

Anlage 5 zur BV/061/2021/III-61

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße"

in Dessau-Roßlau

Entwurf – Stand: 24. Februar 2021

Die Stadt Dessau-Roßlau

- nachfolgend **Stadt** genannt -

vertreten durch den
Oberbürgermeister

und

die Wohnresidenz "Kristallpalast" Dessau
GmbH Marburger Str. 112, 35396 Gießen

vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Helmut Peter,

- nachfolgend **Vorhabenträger** genannt -

schließen folgenden Durchführungsvertrag als städtebaulichen Vertrag nach § 12 Baugesetzbuch.

Präambel

- (1) Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 5. September 2018 beschlossen, zur Nachnutzung des seit Jahren brachliegenden Areals des so genannten Kristallpalastes einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein Wohn- und Geschäftshaus gemäß § 12 Baugesetzbuch aufzustellen.
- (2) Der "Kristallpalast", 1903 im Kontext des von Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff erbauten Palais Branconi in der Zerbster Straße errichtet, ist seit Jahrzehnten ein Identifikationsobjekt für viele Bewohner der Stadt. Hinsichtlich seiner Lage gehört er zu den Schlüsselimmobilien zur Entwicklung des nördlichen Teils der Dessauer Innenstadt. Das Grundstück in der Zerbster Straße 36 mit seinem imposanten Saalbau stand als Veranstaltungsort bis zur baupolizeilichen Sperrung 1990 im Mittelpunkt des kulturellen Lebens der Stadt, wenngleich das kriegszerstörte Palais Branconi lediglich mit der zur Zerbster Straße hin gelegenen Fassade erhalten blieb. Ungeachtet dessen besitzt diese Fassade einen hohen Denkmalwert.
- (3) Das Areal des Kristallpalastes ist bis heute eine innerstädtische Brachfläche im ansonsten intakten Bebauungszusammenhang entlang der Zerbster Straße. Planungsrechtlich sind das Grundstück und dessen südliche Nachbarschaft mit den Grundstücken der Zerbster Straße 32 und 34 sowie der Rabestraße 5 und 7 und einem an dieser Straße unbebauten Grundstück Bestandteile des am 19. Dezember 2010

bekanntgemachten Bebauungsplanes Nr. 214 „Kristallpalast“. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes kann das vom Vorhabenträger verfolgte Vorhaben nicht zugelassen werden.

- (4) Die anstehende vorhabenbezogene Bauleitplanung erfolgt auf Anstoß des ehemaligen Grundstückseigentümers. Dieser strebte die Errichtung einer Seniorenresidenz in Verbindung mit Wohnen, Gastronomie und Handelseinrichtungen an. Der Stadtrat ist dem Antrag gefolgt und hat in der Sitzung am 5. September 2018 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.
- (5) Die aktuelle Grundstückseigentümerin, die Wohnresidenz "Kristallpalast" Dessau GmbH, ist in den Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingetreten und tritt für diese Planung als Vorhabenträger auf. Die Stadt Dessau-Roßlau wird mit ihm auf der Grundlage des in der Anlage 1 beigefügten und abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan diesen Vertrag schließen, der die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und das Tragen der Planungs- und Erschließungskosten zum Inhalt hat.
- (6) Der vorliegende Vertrag gehört als Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße“ der Stadt Dessau-Roßlau (kurz: vBP66). Der mit der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan und der Entwurf der Planzeichnung des vBP66 sind diesem Vertrag als Anlagen 1 und 2 beigefügt. Auf eine Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung wird verzichtet. Die bauliche oder sonstige Nutzung wird in einer sonstigen Weise allgemein festgesetzt. Unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB ist im vBP66 festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Einzelheiten des Vorhabens werden in diesem Durchführungsvertrag geregelt.
- (7) In den Geltungsbereich des vBP66 soll das in der Anlage 3 dargestellte Flurstück 8693 der Flur 23 in der Gemarkung Dessau auf der Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen werden. Das Flurstück gehört zum Geltungsbereich des am 19. Dezember 2010 bekanntgemachten Bebauungsplanes Nr. 214 „Kristallpalast“ und ist dort als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden. Die straßenrechtliche Widmung erfolgte durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau, Ausgabe Nr. 11 / 2000 am 28. Oktober 2000.

