

Vorlagennummer: FB 61/1093/WP18-1
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 29.08.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg

-

hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Vorlageart: Kenntnisnahme
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von:

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
17.09.2025	Rat der Stadt Aachen	Kenntnisnahme

Erläuterungen:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage FB 61/1093/WP18.
Als Anlage wird der Durchführungsvertrag nachgereicht.

Anlage/n:

- 1 - DV Entwurf final Satzungsbeschluss geschwärzt (öffentlich)

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 994
- Raafstraße / Sanddornweg -

zwischen der

Stadt Aachen

vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen
und Frau Stadtbaurätin Frauke Burgdorff -
52058 Aachen

nachfolgend - **Stadt** -

und der

G. Quadflieg GmbH



52146 Würselen

nachfolgend – **Vorhabenträger** -

über die Ausarbeitung und Verwirklichung der städtebaulichen Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 994 – Raafstraße / Sanddornweg –

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf seinen Grundstücken Aachen, Gemarkung Lichtenbusch, Flur 2, Flurstücke 847 und 849 Wohnbebauung zu errichten. Zu diesem Zweck hat er am 18.01. / 04.02.2019 eine Plankostenvereinbarung mit der Stadt geschlossen und beantragt, für das geplante Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Die Stadt hat den Planentwurf geprüft und festgestellt, dass dieser mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Am 19.12.2019 wurde durch den Planungsausschuss der Stadt Aachen ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Verfahren sollte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Im weiteren Verfahren wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet. In der Folge wurde entschieden, die Verfahrensart zu wechseln und den Bebauungsplan im Standardverfahren mit Umweltprüfung als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohnquartiers für unterschiedliche Nutzergruppen mit Anteilen an öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Der als Baustraße vorhandene ‚Sanddornweg‘ wird in das Plangebiet einbezogen und soll beidseitig bebaut werden. Er ist bereits im Bebauungsplan Nr. 855 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen werden für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 994 übernommen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 14.997 m² und wird im Norden begrenzt durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Raafstraße bzw. durch die Raafstraße selbst. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Wohngebiete der Bebauungspläne Nr. 18 – Einfach und selber bauen – sowie Nr. 855 – Lichtenbusch Innenbereich - an. Im Westen wird es begrenzt durch das derzeit unbebaute Flurstück 530, im Osten durch die Weidefläche des Flurstücks 481. Das Plangebiet entspricht in seiner räumlichen Ausdehnung dem Vertragsgebiet.

Dies vorausschickend schließen die Vertragspartner nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) folgenden öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag:

Inhaltsübersicht

§ 1	Bestandteile des Vertrages	4
§ 2	Gegenstand des Vertrages	4
TEIL A – VORHABEN		4
§ 3	Bauvorhaben	4
§ 4	Durchführungsverpflichtung.....	5
§ 5	Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	5
§ 6	Kinderspielflächen	6
§ 7	Umwelt, Klima und andere Schutzgüter	7
§ 8	Stellplätze und Mobilität	12
§ 9	Dienstbarkeiten	12
TEIL B – ERSCHLIEßUNG.....		12
§ 10	Übertragung der Erschließung	12
§ 11	Art, Umfang, Herstellung der Erschließung	12
§ 12	Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung	13
§ 13	Anzeigepflicht.....	14
§ 14	Baudurchführung.....	14
§ 15	Haftung und Verkehrssicherung	15
§ 16	Fristen/Fertigstellung der Anlagen.....	15
§ 17	Vermessung	15
§ 18	Abnahme und Mängelansprüche.....	16
§ 19	Übernahme und Übertragung.....	17
§ 20	Widmung	17
TEIL C – SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....		18
§ 21	Kostentragung	18
§ 22	Sicherheitsleistung	18
§ 23	Vertragsstrafen	19
§ 24	Haftungsausschluss der Stadt.....	19
§ 25	Abtretung von Forderungen.....	19
§ 26	Rechtsnachfolge.....	19
§ 27	Kündigungsrecht	19
§ 28	Salvatorische Klausel	20
§ 29	Wirksamwerden.....	20

§ 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 994 inkl. Längsprofilen, Vorhaben- und Erschließungsplan und Schriftlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht (Anlagen 2a - e),
- Leitdetails Architektur (Anlage 3)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von September 2023 (Anlage 4)
- Versiegelungsbilanz (Anlage 5)
- Bodenschutzkonzept des Büros Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH vom 07.09.2023 (Anlage 6)
- Vertrag über den Erwerb ökologischer Einheiten vom 17.06.2025 (Anlage 7)
- Entwurfsplanung Erschließung, Plan-Nr.: 302 E 01k vom 19.09.2023, Schnitte 1+2, Plan-Nr.: 220 310 E 01c-1 und Schnitte 3+4, Plan-Nr.: 200 310 E01c-2, jeweils vom 07.09.2023 des Ing.-Büros BKI (Anlage 8a – c)
- Erläuterungsbericht – Vorplanung – zur Entwässerung des Büros atd vom 07.09.2023 (Anlage 9)
- Gabionenplanung des Büros Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH vom 23. / 24.05.2023 (Anlage 10a - h)

§ 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist
 - a) die Regelung der Durchführungsfristen
 - b) die Realisierung des geplanten Vorhabens
 - c) die Sicherung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele
 - d) die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen
 - e) die Regelung der Kostentragung
 - f) die Stellung von Sicherheiten
 - g) die Regelung von Vertragsstrafen
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht seitens des Vorhabenträgers nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

TEIL A – VORHABEN

§ 3 Bauvorhaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsraums von Aachen Lichtenbusch. Das städtebauliche Konzept sieht eine Kombination aus Einfamilien-doppelhäusern („Allgemeines Wohngebiet“ WA 1), Mehrfamilienhäusern (WA 10) und Einfamilienreihenhäusern (übrige WA) vor, die sich architektonisch an der umliegenden Bebauung orientieren. Maßgebend für die Gestaltung der Gebäude, die Material- und die Farbauswahl sind die Leitdetails Architektur (Anlage 3). Die Gebäude im Plangebiet sind mit Solar-Gründächern auszustatten oder gleichwertig energetisch zu versorgen und mindestens nach KfW-Standard 55 zu errichten.

Ein Teil der Wohnflächen ist als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu realisieren. Zur Deckung des durch das Vorhaben ausgelösten Stellplatzbedarfs wird im östlichen Planbereich eine Tiefgarage errichtet. Darüber hinaus werden innerhalb der Baugrenzen Flächen für Garagen, Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellstellplätze festgesetzt (Anlage 2). Außerdem sollen im Plangebiet Car- und Bikeshaaring-Stationen errichtet werden.

An der Raafstraße befindet sich eine denkmalgeschützte Hofanlage mit einem Teich. Das Grundstück liegt außerhalb des Plangebietes, bindet jedoch tief in dieses ein. Das städtebauliche Konzept greift die exponierte Lage auf und hebt sie hervor, indem die geplante Wohnbebauung Abstand zum Hofgebäude hält. Durch die Positionierung der Verkehrsflächen sowie der südlichen Freifläche wird die Sichtachse zum Hof freigehalten. Hierdurch kommt es zu einer Aufteilung des Wohngebietes in einen westlichen und einen östlichen Bereich.

Die Erschließung der beiden Teilbereiche erfolgt über zwei südlich von der Raafstraße abzweigende und in westlicher Richtung abknickende Erschließungsanlagen, die südlich der Hofanlage miteinander verbunden werden. Außerdem wird das Plangebiet über eine öffentliche Wegefläche an das Straßennetz des Bebauungsplanes Nr. 18 angebunden.

