

ENTWURF
DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8/5
– Wohnen am Deichhaus –

Die Kreisstadt Siegburg, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Stefan Rosemann, und den Technischen Beigeordneten, Herrn Stephan Marks,

- nachfolgend **“Stadt”** -,

und

die GbR Deichhaus, Bonner Wall 33-35, 50677 Köln, vertreten durch den Geschäftsführer der Picovend GmbH, Herrn Bernd Manz, an den Gärten 11, 51491 Overath, und den Geschäftsführer der Baucon Projekt- und Beteiligungs GmbH, Herrn Frank Stommel, Siemensstraße 10, 40764 Langenfeld.

- nachfolgend **“Vorhabenträger”** -

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den Grundstücken in der Gemarkung Siegburg, Flur 12, Flurstücke 1803, 1804 und 805/27 zwischen der Straße Deichhaus und der Wahnbachtalstraße eine zweigeschossige Wohnanlage mit einer Tiefgarage 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 einer zweigeschossigen Wohnanlage mit Tiefgarage nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.8/5 – „Wohnen am Deichhaus“ zwischen der Straße Deichhaus und der Wahnbachtalstraße (Anlage 2).
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst das im Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstück der Gemarkung Siegburg, Flur 12, Flurstücke 1803, 1804 und 805/27 und wird im Norden durch die Straße Deichhaus, im Osten durch eine Tankstelle, im Süden durch die Wahnbachtalstraße und im Westen durch eine bestehende Wohnbebauung begrenzt. Das Vertragsgebiet stimmt mit den räumlichen Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 3) überein.
- (3) Das Vorhabengrundstück wurde im Kaufvertrag notariell mit einer aufschiebenden Bedingung beurkundet, dass dem Vorhabenträger eine Baugenehmigung erteilt wird. Das Vorhabengrundstück geht nach Erteilung der Baugenehmigung in das Eigentum des Vorhabenträgers über.

§ A 2 Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile des Vertrages sind
 - a) Übersichtsplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**),
 - b) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8/5 – „Wohnen am Deichhaus“ (**Anlage 2**),

- c) Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 3**),
 - d) Umweltbericht mit Grünordnungsplan, Planungsbüro Schumacher GmbH vom April 2022 (**Anlage 4**)
 - e) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Schumacher GmbH vom September 2021 (**Anlage 5**),
 - f) Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud vom Februar 2021 (**Anlage 6**),
 - g) Orientierende umwelttechnische Untersuchung, Gefährdungsabschätzung, Geo Consult Beratende Ingenieure und Geologen vom September 2021 (**Anlage 7**)
 - h) Rückbau- und Entsorgungskonzept, Geo Consult Beratende Ingenieure und Geologen vom Oktober 2021 (**Anlage 8**),
 - i) Energetische Konzepte für die Wohnanlage mit 3 Wohneinheiten und 7 Wohneinheiten (**Anlage 9**)
- (2) Die Vertragspartner bestätigen, dass Ihnen die Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben

Teil II

Vorhaben

§ V 1

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Gemäß § 12 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger, im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8/5 – „Wohnen am Deichhaus“ und nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans eine zweigeschossige Wohnanlage mit einer Tiefgarage zu errichten
- (2) Das Vorhaben umfasst eine Wohnanlage aus zwei baulich miteinander verbundenen Teileinheiten mit 3 Wohnungen im westlichen und 7 Wohnungen im nördlichen Gebäudeteil.

Den Wohnungen sind 10 Kellerräume zugeordnet. In der Tiefgarage werden 12 Stellplätze sowie 8 Fahrradstellplätze hergestellt. Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über die Straße Deichhaus. Die Tiefgarage wird über eine Zufahrt an der nordöstlichen 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. 8/5 – „Wohnen am Deichhaus“.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8/5 – „Wohnen am Deichhaus“ die erforderlichen Bauanträge zur Umsetzung des Bauvorhabens vollständig und genehmigungsfähig einzureichen. Er wird das Vorhaben innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung auf Grundlage der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8/5 „Wohnen am Deichhaus“ mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 3 Jahren fertigstellen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die schadstoffbelasteten Böden fachgerecht und auf eigene Kosten im Bereich aller Freiflächen auszutauschen in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreis. Die Maßnahme ist dem Amt für Umwelt- und Naturschutz vor Beginn anzuzeigen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Grundwasser- und Bodenschutz über die ordnungsgemäße Umsetzung der Gefahrenabwehrmaßnahmen vorzulegen. Bei Einschaltung Dritter ist dies durch entsprechende vertragliche Regelungen sicherzustellen.

- (4) Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachweisen, dass der Primärenergiebedarf und der spezifische Transmissionswärmeverlust des Bauvorhabens die gesetzlichen Vorgaben gemäß GEG 2020 (KfW EH-55 EE) um 25% unterschreiten.
- (5) Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen, gemäß der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und unter § V 4 benannt, durch den Vorhabenträger sichergestellt.
- (6) Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den erfolgten Ausgleich des Ökokontos nachweisen.