Das Flurstück 8693 dient sowohl der Erschließung des Grundstücks des Vorhabenträgers als auch dem öffentlichen Verkehr. Die Belange des Verkehrs ergeben sich hauptsächlich aus der Tatsache, dass die Fläche als Ausfahrt aus einem nördlich des Vorhangrundstücks gelegenen Parkhauses und als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer, hierunter auch Kinder und Schüler, dient. Zur Vereinbarkeit der vorhabenbezogenen Anforderungen mit den Belangen der Verkehrssicherheit soll die Verkehrsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung eines verkehrsberuhigten Bereiches festgesetzt werden.

Teil I Allgemeines

§ A 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben „Wohn – und Geschäftshaus an der Zerbster Straße“ und die Erschließung im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 3) umgrenzten Grundstücke.

§ A 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1)
- b) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 2)
- c) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 3),
- d) Grundrisszeichnungen zum Vorhaben (Anlage 4)
- e) Ansichtszeichnungen, Gebäudeschnitte bzw. Konstruktionszeichnungen zur denkmalpflegerischen Baumaßnahme (Anlage 5)
- f) Nachweis der Verfügbarkeit von Stellflächen im Parkhaus Teichstraße (Anlage 6)
- g) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen B-Plan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Dessau-Roßlau, 04.06.2020 (Anlage 7)
- h) Nutzungsbeispiel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – EG-Ebene (Anlage 8)
- i) Tabellarische Übersicht zum Baumbestand und zum vorläufigen Ersatzumfang (Anlage 9)
- j) Entwässerungskonzept "Wohnresidenz Kristallpalast in Dessau", Ingenieurgesellschaft Prof. Dr.-Ing. E. Macke mbH, Dessau-Roßlau, Mai 2019 (Anlage 10)

Teil II Vorhaben

§ V 1 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt, eine Bebauung zu errichten, welche unter dem Oberbegriff Wohn- und Geschäftshaus eine neue städtebauliche Entwicklung am Standort begründet.

Unter Einbeziehung und denkmalgerechter Sanierung der Straßenfassade des ehemaligen Palais Branconi sollen sich zunächst um einen eingezogenen Hof Einzelhandelsnutzungen in der Größenordnung von bis zu 200 m² Verkaufsfläche sowie ein Gastronomiebereich gruppieren. Oberhalb der ein bis zweigeschossig angelegten Bebauung, wie vor, soll die Nutzbarkeit der Dachflächen als Terrassenflächen zumindest partiell ermöglicht werden.

Der "Vorhof" zum hieran östlich anschließenden Wohngebäude mit integrierten Dienstleistungsnutzungen soll sich als öffentlich zugänglicher, aber dennoch durch seine Eingezogenheit halböffentlich wirkender Aufenthaltsraum im Stadtgefüge darstellen. Mit

einer entsprechend hochwertigen Freiraumgestaltung versehen soll er als Kommunikations- und Aufenthaltsbereich im Rückbereich der denkmalgeschützten Straßenfassade und somit abgeschirmt vom Geschäftsbetrieb entlang der Zerbster Straße wirken.

Das sich an den Vorhof anschließende 7-geschossige Wohngebäude enthält im Erdgeschoss, neben diversen technischen Funktionsräumen und Bereichen für den ruhenden Verkehr, auch Räume für personenbezogene Handwerks- und Dienstleistungseinrichtungen, wie Friseur, Tagespflege und den Hausmeisterservicebereich einschließlich Büro. Sie dienen der zweckmäßigen Nutzung und Hausverwaltung des Wohn- und Geschäftshauses.

Oberhalb des Erdgeschosses soll im 7-geschossigen Baukörper die Wohnnutzung in Form einer "Wohnresidenz" hauptsächlich in drei unterschiedliche Wohnformen untergliedert werden. Hierzu zählen das Servicewohnen, das betreute Wohnen und das Wohnen mit stationärer Pflege.

Das Servicewohnen stellt sich im Rahmen dieses vBP66 als für alle Altersgruppen nutzbares Wohnangebot dar, zielt aber vor allem auf die Altersgruppe der Senioren ab, da es mit Dienstleistungen gekoppelt werden kann (Reinigungsdienstleistungen, Blumengießen, Fische füttern, Brötchenservice etc.).

Das betreute Wohnen stellt im Rahmen des vBP66 eine Wohnform dar, bei der die Bewohner je nach Bedarf und/oder auf den eigenen Wunsch gewisse Leistungspakete ordern können, die begleitend für die selbstbestimmte Haushaltsführung als entsprechende Hilfsangebote oder als Annehmlichkeit für den Lebensalltag zweckdienlich sind.

