

## **Städtebaulicher Vertrag**

Gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 117 „Rathausallee“ wird  
zwischen der

**Seniorenpark Sankt Augustin GmbH**  
Schmalhorn 13  
29308 Winsen (Aller)

nachfolgend – Vorhabenträgerin – genannt

und der

**Stadt Sankt Augustin**  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin,  
vertreten durch den Bürgermeister

nachfolgend – Stadt – genannt

Folgendes vereinbart:

### **Präambel**

Die Stadt betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Rathausallee“. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des westlichen Stadtzentrums durch die Entwicklung eines Mischgebietes.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Sankt Augustin. Die Vorhabenträgerin hat eine städtebauliche Konzeption vorgelegt, die mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt vereinbar ist.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt Teilflächen der in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1 gelegenen Parzellen 5930 und 3820 zu erwerben und hierauf ein Alten- und Pflegeheim (Seniorenresidenz) mit 80 Pflegeplätzen (100% Einzelzimmer), und 8 Pflegewohnungen mit den erforderlichen Stellplätzen hierzu zu errichten.

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele vereinbaren die Vertragsparteien nachfolgende Regelungen.

## **Abschnitt I Vertragsgebiet, Vertragsbestandteile und Vorhaben**

### **§ 1 Vertragszweck**

Dieser städtebauliche Vertrag dient der Förderung und Sicherung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 117 „Rathausallee“. Ziele sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das in § 4 beschriebene Vorhaben sowie die Herstellung und der Umbau der öffentlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet.

### **§ 2 Vertragsgebiet**

Das Vertragsgebiet umfasst den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Rathausallee“ (Anlage 1) westlich der Rathausallee und östlich des Finanzamtes mit Ausnahme der Flächen nördlich des laut Bebauungsplan geplanten Fußwegs zwischen Rathausallee und Finanzamt. Das Gebiet umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1 mit den Nummern: 5930 (teilweise) und 3820 (teilweise)

### **§ 3 Bestandteile des Vertrags**

(1) Bestandteile des Vertrags sind:

- Der Bebauungsplan in der jeweils letzten vom Rat der Stadt beschlossenen Fassung (entweder Offenlage- oder Satzungsbeschluss) (Anlage 1)
- Das Baukonzept (Anlage 2)
- Den Lageplan der geplanten Fußwegführung im Bereich des Kreisverkehrs Rathausallee (Anlage 3)
- Den Lageplan bestehender Leitungen im Bereich des Kreisverkehrs Rathausallee (Anlage 4)

(2) Die Anlagen sind Bestandteile des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

### **§ 4 Beschreibung des Vorhabens**

(1) Im Zentrum von Sankt Augustin plant die Vorhabenträgerin die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims (Seniorenresidenz) in Form eines L-förmigen Baukörpers (Anlage 2). Mit seiner Hauptseite liegt dieses an der Rathausallee. Der nördliche Gebäudeteil grenzt an einen zukünftigen Verbindungsweg Rathausallee/Rhein-Sieg-Gymnasium, der südliche Gebäudeteil ist rechtwinkelig gestaltet mit einer Parkanlage/Innenhofseite in seiner Öffnung. Die Höhe beträgt 4 Etagen plus Staffelgeschoss.

(2) In dem Alten- und Pflegeheim sind 80 Pflegeplätze als Einzelzimmer, sowie und 8 Pflegewohnungen vorgesehen. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden südlich des L-förmigen Gebäudes angelegt.

(3) Damit die Bewohner bzw. Besucher des Pflegeheimes das sich im Westen anschließende Geländenniveau erreichen können (Finanzamt /Rhein-Sieg-Gymnasium), um in die so-

nannte „Grüne Mitte“ bzw. ins westliche Stadtzentrum zu gelangen, wird das Gebäude ab der 1. Etage mittels eines Brücken- bzw. Rampenbauwerkes an das obere Geländeniveau im Westen angeschlossen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auf dem Vorhabengrundstück entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 5930 und 3820 eine Wegeverbindung zwischen Brücken- bzw. Rampenbauwerk und der sich anschließenden städtischen Grundstücksfläche (Parzelle 7066, Flur 1, Gemarkung Siegburg Mülldorf) zu schaffen. (4) Darüber hinaus wird nördlich des öffentlichen Verbindungsweges die Errichtung einer barrierefreien, altengerechten Wohnanlage mit 4 Geschossen plus Staffelgeschoss durch die Lindhorst Gruppe geplant. Die Stadt Sankt Augustin beabsichtigt diese Grundstücksfläche an einen anderen Investor zu veräußern.

