

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44/5 – Mühlengrabenquartier –

Die Kreisstadt Siegburg, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Franz Huhn, und die Technische Beigeordnete, Frau Barbara Guckelsberger,

- nachfolgend **“Stadt”** -,

die Stadtbetriebe Siegburg AöR, vertreten durch den Vorstand, Herrn André Kuchheuser,

- nachfolgend **“Stadtbetriebe”** -

und

die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Rötelstraße 30, 74172 Neckarsulm, vertreten durch die Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG, Gustav-Heinemann-Ufer 54, 50968 Köln, diese wiederum gesetzlich vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn Norbert Mohren sowie den Prokuristen, Herrn Jörg Beensen,

- nachfolgend **“Vorhabenträger”** -

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Der Planungsausschuss im Rat der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung vom 02.12.2010 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB den einleitenden Beschluss für das Satzungsverfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44/5 – Mühlengrabenquartier – gefasst.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den seit mehreren Jahren brach liegenden Grundstücken der Gemarkung Siegburg, Flur 6, Flurstücke 3441, 2529/180, 3439, 3558, 5359, 5360, 5361, 5362 zwischen Wilhelmstraße, der Straße Zum Hohen Ufer, Mühlengraben und Brückbergstraße, ein Fachmarktzentrum und Wohngebäude zu errichten. Die Stadt begrüßt eine Revitalisierung der Grundstücke, um das Gelände im Innenbereich einer städtebaulich erwünschten Nutzung zuzuführen.

Das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen bestimmen sich im Einzelnen nach dem vom Vorhabenträger mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3). Der vorliegende Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Erstellung des nachfolgend genannten Bauvorhabens. Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen sind auch für Rechtsnachfolger bindend.

Teil I Allgemeines

§ A 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die Errichtung eines Fachmarktzentrums und die Errichtung von Wohngebäuden einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44/5 – Mühlengrabenquartier – (Anlage 2).

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke der Gemarkung Siegburg, Flur 6, Flurstücke 3441, 2529/180, 3439, 3558, 5359, 5360, 5361, 5362 und wird durch die Brückbergstraße, die Wilhelmstraße, die Straße Zum Hohen Ufer und den Mühlengraben begrenzt. Das Vertragsgebiet stimmt mit den räumlichen Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 3) überein. Von diesen ist die westliche Umfassungsmauer des Mühlengrabens nördlich der Zufahrt zum Fachmarktzentrum umfasst; im übrigen sind die Umfassungsmauern und die übrigen Flächen des Mühlengrabens nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrags. Dagegen sind die Flächen des Mühlengrabens umfassend in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB.

- (3) Die Erschließungsflächen umfassen öffentliche Straßenflächen, insbesondere den Knotenpunkt L 333 ("Zum Hohen Ufer") / Friedrich-Ebert-Straße / Bachstraße, wie im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließungsmaßnahmen an diesen Flächen erfolgen mit Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW (**im Folgenden: "Straßenbauverwaltung"**).
- (4) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Vorhabengrundstücke.

§ A 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) Übersichtsplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**),
- b) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44/5 – Mühlengrabenquartier – (**Anlage 2**),
- c) Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 3**),
- d) genehmigte Entwurfsplanung des Ingenieurbüros Dirk und Michael Stelter aus November 2012 zur Kreisverkehrsanlage Zum Hohen Ufer / Bachstraße / Friedrich-Ebert-Straße (**Anlage 4**), bestehend aus
- Übersichtskarte M 1:25.000,
 - Übersichtsplan M 1:5.000,
 - Lageplan M 1:250,
 - Lageplan "Schleppkurven" M 1:250,
 - Regelquerschnitte,
 - Deckenhöhenplan,
 - Beschilderungs- und Markierungsplan,
 - Erläuterungsbericht inkl. Kostenberechnung,
 - Verkehrsuntersuchung,
 - Sicherheitsaudit vom 26.09.2011,

