

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ der Stadt Dessau-Roßlau

Entwurf - Stand: 18. Februar 2013

Zwischen

Saarländischen Schwesternverband e.V.
Im Eichenwäldchen 10
66564 Ottweiler,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dane

im Folgenden Vorhabenträger genannt,

und

der Stadt Dessau-Roßlau
Zerbster Straße 4,
06844 Dessau-Roßlau,
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Koschig

im Folgenden Stadt genannt,

wird

folgender Durchführungsvertrag als städtebaulicher Vertrag nach § 12 BauGB abgeschlossen.

Vorbemerkung

(1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Stadtteil Roßlau der Stadt Dessau-Roßlau an der Feldstraße im Bereich eines ehemaligen Schulstandortes ein Altenpflegeheim zu errichten. Dazu wird der Vorhabenträger von der Stadt die notwendigen Grundstücksflächen (Flurstücke 133/16 und 133/17 der Flur 1 Gemarkung Roßlau) erwerben. Der Grunderwerb wird in einem gesonderten Vertrag geregelt.

(2) Die Errichtung des Altenpflegeheims soll durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 3a Baugesetzbuch (BauGB) planungsrechtlich ermöglicht werden. Als allgemeine Art der baulichen Nutzung soll ein „Sondergebiet Altenpflegeheim“ festgesetzt werden. Die Einzelheiten des Vorhabens werden mit diesem Vertrag geregelt.

(3) Für den Neubau des Altenpflegeheims wird nicht das gesamte Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 133/16 und 133/17 der Flur 1 Gemarkung Roßlau, benötigt. Eine Restfläche entlang der Straße Grüner Weg kann gemäß der im Bebauungsplan erfolgten Festsetzung als Reines Wohngebiet für Wohnungsbau, auch betreutes Wohnen, verwendet werden. Die Restfläche soll als einzelne Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen und als Wohngebiet festgesetzt werden. Sie ist nicht Bestandteil dieses Vertrages. Der Geltungsbereich dieses Vertrages ist in Anlage 1 dargestellt.

(4) Der vorliegende Vertrag gehört als Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ der Stadt Dessau-Roßlau (Anlage 1 zu diesem Vertrag).

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

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ setzt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Altenpflegeheim“ fest. Zudem wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Bereich dieses Sondergebietes nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind (auch nach Satzungsbeschluss) zulässig, bedürfen jedoch der Zustimmung des Stadtrates.

(2) Mit diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Altenpflegeheim nach Maßgabe der als Anlage 2 beigefügten Darstellungen und Beschreibungen des Vorhabens zu errichten. Abweichungen des Vorhabens von den Darstellungen gemäß Anlage 2 dieses Vertrags, von denen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sind zulässig. Erhebliche Abweichungen bedürfen der Zustimmung der zuständigen politischen Gremien der Stadt.

§ 2 Durchführungsfrist

Der SSV verpflichtet sich, das Vorhaben „Altenheim an der Feldstraße“ binnen einer Frist von sieben Jahren nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 2) zu errichten und in Betrieb zu nehmen. Fristbeginn ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ oder der Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben nach § 33 BauGB.

§ 3 Kostenübernahmeerklärung

(1) Der Vorhabenträger ist bereit, willens und in der Lage, das Vorhaben plankonform durchzuführen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Planungs- und Erschließungskosten sowie die mit den Pflanzmaßnahmen und den Maßnahmen zum Immissionsschutz im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans verbundenen Kosten vollständig zu übernehmen. Die Kostenübernahme betrifft auch alle sonstigen Kosten, die mit dem Vorhaben ursächlich verbunden sind (Folgekosten). Die Stadt Dessau-Roßlau ist nicht in der Lage, die mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungs- und Folgekosten auch nur anteilig zu tragen.

§ 4 Planungs- und Erschließungskosten

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten der städtebaulichen Planung, indem er in eigenen Namen im Einvernehmen mit der Stadt ein geeignetes Planungsbüro mit der Vorlage der Planung und der Mitwirkung am Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan beauftragt.

