

ENTWURF (Stand: 28.04.2016)

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/8

– Am Turm –

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

- nachfolgend **“Stadt”** -,

und

die H. Egge GmbH, Salzburger Weg 4, 50858 Köln, vertreten durch den Geschäftsführer Hannspaul Egge,

- nachfolgend **“Vorhabenträger”** -

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Der Planungsausschuss im Rat der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung vom 04.03.2015 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB den einleitenden Beschluss für das Satzungsverfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/ 8 gefasst.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einem seit mehreren Jahren brach liegenden Grundstück in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 4, Flurstück 1697 zwischen der Wilhelm-Ostwald-Straße und der Straße „Am Turm“ einen neuen, mehrgeschossigen Baukörper, bestehend aus Stadthäusern, Geschosswohnungen, Büroflächen und einer Gemeinschaftstiefgarage, zu errichten.

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 neuen, mehrgeschossigen Baukörpers, bestehend aus Stadthäusern, Geschosswohnungen, Büroflächen und einer Gemeinschaftstiefgarage nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.18/8 – „Am Turm“ (Anlage 3).
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst das im Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstück der Gemarkung Wolsdorf und wird im Norden durch das Gelände des Baumarktes, im Osten durch das Gebäude des Turmcenters sowie im Süden und im Westen durch die an der Straße Am Turm vorhandene Doppelhausbebauung begrenzt. Das Vertragsgebiet stimmt mit den räumlichen Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 3) überein.
- (3) Das Vorhabengrundstück steht im Eigentum des Vorhabenträgers.

§ A 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) Übersichtsplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**),

- b) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18/8 – „Am Turm“ (**Anlage 2**),
- c) Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 3**),
- d) Sanierungskonzept (**Anlage 4**).

Teil II Vorhaben

§ V 1

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Gemäß § 12 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger, im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18/8 – „Am Turm“ und nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans einen neuen, mehrgeschossigen Baukörper, bestehend aus Stadthäusern, Geschosswohnungen, Büroflächen und einer Gemeinschaftstiefgarage, zu errichten
- (2) Das Vorhaben umfasst 11 Stadthäuser, 15 Wohnungen und zwei Büroflächen von je ca. 150m². Den Wohnungen sind 15 Kellerräume zugeordnet. In der Tiefgarage werden 40 Stellplätze sowie ein behindertengerechter Stellplatz hergestellt. Die Erschließung der Stadthäuser erfolgt über einen Fußweg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Tiefgarage wird über eine Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze erschlossen.
- (3) Wesentliche Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan setzen grundsätzlich eine Änderung des Bebauungsplans voraus. Dies gilt nicht für Änderungen der unter Abs. 2 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. 18/8 – „Am Turm“.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/8 – „Am Turm“ alle Bauanträge vollständig und genehmigungsfähig eingereicht zu haben. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 36 Monaten nach Rechtskraft der Baugenehmigung fertigstellen.

§ V 3

Maßnahmen zum Hochwasserschutz

- (1) Da das Plangebiet im hochwassergefährdeten Bereich des Mühlengrabens liegt, wird die Erdgeschossfußbodenhöhe für den Fertigfußboden so angehoben, dass beim sog. HQ₁₀₀ kein Wasser in die Gebäude eindringen kann. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss mindestens auf einer Höhe von 60,1 m üNNH liegen.
- (2) Die Tiefgarage muss flutbar sein.

Teil III

Erschließung

Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt über das bereits bestehende private Erschließungssystem des Gewerbegebietes Am Turm. Hierzu sind entsprechende Grunddienstbarkeiten in das Grundbuch und Baulasten in das Baulastenverzeichnis bei der Kreisstadt Siegburg eingetragen, um die Erschließung des Plangebietes zu sichern. Soweit im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens weitere Erschließungskosten anfallen sollten, verpflichtet sich der Vorhabenträger diese zu tragen.

Teil IV Umwelt

§ U 1

Bodenschutz und Altlasten

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowohl im Wirkungspfad Boden-Mensch als auch im Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu gewährleisten, verpflichtet sich der Vorhabenträger die auf dem Vorhabengrundstück vorhandene schädliche Bodenveränderung bzw. Altlast auf der Grundlage des mit dem Rhein-Sieg-Kreises als zuständige Untere Bodenschutzbehörde abgestimmten Sanierungskonzepts (Anlage 4) zu sanieren. Zur Bestätigung des Sanierungserfolges ist vom Vorhabenträger eine Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises als zuständige Untere Bodenschutzbehörde vorzulegen.

§ U 2

Grundwassermessstelle

Unmittelbar südlich und westlich des Plangebietes liegen die Grundwassermessstellen 8628-021 und 8628-022. Diese werden im Zuge der Bautätigkeiten voraussichtlich nicht tangiert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, Sachgebiet Bodenschutz/Grundwasser, rechtzeitig über den Beginn der Bautätigkeiten zu informieren. Sollten die Grundwassermessstellen wider Erwarten tangiert werden, wird der Vorhabenträger das weitere Vorgehen mit dem Rhein-Sieg-Kreis abstimmen.

§ U 3

Energiekonzept und Ökologie

Das Energiekonzept des Vorhabens steht derzeit noch nicht fest. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Anforderungen der aktuellen EnEV 2016 einzuhalten. Der Vorhabenträger strebt grundsätzlich eine darüber hinaus gehende Reduzierung des Wärmeenergiebedarfs der Gebäude und eine effiziente klimagerechte Energienutzung einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien an. Einzelheiten sollen dem Baugenehmigungsver-

fahren vorbehalten bleiben, um ein unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessenes Konzept umsetzen zu können. In jedem Fall ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

§ U 4

Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Entsprechend der Stellungnahme der Stadtbetriebe Siegburg AöR vom 21.04.2015 im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind Metaldächer unzulässig.

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

Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18/8 – „Am Turm“. Eine Haftung der Stadt für

etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.

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

§ S 4

Schlussbestimmungen

- (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 5

Wirksamwerden

Der Vertrag wird nach rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18/8 – „Am Turm“ in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Siegburg, den

den

für die Stadt

für den Vorhabenträger

.....
Technische Beigeordnete

.....
Bürgermeister

.....
Geschäftsführer des Vorhabenträgers