

Städtebaulicher Vertrag

gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zwischen

1.

a) der **Stadt Bornheim**, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim,
vertreten durch den Bürgermeister und den Ersten Beigeordneten,

b) dem **Stadtbetrieb Bornheim, Sparte Abwasserwerk**, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim,
vertreten durch den Vorstand

- nachfolgend beide „Stadt“ genannt -,

und

2.

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

- nachfolgend „Investor“ genannt -.

Präambel

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, zwei Kindertagesstätten, sowie einer Schule zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 22.03.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Me 18 in der Ortschaft Merten (Anlage 1 und 2).

Die vom Investor zur Überplanung bzw. Überbauung geplante ca. 16 ha große Fläche liegt zwischen Handelstraße, Bonn-Brühler-Straße (L 183), Lannerstraße und der Vorgebirgsbahn Linie 18. Entlang der Handelstraße und teilweise entlang der Bonn-Brühler-Straße ist bereits eine Bebauung vorhanden. Für diese Bebauung gilt der Vertrag nicht. Für die Restflächen bestehen aufschiebend bedingte Kaufverträge des Investors mit den jetzigen Eigentümern, durch welche mit Rechtskraft des Bebauungsplans der Investor zum Eigentümer der meisten Flächen wird. Die restlichen Flächen stehen im Eigentum der Stadt. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Waldgebiet der Gemarkung Waldorf. Die Flächen für CEF-Maßnahmen liegen in der Gemarkung Merten Flur 12 und 16.

Ziel dieses städtebaulichen Vertrags ist es, auf der vorstehend benannten Fläche die Umsetzung der geplanten Bebauung mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, sowie zwei Kindertagesstätten und einer Schule, inklusive der benötigten Erschließung, sicherzustellen. Der Investor wird als Erschließungsträger die nachfolgend genannten Erschließungsanlagen und teilweise die Hochbauten selbst herstellen.

Das Vorhaben nach diesem Vertrag beinhaltet:

- Den Bau von 6 Einfamilienhäusern (6 WE), 61 Doppelhäusern (122 WE), 22 Reihenhäusern (70 WE), sowie 12 Mehrfamilienhäusern mit 162 altengerechten, teilweise barrierefreien Wohneinheiten; davon 50 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern im Wege der sozialen Wohnbauförderung, inklusive der benötigten Stellplätze für alle Wohneinheiten;
- die Herstellung der Erschließung innerhalb des Baugebietes einschließlich der Herstellung der öffentlichen Stellplätze (s. hellgrüne Flächen laut Gestaltungsplan Anlage 21), der Rad- und Fußwege, der Straßenbeleuchtung, die Errichtung von 2 Doppelladesäulen für E-Autos an der Planstraße 1 (s. Gestaltungsplan und Anlage 19), ggfls. durch einen Anbieter ausgeführt, die Herstellung des Straßenbegleitgrüns, der Straßenbenennungsschilder sowie der StVO-Beschilderung und Markierungen gemäß einer noch abzustimmenden Ausführungsplanung auf Grundlage der Entwurfsplanung (Anlage 4);
- zwei auszubauende Anbindungen an die L 183, eine mittels erneuerter Lichtsignalanlage und eine als Kreisverkehrsplatz (Anlage 13) mit Anbindung an die vorhandenen Erschließungsanlagen;
- die geplante Schule mit den dazugehörenden Stellplätzen wird nicht durch den Investor erbaut. Der Investor legt nur die Entsorgungsleitungen bis auf die entsprechenden Grundstücke, ebenso für das Kita-Grundstück an der Lannerstraße;
- ein Teilstück der Planstraße 2 (ockerfarbene Fläche laut Gestaltungsplan Anlage 21) wird vom Investor nur als Baustraße inklusive der Ver- und Entsorgungsleitungen hergestellt. Der Endausbau dieser Straße wird durch die Stadt ausgeführt;
- die Erweiterung der Händelstraße erfolgt im Vollausbau. Die derzeitige Bestandsfläche der Händelstraße wird im Straßenoberbau vollflächig regelgerecht erneuert. Eine ausreichende Tragfähigkeit des gesamten Straßenaufbaus ist gutachterlich mittels LP Versuchen nachzuweisen. Sofern die technisch geforderten Tragfähigkeiten nicht nachgewiesen werden können, sind geeignete bauliche Maßnahmen am Ober- und Unterbau durchzuführen. Diese Maßnahmen erfolgen durch und auf Kosten des Investors.
- der Ausbau der Busbuchten an der Händelstraße wird nicht durch den Investor durchgeführt, jedoch wird die Busbucht einschließlich einer Querungshilfe im Bereich der Busbucht an der L 183 dagegen vom Investor im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme erstellt;
- den Bau einer begrünten Lärmschutzanlage entsprechend des schalltechnischen Gutachtens zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplans Me 18 in Bornheim der Firma Accon Köln GmbH, aus Dezember 2021 (Anlage 17);
- die Herstellung der erforderlichen und mit dem Stadtbetrieb Bornheim abgestimmten Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen. Die Regelungen zur Herstellung und Kostenerstattung der Wasserhausanschlüsse gem. Satzung werden von diesem Vertrag nicht berührt. Die Kosten für die Herstellung der Wasserhausanschlüsse werden durch den jeweiligen Antragsteller/Grundstückseigentümer oder Bauträger übernommen;
- die Herstellung eines Regenwasserversickerungsbeckens (RVB) (Anlage 18);
- die Herstellung zweier den einschlägigen europäischen- und nationalen Normen entsprechender Spielplätze gemäß Ausführungsplanung (Anlage 10);
- die Herstellung eines den einschlägigen europäischen- und nationalen Normen entsprechenden Quartiersplatzes gem. Ausführungsplanung (Anlage 11);
- die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen, Ausgrabungen u.a. auf den späteren öffentlichen Erschließungsanlagen;
- die Aufstellung und Vorhaltung eines Amphibienzauns während der gesamten Bauzeit;

- die Umsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes gemäß Bebauungsplan sowie die Umsetzung der Bepflanzungen (insbesondere die Bachrenaturierung, Bepflanzung der Lärmschutzanlage, Straßenbäume, Grünstreifen im Plangebiet) einschließlich einer zweijährigen Anwuchs- und Entwicklungspflege, einschließlich der einjährigen Rasenflächenpflege (siehe dunkelgrüne Flächen laut Gestaltungsplan Anlage 21);
- die Umsetzung der externen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, welcher nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann (Umwandlung eines standortfremden Fichtenforsts in einen standortheimischen Laubwald im dafür vorgesehenen Gebiet einschließlich einer dreijährigen Anwuchs- und Entwicklungspflege in Waldorf. Die Ausführung der Maßnahme erfolgt durch die Stadt. Der Investor übernimmt dafür Kosten in Höhe von 416.925,00 € (s. § 13 (3));
- die Umsetzung der CEF-Maßnahmen für den Steinkauz in Merten. Hier wird die Anpflanzung von Obstbäumen und deren Bewirtschaftung für die Dauer von 30 Jahren durch den Investor ausgeführt und sichergestellt. Die dauerhafte Pflege für das städtische Grundstück (Flurstück 297) übernimmt die Stadt. Die Kosten hierfür in Höhe von 19.846,72 € sind der Stadt vom Investor zu erstatten.