Das stationäre Wohnen oder Wohnen mit stationärer Pflege beschreibt ein Wohnangebot, bei dem Bewohner professionell organisiert stationäre Pflege benötigen, um ihren Lebensalltag gestalten zu können. Für dieses Wohnsegment sichert der Vorhabenträger einen Betreiber zu, welcher sowohl die Tagesbetreuung als auch eine stationäre Rund-um-die-Uhr-Betreuung absichert.

Auf Grund der Struktur des Vorhabens besteht die Möglichkeit für alle Bewohnergruppen die Essensversorgung bei Bedarf abgesichert zu bekommen. Damit verfügt das diversifizierte Wohnangebot über Grund- und Wahlleistungen. Sie können nach erfolgtem Einzug in Anspruch genommen werden. Zu den Bestandteil des Leistungskatalogs der Grundleistungen gehören beispielsweise

- eine 24-stündige Notrufbereitschaft,
- die Teilnahme an kulturellen Veranstaltungen, Festen und Ausflügen,
- kleinere Besorgungen und ein halbstündiger Hausmeisterservice pro Monat für Kleinreparaturen bzw. Hilfstätigkeiten in der Haushaltsführung,
- die Betreuung der Wohnung bei Abwesenheit, wie das Lüften oder Pflanzenpflege, aber auch Hilfestellungen und Unterstützungen bei behördlichen Angelegenheiten oder bei Inanspruchnahme von angebotenen externen Dienstleistungen.

Darüber hinaus ist die Nutzung von Gemeinschaftsräumen und der objektbezogenen Freianlagen für alle Bewohner des Objektes möglich.

Der Katalog der Wahlleistungen bezieht sich auszugsweise auf die Teilnahme an der

Verpflegung im Bereich der Wohnresidenz, das Hinzubuchen von Reinigungsleistungen der Wohnung sowie der Fensterreinigung oder von Hausmeisterdiensten für kleine Reparaturen, welche über das in den Grundleistungen genannte Zeitbudget hinausgehen. Hinzu tritt ein Wäscheservice und, wie bereits benannt, die Unterstützung bei Aufgaben des täglichen Lebens.

Die Gesamtplanung sieht vor, für die vorgenannten Wohnnutzungen rd. 11.000 m² Bruttogeschossfläche mit geschossweiser Trennung der unterschiedlichen Wohnangebote auf insgesamt sechs Etagen oberhalb des Erdgeschosses zu errichten. Die geschossweisen Grundrisszeichnungen sind in der Anlage 4 beigefügt.

Die Gebäudestrukturen werden in massiver Bauweise errichtet. Das 7-geschossige Gebäude ist teil- unterkellert geplant, die Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss (OK FF) ist mit 61,82 m NHN, rd. 0,60 m unterhalb des Geländeniveaus im Zugangsbereich Zerbster Straße und ca. 0,75 m oberhalb des Geländeniveaus der Parkhausausfahrt vorgesehen.

Die Dachausbildung wird als Flachdach mit Dachbegrünung bei einer maximalen Attikahöhe von 22,13 m ausgebildet. Das entspricht rd. 83,95 m über NHN. Hinzu treten Dachausstiege und Aufzugsüberfahrten sowie weitere technische Aufbauten in zulässigem Umfang. Im Gegensatz hierzu werden die Dachflächen der Geschäfts- und Gastronomienutzungen teilweise als Terrassendächer, ansonsten als Flachdächer mit entsprechender Kiesauflage hergestellt.

Der Zugangsbereich von der Zerbster Straße ist im Wesentlichen der zu-Fuß-Erreichbarkeit vorbehalten. Die Erreichbarkeit des Wohn- und Geschäftshauses ist für Kraftfahrzeuge von der vorhandenen Parkhausausfahrt von der Rabestraße aus herzustellen. Die auf dem Vorhabengrundstück geplanten Freiräume werden neben der verkehrlichen Erschließung und der Bereitstellung von ausreichenden Flächen für Anlieferung, aber auch im Bedarfsfall das Anfahren von Rettungsdiensten, für den ruhenden Verkehr und als gebäudenah nutzbare Freifläche zur Verfügung gestellt.

Die unmittelbar südlich des Wohn- und Geschäftshauses vorgelagerten 22 Stellplätze sind Bestandteil eines Parkflächenkonzeptes für das Gebäudeensemble. Weitere 12 Stellplätze für PKW werden gebäudeintegriert und darüber hinaus im nördlich benachbarten Parkhaus Teichstraße bereitgestellt. Der Vorhabenträger hat die dauerhafte Verfügbarkeit nachgewiesen (Anlage 6).

