

Städtebaulicher Vertrag

gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zwischen

der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim,
vertreten durch den Bürgermeister und den Ersten Beigeordneten,
dem Abwasserwerk des Stadtbetriebes Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim,
vertreten durch den Vorstand

- nachfolgend „Stadt“ genannt -,

und

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

- nachfolgend „Investor“ genannt -.

Präambel

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie gewerblich genutzten Gebäude zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 12.07.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Ro 22 in der Ortschaft Roisdorf.

Die vom **Investor** zur Überbauung geplante ca. 3,7 ha große Fläche liegt zwischen Fuhrweg, einem bestehenden Feldwirtschaftsweg (Verlängerung der Raiffeisenstraße), zwischen Maarpfad, Herseler Straße (L118) und der Mannheimer Straße. Es bestehen aufschiebend bedingte Kaufverträge mit den jetzigen Eigentümern, welche durch Rechtskraft des Bebauungsplans den Investor zum Eigentümer der Flächen machen. Ziel dieses städtebaulichen Vertrags ist es, auf der benannten Fläche die Umsetzung der geplanten Bebauung mit Doppelhäusern, so wie eine Ergänzung durch zwei Mehrfamilienhäuser und die Bereitstellung einer Gewerbefläche, die zwischenzeitlich an die WfG Bornheim verkauft wurde, inklusive der benötigten Erschließung, sicherzustellen.

Das Vorhaben nach diesem Vertrag beinhaltet:

- den Bau von max. 54 Doppelhaushälften gemäß Hochbauplanung (Anlage 11), sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. 24 altengerechten, teilweise barrierefreien Wohneinheiten inklusive der benötigten Stellplätze für alle Wohneinheiten, davon ein Mehrfamilienhaus im Wege der öffentlichen Förderung.
- die Herstellung der Erschließung innerhalb des Baugebietes und die Anbindung an die L118 mittels Lichtsignalanlage (Anlage 15) einschließlich der Herstellung der öffentlichen Stellplätze, der Straßenbeleuchtung, des Straßenbegleitgrüns, der Straßenbenennungsschilder sowie der StVO-Beschilderung und Markierungen gemäß einer noch abzustim-

menden Ausführungsplanung, auf Grundlage der Entwurfsplanung (Anlage 4). Die Unterhaltungspauschale für die Kreuzung wird von der Stadt übernommen.

- den Bau einer begrünten Lärmschutzanlage entsprechend des schalltechnischen Gutachtens zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplans Ro 22 in Bornheim der Firma Accon Köln GmbH, aus Mai 2019 und der angehängten Detailplanung (Anlage 16);
- die Herstellung der erforderlichen und mit dem Stadtbetrieb Bornheim abgestimmten Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen;
- Flächen für Wertstoffcontainer;
- die Herstellung eines den einschlägigen DIN-Normen entsprechenden Spielplatzes;
- die Umsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes gemäß Bebauungsplan sowie die Umsetzung der Bepflanzungen (Bepflanzung Lärmschutzanlage, Ersatzpflanzung Bäume, Straßenbäume, Grünstreifen an der L118) einschließlich einer zweijährigen Anwuchs- und Entwicklungspflege;
- die Umsetzung der externen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, welcher nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann (Umwandlung eines allochthonen Fichtenforsts in einen autochthonen Laubwald im dafür vorgesehenen Gebiet einschließlich einer zweijährigen Anwuchs- und Entwicklungspflege auf einer 2,5 ha großen Fläche in der Gemarkung Bornheim- Brenig, Flur 47, Nr. 261. Die Ausführung der Maßnahme erfolgt durch die Stadt. Der Investor übernimmt dafür Kosten in Höhe von 161.625 € (s. § 13).

