

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 „ETI Etzbach Investment Holding GmbH - Schneider GbR“, geschäftsansässig in
Bayenthalgürtel 4, 50968 Köln, vertreten durch ihre beiden Gesellschafter,

- der „ETI Etzbach Investment Holding GmbH“ (HRB 97126, AG Köln) diese wiederum
vertreten durch ihren alleinigen Geschäftsführer, Herrn Ernst Etzbach, geb. 07.07.1969,
wohnhaft in Cäsarstr. 7, 50968 Köln

und

- Herrn Thomas Schneider, geb. am 11.08.1967, wohnhaft in Driescheider Weg 2, 57610
Altenkirchen,

beide gemeinschaftlich handelnd als Vorgründungsgesellschaft für die noch zu gründende

ETI Etzbach - Schneider GmbH,

geschäftsansässig in Driescheider Weg 2, 57610 Altenkirchen, sodann
vertreten durch ihren alleinigen Geschäftsführer, Herrn Thomas Schneider, geb. am 11.08.1967,
wohnhaft in Driescheider Weg 2, 57610 Altenkirchen

- nachfolgend „**Investor**“ genannt -,

Präambel

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Innenbereichsfläche zwischen Rheinstraße, Vorgebirgsstraße, Gartenstraße und Mertensgasse in Hersel zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 10.09.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes He 35 in der Ortschaft Hersel.

Die von dem **Investor** zur Überbauung geplanten Flächen (Flurstücke 509 und 510, Flur 8, Gemarkung Hersel) sollen im Rahmen von Optionsverträgen durch den **Investor** erworben werden. Das ebenfalls überplante Flurstück 658, Flur 8, Gemarkung Hersel befindet sich im städtischen Besitz und soll an den **Investor** veräußert werden.

Ziel dieses städtebaulichen Vertrages ist, auf der Fläche die gestalterische Einbindung, Umsetzung und Realisierung von zwei Mehrfamilienhäusern inklusive Stellplätze sicherzustellen. Dazu gehört auch der Erwerb des städtischen Grundstücks.

Dieser Vertrag wird geschlossen vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Bornheim.

§ 1 Verpflichtungen und Fristen

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich hiermit zur Herstellung der im o.g. Bebauungsplan festgelegten und in § 2 dieses Vertrages genannten Hochbauten, Stellplatzanlagen und weiteren Maßnahmen gem. den sich aus den §§ 2 - 9 ergebenden Vorgaben bis zum 31.12.2024.
- (2) Die **Stadt** wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn und soweit von dritter Seite Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan He 35 oder eine auf seiner Grundlage erteilten Baugenehmigung eingelegt werden und der **Investor** die Durchführung der Maßnahmen zumindest auch aufgrund des anhängigen Rechtsmittelverfahrens hinausschiebt.
- (3) Eventuell erforderliche behördliche oder sonstige Genehmigungen oder Zustimmungen sind vom **Investor** vor Baubeginn einzuholen.

§ 2 Vertragsgegenstand

Die Vorhaben nach diesem Vertrag beinhalten

- Regelungen zum Erwerb des städtischen Flurstücks 658, Flur 7, Gemarkung Hersel
- den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils max. 12 Wohneinheiten gemäß der städtebaulichen Entwurfs- und Konzeptbeschreibung (Anlage 4) auf den Flurstücken 509, 510 und 658, Flur 7, Gemarkung Hersel
- Realisierung der Außengestaltung der Freiflächen (gemäß Anlage 4) inklusive Bepflanzung, Spielplatz und eingehaustem Müllsammelplatz
- die Herstellung einer Tiefgarage zur Sicherung des Stellplatznachweises gemäß Stellplatzsatzung für die zukünftigen Bewohner und mindestens 5 Stellplätze für deren Besucher gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan
- Die Bereitschaft, für die Errichtung der festgesetzten Wendeanlagen, Flächen an den Eigentümer des Flurstücks 550 zu übertragen oder im Zuge des Grunderwerbs der Flurstücke 509 und 551 durch den bisherigen Eigentümer an den Eigentümer des Flurstücks 550 übertragen zu lassen, so dass die Erschließung des durch den **Investor** zu bebauenden Grundstücks gesichert ist.

§ 3 Versorgungsanlagen und Erschließung

- (1) Der **Investor** hat, soweit erforderlich, durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern 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) Der Baubeginn für die Versorgungsanlagen ist der **Stadt** unabhängig von der Baubeginnanzeige gem. § 75 (7) BauO NRW 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.
- (3) Vor Herstellung der Tiefgarage hat der **Investor** die Höhenlage der Einfahrt mit der **Stadt** (Amt 9 -Tiefbauamt) abzustimmen

§ 4 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- a) Der Bebauungsplan He 35 in der Ortschaft Hersel mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung (Anlagen 1 - 3);
- b) die städtebaulichen Entwurfs- und Konzeptbeschreibung (Anlage 4);