Das gesamte Plangebiet ist intensiv zu begrünen. Dies schließt die Bepflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (nachfolgend „Versorgungsflächen“) und den als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Wendehammer im östlichen Teil des Plangebietes ein. Die konkrete Ausgestaltung dieser Flächen einschließlich mit ihrer Funktion zu vereinbarende Einbauten (Sitzbänke, Tisch) sind mit dem Stadtbetrieb der Stadt Aachen abzustimmen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich aufgrund des von ihm vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Planes zur Durchführung der in § 3 genannten Vorhaben sowie der in § 11 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 994 und den Bestimmungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 36 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 994 einen im Sinne der Verordnung über bautechnische Prüfung (BauPrüfVO) vollständigen prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag für die in § 3 genannten Vorhaben bei der Stadt – Fachbereich Bauaufsicht – einzureichen oder in seinem Auftrag einreichen zu lassen. Die Stadt ist berechtigt im laufenden Baugenehmigungsverfahren weitere Unterlagen einzufordern, die Voraussetzungen für eine eventuelle Erteilung der Baugenehmigung sind.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 18 Monaten nach Zustellung der Baugenehmigung für die in § 3 bezeichneten Vorhaben mit dem Aushub zu beginnen oder in seinem Auftrag beginnen zu lassen. Mit dem öffentlich-geförderten Wohnungsbau darf jedoch nicht vor Erteilung der Förderzusage begonnen werden. Die Fertigstellung der Vorhaben wird innerhalb von 30 Monaten nach Baubeginn (Aushub) erfolgen. Die Fristen für die Erschließungsmaßnahmen ergeben sich aus § 16.
- (4) Falls für die Vorhaben mehrere separate Bau- / Förderanträge gestellt werden müssen, sind diese so zeitig bei den Bewilligungsbehörden einzureichen, dass alle Vorhaben im Plangebiet innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 994 fertiggestellt sind.
- (5) Die Stadt wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn und soweit deren Nichteinhaltung auf Umständen beruht, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat. Die Entscheidung über eine Fristverlängerung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen der Stadt Aachen und setzt einen entsprechenden Nachweis voraus.
- (6) Werden die vorgenannten Fristen aus Gründen, die der Vorhabenträger zu vertreten hat, nicht eingehalten, wird die Stadt im Sinne des § 12 Abs. 6 BauGB eine Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes prüfen und gegebenenfalls von diesem Recht Gebrauch machen.

§ 5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

- (1) Nach derzeitigem Planungsstand sollen 42 Reihenhäuser, 6 Doppelhaushälften sowie 24 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, d.h. insgesamt 72 Wohneinheiten errichtet werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mindestens 34% der Gesamtwohnfläche in Anwendung der Förderrichtlinie öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung als öffentlich geförderter Wohnraum zu errichten. Die aktuelle Planung sieht die öffentliche Förderung von 11 Mieteinfamilienhäusern sowie 24 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, d.h. von insgesamt 35 Wohneinheiten vor. Hiervon sind 23 Wohneinheiten für Personen der Einkommensgruppe A und 12 Wohneinheiten für Personen der Einkommensgruppe B zu errichten. Der

Vorhabenträger verpflichtet sich, die Einzelheiten zum Wohnungsbau mit der Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - zu treffen.

- (2) Der Vorhabenträger wird dafür Sorge tragen, dass spätestens mit Erhalt der Baugenehmigung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau ein prüf- und genehmigungsfähiger Antrag auf Gewährung von Baudarlehen für die Neuschaffung von Mietwohnungen und Gruppenwohnungen bei der Bewilligungsbehörde der Städteregion Aachen (A 63 - Amt für Bauaufsicht u. Wohnraumförderung - wohnraumfoerderung@staedteregion-aachen.de) eingereicht wird. Es empfiehlt sich, den Bau- und Förderantrag parallel zu stellen, da erst mit erteilter Baugenehmigung eine Bewilligung der Fördermittel erfolgt. Falls mehrere einzelne Bau- und Förderanträge gestellt werden sollten gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend.
- (3) Nach derzeitigem Planungsstand beläuft sich die Gesamtwohnfläche auf 8.496,48 m², wovon 2.888,80 m² als geförderter Wohnungsbau zu errichten sind. Sollte entgegen der Regelungen des Absatzes 1 aus Gründen, die der Vorhabenträger zu vertreten hat, kein oder weniger öffentlich geförderter Wohnraum realisiert werden, verpflichtet er sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt. Grundlage für die Berechnung der Vertragsstrafe ist die mit der Stadt abgestimmte Planung, aus der sich die Wohnfläche des zu erstellenden Wohnraums in m² ergibt. Ist eine Abstimmung nicht erfolgt, setzt die Stadt Aachen die entsprechenden Flächen fest.
- (4) Die Vertragsstrafe wird festgesetzt auf [REDACTED] € je m² nicht realisierter öffentlich geförderter Wohnfläche. Unter Zugrundelegung der aktuellen Planungen beträgt die Vertragsstrafe demzufolge maximal [REDACTED] €. Sollte es jedoch bei der Realisierung des Bauvorhabens zu nicht unerheblichen Abweichungen bei der Wohnfläche des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nach Absatz 3 kommen (größer 3%), ist die Stadt berechtigt, eine nach den vorgenannten Regelungen ermittelte höhere Vertragsstrafe zu fordern.
- (5) Sollten keine öffentlichen Mittel vom zuständigen Ministerium zur Verfügung gestellt werden, aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, verständigen sich Stadt und Vorhabenträger bereits jetzt darauf, gemeinsam eine Lösung zu finden, die die Umsetzung des Projektes unter den neuen Voraussetzungen ermöglicht. Spätestens sechs Monate nach Vorliegen einer Bestätigung der zuständigen Förderbehörde, dass ein prüf- und bewilligungsfähiger Förderantrag vorliegt, jedoch verfügbare Fördermittel fehlen, treten die Vertragsparteien in strukturierte Gespräche ein. Ziel ist es dabei, eine alternative Umsetzungsstrategie für die Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums zu entwickeln.

§ 6 Kinderspielflächen

- (1) Gemäß Ratsbeschluss vom 18.09.2013 sind in Neubaugebieten öffentliche Kinderspielflächen nach den im Beschluss festgelegten Berechnungsmaßstäben zu schaffen. Durch die Baumaßnahme werden nach aktuellem Planungsstand 70 familiengeeignete Wohnungen geschaffen. Hiernach ergibt sich folgende vorläufige Berechnung:
70 familiengeeignete Wohnungen lösen dem Beschluss zufolge einen Spielflächenbedarf von 1.400 m² aus (70 Wohnungen x 2 Kinder x 10,00 m² / Kind). Die Fläche wird um 50 v. H. auf 700 m² reduziert, weil in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zwei öffentliche Spielplätze vorhanden sind (Raerener Straße und Holunderweg / Kesselstraße). Die erforderlichen Spielflächen können nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages. Die pauschalierten Herstellungs- und Planungskosten belaufen sich derzeit auf [REDACTED] € / m², so dass sich ein Kostenansatz in Höhe von [REDACTED] € (700 m² x [REDACTED] € / m²) ergibt. Entsprechend dem vorgenannten Ratsbeschluss wird dieser Betrag aus Angemessenheitsgründen auf 80 % ([REDACTED] €) reduziert.
- (2) Die vom Vorhabenträger zu leistende Ausgleichszahlung wird vorläufig festgesetzt auf [REDACTED] € und durch Hinterlegung einer entsprechenden Vertragserfüllungsbürgschaft gesichert. Die endgültige Festsetzung und Erhebung der Ausgleichszahlung erfolgen nach Erteilung der Baugenehmigung für die letzte Hochbaumaßnahme im Plangebiet. Die Fälligkeit tritt einen Monat nach Zahlungsaufforderung durch die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement - ein. Nach Eingang der Zahlung wird die Stadt die hierauf entfallende Bürgschaft zurückgeben.