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

§ 1

Zielvereinbarung

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich hiermit zur Herstellung der im o.g. Bebauungsplan festgelegten und in den folgenden Paragraphen dieses Vertrages genannten Hochbauten, Erschließungsanlagen, des Anschlusses an die L 118 mit einer Lichtsignalanlage, der Stellplätze, der Straßenbeleuchtung, der notwendigen Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtungen sowie der weiteren Maßnahmen gemäß den sich aus den folgenden Paragraphen ergebenden Vorgaben. Als Fristen zur Fertigstellung gelten dabei:
- Baustraßen (mit Asphaltbefestigung in einer Breite von 4,0 - 5,0 m gem. § 7 (1), Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtungen, Straßennamensschilder, Gefahrstellenausleuchtung und notwendiger StVO-Beschilderung) und Anbindung an die L 118 bis 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes,
 - Spielplatz bis 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes,
 - Hochbauten bis spätestens 4 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes,
 - Endausbau der Erschließungsanlagen einschließlich Straßenbenennungsschilder, Markierungen und Verkehrszeichen, wenn mindestens 80 % der von der Montana zu errichtenden Hochbauten fertig gestellt sind oder spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes,
 - Lärmschutzanlage vor Bezug des ersten Baukörpers,
 - Kompensationspflanzungen und öffentliche Grünflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Bepflanzung des Straßenbegleitgrüns und der Lärmschutzanlage in der ersten Pflanzperiode nach Beginn des Straßenendausbaus).

- (2) Nach Übernahme und Mängelfreiheit der endgültig (Endausbau) hergestellten, öffentlichen Verkehrsanlagen, geht die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt Bornheim über. Die Kreuzung geht nach den Ausbaumaßnahmen an den Landesbetrieb über.
- (3) Die Betriebsführung für das Wasserwerk der Stadt Bornheim ist dem Stadtbetrieb Bornheim (SBB), Donnerbachweg 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 Kanalabnahmebefahrung, Abnahme, Gewährleistung).
- (4) Die **Stadt** wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn und soweit von dritter Seite Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan Ro 22 oder eine auf seiner Grundlage erteilten Baugenehmigung eingelegt werden und der Investor die Durchführung der Maßnahmen aufgrund des anhängigen Rechtsmittelverfahrens hinausschiebt.
- (5) Der **Investor** verpflichtet sich, sowohl Planung als auch Ausbau im Rahmen der diesen Vertrag umfassenden Maßnahmen nach den zu Beginn der Baumaßnahmen geltenden Regeln und Gesetzen durchzuführen.

§ 2

Regelungen zur Umsetzung

- (1) Eventuell erforderliche behördliche oder sonstige Genehmigungen oder Zustimmungen sind vom **Investor** vor Baubeginn einzuholen und der **Stadt** vorzulegen. Der Bereich des Bebauungsplans Ro 22 befindet sich in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld des Wasserbeschaffungsverbandes Wesseling-Hersel. Die Anbindung an die Landstraße ist mit dem Landesbetrieb für Straßenausbau NRW abzustimmen. Die Anbindung erfolgt über eine lichtsignalgesteuerte Kreuzung.
- (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 fachgerecht hergestellt werden.
- (3) Die Durchführung der Erschließung darf nur in Abstimmung mit der **Stadt** erfolgen. Alle der Bauausführung dienenden Planunterlagen müssen den Genehmigungsvermerk der Stadt tragen bzw. von der Stadt zur Ausführung freigegeben sein. Die Straßenbauarbeiten (Endausbau) und landschaftsgärtnerischen Arbeiten sind entsprechend der Fertigstellungsfristen in § 1 abzuschließen. Kommt der Investor dieser Verpflichtung schuldhaft nicht nach, wird gemäß § 20 eine Vertragsstrafe fällig.
- (4) Erfüllt der **Investor** seine ihm nach Abs. 1 bis 3 obliegenden Verpflichtungen nicht fristgerecht oder fehlerhaft, so ist die **Stadt** berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Nachfrist 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 § 19 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 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen hat.

- (5) Der **Investor** verpflichtet sich, die Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) zu beachten.

