

Entwurf
DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49

- Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-
Heuss-Straße -

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

- nachfolgend "**Stadt**" -,

und

die PSP Siegburg GmbH, c/o PARETO GmbH, Neumarkt 8-10, 50667 Köln vertreten durch
ihre Geschäftsführer Herrn Klaus Braß und Herrn Thomas Köppinger,

- nachfolgend "**Vorhabenträger**" -

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung vom 04.12.2019 gemäß
§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB den einleitenden Beschluss für das Bebauungsplanverfahren
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 - Bereich zwischen öffentlicher
Verkehrsfläche Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße - gefasst.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den seit mehreren Jahren brach liegenden
Grundstücken der Gemarkung Siegburg, Flur 5, Flurstücke 4224-4234, 2942/2, 4987, 4988,
5410, 5412 und 5413 zwischen Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße,
großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel, Räume für Beratungsleistungen/

Schulungen/ Verwaltungs- und Büronutzung sowie Wohnen zu errichten. Die Stadt begrüßt eine Revitalisierung der Grundstücke, um das Gelände 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 2**). 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 ist die Errichtung von großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel, Räume für Beratungsleistungen/ Schulungen/ Verwaltungs- und Büronutzung sowie Wohnen nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 - Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße - (**Anlage 2**).
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Übersichtsplan (**Anlage 1**) umgrenzten Grundstücke der Gemarkung Siegburg, Flur 5, Flurstücke 4224-4234, 2942/2, 4987, 4988, 5410, 5412 und 5413 und wird durch die Kaiserstraße, die Cecilienstraße und die Theodor-Heuss-Straße begrenzt. Das Vertragsgebiet stimmt mit den räumlichen Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 3**) überein.
- (3) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 4224-4234, 2942/2 und hat den Kaufvertrag für die Flurstücke 4987, 4988, 5410, 5412 und 5413 mit der Stadt bereits abgeschlossen.

§ A 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) ergänzende Karte mit Umgrenzung des Vertragsgebietes (**Anlage 1**);
- b) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 - Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße - (**Anlage 2**);
- c) Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 3**);
- d) Sanierungskonzept Mull & Partner vom 23.07.2020 (**Anlage 4**)
- e) Begrünungskonzept Innenhof (**Anlage 5**);
- f) Konzept Fassadengestaltung / Werbeanlagen (**Anlage 6**)
- g) Verträglichkeitsanalyse Junker + Kruse vom August 2020 (**Anlage 7**)

Teil II

Vorhaben

§ B 1

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Gemäß § 12 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger, im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 - Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße - und nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans einen Gebäudekomplex mit großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel, Räumen für Beratungsleistungen/ Schulungen/ Verwaltungs- und Büronutzung sowie Wohnen mit privater Tiefgarage zu errichten.

- (2) Die Einzelhandelsnutzung umfasst großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer minimalen Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m² im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Siegburger Liste. Obergrenzen der einzelnen Sortimente sind gemäß der Verträglichkeitsanalyse Junker + Kruse definiert.
- (3) Des Weiteren sind im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss Räume für Beratungsleistungen, Schulungen sowie Verwaltungs- und Büronutzung mit einer maximalen Nutzfläche von 2.000 m² vorgesehen.
- (4) Ab dem 2. Obergeschoss werden in dem für "Wohnen" als zulässig ausgewiesenen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohnungen mit einer Geschossfläche von ca. 8.500 qm mit ca. 69 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit einer Geschossfläche von ca. 2.800 qm errichtet. Die Tiefgarage umfasst mind. 66 Stellplätze und wird über die Theodor-Heuss-Straße sowie Kronprinzenstraße verkehrlich erschlossen.
- (5) Parallel zur Theodor-Heuss-Straße ist ein dreigeschossiges Technikgebäude für die notwendige Haustechnik geplant.
- (6) 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.

§ B 2

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § B 1 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und den

Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 - Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 - Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße - die erforderlichen Bauanträge zur Umsetzung des Bauvorhabens vollständig und genehmigungsfähig einzureichen. Er wird das Vorhaben innerhalb von 5 Jahren nach Bestandskraft der jeweiligen Baugenehmigung auf Grundlage der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 - Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße - fertigstellen.
- (3) Die Fristen nach Abs. 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, fehlende Vermarktbarkeit der geplanten Nutzungen etc.) oder
 - b) von der Stadt oder Dritten zu vertretende Umstände, die zu einer Hemmung des Baufortschritts führen, 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.