## **Abschnitt II      Sicherung der Städtebaulichen Ziele**

### **§ 5      Energieeffizientes Bauen und Wärmeversorgung**

- (1) Die Stadt Sankt Augustin verfolgt das Ziel, den Verbrauch von Primärenergie sowie den Ausstoß von Treibhausgasen zu verringern, um dem Klimawandel entgegenzuwirken.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bei der Herstellung der Gebäude im Plangebiet zu energieeffizientem Bauen. Die Anforderungen zur Bestimmung der Energieeffizienz eines Gebäudes orientieren sich an den aktuellen Förderkriterien der KfW-Bankengruppe für den energetisch hochwertigen Neubau von Wohngebäuden im Rahmen des „CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms“ des Bundes.
- (3) Auf dieser Grundlage verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, mindestens den Standard des „KfW-Effizienzhauses 40“ basierend auf der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789, 1790) geändert worden ist, herzustellen. Dabei dürfen die Häuser den Jahres-Primärenergiebedarf von max 40 % und den Transmissionswärmeverlust von 55 % der errechneten Werte für das Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 der EnEV 2014 nicht überschreiten. Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein als nach Tabelle 2 der Anlage 1 der EnEV 2014 zulässig. Zusätzlich ist den Anforderungen des Pakets der KfW nachzukommen. Hierzu wird auf die Merkblätter und Anlagen der KfW zum Energieeffizienten Bauen (Fördernummer 153) verwiesen (gültig ab dem 01.04.2016), abrufbar unter [www.kfw.de/153](http://www.kfw.de/153).
- (4) Zum Nachweis des energetischen Niveaus sind die o. g. Eckdaten durch einen Sachverständigen im Rahmen eines Energiekonzeptes zu ermitteln. Mindestanforderung an den Sachverständigen ist dessen Zulassung als Energieberater im Bundesprogramm „Vor-Ort-Beratung“ oder von der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. oder die Ausstellungsbezeichnung nach § 21 EnEV.
- (5) Das Energiekonzept hat eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder -einrichtung im Sinne des § 11 Absatz 1 Satz 2 Ziffer 4 BauGB (insbesondere Blockheizkraftwerk, Holzpelletsanlage oder Wärmepumpe) zur Versorgung des zu errichtenden Gebäudes vorzusehen. Dabei sind mögliche Standorte der Wärmeversorgungsanlage oder -einrichtung innerhalb des Plangebiets festzulegen. Bei der Aufstellung des Energiekonzeptes ist die Energiever-

sorgungsgesellschaft Sankt Augustin GmbH durch die Vorhabenträgerin zu beteiligen. Dabei stellt die Vorhabenträgerin das Benehmen mit der Energieversorgungsgesellschaft Sankt Augustin mbH über die Auswahl der Wärmeversorgungsanlage oder -einrichtung und ihre möglichen Standorte her.

(6) Sollte das o. g. Förderprogramm bzw. der genannte Effizienzstandard zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung nicht mehr bestehen, so ist ein Standard zu gewährleisten, der die Anforderungen der dann gültigen Energieeinsparverordnung in vergleichbarer Weise erfüllt.