§ 3

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich, ein Mehrfamilienhaus als Mietwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnbauförderung zu errichten. Die Errichtung soll erfolgen innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Ro 22.
- (2) Der **Investor** verpflichtet sich, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu errichtenden Wohneinheiten so zu errichten, dass diese nach den geltenden Förderrichtlinien förderungsfähig sind. Die Förderzusage ist dem jeweiligen Bauantrag beizufügen.
- (3) Während der Laufzeit der öffentlichen Wohnraumförderung besteht zugunsten der **Stadt** ein Belegungsrecht nach den Bestimmungen des § 13 (2) i.V.m. §§ 26ff. WoFG. Die Wohnungen dürfen während dieses Zeitraums nicht gegen eine höhere als die in der Förderzusage bestimmte höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen werden (Miete ohne Betrag für die Betriebskosten § 28 (1) Satz 1 WoFG). Die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende sind in den jeweiligen Mietverträgen anzugeben.
- (4) Bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel gelten die in der Förderzusage getroffenen Vereinbarungen. Die **Stadt** kann bei Überschreitung der in der Förderzusage getroffenen höchstzulässigen Miete oder bei vertragswidriger Überlassung eine Wohnung an Nichtberechtigte eine Geldleistung als Vertragsstrafe verlangen. Die Höhe der Vertragsstrafe bestimmt sich nach den Kriterien des § 33 WoFG.
- (5) Mit Genehmigung der Stadt ist der Investor berechtigt, die Leistungserbringung gemäß (1) an Dritte zu übertragen. Die Auflagen dieses Vertrages sind in einen entsprechenden Kaufvertrag zu übernehmen. Die Übertragung ist der Stadt anzuzeigen.

§ 4

Erwerb / Rückkauf von Flächen

- (1) Wegen der planmäßigen Projektentwicklung und geordneten Baudurchführung verpflichtet sich der Investor der Stadt gegenüber, für die in seiner Verfügbarkeit stehenden Objekte:
- spätestens in 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Ro 22 die Baugenehmigung unter Überreichung aller erforderlichen Unterlagen zu beantragen und das Genehmigungsverfahren mit allem gebotenen Nachdruck zu betreiben;
 - die Außenanlagen spätestens nach Bezug des Gebäudes bzw. der bauaufsichtlichen Schlussabnahme unverzüglich fertig zu stellen sowie die Bepflanzung gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der abgestimmten Planung spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von

Oktober bis März) nach bezugsfertiger Herstellung des Gebäudes vollständig auszuführen.

Kommt der **Investor** diesen Verpflichtungen nicht nach, räumt er der Stadt ein notariell beurkundetes Recht ein, die noch nicht bebauten und verkauften Flächen aus dem Bereich des Bebauungsplanes Ro 22 zum Bodenrichtwert für den Fuhrweg zum Zeitpunkt der Ausübung des Rechts abzüglich 10 % zu erwerben, sofern nach den oben genannten Fristen die im Vertrag genannten Bauverpflichtungen nicht oder nur teilweise erfüllt und somit nicht der Umsetzung des Projektes gemäß Bebauungsplan Ro 22 zugeführt wurden.

§ 5

Erschließung

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich, die unten genannten Erschließungsanlagen in dem Umfang herzustellen, der sich aus den von der **Stadt** zu genehmigenden Ausführungsplänen, auf Grundlage der Entwurfsplanung (Anlage 4) ergibt. Im Rahmen der mit der **Stadt** abzustimmenden Ausführungsplanung wird die Entwurfsplanung bis zur Ausführungsreife weiterentwickelt. Die konkrete Ausgestaltung der Erschließungsanlagen wird zwischen dem **Investor** und der **Stadt** abgestimmt.

Nach Herstellung der Erschließungsanlagen werden diese kosten-, lasten- und gebührenfrei an die **Stadt** übergeben.

- (2) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
- die Freilegung der öffentlichen Erschließungsanlagen;
 - die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Fahrbahnen,
 - Anbindung an die L 118 durch eine lichtsignalgesteuerte Kreuzung,
 - Wendeanlagen,
 - Parkflächen,
 - Lärmschutzanlage,
 - Geh- und Radwege,
 - Flächen für Wertstoffcontainer,
 - Amphibienschutzzaun
 - Straßenentwässerung mit rechnerischem Nachweis des Überflutungsschutzes
 - Straßenbeleuchtung in LED-Technik mit entsprechender Fachplanung durch den Vertragspartner der Stadt / Stadtbetrieb Bornheim und Einbindung ins vorhandene Netz,
 - Straßenbegleitgrün,
 - Straßenbenennungsschilder,
 - Verkehrszeichen und Markierungen entsprechend der StVO und der Anordnung der Verkehrsbehörde
 - Anpassung an den Bestand;
 - die Herstellung der Wasserversorgungsanlagen (Transportleitung (sofern nicht vorhanden), Hauptrohr, Hausanschlussleitungen als Direktanschluss);
 - die Herstellung der Abwasseranlagen (Transportleitungen /Hausanschlussleitungen);
 - die Herstellung der privaten Stellplätze auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim;
 - die notwendige Breitbandversorgung (z.B. Breitbandnetz mit Glasfaser- oder Koaxialkabel) in Absprache mit den entsprechenden Anbietern;