Den Beteiligten ist bekannt, dass zahlreiche der vorstehenden Maßnahmen zur inneren und äußeren Erschließung des Plangebietes und zur Ertüchtigung der weiteren Infrastruktur (Kreisverkehrsplatz Lannerstraße/ L183, Schulbushaltestelle an der L183 und Erneuerung der Kreuzung Händelstraße/ L183) noch nicht technisch im Detail geplant sind. Der Investor verpflichtet sich aber bereits jetzt zur Übernahme sämtlicher erforderlicher Maßnahmen im vorstehenden Sinn, auch soweit sie in Zukunft noch im Detail durch den Bebauungsplan oder weitere Fachplanungen festgelegt werden.

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, der beiden Anschlüsse an die L 183, einmal mit einem Kreisverkehrsplatz und einmal mit einer erneuerten Lichtsignalanlage, der Stellplätze, der Rad- und Fußwege, der Straßenbeleuchtung, des Straßenbegleitgrüns, der notwendigen Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtungen sowie der weiteren Maßnahmen gemäß den sich aus den folgenden Paragraphen ergebenden Vorgaben. Als Fristen zur Fertigstellung gelten dabei:
 - Baustraße zur Schule (Planstraße 2 von der Lannerstraße bis zur südlichen Ecke des Schulgrundstückes), sowie die Anbindung der „Schulstraße“ über die Lannerstraße an die Landstraße spätestens bis 1,5 Jahre nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes.
 - Restliche Baustraßen bis 2,5 Jahre nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes.
 - Baustraßen (mit Asphaltbefestigung in einer Breite von 3,0 - 5,0 m gem. § 7 (1), Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtungen, Straßennamensschilder, Gefahrstellenausleuchtung und notwendiger StVO-Beschilderung), hierzu gehören auch die Vorleistungen für die Beete des Straßenbegleitgrüns, bis 3 Jahre nach Bekanntgabe des Bebauungsplanes.

- Großer Spielplatz an Planstraße 6 bis 3 Jahre und den kleinen Spielplatz an Planstraße 1 sowie der Quartiersplatz bis 4 Jahre nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes.
 - Die durch den Investor zu errichtenden Hochbauten bis spätestens 7 Jahre nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes.
 - Endausbau der Erschließungsanlagen einschließlich Straßenbenennungsschilder, Markierungen und Verkehrszeichen, wenn mindestens 80 % der zu errichtenden Hochbauten fertig gestellt sind oder spätestens 7 Jahre nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes.
 - Ausbau Händelstraße einschließlich neuer Lichtsignalanlage, wenn mindestens 80 % der zu errichtenden Hochbauten fertig gestellt sind oder spätestens 7 Jahre nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes. Die Erweiterung der Händelstraße erfolgt im Vollausbau. Die derzeitige Bestandsfläche der Händelstraße wird im Straßenoberbau vollflächig regelgerecht erneuert. Eine ausreichende Tragfähigkeit des gesamten Straßenaufbaus ist gutachterlich mittels LP Versuchen nachzuweisen. Sofern die technisch geforderten Tragfähigkeiten nicht nachgewiesen werden können, sind geeignete bauliche Maßnahmen am Ober- und Unterbau durchzuführen. Diese Maßnahmen erfolgen durch und auf Kosten des Investors.
 - Der Fuß- und Radweg an der Händelstraße ist spätestens 4 Jahre nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes herzustellen.
 - Die Anbindung Lannerstraße an die L 183 ist bereits als Wirtschaftsweg vorhanden. Der Umbau als Kreisverkehrsplatz ist endgültig bis 3 Jahre nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes durchzuführen.
 - Lärmschutzanlagen und Busbucht an der Landstraße L 183 vor Bezug des ersten Baukörpers in diesem Bereich, spätestens 3 Jahre nach Bekanntgabe des Bebauungsplanes.
 - Kompensationspflanzungen und öffentliche Grünflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Bepflanzung des Straßenbegleitgrüns und der Lärmschutzanlage) in der ersten Pflanzperiode nach Beginn des Straßenendausbaus.
 - Die Bachrenaturierung des Breitbaches ist spätestens 4 Jahre nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes herzustellen.
 - Die CEF Maßnahmen und das Regenwasserversickerungsbecken sind sofort herzustellen, spätestens bis Fertigstellung des ersten Baukörpers, allerspätestens zwei Jahre nach Bekanntgabe des Bebauungsplanes.
- (2) Nach Übernahme und Mängelfreiheit der endgültig (Endausbau) hergestellten, öffentlichen Verkehrsanlagen, geht die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt Bornheim über, soweit nicht der Landesbetrieb dafür zuständig ist. Teilabnahmen und Übernahmen einzelner fertiggestellter Anlagen sind zulässig. Um zu viele Abnahmen und damit erheblichen Kostenaufwand zu reduzieren und auch nicht zu viele unterschiedliche Gewährleistungsfristen zu generieren, sind folgende Teilabnahmen bei gegenseitiger Absprache und unter den gegebenen Umständen möglich:
- Baustraße zur Schule (Planstraße 2 von der Lannerstraße bis zur südlichen Ecke des Schulgrundstückes), sowie die Anbindung der „Schulstraße“ über die Lannerstraße an die Landstraße
 - Verkehrsfreigabe restliche Baustraßen
 - Endausbau Planstraßen in zwei Abnahmen
 - Quartiersplatz und kleiner Spielplatz
 - Geh-/Radwege
 - Lärmschutzanlage
 - Kreisverkehr, Gehweg, Bushaltestelle, Querungshilfe auf der L 183

- Händelstraße inkl. Kreuzungsumbau an der L 183
 - Regenwasserversickerungsbecken
 - Grünanlagen an Straßen und großer Spielplatz
 - Lannerstraße
 - Bachrenaturierung und CEF-Maßnahmen
- (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 Stadtbetrieb Bornheim, Sparte Abwasserwerk (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, wasserrechtlicher Antrag auf Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser, 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 Me 18 oder eine auf seiner Grundlage erteilten Baugenehmigung eingelegt werden und der Investor aufgrund des anhängigen Rechtsmittelverfahrens die Durchführung der Maßnahmen hinausschieben muss. Verzögerungen bei behördlichen Genehmigungen führen ebenfalls zu entsprechenden Verlängerungen der Fristen. Die Stadt prüft bei erklärbar relevanten Unwägbarkeiten die Fristen zu verlängern.
- (5) Die Ausführung der nach diesem Vertrag herzustellenden Maßnahmen hat nach den zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages bzw. - soweit ausstehend- der Unterzeichnung bzw. Genehmigung der jeweiligen Ausführungsplanung geltenden Regeln und Gesetzen zu erfolgen.