Zufahrtsbeschränkungen für jedermann auf das Vorhabengrundstück sollen sich aus entsprechenden Beschilderungen ergeben. Südlich und nördlich des Wohn- und Geschäftshauses werden Feuerwehraufstellflächen eingeordnet. Auf diesen Flächen ist es im Bedarfsfall auch größeren Lieferfahrzeugen möglich kurzzeitig zu halten bzw. Wendevorgänge auszuführen.

Südlich des Wohn- und Geschäftshauses werden Abstellanlagen für bis zu acht Fahrräder in die freiräumliche Situation eingeordnet, in Teilen ausgestattet mit Lade-Infrastruktur für Elektrofahrräder (E-Bikes). Die Errichtung von Nebenanlagen wird hinsichtlich ihrer Zulässigkeit im Rahmen der textlichen Festsetzungen des vBP66 geregelt.

Die Sammelbehälter für Müll und Wertstoffe sind zum Teil gebäudeintegriert untergestellt und werden an den Abholtagen an der Gebäudenordostseite sowie an der Südostecke des Vorhabengrundstücks bereitgestellt. Im nordöstlichen Grundstücksbereich wird dafür eine

entsprechend dimensionierte Wendeanlage für die relevanten Entsorgungsfahrzeuge errichtet.

Nördlich des Bühnenhauses des ehemaligen Kristallpalastes, unmittelbar an der Ausfahrt des Parkhauses, befindet sich die Trafostation "Kristallpalast", die in das Mittelspannungsnetz eingebunden ist. Von hier erfolgt auch die Versorgung der angrenzenden Bebauung über ein Niederspannungsnetz innerhalb der Gehwege bzw. zwischen Parkhausausfahrt und des östlich benachbarten Liborius- Gymnasiums.

Die im Bereich der gegenwärtigen Durchfahrt von der Zerbster Straße zur v. g. Trafostation im Plangebiet verlaufende Mittelspannungstrasse besteht aus drei Leitungssträngen, die zum Teil parallel verlaufende Niederspannungstrasse aus fünf Leitungssträngen. Änderungen an diesen Kabelanlagen sind mit der DVV abgestimmt. Im Plangelungsbereich soll eine neue Transformatorenstation errichtet werden, um das Baugrundstück vom Leitungsbestand freizulenken.

§ V 2 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 (in Worten: sechs) Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 (in Worten: sechs) Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 36 (in Worten: sechsunddreißig) Monaten fertig stellen.
- (3) Nicht vom Vorhabenträger zu vertretende Umstände, die zu Zeitverzögerungen führen, hemmen die in Absatz 2 genannten Fristen. Die Frist verlängert sich um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Durchführungsverpflichtungen gehemmt war, zuzüglich eines angemessenen Zeitraumes für die Wiederaufnahme der Baumaßnahme.

§ V 3 Bindung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans an die Bestimmungen des Durchführungsvertrags, Durchführungspflicht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die zulässige Art der baulichen Nutzung auf sonstige Weise fest. Zudem wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügt. Änderungen des Durchführungsvertrags sind (auch nach Satzungsbeschluss) zulässig.

§ V 4 Weitere Anforderungen an das Vorhaben

- (1) Bei der Realisierung sind insbesondere denkmalfachliche Anforderungen nach der Anlage 5 zu erfüllen, nämlich die Verpflichtung des Vorhabenträgers, für die Fassaden- und Dachsanierung des ehemaligen Palais Branconi eine denkmalpflegerisch abgestimmte Objektplanung zu erstellen und mit denkmalfachlicher Baubegleitung umzusetzen. Die denkmalpflegerischen Anforderungen an den Umgebungsschutz des vorgenannten Baudenkmals sind nach Maßgabe der zuständigen Denkmalbehörde,

des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie und den Empfehlungen des Beirates für Stadtgestaltung der Stadt Dessau-Roßlau umzusetzen.