(2) Das Vorhabengrundstück ist von der Feldstraße aus ortsüblich erschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die innere Erschließung ab Grundstücksgrenze auf eigene Kosten vorzunehmen.

(3) Um eine Erschließung der zukünftigen Nutzungen in dem im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ festgesetzten Reinen Wohngebiet sowie eine intakte fußläufige Wegeverbindung durch den Grünen Weg herzustellen, verpflichtet sich der Vorhabenträger darüber hinaus zur Errichtung des westlich der Straße Grüner Weg geplanten Gehweges.

(4) Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen oder Straßenausbaubeiträgen durch die Stadt bleibt vorbehalten.

§ 5 Pflanzmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche in Anlage 2 im Entwurf der Außenanlagen (Gestaltungs- und Pflanzplan) aufgeführten Pflanzmaßnahmen einschließlich der Fertigstellungspflege nach DIN 18 916 / 18 917 und der dreijährigen Entwicklungspflege nach DIN 18 919 auf eigene Kosten auszuführen, die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen vom dem in Anla-

ge 3 beigefügten Entwurf der Außenanlagen (Gestaltungs- und Pflanzplan) sind in Abstimmung mit der Stadt (Stadtplanungsamt – Sachgebiet Freiraum und Grünflächen) zulässig, wenn sie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen.

(2) Die Bepflanzungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme des Altenpflegeheims fertig zu stellen.

(3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die Pflanzungen jeweils innerhalb von einem Monat nach der Erstpflanzung schriftlich an. Die Stadt verpflichtet sich, die Pflanzmaßnahmen binnen eines Monats nach dem Abschluss der Fertigstellungspflege zum 30.9. im Jahr nach der Anpflanzung förmlich abzunehmen. Sofort nach der Abnahme wird die diesbezügliche Sicherheitsleistung zu 70 % freigegeben.

(4) Die Stadt verpflichtet sich, die Pflanzmaßnahmen nach Abschluss der dreijährigen Entwicklungspflege binnen eines Monats endgültig abzunehmen und sofort danach die diesbezügliche Sicherheitsleistung vollständig freizugeben.

§ 6 Maßnahmen zum Immissions- und Sichtschutz

(1) Der Bebauungsplan schreibt durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK) nach DIN 45691 vor, dass gegenüber der umliegenden vorhandenen Wohnbebauung im Westen, Norden und Osten die Orientierungswerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete eingehalten werden. Die in dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten reinen Wohngebiet in Zukunft zu errichtenden Wohnhäuser müssen wegen des benachbarten Wirtschaftshofs des Altenpflegeheims und der östlich vom Altenpflegeheim angeordneten Stellplätze für Bedienstete und Besucher des Altenpflegeheims mit einer höheren Lärmbelastung rechnen. Um diese insbesondere in Bezug auf die wohnungsnaher Freiraumnutzung in einem verträglichen Rahmen zu halten, soll zusätzlich eine begrünte Schallschutzwand zwischen Wirtschaftshof und Wohngrundstücken errichtet werden, deren Ausführung sich nach den konkreten schallschutztechnischen Anforderungen richten muss.

(2) Der Vorhabenträger wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans dazu verpflichtet, gegenüber den östlich des Altenpflegeheims neu zu errichtenden Wohnhäusern die im Bebauungsplan mittels LEK festgesetzten Grenzwerte einzuhalten. Dazu wird der Vorhabenträger am östlichen Rand der Stellplätze an der zukünftigen Grundstücksgrenze des Altenpflegeheims eine begrünte Schallschutzwand errichten. Die Maßnahme soll zugleich als Sichtschutz dienen. Die schallschützenden Maßnahmen und die zugehörigen Bepflanzungen sind als Bestandteil des Vorhabens „Altenpflegeheim“ zu beantragen und zu verwirklichen. Der Vorhabenträger ist für die Anpflanzung und die dauerhafte Pflege einer beidseitigen Begrünung der Wand verantwortlich. Er verpflichtet sich, die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Begrü-

nung ist nach Ablauf der Entwicklungspflege von der Stadt abzunehmen. Danach ist die diesbezügliche Sicherheitsleistung freizugeben.