§ 2

Regelungen zur Umsetzung

- (1) Eventuell erforderliche behördliche oder sonstige Genehmigungen oder Zustimmungen sind vom Investor vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Die Anbindungen an die Landstraße sind mit dem Landesbetrieb für Straßenausbau NRW abzustimmen. Die Anbindung erfolgt über eine bereits vorhandene zu erneuernde Lichtsignalgesteuerte Kreuzung. Die zweite vorhandene Anbindung erfolgt über einen Kreisverkehrsplatz. Auch die Busbucht und die Querungshilfe sind mit dem Landesbetrieb und dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen. Die Vorgaben der abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung sind dabei zu berücksichtigen. Die Stadt forciert den Abschluss der Verwaltungsvereinbarung und wird unverzüglich nach Abschluss der Vereinbarung dem Investor eine Abschrift zukommen zulassen.
- (2) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie es aktuellen 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 Fertig-

stellungsfristen in § 1 abzuschließen. Kommt der Investor dieser Verpflichtung schuldhaft nicht nach, wird gemäß § 22 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 § 21 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 Bekanntmachung des Bebauungsplanes begonnen hat. § 1 Abs. 4 gilt entsprechend.
- (5) Der Investor verpflichtet sich, die Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) zu beachten.

§ 3

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

- (1) Der Investor verpflichtet sich, 50 Mietwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnbauförderung zu realisieren. Die Wohnungen müssen 5 Jahre nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Abschluss der Erschließungsarbeiten bezugsfertig hergestellt werden.
- (2) Die 50 Mietwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnbauförderung sind an der Lannerstraße in dem in nachstehendem Absatz (9) bezeichneten Grundstücksbereich in konventioneller Bauweise zu errichten (WA 4).
- (3) Kommt der Investor dieser Verpflichtung nicht nach, räumt er der Stadt ein Recht ein, die noch nicht bebaute und verkaufte Fläche aus dem Bereich des Bebauungsplanes Me 18 zum Bodenrichtwert für die Bonn-Brühler-Straße/Lannerstraße 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 Me 18 zugeführt wurden. Die Ausübung des Ankaufsrechts muss binnen eines Jahres erfolgen, nachdem der Ankaufsberechtigte vom Vorliegen der den Ankaufsfall begründenden Tatsachen Kenntnis erlangt hat; andernfalls erlischt das Ankaufsrecht.
- (4) Der Investor verpflichtet sich, diese Ankaufsverpflichtung seinem Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen, mit der Maßgabe, dass dieser seinerseits seinem Rechtsnachfolger eine entsprechende Weiterverpflichtung aufzuerlegen hat.
- (5) Der Investor verpflichtet sich, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu errichtenden Wohneinheiten so herzustellen, dass diese nach den geltenden Förderrichtlinien förderungsfähig sind. Die Förderzusage ist dem jeweiligen Bauantrag beizufügen.
- (6) 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.

- (7) 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.
- (8) Mit Genehmigung der Stadt ist der Investor berechtigt, die Leistungserbringung gemäß (1) an Dritte zu übertragen. Diesen sind sämtliche diesbezüglichen Auflagen und Verpflichtungen dieses Vertrages aufzuerlegen sowie eine entsprechende Weiterverpflichtungsklausel in einen entsprechenden Kaufvertrag zu übernehmen. Die Übertragung ist der Stadt anzuzeigen.
- (9) Zur Sicherung des städtebaulichen Ziels öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird zu Lasten des im Übertragungsvertrag (UVZ 1091/2023 F vom 18.09.2023 mit A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-A bezeichnete Grundstück folgende beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für die Stadt eingetragen:
- 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).
- (10) Die Kosten für die Eintragung werden vom Investor getragen.

§ 3 a

Kaufpreisfinanzierung mit öffentlichen Mitteln

- (1) Der Investor wird in die anstehenden Verkäufe an Enderwerber auch solche Kaufinteressenten einbeziehen, die mit öffentlichen Mitteln der Wohnungsbau-förderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen – nachfolgend WFA - finanzieren möchten.
- (2) Der Investor wird in den mit diesen Käufern abzuschließenden Bauträgerkaufverträgen den von der WFA zum Schutz der mit öffentlichen Mitteln finanzierenden Käufern hierfür vorgegebenen Vertragspassus in der jeweils geltenden Fassung aufnehmen. Ablichtung der zurzeit geltenden Fassung ist diesem Vertrag als Anlage 23 beigelegt.
- (3) Der Investor ist berechtigt, solche Kaufinteressenten vom Verkauf auszuschließen, deren Gesamtfinanzierung nach der bei dem Investor üblichen, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführenden Vorprüfung nicht gesichert erscheint. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Beibringung der nachzuweisenden Eigenmittel sowie der frei zu finanzierenden Beträge für die Gesamtkosten des Erwerbs unter Berücksichtigung der bekannten Anforderungen der Finanzierungsinstitute nicht gewährleistet ist oder die von der WFA bereitgestellten Mittel auslaufen oder erschöpft sind.

§ 3 b

Barrierefreies Bauen

Als weiteres soziales Angebot baut der Investor 32 bis 40 Wohnungen in den beiden Mehrfamilienhäusern an der Linie 18 als barrierefreie Wohnungen gemäß der DIN 18040 Teil 2 Barrierefreies Bauen aus. Weiterhin versucht der Investor für diese Wohnungen einen Betreiber oder Investor zu finden, der dort die altengerechten Wohnungen errichtet und betreutes Wohnen anbietet.

§ 4

Bauverpflichtung

Zur Sicherung der planmäßigen Projektentwicklung und geordneten Baudurchführung verpflichtet der Investor sich und seine Käufer/Bauträger der Stadt gegenüber:

- spätestens 42 Monate nach Bekanntgabe des Bebauungsplanes Me 18 ist die Baugenehmigung unter Überreichung aller erforderlichen Unterlagen zu beantragen und das Genehmigungsverfahren mit allem gebotenen Nachdruck zu betreiben oder die vom Bebauungsplangebiet betroffenen Grundstücke innerhalb eben dieser Frist an potentielle Käufer zu veräußern, mit der Auflage, ihrerseits innerhalb dieser Frist die Baugenehmigung zu beantragen;
- spätestens 30 Monate nach erteilter Baugenehmigung mit dem Bau des auf dem Kaufgrundbesitz zu errichtenden Bauvorhabens zu beginnen;
- spätestens 84 Monate nach Bekanntgabe des Bebauungsplanes das jeweilige Bauwerk bezugsfertig herzustellen;
- 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 Ende September bis April) nach bezugsfertiger Herstellung des Gebäudes vollständig auszuführen;
- die o.g. Verpflichtungen bei jedem Verkaufsfall weiterzugeben.