§ V 3

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Da das Plangebiet im Hochwassergefährdungsbereich der Sieg liegt, ist bei seltenen Abflussereignissen ($>HW_{100}$) sowie bei Versagen der technischen Hochwasserschutzmaßnahmen (ab einem HW_{100}) eine Überflutung des Bereiches nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei möglichen seltenen und extremen Starkregenereignissen ist mit einem flächigen Einstau von Oberflächenwasser mit einer Tiefe von bis zu 0,50 – 1,00 m auf dem gesamten Plangebiet zu rechnen. Zur Vermeidung von erheblichen Sach- und Personenschäden wird die Erdgeschossfußbodenhöhe für den Fertigfußboden so angehoben, dass beim sog. HW_{100} und bei Starkregenereignissen kein Wasser in das Gebäude eindringen kann. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss mindestens auf Höhe von 60,75 m üNHN liegen.

§ V 4

Immissionsschutz

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Heine + Jud ist zu Lärmschutzzwecken eine Sichtschutzwand mit den Anforderungen an eine Schallschutzwand (Flächenbezogene Masse mindestens 10 kg/m^2) in der Höhe von 2,50 m und 44,00 m Länge zur östlichen Grundstücksgrenze, gemäß Darstellung und Position im Fachbeitrag, herzustellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Sichtschutzwand zu begrünen.

Durch den Straßenverkehr entlang der Wahnbachtalstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im südlichen Bereich der Baugrenzen tags und nachts überschritten. Durch die benachbarte Tankstelle werden die entsprechend der vorliegenden

Gemengelage gültigen Immissionsrichtwerte an den Baugrenzen tags mit Ausnahme eines kleinen Randbereichs im östlichen Plangebiet eingehalten. Die zulässigen Spitzenpegel werden nachts im nordöstlichen Bereich der Baugrenzen überschritten.

Aus diesem Grund sind Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Immissionen des Straßenverkehrs und der Tankstelle erforderlich.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich Festverglasung, nur zu Reinigungszwecken öffnbare Fenster oder Prallscheiben in den von Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte und der Spitzenpegel gemäß TA Lärm betroffenen Bereiche zu verwenden. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind entsprechend VDI 2719 in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen

Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs wird der Vorhabenträger passive Schallschutzmaßnahmen vorsehen, in Form einer erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen, hier im Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (2018). Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109 vorzulegen.

§ V 5

Vorbereitungsmaßnahmen, Altlasten

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Das Ingenieurbüro Geo Consult Beratende Ingenieure und Geologen hat im Rahmen von umwelttechnischen Untersuchungen, einer sog. Gefährdungsabschätzung, im Vorfeld der geplanten Nutzung festgestellt, dass eine erhöhte Schadstoffkonzentration insbesondere an Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in den Auffüllungshorizonten vorhanden ist. Als Ursache für die stark erhöhten Schadstoffgehalte kommen in der Auffüllung befindliche Asche- und Schlackepartikel infrage. Es wird angenommen, dass es sich bei den schadstoffhaltigen Auffüllungen um typische Kriegsschuttalagerungen handelt und vermutlich in der Nachkriegszeit zur Nivellierung des Grundstückes ggf. auch zur Verfüllung von Bombentrichtern eingebracht wurden. Im südlichen Teil des Grundstückes, kann es bei Hochwasserphasen der Sieg zu höheren Grundwasserständen kommen und damit ein kurzfristiger Kontakt der Auffüllungshorizonte hergestellt werden. Eine Gefährdung des Grundwassers kann an dieser Stelle nicht ausgeschlossen werden. Der Gutachter empfiehlt, den von der Baumaßnahme

ausgenommenen Oberboden bis 35 cm Tiefe im Bereich der südlichen Freiflächen des Grundstückes auszutauschen, da partiell höhere Schadstoffgehalte nicht ausgeschlossen werden können.

Im Bereich der geplanten Tiefgarageneinfahrt liegen schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor, welche ausgetauscht werden müssen. Abschließend wurde vom Gutachter festgehalten, dass der größte Teil der Auffüllungen im Zuge der Baumaßnahme ausgetauscht bzw. überbaut wird.