§ 7 Folgekosten

(1) Die Verwirklichung des Bebauungsplans mit der darin vorgesehenen Bebauung der Westseite des Grünen Weges mit Wohnhäusern führt zu der Notwendigkeit, auf der Westseite des Grünen Weges neben der Fahrbahn einen Fußweg herzustellen. Ein derzeit im Nordosten des Plangebiets bestehender Wertstoffcontainerstellplatz muss verlagert werden. Die Ausführungsplanung für diese Maßnahmen bedarf der Genehmigung durch die Stadt.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass die Verlagerung des Wertstoffcontainerstellplatzes und die Herstellung des Fußwegs auf der Westseite des Grünen Weges für die Stadt kostenfrei vollzogen werden. Für die dafür aufzuwendenden Kosten leistet der Vorhabenträger der Stadt Sicherheit. Die Sicherheit ist von der Stadt freizugeben, sobald ein Dritter die Verpflichtung zur Verlagerung des Wertstoffcontainerstellplatzes und zur Herstellung des Fußwegs nach Maßgabe dieses Vertrags übernommen und dafür Sicherheit geleistet hat oder die Maßnahmen mängelfrei vollzogen und abgenommen wurden.

(3) Der Vorhabenträger ist befugt, die Verlagerung des Wertstoffcontainerstellplatzes und die Herstellung des Fußwegs in eigener Verantwortung jedoch in Abstimmung mit der Stadt (Tiefbauamt und Amt für zentrales Gebäudemanagement) vorzunehmen. Die Stadt hat in diesem Fall die Sicherheitsleistung nach der erfolgreichen Abnahme des Werks gegen die Abtretung der Gewährleistungsbürgschaften der ausführenden Unternehmen freizugeben.

(4) Vom Tage des Beginns der Arbeiten an dem Fußweg an übernimmt der Vorhabenträger für den Bereich der öffentlichen Verkehrsanlage die Verkehrssicherungspflicht. Der Vorhabenträger haftet bis zur förmlichen Übernahme der Fußweganlage durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Maßnahme an bereits verlegten Leitungen, fertig gestellten Verkehrsanlagen und deren Zubehör oder sonst wie verursacht werden. Das gilt auch dann, wenn dem Vorhabenträger eine schuldhafte Verursachung des Schadens nicht nachgewiesen werden kann. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer Haftpflichtversicherung über eine Summe von mindestens 2.500.000,00 € für Sach- und Personenschäden nachzuweisen.

§ 8 Abnahme

(1) Der Vorhabenträger haftet bis zur Abnahme durch die Stadt dafür, dass von ihm gemäß §§ 5, 6 und 7 dieses Vertrages durchgeführte Leistungen frei von Sachmängeln sind, die vereinbarte Beschaffenheit haben und den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung von Leistungen schriftlich an. Die Stadt vereinbart danach einen Abnahmetermin mit dem Vorhabenträger, der innerhalb von vier Wochen nach der Anzeige stattfinden muss.

(2) Die Leistungen sind von den zuständigen Ämtern der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis dieser Abnahme ist zu protokollieren und von den Abnehmenden zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb einer angemessenen Frist durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, nach nochmaliger ergebnisloser Mahnung unter Fristsetzung die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

(3) Mit der Übergabe tritt der Vorhabenträger die ihm zustehenden Mängelansprüche über mindestens fünf Jahre einschließlich von Gewährleistungsbürgschaften in Höhe von 5 % der Bausumme gegen die ausführenden Firmen an die Stadt ab. Die Stadt nimmt die Abtretung mit Eingang der Urkunden über die Gewährleistungsbürgschaften an. Treten während der laufenden Gewährleistungsfrist Mängel auf, so hat die Stadt die entsprechenden Mängelansprüche selbständig, d.h. im eigenen Namen und auf eigene Kosten, gegenüber den ausführenden Firmen geltend zu machen. Eine weitergehende Mängelhaftung seitens des Vorhabenträgers besteht auf dieser Grundlage nicht.