## **§ 6 Herstellung der Wegeverbindung im Vertragsgebiet**

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zum Bau und zur Kostenübernahme folgender Wegeverbindungen im Vertragsgebiet sowie zur Anpassung der bestehenden Erschließungsanlagen über die Grenzen des Erschließungsgebiets hinaus, sofern und soweit dies zur Anbindung der folgenden Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist. Hierzu gehören:

- Die Anlage einer Wegeverbindung auf dem Vorhabengrundstück entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 5930 und 3820 zwischen dem gem. § 4 Abs. 3 zu errichtenden Brücken- bzw. Rampenbauwerk und der sich anschließenden städtischen Grundstücksfläche (Parzelle 7066, Flur 1, Gemarkung Siegburg Mülldorf).
- Den Bau des in § 4 Abs. 1 genannten öffentlichen Verbindungsweges Rathausallee/Rhein-Sieg-Gymnasium und der damit in Verbindung stehenden baulichen Anlagen (Beleuchtung, Entwässerung, Treppenanlage etc.)
- Die Herstellung der im Bebauungsplan (Anlage 1) festgesetzten öffentlichen Gehwege als Anschluss der geplanten Fläche für Stellplätze an den bestehenden Kreisverkehr Rathausallee (siehe Anlage 3). Da sich das Vorhabengrundstück innerhalb der Wasserschutzzone IIIB befindet, sind die befahrbaren Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) wasserundurchlässig zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser dieser Flächen ist vollständig auf dem Grundstück zu fassen und mit Hilfe eines Hofablaufs bzw. einer Entwässerungsrinne über den eigenen Kanalhausanschluss in die Kanalisation abzuleiten.

## **§ 7 Baumpflanzungen**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Baumpflanzungen entlang der Rathausallee bis zur nördlich des Vorhabengrundstückes gelegenen öffentlichen Wegefläche sowie die Bepflanzung entlang der öffentlichen Wegefläche (nördlich und südlich der Wegefläche), in Abstimmung mit der Stadt, durchzuführen.

## **§ 8 Erschließungsvertrag**

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass zu gegebener Zeit, frühestens nach Satzungsbeschluss des Rates über den Bebauungsplan ein gesonderter Erschließungsvertrag geschlossen wird. Inhalt dieses Vertrags soll die Herstellung der in § 6 vereinbarten Anlagen und die unentgeltliche Übertragung der öffentlichen Erschließungsanlagen an die Stadt Sankt Augustin sein.

## **§ 9 Bestehende Leitungen**

(1) Ein Mittelspannungskabel der Westnetz GmbH verläuft in einem kleineren Teilbereich im Süden des Plangebietes in der Nähe der Ein- und Ausfahrt in Höhe des Verkehrskreisels (Rathausallee) auf dem Vorhabengrundstück. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich eine nicht überbaubare Fläche bzw. Stellplatzflächen vor, von daher bestehen seitens des Leitungsträgers keine Bedenken zur Planung. (siehe Anlage 4)

(2) Bei der Umsetzung der Planung auf dem Vorhabengrundstück verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Planung frühzeitig mit der Westnetz GmbH abzustimmen.

(3) Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dem Leitungsträger ein Leitungs- und Berechtigungsrecht auf dem entsprechenden Teilgrundstück einzuräumen.

## **§ 10 Abstimmung mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW**

Auf den westlich des Vorhabengrundstückes angrenzenden Grundstücken plant der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW eine umfassende Sanierung des Bestandsgebäudes des Finanzamtes Sankt Augustin, einschließlich der Instandsetzung der unmittelbar am Vorhabengrundstück angrenzenden Tiefgarage. Der Vorhabenträger verpflichtet sich frühzeitig die Planungen auf dem Vorhabengrundstück (insbesondere das Brücken- bzw. Rampenbauwerk für das Alten- und Pflegeheim und die Wegefläche entlang der westlichen Grenze des Vorhabengrundstückes) mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und deren Planungen abzustimmen

## **Abschnitt III      Schlussbestimmungen**

### **§ 11 Kostentragung**

(1) Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie aller in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen trägt die Vorhabenträgerin, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist.

(2) Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Übernahme der Kosten aller Gutachten und sonstigen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beauftragenden Planungsleistungen (Vermessung, Herstellung einer Kartengrundlage, etc.)

## **§ 12 Rechtsnachfolge**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- (2) Die Vorhabenträgerin 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 Stadt wird der Vorhabenträgerin auf Antrag aus der Haftung entlassen, sofern der Rechtsnachfolger durch Erklärung der Stadt gegenüber uneingeschränkt und vorbehaltlos in die vertraglichen Pflichten des Maßnahmenträgers eintritt und keine Tatsachen vorliegen, die die Annahme rechtfertigen, dass die Erreichbarkeit der mit diesem Vertrag verfolgten Ziele durch den Wechsel gefährdet wird.