(2) Bei der Realisierung des Vorhabens sind insbesondere natur- und artenschutzrechtliche Anforderungen durch den Vorhabenträger zu erfüllen, nämlich

- die nachfolgenden Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nach dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen B-Plan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Dessau-Roßlau, 04.06.2020 (Anlage 7) und den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 1 – Berücksichtigung der Brutzeit der Vögel

Die Durchführung von Abrissarbeiten sowie die Fällung der Bäume und Gebüsche haben außerhalb der Brutzeit, nicht vom 01.03. bis 31.08. eines jeden Jahres erfolgen. Baufeldvorbereitende Maßnahmen dürfen nur im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. des jeweiligen Folgejahres durchgeführt werden. Vor der Brutzeit begonnene Baumaßnahmen, ausgenommen die erforderliche Beseitigung von Gehölzen, können in die Brutzeit fortgeführt werden, wenn keine größere Unterbrechung - höchstens eine Woche - entsteht.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 2 – Bauzeitenregelung für Fledermäuse und ökologische Baubegleitung:

Die Durchführung von Abrissarbeiten sowie die Fällung der Bäume und Gebüsche haben außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum September bis Februar eines jeden Jahres zu erfolgen. Durch eine ökologische Bauüberwachung sind vor Beginn der Abriss- und Baumfällarbeiten vorhandene Strukturen, die für die Besiedlung mit geschützten Arten geeignet sind, durch einen Artenschutzsachverständigen auf Besatz zu überprüfen. Bei Bedarf müssen geeignete Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung festgelegt und durchgeführt werden. Diese Leistungen sind in geeigneter Form zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vor Ausführung zu übergeben. Zur Vermeidung des Bezugs von Fledermausquartieren in den Kellerräumen sind die Arbeiten zu Abriss, Verfüllung etc. der Keller direkt im Anschluss an den oberirdischen Gebäudeabriss durchzuführen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 3 – Etablierung von Mauersegler- und Fledermauskästen am Gebäude

Zur Schaffung neuer Angebote von Brut- und Nistplätzen sind am neuen Wohn- und Geschäftshaus insgesamt 15 Mauerseglernisthilfen (15 Brutplätze), 10 Fledermauskästen und 10 Sperlingsbrutplätze (bevorzugt Koloniekästen; Nutzung durch Hausrotschwanz möglich) anzubringen. Eine in das Bauwerk bzw. in die Fassade integrierte Variante ist möglich. Die Standorte sind vor der Ausführung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glaselementen (beispielsweise Glasfronten Cafeteria, verglaste Dachterrassen, Fahrradunterstände, verglaste

Balkonbrüstungen, Eingangsbereiche, (Panorama)fenster etc.) und spiegelnden, die umliegende Vegetation bzw. Landschaft und den Himmel abbildenden Oberflächen sind im Rahmen der Bauplanung und -ausführung zwingend zu berücksichtigen. Sie sind im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beantragung der Baugenehmigung abzustimmen.

Im Falle des Einbaus von spiegelnden, die Umgebung abbildenden Oberflächen, Durchsichten (direkt oder über Ecken, in oder durch das Gebäude) sind wirksame Markierungen der Scheiben mindestens gemäß der Erkenntnisse von „Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage“ anzuwenden. Modernere Lösungen mit erfolgreich nach wissenschaftlich anerkannten Standards geprüfter Scheiben (beispielsweise gemäß der Norm ONR 191040), sind ebenfalls möglich. Die Anbringung von außen angebrachtem Sonnenschutz (Raster, Lisenen, festmontierter horizontaler Sonnenschutz und Jalousien) ist zulässig.

- die nachfolgende Anforderungen zur Außenbeleuchtung und Außenwerbung aus artenschutzfachlicher Sicht:
 - Die Abstrahlung des Lichtes darf die Horizontale nicht überschreiten. Die Abschirmung hat an der Oberseite des Gehäuses zu erfolgen.
 - Der Strahlungsverlauf muss grundsätzlich von Oben nach Unten verlaufen.
 - Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 60°C nicht überschreiten.
 - Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel (wenige Strahlung im kurzwelligen und im UV-Bereich des Farbspektrums und Natriumniederdruck-, Natriumhochdruck oder warmweiße LED-Leuchten eingesetzt werden. Dem Mondlicht ähnliche Farbtemperaturen sind zu vermeiden.
- die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für Anpflanzungen von Bäumen und anderen Gehölzen
- die Planungen und Durchführung von Ersatzpflanzungen nach den Vorgaben der Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes der Stadt Dessau-Roßlau (Baumschutzsatzung) in der zum Vertragsschluss geltenden und dem Vorhabenträger vorab bekannt gegebenen Fassung.

