

# DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

## zum Vorhaben- und Erschließungsplan

### “Wohnprojekt Frankfurter Straße / Sieg”

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

Die **Kreisstadt Siegburg**, vertreten durch den Bürgermeister,  
und das **Abwasserwerk der Kreisstadt Siegburg**, vertreten durch den Betriebsleiter,  
beide nachfolgend Stadt genannt

und

die Firma **Montana Wohnungsbau GmbH**, Aegidienberger Straße 29 c, 53604 Bad Honnef,  
vertreten durch den Prokuristen

Heiko Bartelt

nachfolgend Vorhabenträger genannt

schließen folgenden Vertrag:

## **Teil I            Allgemeines**

### **§ A 1 – Gegenstand des Vertrages**

(1) Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben "Wohnprojekt Frankfurter Straße / Sieg" und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

### **§ A 2 – Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) der städtebauliche Gestaltungsentwurf in Kopie (Anlage 2),
- c) der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 in Kopie (Anlage 3),
- d) die Pläne zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen:
  - Entwässerungsplan mit Deckblatt (Anlage 4)
  - Straßen- und Wegeplan, einschließlich öffentlicher Parkplätze und Feuerwehrezufahrt (Anlage 5)
  - Grünordnungsplan (Anlage 6)
- e) die Planunterlagen zur Geländemodellierung (Anlage 7),
- f) der Gestaltungsplan "Spielplatz" des Ingenieurbüros Steffen-Marquardt mit Aufstellung der Gesamtkosten (Anlage 8),
- g) die von der Stadt genehmigte Ausbauplanung für die Erschließungsanlagen mit Baubeschreibung und Kostenberechnung (Anlage 9),
- h) die Vorgaben des Abwasserwerkes bezüglich der Errichtung von Entwässerungsanlagen (Anlage 10),
- i) die Vorgaben der Stadt bezüglich der Herstellung der Erschließungsanlagen (Anlage 11),
- j) das Energiekonzept mit Aufstellung der Gesamtkosten (Anlage 12),
- k) die von der Stadt genehmigte Ausführungsplanung "Straßenbeleuchtung" mit Aufstellung der Gesamtkosten (Anlage 13),
- l) die Ausführungsplanung "Lärmschutzwand" mit Aufstellung der Gesamtkosten (Anlage 14),
- m) das Gestaltungskonzept (Anlage 15),
- n) der Lageplan mit Darstellung der Aufstellflächen für Müllbehälter (Anlage 16)

## **Teil II            Vorhaben**

### **§ V 1 – Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben betrifft die Errichtung von Wohnhäusern entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 mit den erforderlichen Erschließungsanlagen.

Der vorliegende Entwurf folgt dem Leitbild einer aufgelockerten Siedlungsstruktur aus 2-geschossigen Wohnhäusern auf größeren Baugrundstücken, die individuell begrünt und gestaltet werden können. Es sind insgesamt maximal 87 Hauseinheiten, aufgeteilt in ca. 40 % Reihenhäuser (entlang der Frankfurter Straße) und ca. 60 % Doppelhäuser, geplant.

Es ist vorgesehen, das vorhandene Gelände auf eine Geländehöhe von min. 5 cm über BHW 200 (Bemessungshochwasser für das 200-jährliche Ereignis) aufzufüllen (Oberkante Endausbau).

Das Vertragsgebiet wird von der Wahnbachtalstraße aus erschlossen. Die innere Erschließung ist in Form eines Ringes, der durch kleinere Stichwege ergänzt wird, geplant. Da nur dem Wohngebiet zugehöriger Zielverkehr zu erwarten ist, wird der Ausbauumfang auf das nötige Mindestmaß im Mischsystem beschränkt. Parkplätze für Besucher und Pflanzflächen werden darin integriert. Die Querschnitte orientieren sich an den technischen Regelwerken.

Die festgesetzten Verkehrsflächen in Form der vorgesehenen Ringerschließung sind für die Befahrung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Von dort aus kann die Entsorgung der Baugrundstücke problemlos erfolgen. An den Kopfbereichen, der nicht für die Befahrung mit Müllfahrzeugen geeigneten Wohnwegen werden im Rahmen der Umsetzung der Planung Aufstellflächen für Müllbehälter vorgesehen.