## **§ 13 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über einen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Grundstückseigentümers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt Sankt Augustin nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Der Haftungsausschluss besteht dann nicht, wenn die Stadt selbst auf eigene Veranlassung den Plan wieder aufhebt oder in wesentlichen Teilen verändert.

## **§ 14 Wirksamwerden der Vereinbarung**

Der Vertrag wird nach Erteilung einer Baugenehmigung im Vertragsgebiet spätestens jedoch nach Beschlussfassung und Unterzeichnung durch den Bürgermeister mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Rathausallee“ wirksam.

## **§ 15 Rücktrittsrecht**

Für den Fall, dass innerhalb von 2 Jahren, spätestens bis zum 30.06.2018 nach Vertragschluss der Bebauungsplan Nr. 117 „Rathausallee“ nicht rechtsverbindlich wird oder von der vorliegenden Entwurfsfassung (Anlage 1) nicht nur unwesentlich abweicht, ist die Vorhabenträgerin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt anzuzeigen. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei der in § 11 (2) getroffenen Kostentragung.

## § 16 Kündigung und Anpassung

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde anschließt.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn die Vorhabenträgerin die sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

## § 17 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages – gleich aus welchem Grund – nichtig, unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags nicht berührt werden. Die nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten oder zu ersetzen, Sinn und Zweck dieses Vertrags rechtlich und wirtschaftlich möglichst gleichkommend verwirklicht wird.
- (3) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch rechtlich einwandfreie Regelungen zu ersetzen sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des heutigen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.
- (4) Erfüllungsort für alle Leistungen dieses Vertrages ist Sankt Augustin.
- (5) Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung dieses Vertrages.

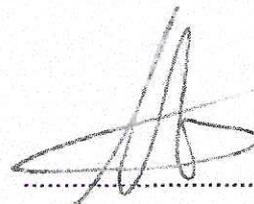
Sankt Augustin,

Winsen / Aller, 22.02.2016

Der Bürgermeister

Im Auftrag

.....  
Stadt Sankt Augustin



.....  
Vorhabenträgerin

Alexander Lindhorst



**ALLGEMEIN**

Dieser Plan zeigt die architektonische Gestaltung des Entwurfsbereichs. Eine Dipl.-Ing. Jan H. von Hörsten hat die Entwurfsarbeiten geleitet. Die Ausführung ist Sache des Bauherrn. Die Ausführung ist nach dem Stand der Technik zu beurteilen. Diese Planung und Zeichnung unterliegt dem Urheberrechtsschutz vom 09.09.1965.

UNTERSCHRIFT ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT

Winsen / Aller, Dipl.-Ing. Jan H. von Hörsten

UNTERSCHRIFT BAUHERR

I			
H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A			
Index	Datum	gez.	Änderungsvermerk

PLANUNGSSTUFE

**Entwurfsplanung**

PLAN - NUMMER

**ANS1 - A/B - Entw 6**

GESCHOSS / BAUTEIL

**Süd- + Ost-Ansicht**

ART DER PLANUNG

**Hochbau - Planung**

DATUM

30.11.2015

BE.

GEZEICHNET

J.v.Hörsten

GEPRÜFT

MAßSTAB

**1 : 220**

INDEX

BAUVORHABEN

**Neubau einer Seniorenresidenz mit 80 Pflegeplätzen und 8 Wohnungen**

BAUORT

Rathausallee  
53757 Sankt Augustin

GEMARKUNG

Sankt Augustin

FLUR (E)

1

FLURSTÜCK (E)

5930, 3820

ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT: Dipl.-Ing. Jan H. von Hörsten für