- (3) Die Stadt verpflichtet sich, den Ausgleichsbetrag zur Aufwertung von öffentlichen Spielplätzen in der näheren Umgebung zu verwenden.
- (4) Die Verpflichtung zur Herstellung von Kleinkinderspielflächen nach der Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) bleibt hiervon unberührt.

§ 7 Umwelt, Klima und andere Schutzgüter

(1) Artenschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPB) aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Eingriffs (Ziffer 5.1.1) sowie die artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Ziffer 5.6) umzusetzen. Die einschlägigen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten. Er wird ein fachkundiges Artenschutz-Büro mit der Durchführung einer ökologischen Baubegleitung zum Schutz der Amphibien und ihres Habitats (Teich samt Gehölzbestand, insbesondere im Schutzbereich der Bäume) beauftragen. Er wird dieses Büro auch mit der Erstellung eines Baustellenschutzkonzeptes sowie der Überwachung seiner Umsetzung beauftragen. Dabei ist insbesondere sicher zu stellen, dass der Bau der Zufahrt außerhalb der Wander- und Fortpflanzungszeit der Amphibien erfolgt. Außerdem sind zum Schutz der Tiere Amphibienschutzzäune während der Wanderung aufzustellen (siehe hierzu Skizze der Amphibienschutzzäune im LPB). Um beim Bau der Planstraße 1 bzw. bei der Verlegung von Leitungen eine Fallenwirkung für wandernde Amphibien im Bereich der Baugruben zu vermeiden, ist der östlich gelegene Landlebensraum ab April (vor der Wanderzeit) einzuzäunen, so dass keine Tiere den Baustellenbereich betreten können. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets (südliche Grenzen der Hausgärten entlang der Raafstraße) ist bei Baubeginn ein weiterer Amphibienschutzzaun aufzustellen und zu unterhalten, der auch den nördlichen Bereich der Planstraße einschließt. So kann ein Einwandern von Individuen während der Bauzeit verhindert werden. Aufgrund der dann begrenzten Landlebensraumflächen ist dieser Zustand zeitlich so weit wie möglich einzuschränken.

Der Vorhabenträger wird die Arbeiten in der Planstraße 1 in Vor-Kopf-Bauweise ausführen lassen, um den Arbeitsbereich (50 cm) außerhalb der eigentlichen Straße schmal zu halten. Er wird die Salweide (LBP, Baum Nr. 6, Zi. 5.1.1) zu einem Kopfbaum zurückschneiden lassen, um die Lebensfähigkeit des Baumes trotz Wurzelverlustes zu erhalten. Die befestigte Verkehrsfläche im Bereich des Teiches ist höhengleich herzustellen, so dass die Durchgängigkeit für Molche gegeben ist. Lediglich der durch die Winkelstützen verursachte Höhenunterschied von ca. 3 cm ist zulässig, da der Einbau erforderlich ist um den Eintrag von belastetem Straßenwasser in das Biotop zu verhindern. Um zu vermeiden, dass die Tiere auf der Suche nach einem hindernisfreien Übergang auf die Raafstraße geleitet werden, wird der Vorhabenträger im Bereich des Teiches auf einer Breite von mind. 2 m straßenseitig eine Überquerungsmöglichkeit einbauen, um eine Art Rampe für die Molche zu schaffen (Siehe Anlage 8a). Darüber hinaus wird er das Bankett an der Biotopseite durch Auffüllung an die Oberkante der Winkelstützen anpassen. Der Straßeneinlauf in der Planstraße 1 ist durch den Einbau einer Ausstiegshilfe amphibienfreundlich zu gestalten, so dass Tiere auch wieder herauskriechen können. Die vorgenannten baulichen Maßnahmen sind vorab im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Stadt - Fachbereich Mobilität und Verkehr - sowie der Unteren Naturschutzbehörde im Fachbereich Klima und Umwelt abzustimmen. Das beauftragte Büro stimmt auch die Baustelleneinrichtung und Bauausführung mit dem Fachbereich Klima und Umwelt ab. Die Umsetzung sämtlicher Artenschutzauflagen ist durch das Sachverständigenbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert der gutachterliche Abschlussbericht zur Ökologischen Baubegleitung vorzulegen.

(2) Schutzgut Pflanzen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der im Baumbilanzplan und Grünkonzeptplan (Anlage 4d und e) dargestellten Maßnahmen nach folgenden Maßgaben:

- a) Aufgrund des Vorhabens müssen 3 Bestandsbäume gefällt werden, die unter die städtische Baumschutzsatzung fallen. Hierfür sind entsprechende Ersatzpflanzungen im Bereich des

Wendehammers vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Planung sieht außerdem die Anpflanzung von weiteren 31 Bäumen vor. Für die Bäume ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen.

17 Bäume sind innerhalb der Verkehrsflächen und der Versorgungsflächen zu pflanzen. Die Detailplanung (Festlegung der Standorte, Größe der Pflanzgruben und Gestaltung der Baumscheiben) ist im Zuge der Ausführungsplanung mit der Stadt - Fachbereich Mobilität und Verkehr sowie Fachbereich Klima und Umwelt - abzustimmen. Die insgesamt 20 Bäume im Bereich der Verkehrs- und Versorgungsflächen sind durch eine Bürgschaft in Höhe von [REDACTED] € ([REDACTED] € je Baum) zu sichern. Die Freigabe der Bürgschaft erfolgt nach der im Anschluss an die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführenden endgültigen Abnahme und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigung.

Auf den privaten Stellplatzflächen sind 7 Bäume zu pflanzen. Weitere 7 Bäume sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzupflanzen. Bei einem Verstoß gegen diese Regelung ist die Stadt berechtigt, von dem Vorhabenträger eine Vertragsstrafe in Höhe von [REDACTED] € pro Baum, d.h. maximal [REDACTED] € zu erheben.

- b) Darüber hinaus sind die im Bebauungsplan festgesetzten und im VEP dargestellten weiteren Bepflanzungen in Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Klima und Umwelt - vorzunehmen. Diese werden unter Zugrundelegung der Versiegelungsbilanz (Anlage 5) wie folgt gesichert:

Die Bepflanzung der öffentlichen Erschließungsanlagen und Versorgungsflächen wird durch eine Bürgschaft in Höhe von [REDACTED] € gesichert ($696 \text{ m}^2 \times [REDACTED] \text{ € / m}^2$). Zur Sicherung der Begrünung oberhalb des Regenrückhaltebeckens wird außerdem eine Bürgschaft in Höhe von [REDACTED] € ($106 \text{ m}^2 \times [REDACTED] \text{ € / m}^2$) hinterlegt. Die Freigaben erfolgen jeweils nach mängelfreier Abnahme durch die Stadt – Fachbereich Klima und Umwelt -.

Für die Bepflanzung / Begrünung der privaten Grünflächen und der Tiefgarage behält sich die Stadt im Falle eines Verstoßes das Recht vor, von dem Vorhabenträger entsprechende Vertragsstrafen zu erheben. Diese werden für die privaten Grünflächen auf maximal [REDACTED] € ($127 \text{ m}^2 \times [REDACTED] \text{ € / m}^2$) und für die Tiefgarage auf maximal [REDACTED] € ($304 \text{ m}^2 \times [REDACTED] \text{ € / m}^2$) festgesetzt.