Der ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. Es ist ausreichend Raum für die Errichtung von Garagen oder Carports in den seitlichen Abstandsflächen der Doppel- oder Reihenhäuser vorhanden. Für die Reihemittelhäuser werden je ein Stellplatz im Vorgartenbereich sowie ein externer Stellplatz in fußläufiger Entfernung vorgesehen. Die externen Stellplätze werden durch Baulast an das entsprechende Haus gebunden.

Auf den ausgewiesenen Flächen (s. Grünordnungsplan, Anlage 6) werden Grünflächen angelegt.

Über mehrere Fuß- und Radwege wird das Gebiet an seine bauliche und landschaftliche Umgebung angebunden.

Im südlichen Bereich des Vertragsgebietes ist ein ca. 750 qm großer Kinderspielplatz geplant.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Über einen zu errichtenden Stauraumkanal innerhalb des Vertragsgebietes wird dem bestehenden öffentlichen Kanalnetz nur so viel Abwasser gedrosselt zugeführt, wie dies leistungsfähig aufnehmen kann.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über bestehende Leitungssysteme innerhalb der vorhandenen Straßen. Sie werden von dort weitergeführt und in das Plangebiet verlängert.

Vorhandene Leitungen innerhalb des Plangebietes sind umzulegen. Dies betrifft insbesondere die Leitung der RWE, die zukünftig in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlagert wird.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, dass neue Wohngebiet über ein Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung auf Erdgasbasis zu versorgen. Es wird den Wärmebedarf an Heizung und Warmwasser abdecken.

Entlang der Frankfurter Straße wird eine Lärmschutzwand errichtet.

## **§ V 2 – Durchführungsverpflichtung**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach dem Inkraft-Treten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan alle vollständigen und genehmigungsfähigen Bauanträge bzw. vollständige Bauvorlagen nach § 67 BauO NRW eingereicht zu haben. Er wird das Bauvorhaben bis zum 31.12.2014 fertig stellen.

(3) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

## **§ V 3 - Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen**

(1) Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen, nämlich:

- a) Gestaltungsvorgaben
- b) Energie- und Wärmeversorgung
- c) Lärmschutz
- d) Winterdienst

(2) Zur Sicherung der in Absatz 1 eingegangenen Bindungen bewilligt bzw. verpflichtet sich der Vorhabenträger, die unter a), b), c), d) aufgeführten Vorgaben in die jeweiligen Kaufverträge oder deren Bestandteile aufzunehmen.

## **§ V 4 – Vorbereitungsmaßnahmen**

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen, einschließlich der vollflächigen Auffüllung des vorhandenen Geländes, durchführen.

### **Teil III Erschließung**

#### **§ E 1 – Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in § E 2 Abs. 2 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § E 2 Abs. 2 ergebenden Vorgaben.

(2) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § E 8 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

#### **§ E 2 – Art und Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen dargestellte Entwässerung (Anlage 4), die Straßen- und Wegeflächen (Anlage 5), die Grünanlagen (Anlage 6) bis zum 31.12.2014 fertigzustellen.

(2) Die vom Vorhabenträger nach diesem Vertrag durchzuführende Erschließung umfasst:

- a) die Herstellung der späteren öffentlichen Abwasseranlagen,
- b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege, einschließlich Fahrbahnen, Parkflächen, Geh-/Radwege, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün, Beschilderung und Markierung;
- c) die Herstellung des öffentlichen Spielplatzes und der sonstigen öffentlichen Grünanlagen

nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung.

#### **§ E 3 – Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung**

(1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Vorhabenträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgte im Einvernehmen mit der Stadt.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach beschränkter Ausschreibungen auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Stadt zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse vor deren Ausgabe und die Auftragserteilung.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag zu geben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

#### **§ E 4 – Baudurchführung**

(1) Gem. § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei abschnittsweiser Fertigstellung der Hochbauten, die Straßen bzw. Straßenteile soweit herzustellen, dass eine gefahrlose und verkehrssichere Nutzung für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist.

Bei der Herstellung der Erschließungsanlagen sind die als Anlage 11 beigefügten Vorgaben der Stadt zu beachten.

(2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen oder ausführen zu lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben, oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

(3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(4) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern, einschließlich Stadtentwicklungsgesellschaft sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Telekommunikationskabel, Nahwärme-, Strom- und Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.

(5) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor

Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach abschnittsweiser Beendigung der Hochbaumaßnahme begonnen werden, sie müssen jedoch spätestens bis zum 31.12.2014 fertig gestellt sein.

(6) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.