**plan- & bauwerk**

Winsen / Aller GmbH

Rehrkamp 3a

29308 Winsen / Aller

Tel. 05143 - 6 65 65-0 Fax. 05143 - 6 65 65-26

BAUHERR

Seniorenpark Sankt Augustin GmbH

Ein Unternehmen der Lindhorst - Gruppe

Schmalhorn 13

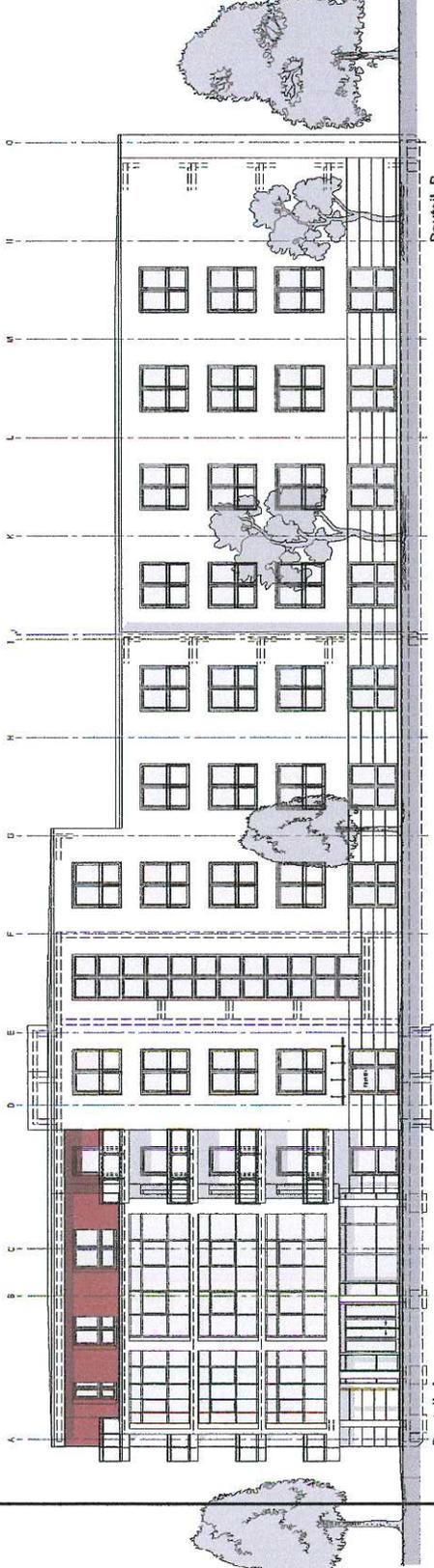
29308 Winsen (Aller)