Die Anzahl der als Ersatz zu pflanzenden Bäume bemisst sich somit nach *Anlage 2 zur Baumschutzsatzung (Berechnungsgrundlage Ersatzpflanzung)* unter Berücksichtigung der Zustandswerte, der ökologische Standortwerte und der ökologischen Individualwerte der zu fällenden Gehölze. Der nach diesen Vorgaben zu leistende Ersatz in der Höhe von 56 Bäumen ist in der Anlage 9 (tabellarische Übersicht zur Berechnungsgrundlage) zu diesem Vertrag aufgeführt. Baumpflanzungen nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf dem Vorhabengrundstück werden als Ersatzmaßnahmen für die im Rahmen der Vorhabendurchführung zu fällenden Gehölze anteilig angerechnet. Weiterer nicht auf dem Vorhabengrundstück erfüllbarer Ersatzbedarf ist vollumfänglich auf externen Flächen in der Verantwortung des Vorhabenträgers zu leisten. Bei der Abstimmung der Ersatzstandorte wirkt die Stadt mit. [*Standorte und Baumarten werden im Zuge*

der förmlichen Beteiligung abgestimmt. Der Vertragsentwurf wird mit dem Abstimmungsergebnis fortgeschrieben!]

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Antrag auf Genehmigung von Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten des § 4 der Baumschutzsatzung vor der Einreichung des Bauantrages bei der Stadt (untere Naturschutzbehörde) zu stellen. Wird die Genehmigung mit der Auflage zu Ersatzpflanzungen verbunden, so hat der Vorhabenträger auf seine Kosten die Ersatzpflanzungen nach den im vorangestellten Absatz genannten Bestimmungen vorzubereiten und durchzuführen. Die Stadt wird dem Vorhabenträger im Rahmen der Genehmigung und unter Berücksichtigung der in § V 2 Absatz 2 bestimmten Durchführungsfrist eine angemessene Frist zur Planung und Durchführung der Ersatzpflanzungen setzen.

Wird die Verpflichtung vom Vorhabenträger nicht innerhalb der in der Genehmigung zu bestimmenden Frist erfüllt, so kann die Stadt einen anderen mit der Vornahme der Handlung auf Kosten des Vorhabenträgers beauftragen. Dem Vorhabenträger wird zuvor eine angemessene Frist eingeräumt, seinen Verpflichtungen nachzukommen. In der schriftlichen Fristsetzung müssen die Ankündigung der Ersatzvornahme und ein Kostenvoranschlag für die zu erwartenden Kosten enthalten sein. *[Kostenschätzung wird im Ergebnis der Abstimmung der Standorte und Baumarten im Zuge der förmlichen Beteiligung qualifiziert. Der Vertragsentwurf wird mit dem Abstimmungsergebnis fortgeschrieben!]*

- Maßnahmen zur Begrünung der Dachflächen der Gebäude in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste vor Beantragung der Baugenehmigung.
- (3) Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft des Vorhabens verpflichtet sich der Vorhabenträger, nach Inbetriebnahme des Wohn- und Geschäftshauses durch geeignete Maßnahmen (bspw. Beschilderung) dafür zu sorgen, dass in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichneten Kfz-Stellplatzflächen nicht zum An – und Abfahren genutzt werden. Alternativ ist gegenüber den südlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden und in der Anlage 2 gekennzeichneten Flurstücken 3465, 3466 und 3467/1 durch bauliche Maßnahmen der Schutz vor Lärmeinwirkungen sicherzustellen.
- (4) Hinsichtlich der Inanspruchnahme der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung eines verkehrsberuhigten Bereiches erklärt sich der Vorhabenträger bereit, bis zur Inbetriebnahme des Wohn- und Geschäftshauses mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Sicherheit Maßnahmen abzustimmen, die dafür sorgen, das Kollisionsrisiko von Fußgängern, spielenden Kindern und Radfahrern mit grundstückerschließenden Verkehren im Bereich der Parkhausausfahrt Rabestraße zu verhindern.

§ V 5 Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören:
- die Sicherung der denkmalgeschützten Fassade in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vor

Maßnahmen zum Abbruch von Gebäuden und zur Baufeldberäumung,

- der Abbruch des Gebäudes und die Beräumung des Grundstückes in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt und dem Umweltamt der Stadt,
- die Abstimmung mit dem Amt für Ordnung und Verkehr sowie dem Tiefbauamt der Stadt zur Durchführung der Sicherheits- und Beräumungsmaßnahmen und zu der dafür erforderlichen Inanspruchnahme öffentlichen Verkehrsraumes.
- die Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zur Vorbereitung, Durchführung und Kostentragung von fachgerechten Dokumentationen für Veränderungen am archäologischen Kulturdenkmal Innenstadt Dessau,
- die Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen zu Leitungsumverlegungen, Ersatzmaßnahmen (Trafostation) und zur inneren Erschließung des Vorhabengrundstücks,
- die Abstimmung mit dem Amt für Ordnung und Verkehr sowie dem Tiefbauamt der Stadt zur Durchführung der Baumaßnahmen und zu der dafür erforderlichen Inanspruchnahme öffentlichen Verkehrsraumes.