Teil III

Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Straße Deichhaus. Soweit im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens weitere Erschließungskosten anfallen, 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 im Wirkungspfad Boden-Mensch zu gewährleisten, verpflichtet sich der Vorhabenträger das schadstoffbelastete Aushubmaterial der Baumaßnahme und den schadstoffbelasteten Oberboden im Bereich aller Freiflächen auf eigene Kosten zu entsorgen und auszutauschen. Hierfür ist auf einer Grabsperre (Schotter-schicht, Geotextil) eine mindestens 35 cm mächtige Oberbodenschicht aufzubringen, die die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) enthält. Eine chemische Untersuchung hat vor dem Aufbringen zu erfolgen. Eingriffe in den Untergrund im Zuge der Baumaßnahmen werden unter fachgutachtlicher Begleitung vorgenommen und erfolgen in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz, Grundwasser- und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises. Im Hinblick auf die Handhabung von ggf. anfallenden Aushubmassen im Rahmen von Bau- und Rückbaumaßnahmen dienen die Zuordnungswerte der LAGA sowie der Deponierverordnung (DepV) der Zuordnung zu einer geeigneten

Verwertung oder Beseitigung. Alle bei Aushubmaßnahmen anfallenden Bodenmassen müssen gesondert für sich betrachtet und bewertet werden.

Zur Bestätigung der ordnungsgemäßen Umsetzung der Gefahrenabwehrmaßnahmen ist vom Vorhabenträger eine Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Grundwasser- und Bodenschutz als zuständige Untere Bodenschutzbehörde vorzulegen.

§ U 2

Ausgleichsmaßnahmen, Ökokonto

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Einklang mit den Ausführungen in der Begründung/Umweltbericht zum Bebauungsplan durchzuführen.

Gemäß den Ergebnissen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht liegt ein Defizit von 3452 Ökopunkten zwischen Bestand und geplantem Bauvorhaben vor. Das Ausgleichserfordernis für den ökologischen Eingriff wird im Zuge einer Ökokontoregelung durch eine bereits umgesetzte ökologische Aufwertungsmaßnahme der Stiftung Rheinische Kulturlandschaften nachgewiesen.

Nach Fassung des Satzungsbeschlusses hat der Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Nachweise über den Kauf der Ökopunkte zu erbringen.

§ U 3

Energetisches Konzept

Der Rat der Stadt Siegburg hat am 18.02.2021 die „Klimaoffensive konkret – Umsetzung des Klimaschutzgesetzes“ beschlossen, die u.a. für private Großbauvorhaben ab 5000 cbm umbauten Raum im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Energieeffizienz festlegt, die die gesetzlichen Anforderungen um 25 % überschreitet.

Der Vorhabenträger weist im energetischen Konzept (Anlage 8) nach, dass der Primärenergiebedarf (Q_P) und der spezifische Transmissionswärmeverlust (HT') der Wohnanlage um 25% unterschritten werden. Das energetische Konzept besteht aus jeweils einer Berechnung für die Anlage mit 7 Wohneinheiten und 3 Wohneinheiten.

Der gesetzlich geforderte Wert gemäß GEG 2020 (KfW EH-55 EE) beträgt für das Objekt mit 7 Wohneinheiten $Q_P = 43,7 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ (Primärenergiebedarf) und $HT' = 0,42 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

(Transmissionswärmeverlust). Abzüglich der geforderten 25% muss der Wert für den Primärenergiebedarf mindestens 32,775 kWh/m²a erreichen. Der im energetischen Konzept berechnete Wert beträgt $Q_P = 31,4 \text{ kWh/m}^2\text{K}$. Auf den Transmissionswärmeverlust übertragen, müsste der Wert mindestens 0,315 W/(m²K) erreichen. Der im energetischen Konzept berechnete Wert liegt bei $HT' = 0,29 \text{ W/(m}^2\text{K)}$.

Für die Wohnanlage mit 3 Wohneinheiten wurde der gesetzlich geforderte Wert gemäß GEG 2020 (KfW EH-55 EE) mit $Q_P = 49,9 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ (Primärenergiebedarf) und $HT' = 0,37 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ (Transmissionswärmeverlust) berechnet. Abzüglich der geforderten 25% muss der Wert für den Primärenergiebedarf mindestens 37,425 kWh/m²a erreichen. Der errechnete Wert beträgt im Energetischen Konzept $Q_P = 34,6 \text{ kWh/m}^2\text{K}$. Auf den Transmissionswärmeverlust übertragen, müsste der Wert mindestens 0,2775 W/(m²K) erreichen. Der im energetischen Konzept berechnete Wert liegt bei $HT' = 0,26 \text{ W/(m}^2\text{K)}$.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die gemäß Energetischem Konzept errechneten Angaben einzuhalten.

§ U 4

Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

§ U 5

Dachbegrünung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Flachdächer des zweigeschossigen Anbaus im Westen der Wohnanlage extensiv zu begrünen.

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

Rücktrittsrechte

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten, wenn der diesem Vertrag zugrunde liegende Bebauungsplanentwurf nicht bis zum 31.12.2022 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 4

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8/5 – „Wohnen am Deichhaus“. 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 5

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 6

Wirksamwerden

Der Vertrag wird nach rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8/5 – „Wohnen am Deichhaus“ in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Siegburg, den

den

für die Stadt

für den Vorhabenträger

.....

Technischer Beigeordneter

Bürgermeister

Geschäftsführer des Vorhabenträgers

Geschäftsführer des Vorhabenträgers