(7) Bäume im Straßenraum sind möglichst außerhalb der Leitungstrassen zu pflanzen. Bei Baumpflanzung innerhalb der Leitungstrassen sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

(8) Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet abgeschoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

(9) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Erschließungsanlage 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 Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

#### **§ E 5 – Haftung und Verkehrssicherung**

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme der mängelfrei abgenommenen Erschließungsanlagen trägt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

(2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen 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 verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden nachzuweisen.

#### **§ E 6 – Abnahme**

(1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die jeweilige vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Im Anschluss an die Abnahme der Entwässerungseinrichtungen hat der Vorhabenträger einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung zu übergeben sowie die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch Vorlage eines Untersuchungsberichtes

über die Kanaluntersuchung mittels TV-Kamera sowie die Dichtigkeitsprüfungen nachzuweisen. Zudem hat der Vorhabenträger zur Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen jeweils geeignete Nachweise zu erbringen, dass die Materialbeschaffenheit der in der Ausbauplanung und Projektierung geforderten entspricht.

(2) Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest. Wird auf die Festlegung einer Frist zur Mängelbeseitigung verzichtet, sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

(3) Gerät der Vorhabenträger mit der Beseitigung der Mängel nach Abs. 2 in Verzug, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt nach Zeitaufwand durch die Stadt angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

(4) Der öffentliche Spielplatz (Anlage 8) wird separat abgenommen. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Abnahme und Mängelbeseitigung erfolgen gem. der Bestimmungen der Absätze 2 und 3.

## **§ E 7 – Gewährleistung**

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

(2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der jeweiligen Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage (Kanal- und Baustraße, Straßenendausbau, Spielplatz) durch die Stadt.

(3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach fünf Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist entsprechend der VOB.

(4) Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.

(5) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubten Handlungen auf die Stadt über. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

### **§ E 8 – Übernahme der Erschließungsanlagen**

(1) Voraussetzung für die städtische Übernahme der Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht ist die Vorlage aller vertraglich geforderten Unterlagen.

Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen auf die Stadt über, vorausgesetzt dass sie Eigentümerin dieser öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist bzw. die Auflassungsvormerkung an 1. Rangstelle für die Stadt eingetragen ist, oder bei Teilen der öffentlichen Entwässerungsanlage, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt gesichert sind und der Erschließungsträger vorher

a) in zweifacher Ausfertigung die vom unter § E 3 Abs. 1 genannten Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen, getrennt für den Kanal- und Straßenbau, mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandsunterlagen (auf Datenträger im DXF- und DWG-Format übergeben hat,

b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,

c) Nachweise erbracht hat über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien - soweit erforderlich -, und die Schadensfreiheit der erstellten Entwässerungsanlage (Kanal, Haus- und Sinkkastenanschlüsse etc.), die sowohl durch das unter a) genannte Ingenieurbüro als auch durch eine Kanalfernaugenuntersuchung (Videoband/DVD) festgestellt wurde.

Die vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

(2) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

(3) Die für die Stadt kosten- und lastenfreie Eigentumsübertragung der künftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie öffentlichen Spielplatzfläche wird in einem separaten, notariell beglaubigten Vertrag

geregelt. Ein/e Entschädigung/Kaufpreis für die zu übertragenden Flächen ist seitens der Stadt nicht zu zahlen.

(4) Die Stadt widmet die vom Vorhabenträger an sie übergebenden Straßen und Wege sowie die sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr. Der Vorhabenträger stimmt der Widmung durch die Stadt zu.

(5) Mit der Abnahme der mangelfreien Straßenbeleuchtungsanlage geht diese in den Besitz der Stadt über.

### **§ E 9 – Abrechnung der vertraglichen Aufwendungen**

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen in vollem Umfang.

(2) Über die Höhe der Herstellungskosten und die dem Vorhabenträger entstandenen Planungskosten ist der Stadt Rechnung zu legen. Es sind jeweils getrennte Schlussrechnungen für den Kanal- und Straßenbau in zweifacher Ausfertigung vorzulegen. Diese Rechnungsausfertigungen verbleiben bei der Stadt.

(3) Reicht der Vorhabenträger prüfbare Rechnungen nicht ein, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt der Vorhabenträger die Rechnungen bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, lässt die Stadt die Rechnungen auf Kosten des Vorhabenträgers erstellen.