- e) Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Siegburg und der "Straßenbauverwaltung" vom ... (Anlage 5),
- f) Entwurfsplanung zum Brückenbauwerk (PKW/LKW) über den Mühlengraben vom 29.02.2012, zuletzt geändert am 08.11.2012 einschl. Erläuterungsbericht und Kostenschätzung vom 05.03.2013 (Anlage 6),
- g) Entwurfsplanung zur Fußgängerbrücke über den Mühlengraben auf Höhe der Heinrichstraße vom 29.02.2012, zuletzt geändert am 08.11.2012 einschl. Erläuterungsbericht und Kostenschätzung vom 05.03.2013 (Anlage 7),
- h) Entwurfsplanung zur Fußgängerbrücke seitlich des Mühlengrabens vom 06.11.2012 einschl. Erläuterungsbericht und Kostenschätzung vom 05.03.2013 (Anlage 8),
- i) Entwurfsplanung zum Mühlengrabenbegleitweg einschl. Erläuterungsbericht und Kostenberechnung (Anlage 9),
- j) Entwurfsplanung zur Straßenbeleuchtung des Mühlengrabenbegleitwegs (Anlage 9a).

Teil II Vorhaben

§ V 1

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Gemäß § 12 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger, im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44/5 – Mühlengrabenquartier – und nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Fachmarktzentrum mit Stellplatzanlage sowie vier Wohngebäuden mit Tiefgarage und zusätzlichen Stellplätzen in der Freifläche zu errichten einschließlich der Herstellung einer Kreisverkehrsanlage Zum Hohen Ufer / Bachstraße / Friedrich-Ebert-Straße mit anschließendem Brückenbauwerk für den motorisierten Verkehr über den Mühlengraben, einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entlang des Mühlengrabens nördlich der Zufahrt zum Fachmarktzentrum, einer Fußgängerbrücke

über den Mühlengraben im östlichen Plangebiet auf Höhe der Heinrichstraße sowie einer weiteren Fußgängerbrücke im nördlichen Plangebiet bzw. eines Verbindungsstegs.

- (2) Das Fachmarktzentrum umfasst folgende großflächige und nicht großflächige Einzelhandelbetriebe: einen LIDL-Lebensmitteldiscounter, einen Fachmarkt für Bürobedarf, einen Fachmarkt für Einrichtungsbedarf, einen Elektro-Fachmarkt, einen Getränke-Fachmarkt sowie einen Fachmarkt für Heimtierbedarf. In den Obergeschossen werden gewerbliche Nutzungen und Büros eingerichtet. Im Eckbereich Brückbergstraße / Wilhelmstraße wird ein dreigeschossiges Bürogebäude ("Turm") mit Staffelgeschoss errichtet. Büroräume werden oberhalb des Erdgeschosses realisiert. Zu dem Vorhaben gehört die Herstellung einer Stellplatzanlage für etwa 220 oberirdische Stellplätze sowie deren Erschließung, die Freiflächengestaltung, Dachbegrünung und Entwässerung.
- (3) In dem mit "Wohnen" gekennzeichneten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden vier Wohnhäuser mit insgesamt ca. 34 Wohnungen und eine Tiefgarage errichtet. Haus 1 wird ca. zehn Wohneinheiten mit insgesamt ca. 950 m² Nutzfläche, die Häuser 2 bis 4 jeweils ca. acht Wohneinheiten mit insgesamt ca. 960 m² Nutzfläche umfassen. Die Wohngebäude werden dreigeschossig mit Staffelgeschoss errichtet. Die Tiefgarage umfasst eine Nutzfläche von mind. 1000 m² und mind. 34 Stellplätzen und wird über die Brückbergstraße verkehrlich erschlossen. Der Tiefgaragenzufahrt vorgelagert werden 10 Besucherparkplätze hergestellt, die ebenfalls über die Brückbergstraße erschlossen werden. Geringfügige Abweichungen bei Anzahl und Größe der Nutzfläche der Wohneinheiten sowie Anzahl der Stellplätze und Nutzfläche der Tiefgarage sind möglich.
- (4) Wesentliche Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan setzen grundsätzlich eine Änderung des Bebauungsplans voraus. Dies gilt nicht für Änderungen der unter Abs. 2 und 3 beschriebenen Nutzungen, die gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB im Wege einer Änderung des Durchführungsvertrags vereinbart werden können, sowie für unwesentliche Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan, insbesondere von den Ansichten / Visualisierungen im Vorhaben- und Erschließungsplan hinsichtlich Fassadengestaltung und/oder Öffnungen in den Gebäudefassaden.