Tel. 05143 - 98100 Fax. 05143 - 981060



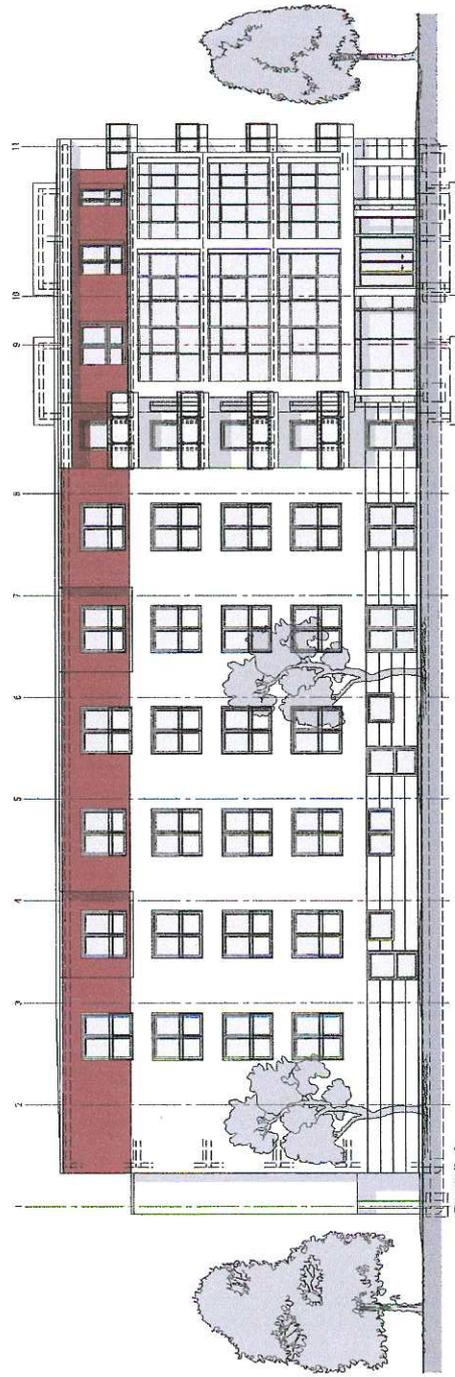
**LINDHORST GRUPE**

*Anlage 2*



Bauteil A

**Ost - Ansicht**



Bauteil A

**Süd - Ansicht**

**ALLGEMEIN**

Dieser Plan stellt eine vorläufige Darstellung der Entwurfsarbeiten dar. Die Plan- und Maßstabangaben sind ohne Gewähr. Die Plan- und Maßstabangaben sind ohne Gewähr. Die Plan- und Maßstabangaben sind ohne Gewähr. Die Plan- und Maßstabangaben sind ohne Gewähr.

UNTERSCHRIFT ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT

Winsen / Aller, Dipl. Ing. Jan H. von Hörsten

UNTERSCHRIFT BAUHERR

I	
H	
G	
F	
E	
D	
C	
B	
A	

Index: Datum: gez. Änderungsvermerk

PLANUNGSSTUFE

**Entwurfsplanung**

PLAN - NUMMER

**ANS2 - A/B - Entw 6**

GESCHOSS / BAUTEIL

**Nord- + West-Ansicht**

ART DER PLANUNG

**Hochbau - Planung**

DATUM

30.11.2015

GEZEICHNET

BE.

GEPRÜFT

J.V. Hörsten

MAßSTAB

INDEX

1 : 220

BAUVORHABEN

**Neubau einer Seniorenresidenz mit 80 Pflegeplätzen und 8 Wohnungen**

BAUORT

Rathausallee  
53757 Sankt Augustin

GEMARKUNG

Sankt Augustin

FLUR (E)

1

FLURSTÜCK (E)

5930, 3820

ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT: Dipl. Ing. Jan H. von Hörsten für

**plan- & bauwerk**

Winsen / Aller GmbH  
Rehrkamp 3a  
29308 Winsen / Aller

Tel. 05143 - 6 65 65-0 Fax. 05143 - 6 65 65-26

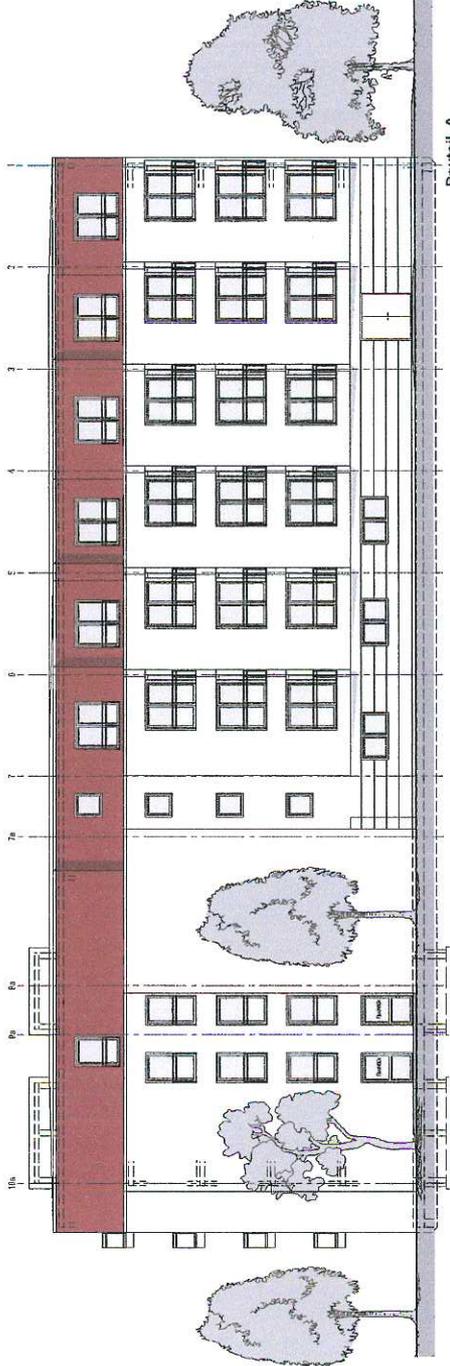
BAUHERR

Seniorenpark Sankt Augustin GmbH  
Ein Unternehmen der Lindhorst - Gruppe  
Schmalhorn 13  
29308 Winsen (Aller)  
Tel. 05143 - 98100 Fax. 05143 - 981060