Die o.g. Verpflichtungen gelten nicht für bereits veräußerte bzw. im Zuge von Tausch- und Ankaufsverträgen vergebene Grundstücke (Anlage 22).

Kommt der Investor für die verbleibenden Grundstücke diesen Verpflichtungen nicht nach, räumt er der Stadt ein Recht ein, die noch nicht bebauten und verkauften Flächen aus dem Bereich des Bebauungsplanes Me 18 zum Bodenrichtwert für die Bonn-Brühler-Straße/Lannerstraße 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 wurden. Die Ausübung des Ankaufsrechts muss binnen eines Jahres erfolgen, nachdem der Ankaufsberechtigte vom Vorliegen der den Ankaufsfall begründenden Tatsachen Kenntnis erlangt hat; andernfalls erlischt das Ankaufsrecht.

Der Investor verpflichtet sich, dieses Ankaufsrecht seinem Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass dieser seinerseits seinem Rechtsnachfolger eine entsprechende Weiterverpflichtung aufzuerlegen hat.

§ 5

Erschließung

- (1) Der Investor verpflichtet sich, die unten genannten Erschließungsanlagen in dem Umfang herzustellen, der sich aus den von der Stadt genehmigten Entwurfsplanung (Anlage 4) und dem Erläuterungsbericht (Anlage 5) ergibt. 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 einschließlich der notwendigen archäologischen Untersuchungen und Untersuchungen auf Kampfmittel;
- die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Fahrbahnen;
 - Anbindung der Händelstraße an die L 183 durch eine erneuerte und erweiterte lichtsignalgesteuerte Kreuzung und die Anbindung Lannerstraße an die L 183 mittels eines Kreisverkehrsplatzes;
 - Ausbau der Händelstraße;
 - Busbucht und Querungshilfe an der L 183;
 - Regenwasserversickerungsbecken mit Zaunanlage;
 - Spielplätze mit Abstellanlagen für Fahrräder;
 - Quartiersplatz mit Abstellanlagen für Fahrräder;
 - Ladesäulen;
 - öffentlichen Stellplätze;
 - öffentliche Grünflächen;
 - Lärmschutzanlage;
 - Geh- und Radwege;
 - Müllsammelplätze;
 - Amphibienschutzzaun (während der Bauzeit);
 - Straßenentwässerung mit rechnerischem Nachweis der Leistungsfähigkeit;
 - 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, Hauptrohr;
- die Herstellung der Abwasseranlagen (Transportleitungen-/Hausanschlussleitungen, Haltungen, Schacht- und Sonderbauwerke) mit hydraulischer Planung und Überflutungsbetrachtung;
- die notwendige Breitbandversorgung (Glasfaserkabel) in Absprache mit den entsprechenden Anbietern;
- die Verlegung von Leitungen im Straßenbegleitgrün ist zu vermeiden;
- in allen Gehwegen, Mischverkehrsflächen und Fahrbahnquerungen der öffentlichen Erschließungsanlagen mit Asphalt- bzw. Pflasterbefestigung gemäß Entwurfsplanung (Anlage 4) Verlegung eines Leerrohrnetzes mit 1x DN 110 und 1 x DN 160 sowie mit Kabelzugschächten am Beginn und Ende der Trassen und im Verlauf der Trassen alle 70 m. Ausgenommen sind die Wege im Grünzug, der Weg parallel der Bahn und die Händelstraße;

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 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 sechs Wochen vor Ausschreibung vorzulegen.
- (3) Sofern der Investor die vorgenannte Frist nicht einhält und auch nach Mahnung die Ausschreibungsunterlagen nicht vorlegt, wird gemäß § 22 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. Der entstehende Aufwand (ca. 5.000 €) ist vom Investor zu tragen. Der tatsächliche Aufwand ist direkt abhängig vom Prüfungsumfang. Änderungen des Aufwands schlagen sich dementsprechend in einem veränderten Honorar nieder. 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) Für die Projektüberwachung der Erschließung einschließlich der Grünflächen und Straßenbegleitgrün, Spielplätze und Bachrenaturierung zahlt der Investor pauschal 75.000,00 € an die Stadt Bornheim.

- (8) Der Stadtbetrieb Bornheim, Sparte Abwasserwerk ist selbst und von Dritten (z.B. Ing. Büro) berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten an der Kanalisation zu überwachen. Die erforderlichen Aufwendungen beim Stadtbetrieb für die Prüfung der Planung (inklusive Überflutungsbetrachtung 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. 65.000 € brutto, wurden auf Basis der vorhandenen Jahresverträge und der aktuellen Stundensätze des Stadtbetriebs Bornheim sowie Kosten Dritter ermittelt und sind vom Investor zu tragen. Mit Abschluss des Städtebaulichen Vertrags ist diese Kostenübernahmeerklärung rechtswirksam vereinbart.
- (9) Der Investor verpflichtet sich dem Wasserwerk der Stadt Bornheim gegenüber, betriebsgeführt durch den Stadtbetrieb Bornheim, zur Kostenübernahme der Trinkwasserversorgung. Gegenstand der Kostenübernahme sind:
- Prüfung/Freigabe Plan- u. Ausschreibungsunterlagen (Tiefbau)
 - Planung des Leitungsnetzes (Netzberechnung/Dimensionierung)
 - Materialgestellung
 - Verlegung
 - Bauüberwachung
 - Einmessung / GIS Darstellung der Versorgungsleitungen
 - Kosten für Inbetriebnahme (Reinigung, Desinfektion, Probenahmen)
- (10) Das Wasserwerk der Stadt Bornheim (Betriebsgeführt Stadtbetrieb Bornheim) wird im Zuge des Vollausbau Handelsstraße sowohl die Versorgungsleitung als auch die Hausanschlüsse Wasser erneuern. Das Wasserwerk erstattet hierbei dem Investor die nachgewiesenen Kosten Tiefbau ab Unterkante Planum, sofern dieser durch den Investor erneuert werden muss. Wenn nicht, dann werden die tatsächlich angefallenen Kosten auf Nachweis abgerechnet. Zusätzlich wird ein Zuschlag von 10 % zu den entstandenen Kosten für Regie- und Nebenkosten des Investors abgerechnet. Materialgestellung und Verlegung erfolgt direkt durch das Wasserwerk bzw. beauftragte Nachunternehmer (NU). Dem Investor entstehen durch die Erneuerungsmaßnahme keine Kosten. Der Gesamtbauzeit hinzuzurechnen sind hierbei die Zeiten für Tiefbau (ab Unterkante Planum), Rohrleitungsbau, Reinigung, Desinfektion, Inbetriebnahme sowie Erneuerung bzw. Umbindung der Hausanschlüsse. Wartezeiten für Inbetriebnahme (insbesondere hygienische Unbedenklichkeit) gelten ebenfalls als Bauzeit und sind nicht als Verzögerung, Stillstand etc. zu werten. Diese sind so in den allgemeinen Bauablauf zu integrieren, dass nach Möglichkeit keine Wartezeiten entstehen. Alle Arbeiten sind mit dem Investor abzustimmen. Der Ablauf wird vom Investor bestimmt.