§ V 2

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § V 1 beschriebenen Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44/5 – Mühlengrabenquartier –.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44/5 – Mühlengrabenquartier – alle Bauanträge vollständig und genehmigungsfähig eingereicht zu haben. Er wird spätestens 9 Monate nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 4 Jahren nach Rechtsverbindlichkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44/5 – Mühlengrabenquartier – fertigstellen. Es ist beabsichtigt, das Fachmarktzentrum mit allen Einzelhandelsbetrieben gemeinsam zu eröffnen, möglichst innerhalb von 18 Monaten nach Baubeginn. Der Investor beabsichtigt, mit dem Bau der Wohngebäude im gleichen Zeitraum zu beginnen. Die Fristen nach den Sätzen 1 und 2 können auf Antrag des Vorhabenträgers in begründeten Fällen verlängert werden. Zeitverzögerungen hemmen die vorgenannten Fristen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:
 - a) Höhere Gewalt und sonstige unvorhersehbare bzw. vom Vorhabenträger nicht zu vertretende Umstände (z.B. Streik, außergewöhnliche Witterungsverhältnisse etc.) oder
 - b) von der Stadt oder Dritten zu vertretende Umstände, die zu einer Hemmung des Baufortschritts führen, insbesondere nicht rechtzeitig abgeschlossene Kanalbaumaßnahmen der Stadt im Bereich Friedrich-Ebert-Straße / Zum Hohen Ufer ,oder
 - c) es wurden von Dritten Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan und / oder die Baugenehmigung(en) eingelegt.

In diesen Fällen verlängert sich die Frist um den Zeitraum, während dessen die Erfüllung der Durchführungsverpflichtung gehemmt war bzw. bzgl. lit. c) um den Zeitraum bis zur

Rücknahme der Rechtsmittel oder bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung in der Hauptsache.

§ V 3

Vorbereitungsmaßnahmen, Altlasten

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Das Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH hat im Rahmen von umwelttechnischen Untersuchungen im Vorfeld der geplanten Nutzungen festgestellt, dass zwei bestehende Halden sowie ein Betonaufbruch im Plangebiet deutliche Belastungen mit mineralölähnlichen Kohlenwasserstoffen und/oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen aufweisen (vgl. S. 31 des Gutachtens vom 11.05.2011 sowie Anlage 3 des Gutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Die Gutachter empfehlen, die belasteten Materialien zu beseitigen, und zwar vor Beginn der Neubaumaßnahmen. Der Vorhabenträger hat die betreffenden Materialien auf eigene Kosten bereits entsorgt. Sofern dennoch weitere Materialien anfallen werden, wird er diese ebenfalls auf eigene Kosten entsorgen. Soweit Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, werden diese mit dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt.

Teil III

Erschließung

§ E 1

Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in § E 3 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § E 2 ergebenden Vorgaben.
- (2) Die Stadt bzw. die Stadtbetriebe verpflichten sich, die Erschließungsanlagen in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht nach Eigentumsübertragung der Erschließungsflächen zu übernehmen. Für die Übernahme der Verkehrssicherungspflicht durch die Straßenbauverwaltung gilt § E 8.

§ E 2

Fertigstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen dargestellten Erschließungsanlagen, im Einzelnen die Kreisverkehrsanlage einschl. Fahrbahn, Geh-/Fußwege, Fahrbahnteiler mit Überquerungsmöglichkeiten für Fußgänger, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün, Straßenbeschilderung und Fahrbahnmarkierungen sowie Bushaltebuchten, das Brückenbauwerk für Pkw / Lkw, die Fußgängerbrücke über den Mühlengraben im östlichen Plangebiet auf Höhe der Heinrichstraße und den Mühlengrabenbegleitweg einschl. Beleuchtung und Straßenbegleitgrün innerhalb einer Durchführungsfrist von **18 Monaten**, alle anderen Erschließungsanlagen, d.h. eine weitere Fußgängerbrücke über den Mühlengraben im nördlichen Plangebiet bzw. ein Verbindungssteg zur Anbindung des Mühlengrabenbegleitwegs an den im nördlichen Plangebiet endenden Fußweg und die Entwässerungsanlagen innerhalb einer Durchführungsfrist von **36 Monaten** nach dem Wirksamwerden dieses Vertrages und der Erteilung der Baugenehmigung in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus der Genehmigungsplanung ergibt. Vor Beginn der Arbeiten zur Herstellung der Erschließungsanlagen, insbesondere der Kreisverkehrsanlage einschließlich angrenzender Brücke, sind die von der Stadt im Bereich Friedrich-Ebert-Straße / Zum Hohen Ufer geplanten und durchzuführenden Kanalbaumaßnahmen abzuschließen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in § E 3 Abs. 1 genannte Kreisverkehrsanlage bis zur Inbetriebnahme des ersten Einzelhandelsbetriebs innerhalb des Fachmarktzentrums in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus der genehmigten Entwurfsplanung ergibt, vorbehaltlich einer rechtzeitigen Fertigstellung der Kanalbaumaßnahmen der Stadt im Bereich Friedrich-Ebert-Straße / Zum Hohen Ufer.
- (3) 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 ausführen zu lassen.