(4) Der Vorhabenträger gliedert die Schlussrechnungen so, dass aus ihnen die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwandes zu ersehen ist, und zwar getrennt für:

- a) Herstellungskosten der öffentlichen Erschließungsfläche (Straßenbau)
- b) Herstellungskosten der öffentlichen Entwässerungsanlage
  - Kosten des Mischwasserkanals ohne Stutzen,
  - Kosten der Grundstücksanschlussleitungen vom Hauptkanal bis max. 1,0 Meter auf die Grundstücke,
  - Kosten der Straßenoberflächenentwässerung (Sinkkastenanschlussleitungen, vom Hauptkanal bis zu den Sinkkästen, ggf. Einbauten zur Wasserführung), die dem Erschließungsaufwand zuzurechnen sind.
  - Kosten der Ingenieurleistungen mit prozentualer Aufschlüsselung der Ingenieurleistungen für den Mischwasserkanal, die Grundstücksanschlussleitungen sowie für die Straßenoberflächenentwässerung, die dem Erschließungsaufwand zuzurechnen sind.

c) Herstellungskosten der öffentlichen Spielplatzanlage, einschließlich Einzäunung.

(5) Darüber hinaus hat der Vorhabenträger über die Höhe der Kosten der Geländeaufschüttung für den öffentlichen Bereich der Stadt Rechnung zu legen. Die in zweifacher Ausfertigung vorzulegende Rechnung verbleibt ebenfalls bei der Stadt.

Reicht der Vorhabenträger eine prüfbare Rechnungen nicht ein, ist gem. Abs. 3 zu verfahren.

#### **§ E 10 – Abrechnung der Herstellungskosten der öffentlichen Entwässerungsanlage**

(1) Die für den Bau der öffentlichen Abwasseranlage (einschließlich der Grundstücksanschlussleitungen bis max. 1,0 Meter auf die Grundstücke) entstandenen und anerkannten Kosten – abzüglich des Anteils für die Straßenentwässerung – werden auf die nach der zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gültigen Beitrags- und Gebührensatzung für die im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Grundstücke zu erhebenden Kanalanschlussbeiträge angerechnet.

(2) Übersteigen die nach Abs. 1 anerkannten Kosten der Abwasseranlage die Höhe des satzungsgemäßen Kanalanschlussbeitrages, so hat der Vorhabenträger keinen Anspruch auf Erstattung der über die Höhe des Kanalanschlussbeitrages hinausgehenden Kosten.

(3) Unterschreiten die nach Abs. 1 anerkannten Kosten der Abwasseranlage die Höhe des satzungsgemäßen Kanalanschlussbeitrages, so hat der Vorhabenträger den Unterschiedsbetrag auf Anforderung an das Abwasserwerk zu zahlen.

(4) Sollte ein nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stehendes Grundstück an die Kanalleitung des Vorhabenträgers angeschlossen werden, wird das Abwasserwerk dessen Eigentümer zu dem Kanalanschlussbeitrag veranlagten. Das Abwasserwerk verpflichtet sich, diesen Kanalanschlussbeitrag bis zu dem Betrag an den Vorhabenträger weiterzugeben, um den die anerkannten Kosten die Höhe des Kanalanschlussbeitrages – entsprechend Absatz 1 – übersteigen. Die Weitergabe erfolgt, sobald der Kanalanschlussbeitrag bestandskräftig festgesetzt und geleistet worden ist.

#### **Teil IV Lärmschutzmaßnahmen**

(1) Gemäß dem der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 anliegenden Schallgutachten des Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH ist vom Vorhabenträger eine Lärmschutzwand gem. Anlage 14 zu errichten und zu begrünen.

Die Maßnahmen sind spätestens 6 Monate nach Inkraft-Treten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan fertig zu stellen.

(2) Eigentum und Unterhaltungsverpflichtungen werden den künftigen Erwerbern der Baugrundstücke notariell übertragen. Der Teilbereich entlang der öffentlichen Grünfläche wird der Stadt Siegburg notariell übertragen.

(3) Die vorhandenen Bäume an der Frankfurter Straße sind zu schützen..

## **Teil V Energieversorgung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ein Blockheizkraftwerk gemäß Anlage 12 zu errichten. Alle vom Vorhabenträger zu errichtende Wohnhäuser sind durch dieses mit Nahwärme zu versorgen.

Die Maßnahme ist spätestens nach Fertigstellung von 50 % der Hochbauten abzuschließen.

## **Teil VI Schlussbestimmungen**

### **§ S 1 – Kostentragung**

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. § E 10 bleibt unberührt.