- die Verlegung eines durchgängigen Leerrohrs DN 100 mit Kabelabzweigschächten in jeden Geh-/Radweg und durchgängig in Verkehrsanlagen besonderer Zweckbestimmung;

jeweils entsprechend der von der **Stadt** genehmigten Ausführungsplanung. Die für die Prüfung der Erschließungsplanung entstehenden angemessenen Kosten sind vom **Investor** auf Verlangen der **Stadt** zu erstatten.

- (3) Die Straßenbenennungsschilder sind vor Baubeginn der Hochbaumaßnahmen anzubringen. Alternativ ist eine entsprechende Hinweisbeschilderung für das neue Baugebiet vorzunehmen.
- (4) Die notwendige Gefahrstellenausleuchtung (insbesondere in Bereichen, in denen Häuser bereits übergeben und bewohnt sind), notwendige Beschilderungen und Markierungen sowie die Lichtsignalanlage sind zusammen mit der Baustraße herzustellen.
- (5) Als Fristen zur Fertigstellung gelten die in § 1 genannten Fristen.

§ 6

Ausschreibung / Bauüberwachung

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen hat der **Investor** das Ingenieurbüro Kohlenbach u. Sander aus Bonn beauftragt.
- (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 vier Wochen vor Ausschreibung vorzulegen.
- (3) Sofern der **Investor** die vorgenannte Frist nicht einhält und auch nach Mahnung die Ausschreibungsunterlagen nicht vorlegt, wird gemäß § 20 eine Vertragsstrafe fällig.
- (4) Eventuell erforderliche Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.
- (5) 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 Abweichungen und Mängel zu verlangen.
- (6) Die **Stadt** beauftragt einen Dritten mit der Prüfung der Erschließungsplanung und der Projektüberwachung. Der entstehende Aufwand ist vom **Investor** zu tragen. Der tatsächliche Aufwand ist direkt abhängig vom Projektumfang und der Qualität der Projektsteuerung und -entwicklung. Änderungen des Aufwands schlagen sich dementsprechend in einem veränderten Honorar nieder. Auf der Basis der derzeitigen Baukosten und der daraus abgeleiteten Bauzeit wurde der Aufwand vorläufig abgeschätzt und wird mit ca. 36.000 € beziffert. Die Honorarabrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand. Die Honorarabrechnung findet, nach vorheriger Rechnungsfreigabe durch die Stadt, direkt zwischen dem von der Stadt beauftragten Ingenieurbüro und dem Investor statt.

- (7) Das Abwasserwerk des Stadtbetriebes Bornheim ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten an der Kanalisation zu überwachen. Die erforderlichen Aufwendungen beim Stadtbetrieb für die Prüfung der Planung (inklusive Überflutungsbeurteilung und des Leistungsverzeichnisses, Zustimmung zur Vergabe, Bauüberwachung, Durchführung von Funktionsprüfung, Vermessung der Entsorgungsleitungen, Durchführung der Kanalabnahmebefahrung, Abnahme, Gewährleistung etc.) sind vom Investor zu erstatten. Die hierfür entstehenden Kosten von ca. 19.000 € brutto, wurden auf Basis der vorhandenen Jahresverträge und der aktuellen Stundensätze des Stadtbetriebes Bornheim ermittelt und sind vom **Investor** zu tragen. Mit Abschluss des Städtebaulichen Vertrags ist diese Kostenübernahmeerklärung vereinbart.
- (8) Der **Investor** verpflichtet sich, mit dem Wasserwerk der Stadt Bornheim, betriebsgeführt durch den Stadtbetrieb Bornheim, eine separate Vereinbarung zur Kostenübernahme / Bauüberwachung für die Trinkwasserversorgung zu schließen. Gegenstand der Kostenübernahme sind:
- Prüfung/Freigabe Plan- u. Ausschreibungsunterlagen
 - Materialgestellung
 - Verlegung
 - Bauüberwachung
 - Einmessung der Verlegearbeiten
 - Kosten für Inbetriebnahme (Reinigung, Desinfektion, Probenahmen)
- (9) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den **Investor** ergebenden Verpflichtungen hinsichtlich der herzustellenden Erschließungsanlagen, der Lärmschutzanlage und des herzustellenden Spielplatzes, leistet dieser gemäß § 19 Sicherheit durch Übergabe einer Bürgschaft, basierend auf der Kalkulation der zu erwartenden Baukosten zzgl. 20 % für Vermessung, Planung und sonstige Nebenkosten.