§ E 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag umfassen
 - a) Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
 - b) Herstellung der Kreisverkehrsanlage einschließlich
 - Fahrbahn,
 - Geh-/Fußwege,
 - Fahrbahnteiler mit Überquerungsmöglichkeiten für Fußgänger,
 - Straßenentwässerung,
 - Straßenbeleuchtung,
 - Straßenbegleitgrün,
 - Straßenbeschilderung und Fahrbahnmarkierungen,
 - Bushaltebuchten.
 - c) Herstellung des Brückenbauwerks (PKW/LKW) über den Mühlengraben,
 - d) Herstellung des Mühlengrabenbegleitwegs einschl. Beleuchtung und Straßenbegleitgrün sowie
 - e) Errichtung einer Fußgängerbrücke über den Mühlengraben im östlichen Plangebiet auf Höhe der Heinrichstraße,
 - f) Errichtung einer Fußgängerbrücke über den Mühlengraben im nördlichen Plangebiet bzw. Herstellung eines Verbindungsstegs (vgl. Abs. 6),
- (2) Die Herstellung der Kreisverkehrsanlage erfolgt gemäß der mit der Stadt abgestimmten und von der Straßenbauverwaltung genehmigten Entwurfsplanung (**Anlage 4**).
- (3) Die Herstellung des Brückenbauwerks über den Mühlengraben für den motorisierten Verkehr erfolgt gemäß der mit der Stadt abgestimmten Entwurfsplanung vom 29.02.2012, zuletzt geändert am 08.11.2012 (**Anlage 6**). Die Stadt übernimmt das hergestellte Brückenbauwerk in ihre Straßenbaulast.

- (4) Für die Ableitung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers errichtet der Vorhabenträger auf seine Kosten die auf seinen Grundstücken erforderlichen Entwässerungsleitungen, die das Niederschlagswasser in den in unmittelbarer Nähe des Erschließungsgebietes verlaufenden Mühlengraben, teils auch in die vorhandene Kanalisation, einleiten. Das auf den Dachflächen des Fachmarktzentrums anfallende Niederschlagswasser soll über den in der Brückbergstraße verlaufenden Niederschlagswasserkanal entwässert werden. Die Stadtbetriebe stellen den Entwässerungskanal gegen Gebühr dafür zur Verfügung. Das auf den Terrassen der Wohngebäude anfallende Niederschlagswasser kann in den privaten Gartenflächen versickert werden. Der im Bereich der Wohngebäude festgestellte LCKW-Schaden wird im Zuge der Baumaßnahme ausgekoffert und fachgerecht entsorgt. Im Bereich von Gärten und Grünflächen wird der KW-belastete Boden bis 0,6 m u. OKG ausgetauscht oder mit einer 0,6 m mächtigen, unbelasteten Bodenschicht abgedeckt. Die festgestellten Belastungen stehen einer Versickerung daher nicht entgegen. Das im Bereich des Mühlengrabenbegleitwegs anfallende Niederschlagswasser wird mittels eines Quergefälles in die Böschung des Mühlengrabens entwässert.

Das auf den Stellplatzflächen im Bereich des Fachmarktzentrums anfallende Niederschlagswasser wird gefasst und erst nach einer Vorklärung in den Mühlengraben eingeleitet. Eine gesonderte Rückhaltung ist voraussichtlich nicht erforderlich. Die Dimensionierung des Vorklärbeckens wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt. Der Vorhabenträger hat den hydraulischen Nachweis, dass der Mühlengraben die zusätzlichen Wasser aufnehmen kann, auf eigene Kosten erstellen zu lassen und vorzulegen.