### **§ S 2 – Veräußerung der Grundstücke, Wechsel des Vorhabenträgers**

(1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt.

Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.

(2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

(3) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

### **§ S 3 – Pflanzmaßnahmen**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende Maßnahmen gem. landschaftspflegerischem Begleitplan durchzuführen.

Die Maßnahmen sind spätestens 6 Monate nach Straßenendausbau. fertig zu stellen.

(2) Der Vorhabenträger übernimmt die einjährige Fertigstellungspflege und die anschließende zweijährige Entwicklungspflege.

(3) Für die Übergabe an die Stadt stellt der Vorhabenträger ein Leistungsverzeichnis (LV) zwecks Ausschreibung der notwendigen Arbeiten zur Verfügung.

### **§ S 4 – Spielplatz**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende Maßnahmen gem. Gestaltungsplan "Spielplatz" des Ingenieurbüros Steffen-Marquardt durchzuführen.

Die Maßnahmen sind spätestens 6 Monate nach Fertigstellung von 50% der Hochbauten fertig zu stellen.

(2) Der Vorhabenträger übernimmt die einjährige Fertigstellungspflege und die anschließende zweijährige Entwicklungspflege.

(3) Für die Übergabe an die Stadt stellt der Vorhabenträger ein Leistungsverzeichnis (LV) zwecks Ausschreibung der notwendigen Arbeiten zur Verfügung.

(4) Der Vorhabenträger stellt eine Checkliste zur turnusmäßigen Wartung zur Verfügung. Hierin sind die Art der Kontrolle (visuell oder operativ) sowie das zeitliche Intervall (wöchentlich, monatlich, jährlich) genau beschrieben. Weitere einschlägige Vorschriften z.B. des Geräteherstellers werden ebenfalls zur Verfügung gestellt.

### **§ S 5 – Grund- und Hochwassersituation**

(1) Aufgrund der Lage des Vertragsgebietes nahe der Sieg kann im Hochwasserfall eine Gefährdung des Planbereiches durch aufsteigendes Grundwasser (Qualmwasser) nicht ausgeschlossen werden (Einzelheiten sind der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen). Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher im Vertragsgebiet ausschließlich wasserdichte Keller herzustellen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, in den jeweiligen Kaufverträgen auf die Hochwassergefährdung hinzuweisen.

## **§ S 6 – Sicherheitsleistungen**

(1) Zur Sicherung aller sich aus §§ E 1 bis E 8 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Gesamtkosten der Erschließung, und zwar getrennt nach

- a) Kosten der Kanalbaumaßnahme  
brutto 565.000,-- Euro  
(in Worten: Fünfhundertfünfundsechzigtausend Euro)
- b) Kosten der Straßenbaumaßnahme  
brutto 540.000,-- Euro  
(in Worten: Fünfhundertvierzigtausend Euro)
- c) Kosten der Spielplatzgestaltung, aller öffentlichen Pflanzmaßnahmen, der Schallschutzwand entlang der Frankfurter Straße und der zentralen Energieversorgung (Blockheizkraftwerk)  
brutto 445.000,-- Euro  
(in Worten: Vierhundertfünfundvierzigtausend Euro)

durch Übergabe von drei unbefristeten selbstschuldnerischen Bankbürgschaften. Die Bürgschaften werden durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben. Der kleinste freizugebender Betrag ist 25.000,- EURO. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaften erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 Prozent der Bürgschaftssummen nach Satz 1.

(2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus den Bürgschaften zu befriedigen.

(3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist je eine Gewährleistungsbürgschaft für die Kanalbaumaßnahme und für die Straßenbaumaßnahme in Höhe von 3 Prozent der Baukosten vorzulegen. Nach deren Eingang werden die verbliebenen Vertragserfüllungsbürgschaften freigegeben.

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

## **§ S 7 – Haftungsausschluss**

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### **§ S 8 – Vertragsänderungen. Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

(1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) 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.

### **§ S 9 – Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft tritt und die Bankbürgschaften gem. § S 6 der Stadt vorliegen.

Siegburg, 25.06.2009

für die Stadt

Kreisstadt Siegburg  
Der Bürgermeister

Abwasserwerk der Kreisstadt Siegburg  
Der Betriebsleiter

In Vertretung:  
gez. Guckelsberger

gez. Hohn

Siegburg, .12.06.2009

für den Vorhabenträger

Der Prokurist  
gez. Bartelt