§ 9 Sicherheitsleistung

(1) Zur Absicherung der Durchführung der in den §§ 5, 6 und 7 dieses Vertrags vereinbarten Maßnahmen übergibt der Vorhabenträger der Stadt Vertragserfüllungsbürgschaften in der nachfolgend geregelten Höhe.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die genannten Sicherheiten zu den vereinbarten Terminen durch unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaften einer der europäischen Bankenaufsicht unterliegenden Bank abzusichern und die Bürgschaften nachweislich ohne Einschränkung an die Stadt zu übergeben. Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung, Verjährung und Vorausklage gemäß §§ 195, 196, 199, 770, 771 BGB und den Verzicht auf Hinterlegung enthalten.

(3) Die Kosten für die Beibringung dieser Bürgschaften und sämtliche damit verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

(4) Der Vorhabenträger kann die vereinbarten Sicherheiten anstelle der Übergabe von entsprechenden Bankbürgschaften nach seiner Wahl auch ganz oder teilweise durch Einzahlung der erforderlichen Beträge auf das Verwahrkonto der Stadt leisten. Das Verwahrkonto der Stadt lautet:

(5) Die Höhe der Sicherheitsleistung wird wie folgt vereinbart:

a) für die in § 5 vereinbarten Pflanzmaßnahmen: € _____

b) für die Pflanzung und Pflege der in § 6 vereinbarten
Begrünungsmaßnahmen € _____

c) für die Verlagerung des Wertstoffcontainerstellplatzes
und

d) für die Planung und Errichtung des in § 7 vereinbarten Fußwegs € _____
(100 % der Herstellungskosten und 15 % der Planungskosten)

Das ergibt folgende

Summe € _____

§ 10 Angemessenheit

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die vom Vorhabenträger übernommenen Maßnahmen und Kosten den gesamten Umständen nach notwendig und angemessen sind.

§ 11 Haftungsausschluss

(1) Den Parteien ist bekannt, dass ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bauleitplans gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht besteht und auch durch Vertrag nicht begründet werden kann. Dementsprechend übernimmt die Stadt keine Haftung für das Zustandekommen und die Rechtsverbindlichkeit des beabsichtigten Bebauungsplans.

(2) Ansprüche des Vorhabenträgers auf Schadensersatz oder Aufwendungsersatz können auch für den Fall nicht geltend gemacht werden, dass der Bebauungsplan oder die Änderung des Flächennutzungsplans endgültig nicht zustande kommt oder wenn sich eine Fehlerhaftigkeit des Bauleitplans 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.

§ 12 Allgemeine Pflichten zur Zusammenarbeit. Salvatorische Klausel

(1) Die Parteien 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.

§ 13 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 Dritten 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 vom 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.

§ 14 Formvorschriften. Vertragskosten. Gremienvorbehalt

(1) Dieser Vertrag besteht aus der Vertragsurkunde sowie den Anlagen 1 bis 3.

(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. Wird er zuvor abgeschlossen, bleibt er bis zur Zustimmung des Stadtrats schwebend unwirksam.

Anlagen zum Vertrag

Anlage 1: vorhabenbezogener B-Plan Nr. 61 mit Umgrenzung des Vertragsgebietes

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabensdarstellung und
-beschreibung für das Altenpflegeheim an der Feldstraße

2.1 Freiflächenplan zum Vorhaben „Altenpflegeheim an der Feldstraße“

2.2 Lageplan Bauvorhaben Altenpflegeheim mit Nebenanlagen

2.3 Ansichten und Höhendarstellung

2.4 Erschließungsplan

Anlage 3: vom Vorhabenträger beizubringende Unterlagen für das Tiefbauamt der Stadt

Für die Stadt Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau, den

- Oberbürgermeister -

Für den SSV

Ottweiler, den

- Geschäftsführer -