§ 7

Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die vorgesehenen Straßen als bituminöse Baustraßen wie folgt auszubilden:
- a) Hauptzufahrtstraße (Verlängerung der Raiffeisenstraße) in 5,0 m,
 - b) Ringerschließung in 4,0 m,
 - c) Sackgassenbereich in 4,0 m. Restliche erforderliche Breiten werden in Schotter ausgeführt.
- Die Straßen sind mit entsprechender Oberflächenentwässerung, notwendiger Gefahrenstellenausleuchtung, notwendiger StVO Beschilderung, Markierungen, Lichtsignalanlage und Straßennamensschildern herzustellen.
- (2) Der **Investor** verpflichtet sich, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verschmutzungen und Beschädigungen der umliegenden Straßen durch den Baustellenverkehr zu ergreifen und auftretende Verschmutzungen und Beschädigungen unverzüglich zu beseitigen (Reinigung der Fahrzeuge, Einsatz von Saugkehrmaschinen etc.). Dies gilt insbesondere für die L 118. 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 end-

gültigen 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 (Strom- und Gasleitungen, sowie Kommunikationsträger) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen möglichst ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Es ist sicherzustellen, dass keine öffentlichen Versorgungsleitungen und Grundstücksanschlüsse 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 Entwässerung gemäß einer mit dem Abwasserwerk des Stadtbetriebs Bornheim abzustimmenden Entwurfs- und Ausführungsplanung auf der Grundlage der angehängten Entwässerungsplanung und des Entwässerungskonzeptes (Anlage 9). Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.
- (6) Zur Sicherstellung der Versorgung der zukünftigen Grundstückseigentümer mit einer ausreichenden Internetverbindung gewährleistet der Investor den Ausbau des Breitbandnetzes (Glasfaser oder Koaxial) für das gesamte Plangebiet. Sollte kein Telekommunikationsunternehmen zu akzeptablen Bedingungen Interesse am Ausbau des Breitbandnetzes haben, so ist ein entsprechendes Leerrohrnetz bis an jede Grundstücksgrenze zu verlegen, um eine spätere Versorgung ohne zusätzliche Aufbrüche zu ermöglichen. Ausgenommen sind die Grundstücke, die nicht vom Investor bebaut werden, da die Erstellung der Hausanschlüsse einen jeweiligen Aufbruch erforderlich macht. Der Investor wird die Privateigentümer abfragen, ob konkrete Lagen der Versorger bekannt sind.
- (7) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung inkl. der erforderlichen Leitungsverlegung, Steuerungs- und Schalteinrichtungen sowie die Eingliederung ins vorhandene Netz hat der **Investor** in Abstimmung mit der **Stadt** und dem Stadtbetrieb Bornheim sowie den Versorgungsunternehmen zu veranlassen. Neu aufzustellende Leuchten sind in LED Technik auszuführen.
- (8) Der Baubeginn ist der Stadt mindestens vier 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. Verstößt der Investor gegen diese Pflicht, wird gemäß § 20 eine Vertragsstrafe fällig. Die Vertragsstrafen dieses Vertrages dürfen nicht die Gesamtsumme von 5 % der Bausumme überschreiten. Vor Verhängung der Vertragsstrafe erfolgt ein informeller Hinweis durch die Stadt.
- (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.

§ 8

Fuß-/Radwege

Fuß- und Radwege sind in Abstimmung mit der Stadt bzw. Landesbetrieb Straßen NRW nach deren Baustandards und gemäß dem Beleuchtungskonzept (Anlage 7) anzulegen.

