte Bürgschaft durchführen.
- (4) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- (5) Erfüllt der **Investor** seine ihm nach 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 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 spätestens 6 Monate nach Rechtswirksamkeit dieses städtebaulichen Vertrages begonnen hat.

§ 5

Ausschreibung / Bauüberwachung

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen wird der Investor das Ingenieurbüro Zwettler & Müllen, Müldorfer Straße 29. 53229 Bonn beauftragen.
- (2) Der Investor verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung ausführen zu lassen und diese nur mit Zustimmung der Stadt zu vergeben. 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 3 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. Die hierfür entstehenden Kosten, welche auf Basis der derzeit vorliegenden Kostenschätzung nach HOAI mit 8.500 € 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.
- (5) Die Kostenerstattung für den Stadtbetrieb Bornheim für die Planungsunterstützung der Erschließung hinsichtlich der Wasserver- und entsorgung wird in einer separaten Vereinbarung zwischen dem Stadtbetrieb und dem Investor geregelt.
- (6) Sofern der **Investor** die vorgenannte Frist gemäß Absatz 2 nicht einhält und auch nach Mahnung die Ausschreibungsunterlagen nicht vorlegt, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 3% der Bausumme der angehängten Kostenschätzung (Anlage 8) fällig.

§ 6

Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die vorgesehenen Straßen als bituminöse Baustraßen in einer Breite von mindestens 4 Meter mit entsprechender Oberflächenentwässerung, Gefahrstellenausleuchtung und Straßennamensschildern spätestens 12 Monate nach Rechtswirksamkeit dieses städtebaulichen Vertrages 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.
- (4) Der **Investor** hat, soweit erforderlich, durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Wasserversorgungs-, 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 Grundstücksanschlussleitungen für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Es ist sicherzustellen, dass keine öffentlichen Versorgungsleitungen und Grundstücksanschlussleitungen im Bereich von öffentlichen Grünflächen verlegt werden. Die Trassen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind von der Stadt vor Ausführung freizugeben. Die Übernahme in die Datenbank zur Leitungsauskunft der Versorgungsunternehmen ist sicherzustellen. Private Leitungen im öffentlichen Verkehrsraum sind grundsätzlich nicht zulässig.
- (5) Der Investor gewährleistet die ausreichende Oberflächenentwässerung gemäß einer mit dem Abwasserwerk der Stadt Bornheim abzustimmenden Ausführungsplanung (incl.

Nachweis hinsichtlich der Überflutungssicherheit) auf der Grundlage der angehängten Entwässerungsplanung (Anlage 7). Dies ist zu Beginn der Ausführungsplanung nachzuweisen.

- (6) Private Leitungen im öffentlichen Verkehrsraum stellen eine Sondernutzung dar. In begründeten Ausnahmefällen, in denen das sachliche bzw. technische Erfordernis vorliegt und alternativlos ist, kann eine Gestattung erteilt werden. Diese beschränkt sich jedoch auf die Mindestinanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraumes (z.B. Straßenunterquerung); Längsverlegungen sind grundsätzlich auszuschließen.
- (7) Die Planung und Herstellung der Straßenbeleuchtung inkl. der erforderlichen Leitungsverlegung, Steuerungs- und Schalteinrichtungen hat der **Investor** in Abstimmung mit der **Stadt** und dem Stadtbetrieb Bornheim zu veranlassen. Die Beleuchtungsplanung ist von der Stadt vor der Ausführung freizugeben.
- (8) 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.
- (9) 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 die Verkehrssicherungspflicht. Dies beinhaltet auch Straßenreinigung und Winterdienst.
- (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**. Die Gewährleistungsfrist für die Entwässerungsanlagen beginnt mit der mängelfreien VOB-Abnahme nach dem Vorstufenausbau (Kanal und Baustraße)

- (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.

§ 9 Fuß-Radwege

Der **Investor** verpflichtet sich gegenüber der **Stadt** zur Herstellung eines Gehweges an der Dürerstraße gemäß einer noch abzustimmenden Ausführungsplanung, auf Grundlage der Entwurfsplanung (Anlage 5).

Es ist beabsichtigt die vorgesehene Ausführung der Kanalerneuerung in der Dürerstraße vor dem Gehwegausbau durch den Stadtbetrieb Bornheim abzuschließen.