Anfallendes Schmutzwasser wird über den in der Wilhelmstraße verlaufenden Mischwasserkanal entwässert. Die auf den Vorhabengrundstücken erforderlichen Entwässerungsleitungen werden von dem Vorhabenträger auf eigene Kosten hergestellt.

- (5) Der Vorhabenträger stellt den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44/5 – Mühlengrabenquartier – als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Mühlengrabenbegleitweg her. Er wird auf einer Breite von 2,50 m für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut. Abhängig vom Abstand des Weges von den bestehenden Umfassungsmauern des Mühlengrabens wird die Höhendifferenz zwischen

Weg und Umfassungsmauern über eine Böschung oder eine Winkelstützwand abgefangen. Die Einzelheiten ergeben sich aus den als **Anlage 9** beigefügten Plänen. Der Mühlengrabenbegleitweg steht ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung. Die Straßenbeleuchtung des nördlichen Teils des Mühlengrabenbegleitwegs gemäß **Anlage 9a** wird durch den Vorhabenträger hergestellt. Die Stadt gewährleistet, dass die zur Versorgung der Straßenbeleuchtung mit elektrischer Energie erforderlichen Einrichtungen vorhanden sind. Die Stadt übernimmt den hergestellten Mühlengrabenbegleitweg einschl. Beleuchtung und Straßenbegleitgrün in ihre Straßenbaulast, Unterhaltung und Verkehrssicherung.

- (6) Die Stadt wünscht einen Anschluss des Mühlengrabenbegleitwegs an den außerhalb des Plangebiets vorhandenen, am nördlichen Ende der Brückbergstraße endenden und von dort über eine Brücke jenseits des Mühlengrabens fortführenden Fußweg. Ein "Lückenschluss" des Weges ist derzeit nicht möglich, da die dafür erforderlichen Flächen nicht verfügbar sind. Der Vorhabenträger hat dazu mit dem Grundstückseigentümer bereits Gespräche über einen Grunderwerb geführt. Bisher konnte eine Einigung über den Grundstückskaufpreis nicht erzielt werden. Der Vorhabenträger ist bereit, die Gespräche mit dem Ziel fortzusetzen, die betreffenden Flächen zu erwerben und für eine Anbindung des Mühlengrabenbegleitwegs an den vorgenannten Fußweg zur Verfügung zu stellen. Dies begründet keine Verpflichtung des Vorhabenträgers zum Grunderwerb. Falls eine Anbindung des Mühlengrabenbegleitwegs an die nördlichwestlich des Plangebiets vorhandene Fußgängerbrücke über den Mühlengraben aufgrund Privateigentums an dafür erforderlichen Teilflächen nicht realisierbar ist, erklärt sich der Vorhabenträger bereit, eine weitere Fußgängerbrücke über den Mühlengraben angrenzend an das nördliche Plangebiet herzustellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Umsetzung der Planung frühzeitig mit der Stadt abzustimmen. Seitens der Stadt wird die 1. Variante gem. **Anlage 8** favorisiert.

Zur Unterstützung der fußläufigen Wegebeziehungen zur Innenstadt wird auf Wunsch der Stadt außerdem eine Fußgängerbrücke über den Mühlengraben auf Höhe der Heinrichstraße gemäß der Entwurfsplanung (**Anlage 7**) hergestellt. Die Fußgängerbrücke angrenzend an das nördliche Plangebiet wird entsprechend ausgeführt. Die Stadt übernimmt diese Fußgängerbrücken in ihre Unterhaltung.

- (7) Die innere Erschließung des Vertragsgebiets, insbesondere die Anlage der Stellplätze, wie sie im Konzept des Vorhabenträgers vorgesehen sind, stellt der Vorhabenträger bis

zur Inbetriebnahme des Fachmarktcenters her. Für sämtliche private Verkehrsflächen des Vertragsgebiets übernimmt der Vorhabenträger die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht.

- (8) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt, sowie den hydraulischen Nachweis, dass der Mühlengraben die zusätzlichen Wasser aufnehmen kann, den Stadtbetrieben vor Baubeginn vorzulegen.
- (9) Das Gelände im Bereich des Mühlengrabenbegleitweges und der geplanten Brückenbauwerke sind vor Ausführung zu bemustern. Die Gestaltung ist mit der Stadt abzustimmen.