- c) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Installation und zum dauerhaften Betrieb von Photovoltaikanlagen auf den hierfür geeigneten Dachflächen in Übereinstimmung mit der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagenpflicht gemäß § 42 a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagenverordnung – SAN-VO NRW). Die Planung und Ausführung der Photovoltaikanlagen sind in Abstimmung mit dem Fachbereich Klima und Umwelt der Stadt Aachen vorzunehmen. Alternativ zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen werden auch andere Methoden zur energetischen Nutzung zugelassen, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich eine äquivalente CO₂-Einsparung nachgewiesen werden kann.

Darüber hinaus sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude extensiv zu begrünen und der Stadt – Fachbereich Klima und Umwelt - durch eine entsprechende Dokumentation nachzuweisen. Als nutzbare Dachflächen gelten die Dachflächen ohne Terrassen, welche eine Gesamtfläche von 985 m² bilden. Bei einem Verstoß gegen diese Regelung ist die Stadt berechtigt, eine Vertragsstrafe von dem Vorhabenträger zu erheben. Diese errechnet sich wie folgt: Dachbegrünung: $985 \text{ m}^2 \times [REDACTED] \text{ € / m}^2 = [REDACTED] \text{ €}$.

- d) Der Vorhabenträger wird die detaillierte Ausführung sämtlicher Maßnahmen vor Beginn mit der Stadt - Fachbereich Klima und Umwelt - abstimmen. Anschließend wird er eine Fachfirma mit der fach- und sachgerechten Durchführung der Pflanz- und Pflegearbeiten nach DIN Normen 18915-18919 (Gärtnerische Arbeiten mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) beauftragen. Die Herstellung der Pflanzungen ist dem Fachbereich Klima und Umwelt spätestens vierzehn Tage vor Beginn anzuzeigen. Nach Durchführung der Pflanzarbeiten ist ein Abnahmetermin mit dem Fachbereich Klima und Umwelt zu vereinbaren. Werden bei dieser Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese in einer angemessenen Frist vom Vorhabenträger zu beseitigen. Für die Baumpflanzungen innerhalb der Versorgungs- und der

öffentlichen Verkehrsflächen ist im Anschluss an die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine weitere gemeinsame Abnahme durchzuführen. An beiden Abnahmetermenen nimmt neben dem Fachbereich Klima und Umwelt auch der Stadtbetrieb der Stadt Aachen teil.

- e) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2015“ und „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010“ einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.
- f) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Während der Bauphase sind entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich sind unzulässig. Die Bäume sind während der Bauphase durch einen 1,80 m hohen Zaun, welcher im Abstand von 1,50 m zu allen Seiten von der Kronentraufe aufzustellen ist, zu schützen. Abweichende Schutzmaßnahmen sind mit der Stadt - Fachbereich Klima und Umwelt - abzustimmen. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP4) und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien zur Baumpflege (ZTV Baumpflege) sind zu beachten. Die Bäume sind insbesondere vor mechanischen Beschädigungen durch Baufahrzeuge, Bodenverdichtungen, Materiallagerungen usw. zu schützen.
- g) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorgenannten Pflanzungen spätestens innerhalb der 2. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf dem betroffenen Grundstück herzustellen.
- h) Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Für die Pflanzungen im öffentlichen Raum und auf den Versorgungsflächen gilt dies nur bis zu deren Übernahme durch die Stadt. Gehölzrückschnitte sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten in den Wintermonaten vorzunehmen. Die Regelungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Aachen sowie der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen in den jeweils gültigen Fassungen bleiben unberührt.

(3) Niederschlagswasser

Zur Regelung des Wasserabflusses sind im Bebauungsplan Kiespackungen festgesetzt. Nach Ziffer 8 der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan dürfen diese durch Gabionen und versickerungsfähigen Oberboden überlagert werden. Zur Ableitung des in den Kiespackungen anfallenden Wassers sind Transportleitungen herzustellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Bau der Kiespackungen samt Gabionen und Drainageleitungen gemäß den Planunterlagen des geotechnischen Büros Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann (Anlage 10a - h). Der Baubeginn ist der Stadt - Fachbereich Mobilität und Verkehr - frühzeitig mitzuteilen. Nach anschließender Fertigstellung vereinbart der Vorhabenträger einen Abnahmetermin mit der Stadt - Fachbereich Mobilität und Verkehr -. Etwaige bei der Abnahme festgestellten Mängel sind vom Vorhabenträger in einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Zur dauerhaften Sicherstellung der Drainagewirkung der Gabionenwände und Kiespackungen sind diese von Bewuchs freizuhalten und vor Verunkrautung zu schützen oder regelmäßig vorsichtig hiervon zu befreien. Eine Befestigung der Oberflächen der Kiesflächen (z. B. Metall- oder bituminöse Abdeckungen) sowie Abgrabungen in oder direkt neben diesen sind nicht zulässig. Abnutzungsbedingte Verschleißschäden (Materialerosionen) oder Schäden (z. B. durch Wühltiere) sind durch ein Fachunternehmen (Gartenbauer) instand zu setzen. Der Vorhabenträger wird diese Verpflichtung in den Kaufverträgen auf die jeweiligen Grundstückskäufer im Plangebiet übertragen.

Ebenso ist der Stadt Aachen auf Anfrage Zutritt zu den besagten Grundstücken insbesondere für den Fall einer nicht ordnungsgemäß funktionierenden Oberflächenentwässerung im Plangebiet zu gewähren, um die

Gabione einschließlich Drainagepackung in Augenschein nehmen zu können. Im Falle einer Funktionseinschränkung wird die Stadt eine Sanierung fordern.

Die Gabionen und Kiespackungen sind dauerhaft zu erhalten, daher ist ihr Bestand dinglich zu sichern. Außerdem ist der Stadt ein Betretungsrecht für die betreffenden Flächen einzuräumen und im Grundbuch einzutragen. Der Vorhabenträger hat einen Notar beauftragt, die entsprechenden Eintragungsanträge zu stellen und nachgewiesen, dass diese bereits beim zuständigen Grundbuchamt eingereicht wurden. Den Eintragungen stehen keine vorrangigen Rechte entgegen.

Zum Schutz der grenznahen Bäume ist bei den Arbeiten für Kiespackungen und Gabionen im Kronentraufbereich zuzüglich einer Breite von 1,5 m ein Gutachterbüro mit einer ökologischen Baubegleitung zu beauftragen. Das Büro stimmt auch die Baustelleneinrichtung und Bauausführung mit der Stadt - Fachbereich Klima und Umwelt - ab. Die Umsetzung sämtlicher Auflagen ist durch das Sachverständigenbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist dem Sachgebiet Baumschutz unaufgefordert vorzulegen.