Der Stadtbetrieb Bornheim, Sparte Abwasserwerk, wird im Zuge des Vollausbau Handelsstraße und Lannerstraße je nach Bedarf die Schachtabdeckungen austauschen und je nach Bedarf die Grundstücksanschlussleitungen (GAL) Abwasser erneuern. Ein aufgrund des Vollausbau erforderlicher Höhenausgleich der Schächte geht zu Lasten des Investors, ebenso die ggf. notwendige Erneuerung der Straßenablaufleitungen.

Das Abwasserwerk erstattet dem Investor die nachgewiesenen Kosten Tiefbau ab Unterkante Planum (sofern dieser durch den Investor erneuert werden muss) zur Erneuerung der GAL, sowie die Lieferung und den Einbau der neuen Schachtabdeckungen. Zusätzlich wird ein Zuschlag von 10 % zu den entstandenen Kosten für Regie- und Nebenkosten des Investors abgerechnet.

Diese Arbeiten sind in der Gesamtbauzeit entsprechend zu berücksichtigen. Alle Arbeiten sind mit dem Investor abzustimmen. Der Ablauf wird vom Investor bestimmt.

Der Stadtbetrieb Bornheim, Sparte Breitbandausbau, wird im Zuge des Vollausbau Handelsstraße ein Leerrohr (DN 100) mitverlegen. Der Stadtbetrieb Bornheim erstattet

dem Investor die Lieferung und Verlegung des Leerrohrs und die nachgewiesenen Mehrkosten für den Tiefbau ab Unterkante Planum (sofern dieser durch den Investor erneuert werden muss). Zusätzlich wird ein Zuschlag von 10 % zu den entstandenen Kosten für Regie- und Nebenkosten des Investors abgerechnet. Ggf. notwendige Umkleumarbeiten (Spleißarbeiten am Breitbandnetz) gehen nicht zu Lasten des Investors. Alle Arbeiten sind mit dem Investor abzustimmen. Der Ablauf wird vom Investor bestimmt.

- (11) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den Investor ergebenden Verpflichtungen hinsichtlich der herzustellenden Erschließungsanlagen, die Erneuerung der Anbindungen an die L 183, des Ausbaus der Händelstraße, der Busbucht mit Querungshilfe, des Regenwasserversickerungsbeckens, der Lärmschutzanlage, der herzustellenden Spielplätze, des Quartiersplatzes und der Ausgleichsmaßnahmen, leistet dieser gemäß § 21 Sicherheit durch Übergabe einer Bürgschaft, basierend auf der Kalkulation der zu erwartenden Baukosten (Anlagen 8, 12, 15 und 16).
- (12) Für die gemäß dem schalltechnischen Gutachten zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplans Me 18 in Bornheim der Firma Accon Köln GmbH aus Dezember 2021 vorgesehenen Maßnahmen im Bereich des Anwesens Bonn-Brühler-Straße 107 holt der dortige Eigentümer Angebote für die durchzuführenden Maßnahmen ein. Diese werden durch die Stadt geprüft und eine Kostenübernahme bestätigt. Die Kosten in Höhe von ca. 11.000 € sind vom Investor zu tragen. Die Stadt wird dem Investor die tatsächlichen Kosten spätestens bis 12 Monate nach Bekanntgabe des Bebauungsplanes mitteilen. Die Kosten sind dem Eigentümer durch den Investor zu erstatten.

§ 7

Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die vorgesehenen Straßen als bituminöse Baustraßen wie folgt auszubilden:
 - a) Hauptzufahrtstraßen (Planstraße 1 und 2 sowie Lannerstraße)) in 5,0 m Breite,
 - b) an Planstraße 3, 4 und 6 vor den Mehrfamilienhäuser 4 m breit, sonst 3 m
 - c) andere Straßen 3 m Breite,
 - d) ggf. in Einmündungen, Kurven usw. zusätzliche erforderliche Breiten werden mit Schotter ausgeführt.

Die Straßen sind mit entsprechender Oberflächenentwässerung, notwendiger Gefahrenstellenausleuchtung, notwendiger StVO Beschilderung, Markierungen 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 183. 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 (Stromleitungen, 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 und Anlagen im öffentlichen Verkehrsraum sind grundsätzlich nicht zulässig.
- (5) Der Investor gewährleistet die ausreichende Entwässerung nach allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß einer mit dem Stadtbetriebs Bornheim, Sparte Abwasserwerk abzustimmenden Entwurfs- und Ausführungsplanung auf der Grundlage der angehängten Entwässerungsplanung und des Entwässerungskonzeptes (Anlage 7). 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) für das gesamte Plangebiet. Sollte kein Telekommunikationsunternehmen zu akzeptablen Bedingungen Interesse am Ausbau des Breitbandnetzes haben, so ist ein entsprechendes zusätzliches Leerrohrnetz bis an jede Grundstücksgrenze zu verlegen, um eine spätere Versorgung ohne zusätzliche Aufbrüche zu ermöglichen.
- (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 § 22 eine Vertragsstrafe fällig. Die Vertragsstrafen dieses Vertrages dürfen nicht die Gesamtsumme von 5 % der Bausumme überschreiten.
- (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. dem Landesbetrieb Straßenbau NRW nach deren Baustandards und gemäß dem Beleuchtungskonzept mit LED (Anlage 6) anzulegen. Fahrradabstellanlagen sind an den Spielplätzen und dem Quartiersplatz aufzustellen.

§ 9

Gestaltung der Hochbauten

- (1) Der Investor verpflichtet sich, in den unterschiedlichen Allgemeinen Wohngebieten (WA) mindestens die fünf folgenden Haustypen zu realisieren, um eine Vielfalt der Bautypen zu sichern:

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

Mindestens 4 Doppelhaushälften gleichen Typs sind nebeneinander zu errichten.

Der Investor wird in den allgemeinen Wohngebieten WA von jedem der fünf zu realisierenden Haustypen jeweils mindestens 10 %, gemessen an der Zahl aller zu errichtenden Einfamilienhäuser, realisieren. Sind diese nicht realisierbar, insbesondere, weil die betreffenden Haustypen keine Käufer finden, hat der Investor über die gebotenen und gewählten Ersatztypen ein Einvernehmen mit der Stadt zu erzielen. Weitere Haustypen sind nur mit Einvernehmen der Stadt Bornheim zulässig.