§ 9

Gestaltung der Hochbauten

(1) Der Investor verpflichtet sich, in den unterschiedlichen Allgemeinen Wohngebieten (WA) zwingend vier der fünf folgenden Haustypen zu realisieren:

- Haustyp „Ennert“
- Haustyp „Ölberg“
- Haustyp „Petersberg“
- Haustyp „Alassio“
- Haustyp „Wolkenburg“

Davon sind im WA 1 und WA 1.1 mindestens 2 und im WA 2 mindestens 3 Haustypen zu realisieren (Anlage 11).

Um eine Vielfalt der Bautypen zu sichern, sind in den allgemeinen Wohngebieten WA von jedem der vier zu realisierenden Haustypen jeweils mindestens 15% zu realisieren. Der Investor verpflichtet sich, die genannten Haustypen nach dem in Anlage 12 beige-fügten Farbkonzept zu gestalten.

(2) Darüber hinaus verpflichtet sich der Investor folgende Bedingungen den Käufern/Rechtsnachfolgern aufzuerlegen:

- Verbot der Verwendung von Steinen und Schotter oder ähnlichen Materialien zur Versiegelung der Vorgärten (Ausgenommen sind notwendige Versiegelungen).
- Durchführung von extensiver Dachbegrünung von Garagen und soweit möglich bei Mehrfamilienhäusern.

§ 10

Verkehrssicherungspflicht

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der **Investor** im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht bis zur Übernahme der endgültig hergestellten Anlagen. 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.

- (3) Die Baustraßen und die in dem Zusammenhang hergestellten Anlagen sind in einem gemeinsamen Freigabetermin von Stadt und Investor für den öffentlichen Verkehr freizugeben.

§ 11

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 § 5 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 unter Teilnahme der **Stadt**, von ausführender Bauunternehmung sowie dem **Investor** gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von ausführender Bauunternehmung sowie 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.

§ 12

Grün- und Freiflächen

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich gegenüber der **Stadt**, die im Bebauungsplan Ro 22 festgesetzten Pflanzmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt gemäß dem Bebauungsplan und Bepflanzungskonzept (Anlagen 1, 13, 18) anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Beim Verkauf an Dritte ist die Pflanz-, Erhaltungs- und Pflegeverpflichtung in den notariellen Kaufvertrag zu übernehmen.
- (2) Der **Investor** verpflichtet sich, entsprechend der Anlage 13, zur Herstellung eines den einschlägigen DIN-Normen entsprechenden Spielplatzes. Die Pflanzungen sind in Abstimmungen und nach Maßgabe der **Stadt** vorzunehmen.
- (3) 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 eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts bzw. Kredit- oder Kautionsversicherers gemäß dem beigefügten Muster. Zur Vereinfachung wird vom Investor jedoch nur eine Bürgschaft für alle umzusetzenden Maßnahmen wie Erschließungsanlagen, Lärmschutzanlage, Bepflanzungen und Spielplatz gemäß § 19 geleistet. Je nach Baufortschritt wird diese dann anteilmäßig zurückgegeben. Für den Fall einer Zuwiderhandlung ist die

Stadt berechtigt, die entsprechenden Maßnahmen inklusive Verwaltungskosten aus der Bürgerschaftssumme zu bedienen.

§ 13

Eingriff und Ausgleich / Artenschutz

- (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 43.100 Biotopwertpunkten soll, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 22 auf folgendem Grundstück stattfinden:
 - Gemeinde Bornheim, Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 47, Flurstück 261 (2,5 ha)
- (2) Der Investor stellt sicher, dass der bereits errichtete Amphibienschutzzaun bis zur Fertigstellung des Bauprojektes erhalten bleibt. Die Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen veranlasst die Stadt. Der Investor leistet die Zahlung der festgesetzten Ablöse in Höhe von 161.625,- € bei Satzungsbeschluss.