§ 10 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Ist die Erschließungsanlage mängelfrei abgenommen und hat der **Investor**
- a) in zweifacher Ausfertigung die Schlussrechnungen mit Aufmaßzeichnungen, Massenberechnungen, sonstigen Nachweisen und Bestandsplänen der Erschließungsanlagen und des Straßenbegleitgrüns in digitaler Form (DXF oder DWG in ETRS 89 / UTM, Zone 32) 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 der Entwässerungsanlage sowie der Wasserversorgungsanlage erfolgt unmittelbar nach mängelfreier Abnahme.
- (2) 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.
- (3) Die Widmung der Erschließungsanlagen ist Sache der **Stadt**. Der **Investor** stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 11

Eingriff und Ausgleich

- (1) 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 von 25.572,5 Punkten soll, gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplan De 04, über das Kompensationsflächenkataster der Stadt Bornheim auf folgenden Flächen
 - a) Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 79, Flurstück 2
 - b) Gemarkung Roisdorf, Flur 20, Flurstück 105
 - c) Gemarkung Roisdorf, Flur 21, Flurstück 13abgelöst werden.
- (2) Der **Investor** verpflichtet sich die Höhe des Defizites von 25.572,5 Punkten durch Zahlung eines Kompensationsbetrages in Höhe von 96.000 € für das Kompensationsflächenkataster für oben benannte Flächen zu begleichen.
- (3) Der **Investor** verpflichtet sich, die Kompensationszahlung nach dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bornheim, jedoch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes De 04 in der Ortschaft Dersdorf auf eines der Konten der Stadtkasse einzuzahlen. Alternativ kann der Betrag im Rahmen einer Bürgschaft für max. 6 Monate gesichert werden. Sollte der Bebauungsplan aus vom Investor nicht zu vertretenden Gründen nicht umsetzbar sein, wird die Stadt die Kompensationszahlung an den Investor erstatten.

§ 12

Übereignung von Flächen

Die öffentlichen Erschließungsflächen werden nach Fertigstellung kostenfrei der **Stadt** übertragen.

§ 13

Notarielle Verträge

- (1) Ein notarieller Vertrag über die kostenfreie Übertragung der späteren öffentlichen Erschließungsflächen auf die **Stadt** muss kurzfristig nach Satzungsbeschluss und vor Baubeginn der Erschließung abgeschlossen werden.

§ 14

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 eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts bzw. Kredit- oder Kautionsversicherers gem. dem beigefügten Muster in Höhe von 340.000 € (Vertragserfüllungs- und Mängelansprüche- Bürgschaft).

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) Mehrere Vertragspartner der **Stadt** haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 15 **Vertragsbestandteile**

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- a) der Bebauungsplan De 04 mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung (Anlagen 1, 2 und 3);
- b) die von der **Stadt** zu genehmigende Straßenplanungen mit Erläuterungsbericht (Anlagen 4, 5 und 6);
- c) die von dem **Abwasserwerk** genehmigte Entwässerungsplanung gemäß § 6 (Anlage 7);
- d) die Kostenschätzung der Erschließung und der Entwässerung (Anlage 8);
- e) die Muster der vorzulegenden Vertragserfüllungsbürgschaften und Gewährleistungsbürgschaften (Anlage 9).

§ 16 **Rechtswirksamkeit**

- (1) Dieser Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan De 04 und wenn die **Stadt** vorher Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist. Mit Wirksamkeit des Vertrages und Vorlage der Sicherheitsleistung gemäß § 14 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 1 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.

§ 17 **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 De 04
Anlage 2: Textliche Festsetzungen
Anlage 3: Begründung
Anlage 4: Erschließungsplanung innere Erschließung (Entwurfsplanung), 4 Pläne
Anlage 5: Planung Gehweg Dürer Straße (Entwurfsplanung), 2 Pläne
Anlage 6: Erläuterungsbericht zu den Erschließungsplanungen der Anlagen 4 und 5
Anlage 7: Entwässerungsplanung (Entwurfsplanung)
Anlage 8: Kostenschätzung zu den Erschließungsplanungen der Anlagen 4, 5 und 7 des städtebaulichen Vertrages
Anlage 9: Muster der Vertragserfüllungs- und Mängelansprüche- Bürgschaft

Für die Stadt Bornheim**Für den Investor**

Bornheim, den.....

Köln, den.....

.....
Bürgermeister

.....
Erster Beigeordneter