§ B 3

Vorbereitungsmaßnahmen, Altlasten

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Das Ingenieurbüro Mull und Partner

hat im Rahmen von umwelttechnischen Untersuchungen im Vorfeld der geplanten Nutzungen festgestellt, dass die ermittelten Bodenbelastungen auf die Vornutzung durch eine chemische Reinigung zurück zu führen sind. Der Schaden ist kleinräumig und beschränkt sich auf die obersten Bodenschichten eines kleinen Teils der Untersuchungsfläche. Eine Grundwasserbelastung durch die vorhandenen Bodenbelastungen ist aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht abzuleiten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Bodensanierung des entsprechenden Bereichs gemäß Sanierungskonzept Mull & Partner vom 23.07.2020 im direkten Anschluss zur Entsiegelung und wird diese fachgutachterlich überwachen lassen. Notwendige Sanierungsmaßnahmen werden im Vorfeld mit dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt.

§ B 4

Energiekonzept

Der Hausanschlussraum ist im Untergeschoss des Hauptgebäudes untergebracht. Die Abwasserentsorgung und die Erdgas- und Trinkwasserversorgung wird über die Kaiserstraße realisiert, wobei zur Abwasserentsorgung das Trennsystem in den umliegenden Straßen genutzt wird. Das Entwässerungskonzept erfolgt gemäß Abstimmung mit den Stadtbetrieben AöR. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt aus dem Netz der Rhenag. Die Trinkwasserversorgung erfolgt gemäß Abstimmung mit den SBS AöR. Die Stromversorgung wird mittelspannungsseitig aus dem 10-kV-Netz der Westnetz GmbH realisiert. Nach Vorgaben der Rhein-Sieg-Netz GmbH ist eine kundeneigene Netzstation zu errichten. Diese befindet sich im Erdgeschoss des Technik-Riegels. Die Versorgung des Gebäudes mit einer Zuleitung für Telekommunikation ist mindestens über ein Stammkabel der Telekom geplant. Die Hausanschlüsse für Elektro- und Nachrichtentechnik sind aus der Theodor-Heuss-Straße geplant. Die Wärmeerzeugung besteht abgestimmt auf die Anforderungen aus EnEV und EEWärmeG aus einer Solarthermieanlage auf dem Dach des Hauptbaukörpers sowie einer Kesselanlage mit einem Gas-Brennwert-Kessel sowie einem Pellet-Kessel. Sowohl die Solarthermie als auch der Pelletkessel arbeiten in einen gemeinsamen Pufferspeicher mit ca. 9.000 Liter Inhalt.

§ B 5

Fassadengestaltung/Werbeanlagen

Der Neubau für das Kaiser Carré fügt sich in die kleinteilige gründerzeitliche Gebäudestruktur und das großmaßstäbliche Kaufhofgebäude in der Kaiserstraße ein und vermittelt so zwischen der Großmaßstäblichkeit und Kleinteiligkeit der vorhandenen Bebauung. Durch Ausbildung eines Gebäudegelenks zum Bestand wird der eigenständige Charakter der Architektur hervorgehoben. Die dreiteilige Gliederung der Fassaden in Sockel, Mitte und Staffelgeschoss, entwirft ein stimmiges Bild für die Umgebung, indem die Fluchten und Höhen aus dem Stadtraum auf die Gebäudekanten übertragen werden. Durch Ausbildung zweier Staffelgeschosse werden die Sichtachsen auf den Michaelsberg freigehalten und der Blick auf die Abtei gewährleistet. Die Architektur zeichnet sich durch Klarheit der gerasterten Fassaden aus. Loggien zum Stadtraum lockern den strengen Fassadenrhythmus und vermitteln dem Baukörper einen kleinteiligen Maßstab.

Der Hauptgebäudekörper zwischen Erdgeschoss und 4. OG erhält eine hochwertige Naturstein-, Klinker- oder Putzfassade mit Lisenenstruktur. Die leicht zurückgesetzten Wandscheiben in den Wohngeschossen im 2. bis 4. OG sowie die Loggien sind durch helle Putzflächen abgesetzt. Der zurückspringende Riegel des 5. und 6. OG erhält ebenfalls eine helle Putzfassade, sodass optisch eine vertikale Verzahnung der unterschiedlichen Fassadenbereiche entsteht. Die Fassade zum Innenhof wird vollflächig mit heller Putzfassade oder alternativ Naturstein oder Klinker nach Vorgabe des Architekten ausgebildet.