§ E 4

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (2) Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt nach der VOB/A (Beschränkte Ausschreibung) durch den Vorhabenträger. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Beginn der Ausschreibung die Leistungsverzeichnisse der Stadt zur Zustimmung vorzulegen.
- (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 5

Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das

- Vertragsgebiet (z. B. Postkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit den Stadtbetrieben im Einvernehmen mit der Stadt zu veranlassen.
 - (3) Der Baubeginn ist der Stadt 5 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich anzuzeigen. Vor Baubeginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen/Wege als Baustraßen herzustellen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten an sämtlichen Erschließungsanlagen zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
 - (4) 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 Vertragspartnern 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, angemessenen Frist zu entfernen.
 - (5) Mit der endgültigen Fertigstellung des Mühlengrabenbegleitwegs gemäß § E 3 Abs. 1, d.h. im Wesentlichen der Herstellung des Fahrbahnoberbelags, darf erst begonnen werden, wenn Schäden ausgeschlossen werden können, die dadurch entstehen, dass die Hochbaumaßnahmen zur Errichtung der Wohngebäude noch nicht abgeschlossen sind.

§ E 6

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihm diese nicht bereits kraft Gesetz obliegt.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt 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 sonstwie 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 nachzuweisen.

§ E 7

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst 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/B. Abweichend von § 13 Abs. 4 Nr. 1 und 2 VOB/B beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche 5 Jahre. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche bei Leuchtmitteln der herzustellenden Erschließungsanlagen beträgt 3 Monate. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beginnt mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen.
- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt bestimmt in Absprache mit dem Vorhabenträger innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Anzeige einen Abnahmetermin. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu

protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

§ E 8

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt bzw. die Stadtbetriebe diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist bzw. die Auflassungsvormerkung an 1. Rangstelle für die Stadt eingetragen ist und der Vorhabenträger vorher
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandsunterlagen 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) Nachweis erbracht hat über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien – soweit erforderlich –.

Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

- (2) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlage in ihre Unterhaltung schriftlich.
- (3) Die Stadt wird die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen, soweit sie sich noch nicht in ihrem Eigentum befinden, unentgeltlich von dem Vorhabenträger übernehmen und die Flächen in ihre Straßenbaulast übernehmen. Dies wird in einem separaten, notariell beglaubigten Vertrag geregelt. Die mit dem notariellen Übertragungsvertrag und dessen

Durchführung verbundenen Kosten (einschließlich Notar- und Gerichtskosten) trägt der Vorhabenträger. Den Parteien ist bewusst, dass die Verpflichtung, das Eigentum an einem Grundstück zu erlangen, der notariellen Beurkundung bedarf und nicht durch diesen Vertrag begründet werden kann.

- (4) Die Kreisverkehrsanlage bleibt bis zur Abnahme in der Verkehrssicherungspflicht des Vorhabenträgers. Die Straßenbauverwaltung übernimmt die künftige Unterhaltung und Erhaltung der neu hergestellten Flächen der Kreisverkehrsanlage. Die Eigentumsverhältnisse bleiben davon unberührt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Schlussvermessung der Kreisverkehrsanlage durchführen zu lassen und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben, aus der sich ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind. Die Schlussvermessung der Kreisverkehrsanlage hat so zu erfolgen, dass eine eindeutige und parzellenscharfe Zuordnung zum jeweiligen Träger der Straßenbaulast möglich ist.

Teil IV

Umwelt

§ U 1

Bodenschutz und Altlasten

Zur Vermeidung von Nutzungseinschränkungen verpflichtet sich der Vorhabenträger, den obersten Meter in den Garten-, Spiel- und Grünflächen mit geprüftem, unbelasteten Material zu überdecken. Die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2, Kapitel 4 der Bundesbodenschutzverordnung sind einzuhalten und gegenüber dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, Sachgebiet Bodenschutz/Grundwasser nachzuweisen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Durchführung der Auskofferungsarbeiten sowie das Ausbringen der Bodenüberdeckung durch einen sachverständigen Gutachter begleiten und dokumentieren zu lassen. Die Feststellungen und Empfehlungen des Ingenieurbüros Dr. Tillmanns & Partner GmbH im Gutachten vom 11.05.2011 sind bei der Realisierung der Wohngebäude zu berücksichtigen. Die vorgenannten Verpflichtungen müssen bis zur Fertigstellung der Wohngebäude erfüllt sein.