(4) Schutzgut Boden, Altlasten

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan 994 wurde eine bodenkundliche Baubegleitung festgeschrieben und vom Ingenieurbüro Düllmann ein entsprechendes Bodenschutzkonzept erstellt (Anlage 6). Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung der Vorgaben des Bodenschutzkonzeptes bei sämtlichen Baumaßnahmen im Plangebiet. Darüber hinaus wird er folgende Pflichten erfüllen:

- a) Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde im Fachbereich Klima und Umwelt mindestens 5 Arbeitstage im Voraus mitzuteilen.
- b) Die bodenkundliche Baubegleitung hat für die Einhaltung der bodenschutzfachlichen und abfalltechnischen Belange während der Baumaßnahme zu sorgen und ist der Unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn der Erdarbeiten namentlich zu benennen.
- c) Die bodenkundliche Baubegleitung hat an den Baustellenterminen, bei denen bodenkundliche Belange von Bedeutung sind, teilzunehmen.
- d) Die Dokumentation der Baubegleitung ist der Unteren Bodenschutzbehörde in Form von Wochenberichten vorzulegen unter besonderer Berücksichtigung der folgenden Aspekte: Dokumentation der Baustellentermine, Fotodokumentation, Beschreibung der durchgeführten Baumaßnahme unter Berücksichtigung des Bodenschutzkonzeptes, ggf. Darstellung einer von der Planung abweichenden Ausführung, ggf. Beschreibung besonderer Vorkommnisse und deren Konsequenzen.
- e) Falls während der Bauphase Änderungen an der vorliegenden Planausführung vorgenommen werden müssen, die eine Anpassung des Bodenschutzkonzeptes erforderlich machen, so sind sämtliche Änderungen fachlich zu begründen und so frühzeitig wie möglich mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Werden die vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft erfüllt, so ist die Stadt berechtigt, die Baumaßnahmen einzustellen oder nach Ablauf einer Fristsetzung von drei Tagen die Arbeiten auf den Baugrundstücken durch Dritte ausführen zu lassen.

Nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen ist eine Dokumentation über die sachgemäße Abwicklung der bodenkundlichen Baubegleitung zu erbringen. Sollte der Vorhabenträger dieser Verpflichtung nicht nachkommen ist die Stadt berechtigt, von ihm eine Vertragsstrafe in Höhe von € zu erheben.

(5) Ausgleich

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der in Ziffer 5.1.1 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt können trotzdem nur teilweise innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Es verbleibt ein Verlust von 119.400 Wertepunkten, der ausgeglichen werden muss. Der Vorhabenträger hat hierzu am 17.06.2025 einen Vertrag mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW geschlossen. Mit diesem Vertrag hat er die erforderlichen ökologischen Einheiten aus dem durch die Untere Naturschutzbehörde anerkannten Ökokonto „Hasselbach“ zu einem Kaufpreis in Höhe von € erworben. Zur Sicherung der Kaufpreiszahlung und somit der Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung hinterlegt der Vorhabenträger eine

entsprechende Bürgschaft bei der Stadt. Anspruch auf Rückgabe der Bürgschaft besteht mit Zahlung des Kaufpreises an den Landesbetrieb, welche der Stadt durch den Vorhabenträger nachzuweisen ist.

(6) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

a) Bodendenkmäler

Da die heutige Bausubstanz der Hofanlage aus der Zeit um 1700 stammt, werden im direkten Umfeld des Hofgrundstücks mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologisch bedeutsame Funde und Befunde (Bodendenkmäler) vermutet. Als direktes Umfeld wird ein Bereich mit einem Abstand von bis zu 15 m zum Hofgrundstück angenommen. Der Vorhabenträger hat dort, wo er in den Boden eingreift und wo sich nach wissenschaftlicher Vermutung Bodendenkmäler befinden, deren vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen. Die Kosten hierfür sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu tragen (§ 27 Abs. 1 DSchG NRW). Zur Umsetzung der archäologischen Untersuchung sind die Beauftragung einer archäologischen Fachfirma sowie die Beantragung einer Grabungsgenehmigung nach § 15 Abs.1 DSchG NRW bei der Oberen Denkmalbehörde (Bezirksregierung Köln) notwendig. Die Genehmigung ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen.

Durch Sachverhaltsermittlungen im Vorfeld geplanter Erdarbeiten (z.B. die Anlage von Suchschnitten) kann die archäologische Ausgangssituation vor Ausführung des Vorhabens näher bestimmt werden. Dadurch können Verzögerungen, die durch die Aufdeckung von Bodendenkmälern und die damit verbundenen Sicherungsverpflichtungen entstehen, minimiert werden. Auch diese Untersuchungen bedürfen der Genehmigung der Oberen Denkmalbehörde. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Erhalt in situ zu rechnen, wenn daran ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden.

Für die übrigen hier zu betrachtenden Flächen sind Untersuchungen zum Bestand an Bodendenkmälern bislang nicht durchgeführt worden, so dass diesbezüglich nur eine Prognose möglich ist. Auf der Basis der derzeit verfügbaren Unterlagen sind zunächst keine Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Es wird auf die Bestimmungen des § 16 DSchG NRW hingewiesen (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern): Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel.: 0241/432-61604, denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0) zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NRW).

b) Brandschutz

Im Umkreis von 300 m ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicher zu stellen. Hinsichtlich der Hydrantenabstände ist zu beachten, dass eine Entfernung von maximal 75 m in Luftlinie zwischen den jeweiligen Gebäuden an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle eingehalten wird.

c) Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung dieses Bereiches auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht der Stadt - Fachbereich Vertrags-, Vergabe und Fördermittelmanagement - als zuständige Ordnungsbehörde für die Kampfmittelbeseitigung begonnen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Ordnungsbehörde der Stadt Aachen oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., ist in diesem Fall der Leitfaden auf der Internetseite des KBD www.brd.nrw.de zu beachten.

§ 8 Stellplätze und Mobilität

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde festgelegt, dass im Plangebiet die städtische Stellplatzsatzung in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden ist. Der Nachweis der für die Vorhaben notwendigen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hierbei kann der Stellplatzbedarf nach den Bestimmungen der zu diesem Zeitpunkt gültigen Stellplatzsatzung verringert werden, wenn die dort aufgeführten Mobilitätsmaßnahmen durchgeführt werden. Darüber hinaus ist eine Ablösung von notwendigen Stellplätzen entsprechend der zu diesem Zeitpunkt gültigen Stellplatzsatzung möglich.

Der Vorhabenträger beabsichtigt nach derzeitigem Planungsstand die Errichtung von öffentlich zugänglichen Car-Sharing- und Pedelec-Stationen. Er erklärt sich bereit, diese mit einer Vorrüstung für einen eventuellen späteren Einsatz von Ladesäulen auszustatten. Die technische Ausstattung sowie die Standorte sind vorab mit der Stadt - Fachbereich Mobilität und Verkehr – abzustimmen.

§ 9 Dienstbarkeiten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 994 mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen durch Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten dauerhaft zu sichern. Die Eintragung der für den Erhalt und die Kontrolle der Kiespackungen und Transportleitungen (§ 7 (3)) erforderlichen Dienstbarkeiten wurde bereits veranlasst.

TEIL B – ERSCHLIEßUNG

§ 10 Übertragung der Erschließung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Plangebiet nach Maßgabe der nachfolgenden Vereinbarungen.