Die Gewerbe erhalten Werbeanlagen gem. der Visualisierung des Architekten (**Anlage 6**). Die Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und unterliegen den Anforderungen des Gestaltungsleitfadens für die Siegburger Innenstadt. Die Fassadengestaltung und die Errichtung von Werbeanlagen sind grundsätzlich mit der Stadt Siegburg abzustimmen.

§ B 6

Begrünter Innenhof/Dachbegrünung

Aufgrund der inneren Erschließung des Neubaus kommt dem Innenhof eine zentrale Bedeutung zu. Großflächige intensive Pflanzflächen fügen sich an Wege- und Platzflächen mit großformatigem Plattenbelag. Ihre Ränder verweben sich mit den angrenzenden Pflanzflächen. So entsteht das Bild eines gemeinschaftlichen Gartens, eines „Grünen Patios“, über den die angrenzenden Wohnungen fußläufig erreicht werden. Den

angrenzenden Wohnungen sind in gleicher Art und Weise Terrassen zugeordnet. Die Bepflanzung der angrenzenden Flächen sorgt für Privatheit, ohne die Terrassen vollständig abzuschirmen. Sie bleiben durch das einheitliche Material im Gesamtbild integriert und die Großzügigkeit des Innenhofes erhalten. Neben dem Plattenbelag spielt die Pflanzung eine wesentliche Rolle. Dem Standort entsprechend soll eine Mischung aus Gräsern und Stauden entstehen, die für Schatten und Halbschatten geeignet sind. Die Höhe der Pflanzung variiert, so dass der Raum in Gänze erfahrbar bleibt. Vier locker gruppierte Kleinbäume werden in Hochbeeten platziert. Die Ausstattung / Möblierung des Hofes bleibt auf wenige Elemente reduziert. Lange Hockerbänke fügen sich in die Ausrichtung der Plattierung ein. Die Beleuchtung erfolgt über niedrige Pollerleuchten. Als zentrales Element ist ein Wassertisch positioniert, der im Sommer zum Spiel- und Anziehungspunkt auch für jüngere Bewohner wird.

Auf der Hauptdachfläche über dem 6. OG ist mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

§ B7

Fahrradabstellplätzen im öffentlichen Raum

Die für die Gewerbeflächen notwendigen Fahrradabstellplätze sollen im öffentlichen Bereich vor dem Gebäude in der Cecilienstraße untergebracht werden. Nach Bauantragsplanung vom 10.05.2021 sind 63 Fahrradstellplätzen für die Gewerbeflächen nachzuweisen. Vorgesehen sind 32 Fahrradbügel, wobei je Fahrradbügel 2 Fahrradabstellplätze gerechnet werden können. Die Kosten von 16.000 € brutto (500 € brutto je Fahrradbügel inkl. Einbau) werden vom Vorhabenträger getragen.

§ B8

Barrierefreie Zugänge Erdgeschoss / Geländeanpassungen im öffentlichen Raum

Um für die Erdgeschossflächen barrierefreie Zugänge zu ermöglichen, muss in Teilbereichen das Geländeniveau der öffentlichen Flächen im unmittelbaren Anschluss an das Gebäude angepasst werden. Der Vorhabenträger wird dies im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Stadt abstimmen und übernimmt sämtliche mit der Maßnahme verbundene Kosten.

Teil III Umwelt

§ C 1 Grundwassermessstellen

Die Folgenden Grundwassermessstellen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind zu erhalten: 8430-020, 8430-022, 8430-046.

§ C 2 Ökologie/Zertifizierung

Es ist eine DGNB Zertifizierung nach DGNB-MIX18 (mischgenutzte Gebäude) in der Stufe „Gold“ angestrebt. Durch den von der DGNB zugelassenen Auditor ifes GmbH wurde bereits ein positiver Pre Check für die Stufe „Gold“ attestiert. Bereits im Rahmen der Bauphase wird ein offizielles Vorzertifikat beantragt, mit der Gesamtfertigstellung wird das DGNB Zertifikat erteilt.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ D 1 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

§ D 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. 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.

§ D 3

Rücktrittsrechte

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten, wenn der diesem Vertrag zugrunde liegende Bebauungsplanentwurf nicht bis zum 31.12.2021 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.

§ D 4

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49. 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.

§ D 5

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (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.

§ D 6

Wirksamwerden

Der Vertrag wird nach rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.49 in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Siegburg, den

den

für die Stadt

für den Vorhabenträger

.....
Technische Beigeordnete

.....
Geschäftsführer des Vorhabenträgers

.....
Bürgermeister

.....
Geschäftsführer des Vorhabenträgers