§ 14

Schallschutz

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich, die entsprechend dem vorliegenden Schallgutachten vom 02.05.2019 (Accon Köln GmbH, Köln) erforderliche Schallschutzanlage und sonstigen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wie im Detailplan der Anlage 16 dargestellt, auf eigene Kosten umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechend BauGB § 9 (2) dürfen die Gebäude erst dann genutzt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzanlagen lückenlos hergestellt sind.
- (2) Die Schallschutzanlagen bleiben im Eigentum des Investors und gehen nicht ins Eigentum der Stadt über. Der/die Eigentümer haben die dauerhafte Unterhaltung sicherzustellen. Dies ist durch Eintragung ins Grundbuch abzusichern. Die Kosten dafür trägt der Investor.
- (3) Verletzt der Investor die vorgenannte Verpflichtung, wird gemäß § 20 eine Vertragsstrafe fällig. Die Höhe der verwirkten Vertragsstrafe bemisst sich nach der Schwere des Vertragsverstoßes.

§ 15

Übernahme der Erschließungsanlagen

Ist die Erschließungsanlage mängelfrei abgenommen und hat der **Investor**

- a) die Schlussrechnungen mit Aufmaßzeichnungen, Massenberechnungen bzw. bei Pauschalverträgen eine prüffähige Kostenzusammenstellung vorgelegt,
- b) die Schlussvermessung durchgeführt und die Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs vorgelegt, aus der sich ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind und die Grenzen eingehalten wurden,
- c) Bestandspläne sowohl für die Erschließungsanlage als auch für das Straßenbegleitgrün in digitaler Form (vorzugsweise als Shape-Datei, DXF oder DWG in ETRS 89 / UTM, Zone

32) vorgelegt,

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.

§ 16

Notarielle Verträge / Übereignung von Flächen

Kurzfristig nach dem Satzungsbeschluss und vor Baubeginn muss durch den **Investor** auf seine Kosten ein notarieller Vertrag geschlossen werden

- (1) zum Zwecke der kostenfreien Übertragung der späteren öffentlichen Erschließungsflächen auf die **Stadt**,
- (2) zum Zwecke der kostenfreien Übertragung der Fläche des **Spielplatzes** inklusive der Bepflanzung auf die **Stadt**,
- (3) zum Zwecke der kostenfreien Übertragung der späteren Ver- und Entsorgungsanlagen auf den **Stadtbetrieb Bornheim**.

Hierfür erforderliche Grundstücksteilungen sind auf Grundlage des Bebauungsplanes der Anlage 1 durchzuführen und gehen zu Lasten des **Investors**.

§ 17

Verwaltungsvereinbarung

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW als Träger der Straßenbaulast fordert im Hinblick auf die Arbeiten an der L 118 (Einrichtung einer Lichtsignalgesteuerten Kreuzung) den Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen ihm und der Stadt. Der Investor verpflichtet sich zur sinngemäßen Übernahme aller Verpflichtungen und Kosten, die sich für die Stadt aus der Verwaltungsvereinbarung ergeben. Der Investor trägt die Kosten für den Umbau der Kreuzung einschließlich der Lichtsignalanlage. Die Kosten für die Unterhaltungsaufwendungen für die Ampelanlage werden von der Stadt getragen.

§ 18

Folgekosten

Der Investor verpflichtet sich, dem voraussichtlichen Bedarf an 11 Kindergartenplätzen im Bebauungsplangebiet durch eine Kostenbeteiligung an einer Kita-Gruppe beim Neubau der Kita Maarpfad in Höhe von 102.405,- € Rechnung zu tragen. Die Zahlung soll bei Satzungsbeschluss erfolgen.

§ 19

Bürgschaften

- (1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den **Investor** ergebenden Verpflichtungen sind der Stadt folgende unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts bzw. Kredit- oder Kautionsversicherers gem. dem beigefügten Muster zu übergeben:

	Maßnahme	Kalkulierte Kosten Gewerk zzgl. 20%	Höhe der Bürgschaftssumme inkl. 5 %	§
a)	Erschließungsanlagen einschließlich Kanal ein-	3.010.270,41 € 3.612.324,49 €	3.792.940 €	7
b)	Straßenbeleuchtung	62.028,87 € 74.434,64 €	78.156 €	7
c)	Lärmschutzanlage	64.359,41 € 77.231,29 €	81.092 €	14
d)	Spielplatz und Straßenbaumbepflanzung inkl. Pflegemaßnahmen	112.120,04 € 134.544,04 €	141.271 €	12
e)	Linksabbieger mit Lichtsignalanlage	229.579,56 € 275.495,47 €	289.270 €	17