§ 11 Art, Umfang, Herstellung der Erschließung

- (1) Die vom Vorhabenträger nach diesem Vertrag durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen umfassen folgende Leistungen:
 - die Freilegung der Flächen,
 - den Endausbau des Sanddornwegs von der Raafstraße bis zur südlichen Plangebietsgrenze
 - die Herstellung der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen,
 - die Anpassungsarbeiten an den Bestandsstraßen,
 - die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf den Versorgungsflächen und die Anpflanzung des Straßenbegleitgrüns einschließlich der dreijährigen Pflege,
 - die Herstellung der temporären und der endgültigen Beleuchtung,
 - die Anfertigung / Lieferung und Aufstellung der temporären und der endgültigen Beschilderung und Herstellung der Markierung,

- die abschließende Schlussvermessung bestehend aus Liegenschaftsvermessung (Grenz- bzw. Teilungsvermessung) einschließlich vollständiger Abmarkung der Erschließungsanlagen sowie ihrer topografischen Bestandsaufmessung (§ 17).
- (2) Zur Sicherung der vorgenannten Bau- und Pflanzarbeiten hinterlegt der Vorhabenträger eine Bürgschaft, die unter Zugrundelegung der Schätzkosten für die Erschließung auf [REDACTED] € festgesetzt wird. Die Bürgschaft für den Tiefbau wird nach erfolgter (Teil-)abnahme der Anlagen und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen Zug um Zug gegen Vorlage der jeweiligen Mängelansprüchebürgschaften nach § 22 (2) entsprechend reduziert bzw. zurückgegeben. Die Bürgschaften für die Pflanzarbeiten werden nach Maßgabe der in § 7 (2) getroffenen Vereinbarungen zurückgegeben.
- (3) Die unter (1) genannten Anlagen sind gemäß den nachfolgenden Planunterlagen zu erstellen:
 - a) Maßgebend für die Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen ist die auf der Basis der vorliegenden Entwurfsplanung (Anlage 8a - c) zu erstellende und mit den zuständigen Fachbereichen / Dienststellen der Stadt sowie den Versorgungsträgern abzustimmende Ausführungsplanung. In die Ausführungsplanung ist die Löschwasserentnahmestelle für den Hydranten (§ 7 (6) b)) aufzunehmen. Die Bestimmung der Standorte erfolgt in Abstimmung mit der Stadt sowie der Regionetz GmbH. Des Weiteren sind die zum Schutz der Molche vorzunehmenden baulichen Anpassungen an der Planstraße 1 in der Ausführungsplanung zu konkretisieren.
 - b) Maßgebend für die Ausführung der Pflanzarbeiten auf den Versorgungsflächen und das Straßenbegleitgrün sind der Grünordnungsplan, der VEP, die Ausführungsplanung nach Absatz a) sowie die noch von dem Vorhabenträger zu erstellende und mit der Stadt – Fachbereich Klima und Umwelt – und dem Stadtbetrieb der Stadt Aachen abzustimmende Detailplanung gemäß § 7 (2)a).
 - c) Maßgebend für die Ausführung der temporären und der endgültigen Beschilderung und Markierung der Straßen ist der noch von dem Vorhabenträger zu erstellende und mit der Stadt – Fachbereich Mobilität und Verkehr - abzustimmende Beschilderungs- und Markierungsplan.
- (4) Der Vorhabenträger wird außerdem den privaten Wohnweg östlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 8 mit den darin zu verlegenden privaten Entwässerungseinrichtungen herstellen und die Anpassungen an die öffentlichen Verkehrsflächen / das öffentliche Kanalnetz in enger Abstimmung mit der Stadt bzw. der Regionetz GmbH vornehmen. Der private Wohnweg und die Kanäle sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.
- (5) Die von der Stadt beauftragte Regionetz GmbH wird die Planung und Herstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (Mischwasserkanal, Regenrückhaltebecken, Drosselwerk) durchführen und die Kosten hierfür tragen. Grundlage hierfür ist der Entwurf des Ing.-Büros atd GmbH, dargestellt im Erläuterungsbericht zur Erschließung vom 07.09.2023. Der Vorhabenträger gestattet die Ausführung dieser Arbeiten auf seinen Grundstücken.

§ 12 Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung

- (1) Mit der Ausführungsplanung und der Bauleitung hat der Vorhabenträger mit Zustimmung der Stadt – Fachbereich Mobilität und Verkehr – das Ing.-Büro BKL beauftragt. Eine dem Projekt entsprechende Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist abzuschließen und auf Anforderung durch die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – nachzuweisen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und des Tariftreue- und Vergabegesetzes NRW (TVgG NRW) mit Zustimmung durch die Stadt – Fachbereich Mobilität und Verkehr – zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen auch die Leistungsverzeichnisse aller Bauleistungen vor deren Ausgabe. Die Vergabe darf nur an für den öffentlichen Straßenbau zertifizierte Tiefbauunternehmen und mit Zustimmung der Stadt erfolgen.
- (3) Dem Vorhabenträger wird empfohlen, eine gemeinsame Ausschreibung der tiefbautechnischen Erschließung (Abwasserleitungen, Versorgungsinfrastruktur und Baustraße) mit der Regionetz durchzuführen, da aus diversen Gründen (eingeschränkte Platzverhältnisse, nicht eindeutige Zuständigkeiten bei der Mängelgewährleistung, Behinderungen bei der Ausführung) zeitgleiches Arbeiten mehrerer

Tiefbauunternehmen mit verschiedenen Auftraggebern als problematisch angesehen wird. Außerdem lassen sich bei einer Vergabe mehrerer Gewerke an einen einzigen Unternehmer oftmals günstigere Preise erzielen. Die technischen Standards der Ausschreibung sind mit der Regionetz GmbH und der Stadt Aachen, Fachbereich Mobilität und Verkehr - abzustimmen.

§ 13 Anzeigepflicht

- (1) Der Beginn der Tiefbauarbeiten ist der Stadt - Fachbereich Mobilität und Verkehr - sowie der Regionetz GmbH mindestens zwei Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen, damit die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter die ordnungsgemäße und vertragskonforme Durchführung der Erschließungsmaßnahmen überwachen kann.
- (2) Der Beginn der Pflanzarbeiten für die Versorgungsflächen und das Straßenbegleitgrün ist der Stadt - Fachbereich Klima und Umwelt - mindestens zwei Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen, damit die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter die ordnungsgemäße und vertragskonforme Ausführung der Pflanz- und Pflegearbeiten überwachen kann.
- (3) Wird mit dem Bau oder der Bepflanzung ohne vorherige Anzeige nach Absatz 1 bzw. 2 begonnen, ist die Stadt - Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement - berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von jeweils XXXXXX € von dem Vorhabenträger zu erheben.
- (4) Die Stadt behält sich das Recht vor, die Abnahme der Erschließungsanlagen bzw. der Grünfläche und des Straßenbegleitgrüns nach § 18 sowie deren Übernahme nach § 19 zu verweigern, falls eine städtische Begleitung aus Gründen, die sie nicht zu vertreten hat, teilweise oder gänzlich unmöglich war. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die Beginnanzeige der Arbeiten versäumt wurde.

§ 14 Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauleistungen auf Grundlage der VOB ausführen zu lassen.
- (2) Unabhängig von diesem Vertrag hat der Vorhabenträger notwendige behördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.
- (3) Der Vorhabenträger hat durch Planvereinbarung/Koordinierung mit Versorgungsträgern (Regionetz GmbH) und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Kabel für Telefon und Antennenanschluss, Telekommunikations-, Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie Leitungen weiterer Nutzungsberechtigter) so rechtzeitig in der künftigen Verkehrsfläche verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Die Verlegung von Kabeln über Freileitungen ist nicht zulässig. Notwendig werdende Zustimmungen zur Verlegung von Leitungen sind einzuholen und vorzulegen.
- (4) Die Errichtung der temporären (§ 16 (1)) und der endgültigen Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt – Fachbereich Mobilität und Verkehr – und nach vorheriger Abstimmung mit der Regionetz GmbH zu veranlassen. Andernfalls geht ein eventuell erforderlicher Austausch oder eine Umsetzung zulasten des Vorhabenträgers.
- (5) Der Vorhabenträger hat bei begründetem Verdacht auf eine mangelhafte Qualität der für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien auf Verlangen der Stadt von diesen nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt – Fachbereich Mobilität und Verkehr – vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten angemessenen Frist auf seine Kosten auszutauschen.