(2) *[Hinweis: Soweit erforderlich, sind hier nach Abstimmung des Vertragsentwurfs im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Regelungen über Fristen und Standards hinsichtlich der Durchführung der Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen zu treffen.]*

Teil III – Erschließung

§ E 1 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Das Vorhabengrundstück ist bis zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen vollständig erschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die innere Erschließung ab Grundstücksgrenze auf eigene Kosten vorzunehmen. Das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen (Dachflächen, Verkehrsflächen, Stellplätzen, Feuerwehrlflächen, sonstigen befestigten Nebenflächen) ist entsprechend dem Entwässerungskonzept "Wohnresidenz Kristallpalast in Dessau", Ingenieurgesellschaft Prof. Dr.-Ing. E. Macke mbH, Dessau-Roßlau, Mai 2019 (Anlage 10), zu versickern bzw. abzuleiten. Das (verbleibende) Oberflächenwasser von den Dachflächen usw. wird entsprechend der vorgenannten Konzeption in die vorhandene Kanalisation der Dessauer Wasserbetriebe (DESWA) eingeleitet, soweit es nicht durch die festgesetzte Dachbegrünung zurückgehalten werden kann. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, rechtzeitig einen Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser in die vorhandene Abwasserkanalisation zu stellen.
- (2) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Kabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig auf dem Vorhabengrundstück verlegt bzw. umverlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der

Erschließungsanlagen und die Versorgungssicherheit im Umfeld nicht behindert, ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen – auch im öffentlichen Raum – ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

§ E 2 Genehmigungs- und Sorgfaltspflichten

- (1) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen. Hierzu gehören auch notwendige Vereinbarungen mit den Unternehmen der Ver- und Entsorgung nach Maßgabe dieses Vertrages.
- (2) Bei erforderlicher Inanspruchnahme öffentlichen Verkehrsraumes hat der Vorhabenträger Anlagen so zu errichten und zu unterhalten, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung, den anerkannten Regeln der Technik sowie der Verkehrssicherheit genügen und nachhaltige Schäden am Straßenkörper und sonstigen Einrichtungen vermieden werden.
- (3) Soweit der Straßenkörper aufgedrungen werden muss, hat der Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die Arbeit so vorgenommen wird, dass nachhaltige Schäden am Straßenkörper und an den Anlagen, insbesondere den Wasserablaufriegen und den Versorgungs- und Kanalleitungen sowie eine Änderung ihrer Lage vermieden werden.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem, sämtliche an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Fahrverkehrs- und Grundstücksfreiflächen auf seinem Grundstück so herzustellen und zu befestigen, dass hiervon ausgehend Verschmutzungen und Schäden der Fahrbahnen und Randbereiche öffentlicher Verkehrsflächen durch die Nutzung der betrieblichen Verkehrsflächen ausgeschlossen ist. Verunreinigungen öffentlicher Verkehrsflächen, die maßnahmebedingt entstehen, sind vom Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen. Erfüllt er diese Verpflichtung nicht, kann die Stadt die Verunreinigung auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen.
- (5) Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an anliegenden öffentlichen Straßen, sind vor Maßnahmebeginn durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt zu dokumentieren.
- (6) Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an anliegenden öffentlichen Straßen, die der Durchführung von Sicherheits-, Beräumungs- und Baumaßnahmen zuzurechnen sind, sind durch den Vorhabenträger fachgerecht zu beseitigen.

§ E 3 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an, übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

Teil IV – Kosten

§ K 1 Kostenübernahmeerklärung

- (1) Der Vorhabenträger ist bereit, willens und in der Lage, das Vorhaben plankonform durchzuführen. Er trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche mit dem Vorhaben und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Planungs- und Gutachter- sowie Erschließungs- und Durchführungskosten vollständig zu übernehmen. Die Kostenübernahme betrifft auch alle sonstigen Kosten, die mit dem Vorhaben ursächlich verbunden sind (Vorbereitungs- und Folgekosten). Die Stadt Dessau-Roßlau ist nicht in der Lage, die mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungs- und Folgekosten auch nur anteilig zu tragen.
- (3) Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten der städtebaulichen Planung, indem er in eigenen Namen im Einvernehmen mit der Stadt ein geeignetes Planungsbüro mit der Erarbeitung und Vorlage der Vorhabens- und Erschließungsplanung, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Mitwirkung am Aufstellungsverfahren für den vBPL66 beauftragt.