- (2) Der Investor verpflichtet sich, die genannten Haustypen nach dem in Anlage 9 beigefügten Farbkonzept zu gestalten.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Investor folgende Maßnahmen selbst auszuführen oder diese Bedingungen den Käufern/Rechtsnachfolgern aufzuerlegen:

- Verbot der Verwendung von Steinen und Schotter oder ähnlichen Materialien zur Versiegelung der Vorgärten
- Durchführung von extensiver Dachbegrünung von Garagen und soweit möglich bei Mehrfamilienhäusern.
- Anlage von überdachten oberirdischen Fahrradabstellplätzen bei den Mehrfamilienhäusern (s. textliche Festsetzungen Bebauungsplan).

§ 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. Bei nachweisbaren Schäden durch Bauunternehmungen der Stadt haftet die Stadt. Teilabnahmen und Übernahmen einzeln fertiggestellter Anlagen sind zulässig (siehe § 1 Abs. 2). Der Investor stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt ungeachtet 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. Teilabnahmen und Übernahmen einzeln fertiggestellter in sich abgeschlossenen Anlagen sind zulässig (siehe § 1 Abs. 2). Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind unter Teilnahme der Stadt, der ausführenden Bauunternehmung sowie des Investors gemeinsam abzunehmen. Für die Maßnahmen an der L 183 oder der Busbucht sind der Landesbetrieb und der Rhein-Sieg-Kreis an der Abnahme zusätzlich zu beteiligen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von ausführender Bauunternehmung sowie beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb der im Abnahmeprotokoll festgesetzten Frist, 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 Me 18 festgesetzten Pflanzmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt gemäß dem Bebauungsplan und Bepflanzungskonzept (Anlage 20) anzulegen, 2 Jahre zu erhalten und zu pflegen einschließlich einer einjährigen Pflege der Rasenflächen. Beim Verkauf an Dritte ist die

Pflanz-, Erhaltungs- und Pflegeverpflichtung in den notariellen Kaufvertrag zu übernehmen und dem Dritten aufzuerlegen nebst entsprechender Weiterverpflichtung.

- (2) Der Investor verpflichtet sich, entsprechend der Anlage 10 zur Herstellung zweier den einschlägigen europäischen und nationalen Normen entsprechender Spielplätze und eines Quartiersplatzes (Anlage 11). Die Pflanzungen und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmungen und nach Maßgabe der Stadt vorzunehmen.
- (3) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den Investor ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung der Spielplätze, des Quartiersplatzes 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 Gesamtbürgschaft -in Höhe der Gesamtsumme aller umzusetzender Maßnahmen wie Erschließungsanlagen, Lärmschutzanlage, Bepflanzungen, Spielplätze, Quartiersplatz und Regenwasserversickerungsbecken gemäß § 21 geleistet. Entsprechend dem Baufortschritt wird diese dann in Teilbeträgen zurückgegeben. Für den Fall einer Nichterfüllung der Pflicht zur vollständigen und mängelfreien Herstellung ist die Stadt berechtigt, die von ihr zu ergreifenden Ersatzmaßnahmen inklusive Verwaltungskosten aus der Bürgschaftssumme abzudecken.
- (4) Vertragsgerechtigkeit und Zustand von erbrachten Teilleistungen ist von der Stadt festzustellen, ehe diese durch die weiteren Ausführungsarbeiten der Prüfung und Feststellung entzogen werden. Das Ergebnis ist schriftlich zu dokumentieren.

§ 13

Eingriff und Ausgleich / Artenschutz

- (1) Der Eingriff in Natur und Landschaft kann nicht in vollem Umfang innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der Ausgleich für das durch die Baumaßnahme verursachte Defizit von 100.996 Biotopwertpunkten soll - gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Me 18 u.a. auf folgenden Grundstücken stattfinden:
 - Stadt Bornheim, Gemarkung Waldorf, Flur 3, Flurstücke 8 und 58
Flur 4, Flurstück 142
Flur 5, Flurstücke 145, 148, 149, 230, 232,
266, 289, 317, 318, 187,
189, 190, 197, 198 und 199
 - Der Investor ist verpflichtet, die laut textlichen Festsetzungen festgelegten CEF Maßnahmen auf folgenden Grundstücken durchzuführen:
Gemarkung Merten, Flur 12, Flurstück 384, sowie Gemarkung Merten, Flur 16, Flurstücke 289 und 297,
Der Investor verpflichtet sich, den Bestand und die Pflege der CEF Maßnahmen im Grundbuch für das Grundstück Gemarkung Merten, Flur 16, Flurstück Nr. 289 für die Stadt Bornheim auf seine Kosten durch Dienstbarkeit zu sichern. Die Eintragung hat an erster Rangstelle zu erfolgen.
- (2) Der Investor baut vor Baubeginn einen Amphibienschutzzaun und hält diesen bis zur Fertigstellung des Bauprojektes vor (siehe Begründung Bebauungsplan Me 18, Anlage 3).

- (3) Die Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen veranlasst teilweise die Stadt (siehe Textliche Festsetzungen Bebauungsplan). Der Investor leistet dafür eine Ablösesumme in Höhe von 416.925,00 € vor Satzungsbeschluss an die Stadt Bornheim. Die Zahlung hat zu erfolgen innerhalb von 10 Tagen ab Zugang des Mitteilungsschreibens der Stadt Bornheim an den Investor, dass der Satzungsbeschluss auf der Tagesordnung des Rates der Stadt Bornheim angesetzt wurde. Für den Fall nicht fristgerechter Zahlung wird der Satzungsbeschluss vertagt. Sollte der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan nicht erfolgen, ist die Stadt zur zinsfreien Rückzahlung innerhalb von 10 Tagen verpflichtet.
- (4) Die Renaturierung des Breitbaches erfolgt durch und auf Kosten des Investors auf Grundlage der wasserrechtlichen Erlaubnis (Anlage 15).