- (2) Die jeweiligen Bürgschaften haben sich auch ausdrücklich auf sämtliche der in diesem Vertrag aufgeführten Vertragsstrafen zu erstrecken.
- (3) Die jeweilige Bürgschaft wird durch die **Stadt** entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je 50.000,- € freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Absatz 1.
- (4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des **Investors** ist die **Stadt** berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den **Investor** für Leistungen aus diesem Vertrag aus der jeweiligen Bürgschaft zu befriedigen bzw. die noch nicht erbrachten Leistungen hieraus zu bezahlen / zu beauftragen.
- (5) Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft frei gegeben.
- (6) Mehrere Vertragspartner der **Stadt** haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 20

Vertragsstrafen

- (1) Sofern der Investor ihm gesetzte Fristen versäumt oder selbstverschuldet nicht in der Lage ist, die gesetzten Fristen einzuhalten, werden folgende Vertragsstrafen fällig:

	Maßnahme	Höhe des Tagessatzes (max. 0,1% der Kosten des Gewerks)	Höhe der Gesamtstrafe (max. 5% der Kosten des Gewerks)	§
a)	Erschließungsanlagen einschließlich Kanal	3.010 €	150.500 €	7
b)	Straßenbeleuchtung	60 €	3.100 €	7
c)	Lärmschutzanlage	60 €	3.200 €	14
d)	Spielplatz und Straßenbäume inkl. Pflegemaßnahmen	110 €	5.600 €	12
e)	Umsetzungsfrist, Ausschreibung und Anzeige Baubeginn	3.010 €	150.500 €	2,6, 7
f)	Linksabbieger mit Signalanlage	230 €	11.400 €	17

- (2) Die jeweiligen Summen möglicher Vertragsstrafen sind entsprechend der in der Tabelle unter (1) genannten Beträge zusätzlich durch Bürgschaft zu sichern.

§ 21

Rechtswirksamkeit

- (1) Dieser Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Ro 22 und wenn die **Stadt** gemäß § 15 dieses Vertrages vorher Eigentümerin der gemäß § 16 zu übertragenden Flächen geworden ist, bzw. der Eigentümerübergang durch notarielle Urkunde gesichert ist.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird 2-fach ausgefertigt. Die **Stadt** erhält 1 Ausfertigung, 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.
- (5) Dieser Vertrag kann durch die Stadt Bornheim gekündigt werden, sofern der Investor 2,5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes selbstverschuldet nicht mit der Umsetzung des Projektes begonnen hat.

§ 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

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort ist das Stadtgebiet Bornheim, Gerichtsstand ist das zuständige Amts-, Land- oder Oberverwaltungsgericht.

Liste der Anlagen:

- Anlage 1: Rechtsplan des Bebauungsplanes Ro 22
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Erschließungsplanung
- Anlage 5: Erläuterungsbericht zur Erschließungsplanung
- Anlage 6: Kostenberechnung der Erschließung
- Anlage 7: Beleuchtungskonzept
- Anlage 8: Kostenberechnung der Beleuchtung
- Anlage 9: Entwässerungskonzept + Überflutungsnachweis
- Anlage 10: Kostenberechnung der Entwässerung
- Anlage 11: Gestaltungsplan Hochbauten mit Bautypen + Mindest- und Höchstzahl der unterschiedlichen Bautypen (im Verhältnis zueinander)
- Anlage 12: Farbkonzept Hochbauten
- Anlage 13: Gestaltungsplan des Spielplatzes inklusive Möblierungs- und Bepflanzungskonzept
- Anlage 14: Kostenberechnung des Spielplatzes
- Anlage 15: Kostenberechnung des Kreuzungsausbaus
- Anlage 16: Detailplanung Lärmschutzanlage
- Anlage 17: Kostenberechnung der Lärmschutzanlage
- Anlage 18: Pflanzschema Lärmschutzanlage + Kostenschätzung Pflege Straßenbäume
- Anlage 19: Vertragserfüllungsbürgschaft
- Anlage 20: Gewährleistungsbürgschaft

Für die Stadt Bornheim

Für den Investor

Bornheim, den.....

.....
Bürgermeister

.....

.....
Erster Beigeordneter

.....
Vorstand Stadtbetrieb Bornheim