§ U 2

Grundwassermessstelle

Die Grundwassermessstelle 8430-038 (GWMS 1) wird im Zuge der Bautätigkeiten zerstört werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, Sachgebiet Bodenschutz/Grundwasser, an geeigneter Stelle eine neue Grundwassermessstelle abzuteufen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dies in einer mit der zuständigen Behörde abgestimmten, angemessenen Frist zu verwirklichen.

§ U 3

Energiekonzept und Ökologie

- (1) Der LIDL-Lebensmitteldiscounter innerhalb des Fachmarktzentrums wird mit einem neuen Energiekonzept ausgestattet. Dieses hat zum Gegenstand, dass die Filiale zu 100 % durch die Nutzung der Abwärme aus den Kühlregalen beheizt wird. Eine Integralanlage erzeugt dabei den gesamten Wärme- und Kältebedarf der Filiale. Dadurch werden zukünftig keine fossilen Brennstoffe mehr benötigt. Zudem werden ausschließlich natürliche Kältemittel eingesetzt. Weitere Energiesparpotentiale entstehen durch den Einsatz von Fußbodenheizungen anstelle von Umluftheizgeräten. Eine verbesserte Lüftungsanlage reduziert den Aufwand für die maschinelle Lüftung zudem um über 75 %. Bei der Beleuchtung garantieren Röhrenlampen mit Reflektoren hohe Energieeffizienz.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen Vorschlag zur Gestaltung des Kreisverkehrsplatzes zu entwerfen und mit der Stadt abzustimmen. Die vorhandenen Bäume an der Brückbergstraße und am Kreisverkehr Wilhelmstraße / Zum Hohen Ufer werden während der Baumaßnahmen geschützt und erhalten.

Teil V

Schlussbestimmungen

§ S 1

Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

§ S 2

Rechtsnachfolge

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf gemäß § 12 Abs. 5 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. Der Vorhabenträger haftet der Stadt für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt, als Gesamtschuldner. Die Haftung erlischt spätestens mit der Fertigstellung des Vorhabens.

§ S 3

Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von:

- | | |
|---------------------------|---|
| a) 730.000,-- Euro brutto | für die Herstellung der Kreisverkehrsanlage, |
| b) 840.000,-- Euro brutto | für die Herstellung des Brückenbauwerks für
PKW/LKW, |
| c) 243.000,-- Euro brutto | für die Herstellung der Brückenbauwerke für
Fußgänger, |

d) 485.000,-- Euro brutto für die Herstellung des Mühlengrabenbegleitwegs,

durch Übergabe von unbefristeten selbstschuldnerischen Bankbürgschaften. Die Bürgschaften werden durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaften erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % 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 Erschließungsanlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist jeweils eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der jeweils nachgewiesenen Baukosten vorzulegen. Nach deren Eingang werden die verbliebenen Vertragserfüllungsbürgschaften freigegeben.

§ S 4

Rücktrittsrechte

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten, wenn der diesem Vertrag zugrunde liegende Bebauungsplanentwurf nicht bis zum 31.07.2013 als Satzung in Kraft getreten ist. Das Rücktrittsrecht besteht bis zum Tag der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung. Es ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben
- (2) Das Rücktrittsrecht entfällt mit der Erteilung einer Baugenehmigung für ein Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs nach § 33 BauGB.

§ S 5

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44/5 – Mühlengrabenquartier –. Eine Haftung

der Stadt oder der Stadtbetriebe für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätig, ist ausgeschlossen.

- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung gemäß § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt oder die Stadtbetriebe nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines Gerichtsverfahrens herausstellt.

§ S 6

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die Stadt und der Vorhabenträger bestätigen gegenüber den Stadtbetrieben, dass über die in diesem Vertrag ausdrücklich enthaltenen Pflichten hinaus keine Pflichten vereinbart worden sind, die sich zulasten der Stadtbetriebe auswirken könnten. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt, die Stadtbetriebe 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 7

Wirksamwerden

Der Vertrag wird nach rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44/5 – Mühlengrabenquartier – in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird und die Bankbürgschaften gem. § S 2 Abs. 1 vorliegen.

Siegburg, den

den

für die Stadt

für den Vorhabenträger

.....
Technische Beigeordnete

.....
Bürgermeister

.....
Geschäftsführer des Vorhabenträgers

Siegburg, den

für die Stadtbetriebe

.....
Vorstand