§ 14

Schallschutz

- (1) Der Investor verpflichtet sich, die entsprechend dem vorliegenden Schallgutachten vom Dezember 2021 (Accon Köln GmbH, Köln) die erforderliche Schallschutzanlage und weiteren Schallschutzmaßnahmen - wie im Detailplan der Anlage 14 dargestellt - auf eigene Kosten umzusetzen. Entsprechend BauGB § 9 (2) dürfen die vom Investor geplanten Gebäude erst dann genutzt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzanlagen vollständig fertiggestellt sind. Die Lärmschutzwand muss auf der straßenzugewandten Seite einen Wert für die Schallabsorption von mindestens $DL_a = 8 \text{ dB}$ gemäß DIN EN 1793-1 aufweisen.
- (2) Die Schallschutzanlagen gehen ins Eigentum der Stadt über. Der/die Eigentümer der Mehrfamilienhausgrundstücke haben die dauerhafte Unterhaltung auf der Wandinnenseite sicherzustellen. Der Investor hat diese entsprechend vertraglich zu verpflichten unter Auferlegung einer Weiterverpflichtungsklausel auf deren Rechtsnachfolger im Eigentum.
- (3) Verletzt der Investor die vorgenannte Verpflichtung zu (1) und/oder (2), wird gemäß § 22 eine Vertragsstrafe fällig. Die Höhe der verwirkten Vertragsstrafe bemisst sich nach der Schwere des Vertragsverstoßes.
- (4) In den zwei zur Bahn hin gelegenen Baukörpern der vom Investor geplanten Gebäude ist bahnseitig ein Laubengang vorgesehen, sodass die Balkone und Terrassen zur lärmabgewandten Seite angeordnet sind (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Anlage 3).
- (5) Die Kosten in Höhe von ca. 11.000 € für die Schallschutzmaßnahmen laut Gutachten vom Dezember 2021 (Accon Köln GmbH, Köln) am Bestand Bonn-Brühler-Straße 107 werden vom Investor übernommen.

§ 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 Erfüllung der vorstehenden Voraussetzungen durch schriftliche Bestätigung die Erschließungsanlagen. Die Erschließungsanlagen können in Teilabschnitten abgenommen und übergeben werden (siehe § 1 Abs. 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.

Die Widmung der Erschließungsanlagen ist Sache der Stadt. Die Benennung der Straßen erfolgt spätestens 3 Monate nach Satzungsbeschluss. Der Investor stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 16

Übereignung von Flächen

Die Übertragung der öffentlichen Flächen durch den Investor in das Eigentum der Stadt Bornheim erfolgte bereits in einem separaten Vertrag.

§ 17

Verwaltungsvereinbarung

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW als Träger der Straßenbaulast fordert im Hinblick auf die Arbeiten an der L 183 (Erneuerung und Erweiterung einer lichtsignalgesteuerten Kreuzung und Neubau eines Kreisverkehrsplatzes) den Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen ihm und der Stadt. Der Investor trägt die Kosten für den Umbau der Kreuzungen einschließlich der Lichtsignalanlage. Sollten sich aus der Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt und Landesbetrieb NRW weitere Kosten für die Stadt Bornheim ergeben, werden diese anteilig zu 26 % von der Stadt und zu 74 % durch den Investor getragen.

Auch die Neuanlage der Busbucht und Querungshilfe an der L 183 sind mit dem Landesbetrieb abzustimmen. Weiterhin ist diese Busbucht mit dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen. Die Stadt forciert den Abschluss der Verwaltungsvereinbarung und wird unverzüglich nach Abschluss der Vereinbarung dem Investor eine Abschrift zukommen zulassen. Sollte die Verwaltungsvereinbarung nicht innerhalb von 2 Monaten nach Bekanntgabe des Bebauungsplans beim Investor vorliegen, verlängern sich die in § 1 und § 4 genannten Fristen, um den Zeitraum, der über die 2 Monate hinausgehen.

§ 18

Folgekosten

Der Investor verpflichtet sich, dem voraussichtlichen Bedarf an 41 Kindergartenplätzen im Bebauungsplangebiet durch eine Kostenbeteiligung an den Neubauten von zwei Kitas im Baugebiet in Höhe von 1.306.800,00 € Rechnung zu tragen. 20 Kindergartenplätze in der Kita Lannerstraße mit 828.000,00 € und 21 Kindergartenplätze in der Kita Händelstraße mit 478.800,00 €. Die Kostenbeteiligung an den Kindergartenplätzen wird mit der Kaufpreiszah-

lung der Stadt für die erworbenen Grundstücke (siehe Urkunde Verzeichnis Nummer 1089/2023 Notar Fetsch, Bonn) verrechnet.

Für den Ausgleich des Eingriffs in die Natur zahlt der Investor für die nicht auszugleichenden Biotoppunkte von 92.650 Ökopunkte eine Einmalzahlung an die Stadt in Höhe von 416.925,00 € sowie eine Einmalzahlung in Höhe von 19.846,72 € für die dauerhafte Pflege der CEF-Maßnahmenfläche auf Flurstück 297 in Merten, Flur 16.

Die Zahlungen für den Ausgleich und die dauerhafte Pflege sollen vor dem Satzungsbeschluss erfolgen. § 13 Abs. 3 gilt entsprechend.

Die Kosten in Höhe von ca. 11.000 € für die Schallschutzmaßnahmen am Bestand Bonn-Brühler-Straße 107 werden vom Investor übernommen.

§ 19

Kostentragung für die Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Kosten für die Herstellung der in § 5 geregelten Erschließungsanlagen trägt der Investor, sofern und soweit in diesem Vertrag keine abweichenden Regelungen getroffen sind.

Der Investor ist verpflichtet, einen Kostenvoranschlag und eine vollständige und ordnungsgemäße Schlussabrechnung für die Kostenverteilung aufzustellen. Kostenvoranschlag, Schlussabrechnung sowie die Schlussrechnungen sind der Stadt frühestmöglich, spätestens aber 3 Monate nach endgültiger oder nach abschnittsweise endgültiger Fertigstellung der Anlage zur Prüfung vorzulegen.

- (2) Den Parteien ist bekannt, dass die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet durch den Investor und die Übernahme aller Kosten durch diesen den Fortbestand der Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Vertragsgebiet nach der "Wasserversorgungssatzung der Stadt Bornheim" und der „Satzung über Erhebung von Kanalanschlussbeiträgen, Abwassergebühren und Kostenersatz für Grundstücksanschlüsse der Stadt Bornheim“ unberührt lässt.
- (3) Um insoweit eine unangemessene Kostenbelastung des Investors zu vermeiden, beteiligt sich die Stadt an den Kosten, die dem Investor für die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen entstanden sind. Die Beteiligung erfolgt in Höhe, in der nach Übernahme dieser Anlagen durch die Stadt für diese im Erschließungsgebiet Wasserversorgungsbeiträge, Kanalanschlussbeiträgen und Kostenersatz für Grundstücksanschlüsse erhoben werden.
- (4) Der Anspruch des Investors auf die in Absatz 3 beschriebene Kostenbeteiligung entsteht in dem Zeitpunkt, in dem der Wasserversorgungsbeitrag und der Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal aufgrund der einschlägigen gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen entsteht. Er wird gleichzeitig mit dem von der Stadt festgesetzten Beitrag – frühestens jedoch mit Unanfechtbarkeit des diesen Betrag anfordernden Bescheids – fällig und mit diesem verrechnet. Im Falle der Ablösung entsteht der Anspruch des Investors mit Abschluss des Ablösevertrages. Er wird gleichzeitig mit dem Anspruch auf Zahlung des Ablösebetrags fällig und mit diesem verrechnet.
- (5) Die in den Absätzen 3 und 4 geregelte Kostenbeteiligungspflicht der Stadt gilt für den Fall der Veräußerung der Grundstücke im Vertragsgebiet durch den Investor vor Erhebung der Anschlussbeiträge durch die Stadt auch zugunsten der Rechtsnachfolger

des Investors im Grundstückseigentum, die zum Zeitpunkt der Beitragserhebung Grundstückseigentümer sind.