§ 15 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Baubeginns der Vorhaben nach § 4 (3) übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrsicherungs- und Unterhaltungspflicht im Vertragsgebiet. Daher wird er den Baubeginn dem Fachbereich Mobilität und Verkehr und dem Stadtbetrieb der Stadt Aachen spätestens zwei Wochen im Voraus schriftlich anzeigen und einen Ansprechpartner für etwaige Schadensmeldungen bezüglich der bestehenden Baustraße Sanddornweg benennen. Er wird außerdem dafür Sorge tragen, dass der Sanddornweg bis zum Beginn der dortigen Tiefbauarbeiten für die Öffentlichkeit durchgängig befahrbar bleibt.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die schuldhafte Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Ausbaumaßnahme an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 16 Fristen/Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung funktionsfähig und verkehrssicher nutzbar sind. Spätestens bei Einzug der ersten Mieter sind die Baustraßen zumindest provisorisch zu beleuchten und zu beschildern. Hierzu gehört auch die Aufstellung von Straßenschildern im Einmündungsbereich der Straßen und Wege, damit Feuerwehr und Rettungsdienste unverzüglich die Einsatzstelle auffinden können.
- (2) Schäden an der Straße, einschließlich der Straßenaufbrüche an Baustellen, sind vor Fertigstellung der Straße fachgerecht durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten zu beseitigen. Mit der abschließenden Fertigstellung der Anlagen darf frühestens begonnen werden, wenn ca. 80 % der Hochbaumaßnahmen beendet worden sind, spätestens jedoch mit Fertigstellung der letzten Hochbaumaßnahme im Plangebiet. Die Fertigstellung der Erschließungsanlagen hat dann innerhalb von 12 Monaten zu erfolgen.
- (3) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft bzw. 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 an den künftig öffentlichen Verkehrsflächen auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 17 Vermessung

- (1) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten sind einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Maßgabe in Auftrag zu geben, diese mit der Stadt – Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – abzustimmen.
- (2) Die Schlussvermessung ist vor Abnahme der Anlagen durchzuführen. Der Vorhabenträger wird diese daher rechtzeitig veranlassen. Beim Abnahmetermin sind folgende Unterlagen vorzulegen:
 - a) Kopie der Grenzniederschrift, die den Grenzverlauf sowie die Grenzzeichen (Abmarkung) der gesamten Erschließungsanlage nachweist. Dazu ist eine Grenz- bzw. Teilungsvermessung erforderlich, die bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu beauftragen ist. Im Rahmen dieser Grenz- bzw. Teilungsvermessung wird generell eine Grenzniederschrift aufgenommen (geregelt durch das Vermessungs- und Katastergesetz NRW). Bestandteil dieser Grenzniederschrift ist eine Skizze, die sowohl die Grenzverläufe als auch die Art der Abmarkung dokumentiert.
 - b) 3D Bestandsplan in digitaler Form (dwg/dxf-Format) der ausgebauten Erschließungsanlage auf Grundlage der o.g. Grenz- bzw. Teilungsvermessung in den amtlichen Systemen ETRS89/UTM und Normalhöhennull (DHHN2016). In diesem Bestandsplan sind alle wesentlichen topografischen Merkmale der Erschließungsanlage nach Lage und Höhe, insbesondere Straßen-, Rad- und Gehwegbegrenzungen

mit Bordsteinober- und -unterkanten, Randsteinen, Straßenmarkierungen, Bäumen (mit Stammumfang und Kronendurchmesser) sowie alle Ein- und Aufbauten, wie z.B. Straßenabläufe, Revisionsschächte der Abwasserkanalisation, Kanalsohlen in den Schächten, Gas-, Wasserschieber, Laternen, Hydranten, Strom-, Schaltkästen, etc. darzustellen. Außerdem sind etwaige Abweichungen zwischen Grenzverlauf und tatsächlichem Ausbau aufzumessen und in den Bestandsplan einzuzeichnen.

§ 18 Abnahme und Mängelansprüche

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Durchführung der unter § 11 (1) genannten Erschließungsmaßnahmen schriftlich an. Teilabnahmen sind nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt - Fachbereich Mobilität und Verkehr - möglich, zur eindeutigen Zuordnung der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten jedoch auf ein sinnvolles Maß zu beschränken. Nach Eingang der Anzeige setzt die Stadt einen Abnahmetermin innerhalb der nächsten zwei Wochen fest. Der Vorhabenträger bringt zu diesem Termin die Vermessungsunterlagen gemäß § 17 mit. Falls diese nicht rechtzeitig vorliegen sollten, verschiebt sich der Abnahmetermin entsprechend. Für etwaige hieraus resultierende Verzögerungen des Projektes übernimmt die Stadt keinerlei Haftung.
- (2) Die fach- und sachgemäße Ausführung der Bauleistungen und Pflanzarbeiten sind von den Vertragsparteien gemeinsam abzunehmen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Die Vertragsparteien sind berechtigt, Dritte mit der Teilnahme an dem Abnahmetermin zu beauftragen.
Seitens der Stadt sind die Zuständigkeiten für die Abnahmen wie folgt:
 - Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken: Fachbereich Klima und Umwelt
 - Bepflanzung der Versorgungsflächen, Straßenbegleitgrün: Fachbereich Klima und Umwelt und Stadtbetrieb der Stadt Aachen
 - Gabionen/ Kiespackungen: Fachbereich Mobilität und Verkehr
 - Straßenbau: Fachbereich Mobilität und Verkehr
 - Beleuchtung: Fachbereich Mobilität und Verkehr und ggf. Regionetz GmbH
- (3) Für die Abnahme der Baumpflanzungen innerhalb der Versorgungs- und der öffentlichen Verkehrsflächen gelten die Regelungen des § 7 (2).
- (4) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr dafür, dass seine Leistungen im Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, der VOB sowie den zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für den Bau von Verkehrsflächenbefestigungen aus Asphalt (ZTV Asphalt-STB) und zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen (ZTV Pflaster-STB) sowie den FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2015“ und „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010“ und bezüglich der Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) in den jeweils geltenden Fassungen entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Mängelansprüche der Stadt werden durch sonstige behördliche Genehmigungen und Abnahmen der Vertragsleistungen im Verhältnis des Vorhabenträgers zu seinen Auftragnehmern nicht eingeschränkt.
- (5) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB sowie den zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für den Bau von Verkehrsflächenbefestigungen aus Asphalt (ZTV Asphalt-STB) und zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen (ZTV Pflaster-STB) in den jeweils geltenden Fassungen. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche für die öffentliche Verkehrsfläche wird auf vier Jahre festgesetzt. Die Verjährungsfristen beginnen mit der mängelfreien Abnahme der jeweiligen Maßnahme durch die Stadt.