**LINDHORST GRUPE**

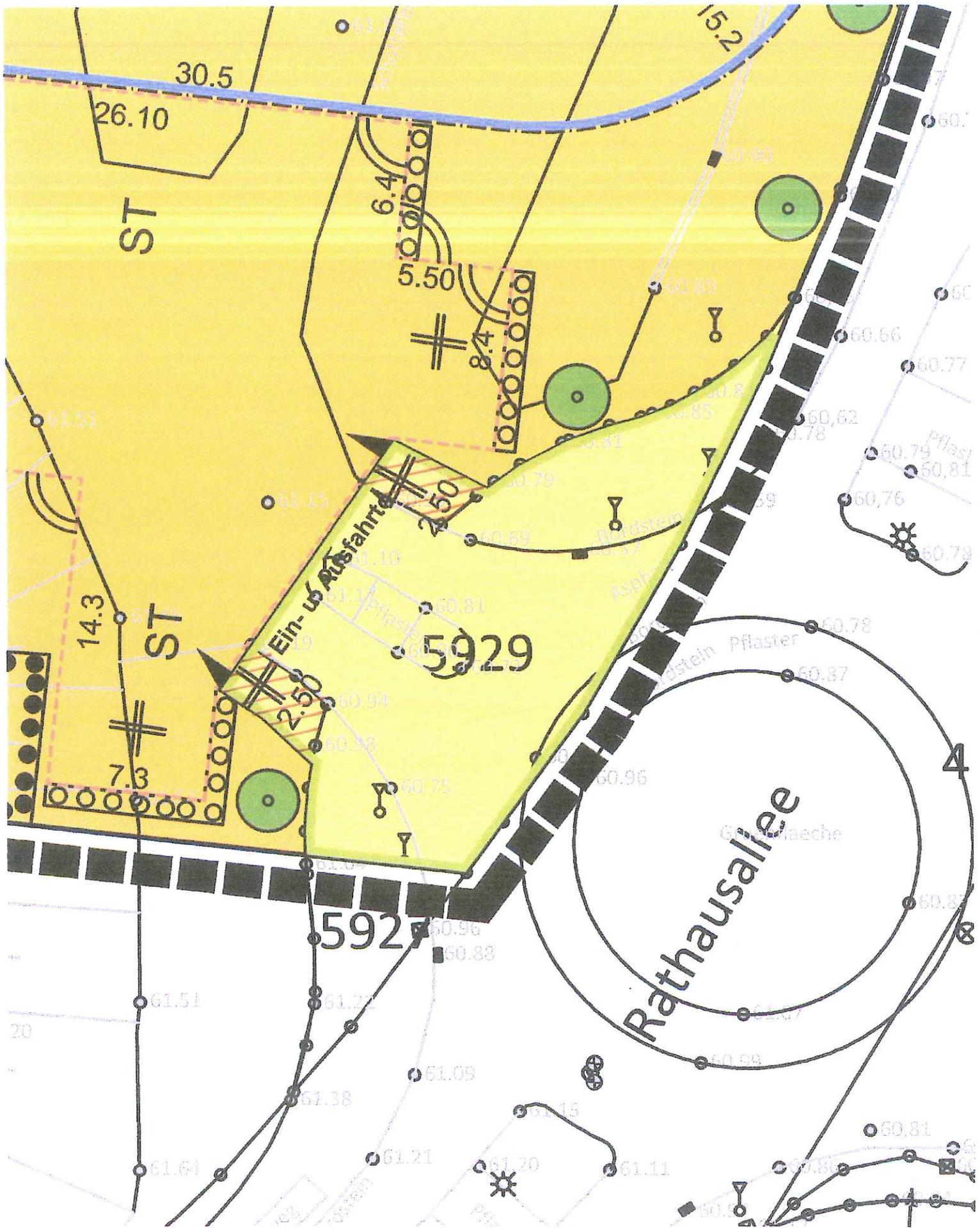
*Anlage 2*



**Nord - Ansicht**