§ 5 Erwerb/ Übertragung von Flächen

- (1) Der **Investor** beabsichtigt den Kauf der städtischen Liegenschaft Flurstück 658, Flur 7, Gemarkung Hersel zu einem Preis von 250€/m². Hierzu soll noch ein gesonderter Notarvertrag abgeschlossen werden.
Soweit eine Teilfläche des städtischen Flurstücks vom Eigentümer des benachbarten Flurstücks 550 erworben wird, reduziert sich die Kaufverpflichtung des **Investors** um diese Teilfläche. Eine Reduzierung der Kaufverpflichtung kann aber nur bis zu dem Maß stattfinden, wie es das Entwurfskonzept des **Investors** und die Festsetzungen des Bebauungsplans He 35 hergeben. Bei einer möglichen Aufteilung des Grundstücks ist darauf zu achten, dass dem **Investor** eine Bebauung gemäß vorliegendem Konzept und dem damit verbundenem Bauvolumen ermöglicht wird. Der Kauf der städtischen Liegenschaft ist Voraussetzung für die Umsetzung der Planung.
- (2) Des Weiteren verpflichtet sich der **Investor** unter Einbeziehung des Eigentümers des Flurstücks 550 im Rahmen weiterer privatrechtlicher Verhandlungen zum Erwerb der für die Herstellung des Wendehammers und somit zur gesicherten Erschließung benötigten Flächen aus dem Flurstück 550, Flur 7, Gemarkung Hersel, jedoch nur insoweit, als der Eigentümer des Flurstücks 550 einem solchen Erwerb durch einen Flächentausch mit einer Teilfläche aus dem Flurstück 510 zustimmt.
- (3) Der **Investor** hat bisher darüber hinaus angeboten, dem Eigentümer des Flurstücks 550 zusätzlich zum Flächentausch auch die dann ihm zufallende Grundstückstückfläche als Pkw-Parkplatzfläche herzurichten und eine entsprechende Einfriedung kostenfrei herzustellen. Der **Investor** hält dieses Angebot bis zur Erzielung einer privatrechtlichen Einigung mit dem Eigentümer der Flurstücks 550 für die nächsten 6 Monate ab Unterzeichnung dieses Vertrages aufrecht. Zudem hält der **Investor** dem Eigentümer des Flurstücks 550 im Falle der Erteilung seiner Zustimmung binnen des vorgenannten 6-Monatszeitraumes frei von einer späteren Beteiligung oder Zahlung zur Umsetzung des Bebauungsplanes He 35 notwendigen Erschließungsbeiträgen.
- (4) Die für die Wendeanlage benötigten Flächen werden bei einem Ausbau durch die **Stadt** an diese vor Baubeginn übertragen. Findet der Ausbau durch den **Investor** selbst statt, werden die Erschließungsanlagen kosten-, lasten- und gebührenfrei an die **Stadt** übergeben.
- (5) Wird durch den **Investor** keine Einigung mit dem Eigentümer des Flurstücks 550 erreicht und so keine Erschließung durch den **Investor** möglich, übernimmt die **Stadt** die Herstellung der Erschließungsanlagen und erhebt für diese Erschließungsbeiträge gemäß BauGB.

§ 6 Stellplätze

Der **Investor** verpflichtet sich, die nach aktuell gültiger Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim benötigten Stellplätze im Rahmen einer Tiefgarage zur Verfügung zu stellen. Die bereit

gestellten Stellplätze werden in der für die Wohnungsgröße benötigten Anzahl mitvermietet oder bei Weiterveräußerung der Immobilie mitveräußert.

Des Weiteren verpflichtet sich der **Investor** zur Herstellung von mindestens 5 Besucherstellplätzen auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplatzfläche.

§ 7

Grün- und Freiflächen

Der **Investor** verpflichtet sich die entsprechend der städtebaulichen Entwurfs- und Konzeptbeschreibung (Anlage 4) zur Anlage von Grünflächen für alle Altersgruppen inklusive einem im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmenden Spielplatz.

§ 8

Rechtswirksamkeit

- (1) Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans He 35 und einer nachgewiesenen gesicherten Erschließung und dem Vollzug des Eigentumserwerbs des Planungsgrundstücks (Flurstücke 509 und 510, Flur 8, Gemarkung Hersel) durch den **Investor**. Zur Klarstellung wird unter einer „nachgewiesenen gesicherten Erschließung“ die plangemäße Erschließung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes He 35 verstanden.
- (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) Sollte es sich nach Wirksamwerden dieses Vertrages im Rahmen eines vom **Investor** nach Inkrafttreten des Bebauungsplan He 35 angestrebten Baugenehmigungsverfahrens zu dem in Anlage 4 vorgestellten städtebaulichen Entwurfs- und Konzeptbeschreibung aus bauaufsichtsrechtlichen Gründen herausstellen, dass eine Umsetzung des Konzeptes in dem im Bebauungsplan He 35 vorgesehenem Umfang nicht oder nur unter erheblichen Reduzierungen ($\leq 85\%$) des nach dem B-Plan He 35 erlaubten und vorgesehenen Bauvolumens möglich wird, ist der **Investor** durch Erklärung gegenüber der **Stadt** zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, aber nicht verpflichtet.
- (5) 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.

§ 9

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

Bornheim, den.....

.....
Bürgermeister

.....
Erster Beigeordneter

Für den Investor

Bornheim, den.....

.....
Thomas Schneider