§ 20

Verjährung

Die Ansprüche der Stadt aus diesem Vertrag verjähren frühestens in 20 Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

§ 21

Bürgschaften

- (1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den Investor ergebenden Verpflichtungen ist der Stadt folgende unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts bzw. Kredit- oder Kautionsversicherers gem. dem beigefügten Muster (Anlage 24) zu übergeben. Die Bürgschaft ist unmittelbar nach Satzungsbeschluss zu übergeben.

	Maßnahme	Kosten des Gewerks / Höhe der Bürgschaftssumme
a)	Erschließungsanlagen	5.252.898,00
b)	Abwasserentsorgung	4.538.957,50
c)	Straßenbeleuchtung	261.800,00
d)	Lärmschutzanlage	142.800,00
e)	Spielplätze, Quartiersplatz und Straßenbaumbepflanzung inkl. Pflegemaßnahmen	776.071,59
f)	Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen einschließlich Renaturierung Breitbach	288.871,74
g)	Anbindungen an L 183: Kreisverkehrsplatz und Erneuerung an der Händelstraße	1.207.790,50
h)	Ausbau Händelstraße	1.045.712,50
i)	Busbucht und Querungshilfe L 183	222.768,00
j)	Regenwasserversickerungsbekken	1.256.640,00
k)	Ingenieurkosten	517.650,00
l)	Wasserversorgung	190.400,00

Die jeweiligen Bürgschaften haben sich auch ausdrücklich auf sämtliche der in diesem Vertrag aufgeführten Vertragsstrafen zu erstrecken.

- (2) Die jeweilige Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je 75.000,- € freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Absatz 1.

- (3) 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.
- (4) Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen (Anlage 25). Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft frei gegeben.
- (5) Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 22

Vertragsstrafen

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 Tages- satzes (max. 0,1% der Kosten des Gewerks)	Höhe der Ge- samtstrafe (max. 5% der Kosten des Gewerks)
a)	Erschließungsanlagen	5.252,90	262.644,90
b)	Kanal und Wasserversorgung	4.538,96	226.947,88
c)	Straßenbeleuchtung	261,80	13.090,00
d)	Lärmschutzanlage	142,80	7.140,00
e)	Spielplätze, Quartiersplatz und Straßenbaumbepflanzung inkl. Pflegetmaßnahmen	776,07	38.803,58
f)	Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen einschl. Renaturierung Breitbach	288,87	14.443,59
g)	Anbindungen an L 183: Kreisver- kehrsplatz und Erneuerung an der Händlerstraße	1.207,79	60.389,53
h)	Ausbau der Händlerstraße	1.045,71	52.285,63
i)	Busbucht und Querungshilfe an der L 183	222,77	11.138,40
j)	Regenwasserversickerungsbecken	1.256,64	62.832,00
k)	Ingenieurkosten	517,65	25.882,50
l)	Wasserversorgung	190,40	9.520,00
m)	Umsetzungsfrist, Ausschreibung und Anzeige Baubeginn	5.000,00	250.000,00

§ 23

Rechtswirksamkeit

- (1) Dieser Vertrag wird wirksam mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Me 18.

Die Pflichten zur Zahlung von Ablösebeträgen, Kostenbeteiligungen und zur Stellung von Bürgschaften (§§ 13 Abs. 3, 18 und 21 dieses Vertrages) sind bereits jetzt - abweichend von Satz 1 - wirksam vereinbart. Abweichend von Satz 1 ist der Investor zudem bereits jetzt verpflichtet, notwendige Planungs- und Abstimmungsleistungen zur Umsetzung dieses Vertrages zu erbringen, die in seinen Zuständigkeitsbereich fallen.

- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der notariell beurkundeten Form. Nebenabreden bestehen nicht.
- (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 Bekanntmachung des Bebauungsplanes selbstverschuldet nicht mit der Umsetzung des Projektes begonnen hat.

§ 24

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 mit Zustimmung der Stadt rechtswirksam übernommen hat.

§ 25

Erfüllungsort und Gerichtsstand

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

Liste der Anlagen:

- Anlage 1: Rechtsplan des Bebauungsplanes Me 18
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Erschließungsplanung
- Anlage 5: Erläuterungsbericht zur Erschließungsplanung
- Anlage 6: Beleuchtungskonzept
- Anlage 7: Entwässerungskonzept + Überflutungsnachweis
- Anlage 8: Kostenberechnung der Erschließung, Beleuchtung, Entwässerung und Lärmschutzanlage
- Anlage 9: Farbkonzept Hochbauten
- Anlage 10: Ausführungsplanung der Spielplätze inklusive Möblierungs- und Bepflanzungskonzept
- Anlage 11: Ausführungsplanung des Quartiersplatzes inklusive Möblierung und Bepflanzungskonzept
- Anlage 12: Kostenberechnung der Spielplätze und des Quartiersplatzes
- Anlage 13: Ausbauplanung der Kreuzungsausbauten L 183 inkl. Busbucht und Querungshilfe
- Anlage 14: Detailplanung Lärmschutzanlage
- Anlage 15: Planung und Kostenberechnung Ausgleichsmaßnahmen insbesondere Bachrenaturierung einschließlich wasserrechtliche Genehmigung
- Anlage 16: Pflanzschema Lärmschutzanlage und Kostenschätzung Pflege Straßenbäume
- Anlage 17: Schallschutzgutachten der Firma Accon Köln GmbH vom Dezember 2021
- Anlage 18: Plan Regenwasserversickerungsbecken
- Anlage 19: Ladesäulenkonzept
- Anlage 20: Bepflanzungskonzept
- Anlage 21: Gestaltungsplan
- Anlage 22: Übersichtsplan der bereits veräußerten bzw. im Rahmen eines Tausches vergebenen Grundstücke
- Anlage 23: Rücktrittsrecht für Ersterwerberinnen / Ersterwerber
- Anlage 24: Muster Vertragserfüllungsbürgschaft
- Anlage 25: Muster Gewährleistungsbürgschaft

Für die Stadt Bornheim

Bornheim, den.....

.....
Bürgermeister

.....
Erster Beigeordneter

Für den Investor

Bad Honnef, den.....

.....
Geschäftsführer

Für den Stadtbetrieb Bornheim

.....
Vorstand