**West - Ansicht**

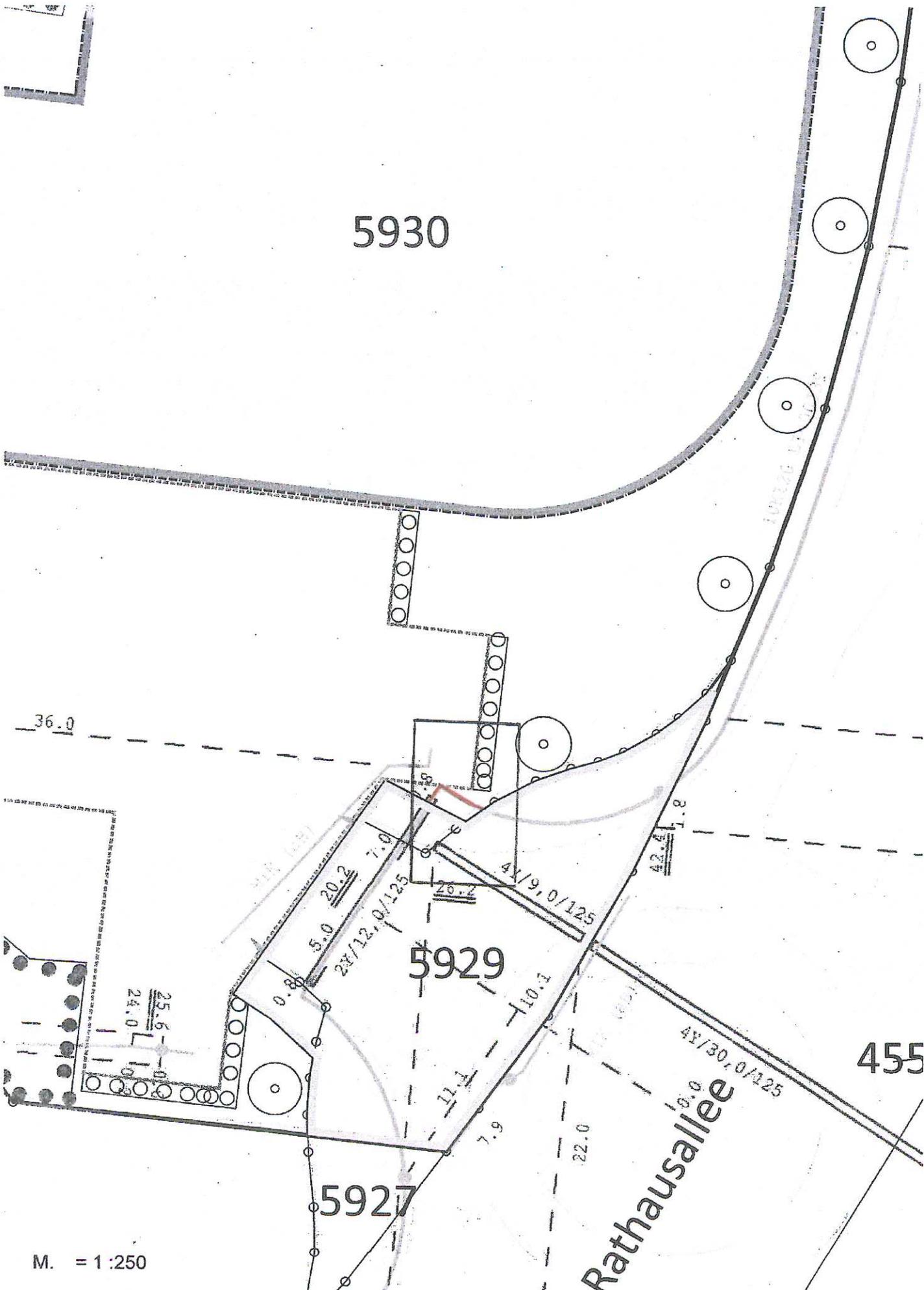


Anlage 3

Anlage 4



5930



M. = 1:250