- (6) Werden Mängel bei einer Abnahme festgestellt, so sind diese innerhalb einer angemessenen Frist, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von ■■■■■ € (in Worten: ■■■■■ EURO) erhoben werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger bzw. ein von ihm Beauftragter zum Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 19 Übernahme und Übertragung

- (1) Falls es bei den in § 11 (1) genannten Erschließungsmaßnahmen zu Abweichungen zwischen dem Grenzverlauf und dem tatsächlichen Ausbau gekommen sein sollte, entscheidet die Stadt je nach Ausmaß der Abweichungen, ob eine bauliche Korrektur der Anlagen für die Übernahme in ihre Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht erforderlich ist. Bejahendenfalls erfolgt die Übernahme der Anlagen nach Abnahme der Anpassungsarbeiten.
- (2) Falls keine bauliche Korrektur im Sinne des Abs. 1 erforderlich ist, da entweder keine oder eine aus Sicht der Stadt zu vernachlässigende Abweichung zwischen Grenzverlauf und Ausbau vorliegt, übernimmt die Stadt die Erschließungsanlagen nach erfolgter Abnahme in ihre Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht. Die zu begründenden Versorgungsflächen gehen mit mängelfreier Erstabnahme in die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht der Stadt über. Hiervon ausgenommen sind die Baumpflanzungen, welche erst nach der im Anschluss an die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigung durchzuführenden endgültigen Abnahme von der Stadt übernommen werden. Die Übernahme des Straßenbegleitgrüns erfolgt ebenfalls nach der auf die dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und ggf. erforderlichen Mängelbeseitigung folgenden endgültigen Abnahme.
- (3) Die Stadt erklärt die Übernahme der vorgenannten Anlagen schriftlich. Bis zu dem in der Übernahmeerklärung angegebenen Datum verbleibt die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht beim Vorhabenträger.
- (4) Bis spätestens drei Monate nach der Übernahme der jeweiligen Anlagen sind die diesbezüglichen von dem Vorhabenträger bzw. dem von ihm beauftragten Ingenieur gefertigten und beschafften Unterlagen der Stadt - Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – kostenfrei auszuhändigen. Hierzu gehören insbesondere die vom beauftragten Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne für die künftig öffentlichen Flächen gemäß Abs. (6). Die vorgelegten Unterlagen und Pläne gehen kostenfrei in das Eigentum der Stadt über. Ein Zurückbehaltungsrecht des Vorhabenträgers ist ausgeschlossen.
- (5) Bei nicht fristgerechtem Einreichen der Unterlagen bei der Stadt verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von monatlich ■■■■■ €.
- (6) Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und die Versorgungsflächen sollen gesondert kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen werden, sofern sie sich nicht schon im Eigentum der Stadt befinden. Die Parteien sind sich darüber einig, dass es diesbezüglich noch des Abschlusses eines notariellen Vertrages mit der Stadt – Fachbereich Immobilienmanagement – bedarf.

§ 20 Widmung

Die Widmung der Flächen für den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Stadt in einem Verfahren nach § 6 des Straßen- und Wegegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW). Der Vorhabenträger stimmt hiermit unwiderruflich der Widmung zu und verzichtet auf diesbezügliche Rechtsbehelfe.

TEIL C – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 21 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten für die nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen. Hiervon ausgenommen sind die Kosten für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (Planung, Herstellung, Vermessung), die von der Stadt getragen werden.

§ 22 Sicherheitsleistung

(1) Vertragserfüllungsbürgschaft

- a) Der Vorhabenträger leistet zur Sicherung der sich für ihn aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von insgesamt [REDACTED] € (in Worten: [REDACTED] Euro, [REDACTED] Cent) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse oder eines anerkannten Kreditversicherers.
- b) Der vorgenannten Bürgschaft liegt folgende Kostenkalkulation zugrunde:

§ 6 (2)	Ausgleichszahlung Kinderspielflächen	[REDACTED]	€
§ 7 (2) a)	Ersatzbaumpflanzungen	[REDACTED]	€
§ 7 (2) b)	Bepflanzung Erschließungs- / Versorgungsflächen	[REDACTED]	€
§ 7 (2) c)	Begrünung Dachflächen / Tiefgarage	[REDACTED]	€
§ 7 (5)	Erwerb ökologischer Einheiten	[REDACTED]	€
§ 11 (1)	Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen	[REDACTED]	€
Summe		[REDACTED]	€

- c) Die Bürgschaft ist unaufgefordert innerhalb von vier Wochen nach Erteilung der ersten (Teil-) Baugenehmigung bei der Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – einzureichen. Für den Fall, dass der Vorhabenträger die Bürgschaft nicht fristgerecht oder nicht in voller Höhe einreicht, verpflichtet er sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von [REDACTED] € monatlich bis zur Vorlage der unter Abs. a) genannten Bürgschaft.
- d) Erfüllt der Vorhabenträger seine vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so ist die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – berechtigt, dem Vorhabenträger schriftlich eine Frist zur Ausführung der vertraglichen Pflichten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die Pflichten nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft oder wird über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen oder ist der Vorhabenträger aus sonstigen Gründen zahlungsunfähig, ist die Stadt berechtigt, die Leistungen selbst oder durch Dritte ausführen zu lassen und noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger aus diesem Vertrag aus dieser Sicherheit zu befriedigen. Darüber hinaus kann die Bürgschaft in Anspruch genommen werden, wenn die Stadt – aus welchen Gründen auch immer – verpflichtet wird, die Arbeiten an der öffentlichen Verkehrsfläche und / oder den Versorgungsflächen selbst durchzuführen oder fertig zu stellen.

(2) Mängelansprüchebürgschaft

- a) Als Sicherheit für die ordnungsgemäße Herstellung der vertraglich vereinbarten Erschließungsanlagen hat der Vorhabenträger nach erfolgter (Teil-)abnahme dieser Anlagen und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen unverzüglich eine unbefristete selbstschuldnerische Mängelansprüchebürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse oder eines anerkannten Kreditversicherers bei der Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement –

einzureichen. Die Mängelansprüchebürgschaft beträgt 3 % der für die Leistung hinterlegten anteiligen Vertragserfüllungsbürgschaft.

- b) Anstelle einer selbstschuldnerischen Mängelansprüchebürgschaft des Vorhabenträgers zugunsten der Stadt ist auch die Vorlage einer Mängelansprüchebürgschaft der ausführenden Firma zugunsten des Vorhabenträgers zulässig, wenn diese die unter lit. a) genannten Voraussetzungen erfüllt und der Vorhabenträger seine diesbezüglichen Ansprüche unwiderruflich an die Stadt abtritt.
- c) Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche nach VOB und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen reicht die Stadt die Mängelansprüchebürgschaft unverzüglich zurück.

§ 23 Vertragsstrafen

Die in diesem Vertrag aufgeführten Vertragsstrafen sind, soweit nicht zuvor etwas anderes vereinbart wurde, fällig und zahlbar innerhalb eines Monats nach Anforderung durch die Stadt. Der Vorhabenträger unterwirft sich bezüglich seiner Zahlungsverpflichtung der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

§ 24 Haftungsausschluss der Stadt

Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen und etwaige sonstige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 994 getroffen hat, wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

§ 25 Abtretung von Forderungen

Forderungen des Vorhabenträgers gegen die Stadt aus diesem Vertrag können an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – abgetreten werden.

§ 26 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem etwaigen Rechtsnachfolger schriftlich mit Weitergabepflicht zu übertragen. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
- (2) Nach § 12 (5) BauGB bedarf ein Vorhabenträgerwechsel der Zustimmung durch die Stadt. Die Stadt erteilt ihre Zustimmung durch Abschluss eines dreiseitigen Vertrages mit dem bisherigen und dem zukünftigen Vorhabenträger. Ein Vorhabenträgerwechsel kommt grundsätzlich nur für die Gesamtmaßnahme in Betracht, da der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage im Sinne des § 12 (1) BauGB sein muss.

§ 27 Kündigungsrecht

Die Parteien sind berechtigt, diesen Vertrag entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zum Kündigungsrecht zu kündigen.

§ 28 Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- (3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

§ 29 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit der rechtsverbindlichen Unterzeichnung durch die Vertragsparteien und dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 994.

Würselen, den _____

Der Vorhabenträger

Aachen, den _____

Stadt Aachen

In Vertretung

()

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

(Frauke Burgdorff)
Stadtbaurätin