§ K 2 Angemessenheit

Stadt und Vorhabenträger sind sich darüber einig, dass die von dem Vorhabenträger übernommenen Maßnahmen und Kosten den gesamten Umständen nach notwendig und angemessen sind.

Teil V – Schlussvorschriften

§ S 1 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 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 gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Ansprüche des Vorhabenträgers auf Schadensersatz oder Aufwendungsersatz können auch für den Fall nicht geltend gemacht werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan endgültig nicht zustande kommt oder wenn sich eine Fehlerhaftigkeit der Bauleitplanung erst nach deren Bekanntmachung herausstellen sollte. Der Vorhabenträger handelt hinsichtlich der Vorbereitung und der Durchführung seines Vorhabens und der damit verbundenen Kosten vollständig auf eigenes Risiko.

§ S 2 Allgemeine Pflichten zur Zusammenarbeit / Salvatorische Klausel

- (1) Stadt und Vorhabenträger verpflichten sich zu vertrauensvoller Zusammenarbeit. Sie

werden alle nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie zur Durchführung der Maßnahmen erlangen, gemäß den bestehenden gesetzlichen Vorschriften behandeln. Die Parteien haben für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

- (2) Alle Bestimmungen dieses Vertrags sind unter Anwendung des Prinzips von Treu und Glauben so auszulegen, dass sie die von den Parteien gewollte Wirksamkeit entfalten. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen. Die Vertragsparteien verpflichten sich, etwa unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Vertragslücken und für später erforderliche Ergänzungen dieses Vertrags.

§ S 3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ S 4 Sicherheitsleistungen

Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden artenschutzrechtlichen Verpflichtungen hinterlegt er eine Sicherheit in Höhe von 2.525 € (in Worten: zweitausendfünfhundertfünfundzwanzig Euro) bei der Stadt.

Die Sicherheitsleistung setzt sich wie folgt zusammen:

	Position	Einzelpreise	Gesamtpreise	Summe
Arten	Mauerseglernisthilfen (15 Stk.)	ca. 75 €	ca. 1.125 €	2.525 €
	Fledermauskästen (10 Stk.)	ca. 115 €	ca. 1.150 €	
	Haussperlingsbrutplätze (10 Stk.)	ca. 25 €	ca. 250 €	

Die Sicherheitsleistung muss spätestens zusammen mit der schriftlichen Einreichung eines Bauantrages, einer Bauvoranfrage oder zusammen mit der Einreichung der in einem sonstigen Baurechtsverfahren nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt erforderlichen Unterlagen für das Vorhaben insgesamt oder für Teile davon bei der Stadt eingegangen sein. Sie ist Voraussetzung zur Erteilung einer Baugenehmigung.

Die Hinterlegung kann vom Vorhabenträger durch eine unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers abgelöst werden.

Die Sicherheitsleistungen wird nach Anzeige der Erfüllung dieser Vertragspflicht durch den Vorhabenträger und Abnahme durch die untere Naturschutzbehörde freigegeben.

§ S 5 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt ganz oder teilweise einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen. Die Zustimmung darf seitens der Stadt nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen etwaigen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem Vorhabenträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Seitens der Stadt darf eine Ablehnung nur aus wichtigem Grund erfolgen.

§ S 5 Formvorschriften. Vertragskosten. Gremienvorbehalt

- (1) Dieser Vertrag besteht aus der Vertragsurkunde mit **[nach Endabstimmung nachtragen!]** Seiten sowie neun Anlagen. Eine notarielle Beurkundung ist nicht erforderlich.
- (2) Änderungen und / oder Ergänzungen des Vertrags bedürfen der Schriftform. Die Abbedingung des Schriftformerfordernisses ist ausgeschlossen.
- (3) Der Vertrag ist einschließlich der Anlagen zweifach auszufertigen. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.
- (4) Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung des Stadtrates der Stadt Dessau- Roßlau.
- (5) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.

Für den Vorhabenträger

Ort, Datum

- Geschäftsführer -

Für die Stadt Dessau-Roßlau

Ort, Datum

- Oberbürgermeister -