Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altenpflegeheim an der Feldstraße“
in Dessau-Roßlau

Zwischen

Saarländischen Schwesternverband e.V.
Im Eichenwäldchen 10
66564 Ottweiler,
vertreten durch den Vorstand,

im folgenden SSV genannt,

und

der Stadt Dessau-Roßlau
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Zerbster Str. 4
06844 Dessau-Roßlau,

im folgenden Stadt genannt,

wird

folgender Durchführungsvertrag als städtebaulicher Vertrag nach § 12 BauGB abgeschlossen.

Vorbemerkung

(1) Der SSV beabsichtigt, im Ortsteil Roßlau der Stadt Dessau-Roßlau an der Feldstraße an einem ehemaligen Schulstandort ein Altenpflegeheim zu errichten. Das Grundstück wird von der Stadt Dessau-Roßlau an den SSV veräußert.

(2) Die Errichtung des Altenpflegeheims soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Entwurf der Planzeichnung ist diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügt. Als allgemeine Art der baulichen Nutzung soll ein „Sondergebiet Altenpflegeheim“ festgesetzt werden. Die Einzelheiten des Vorhabens sollen in diesem Durchführungsvertrag geregelt werden.

(3) Für den Neubau des Altenpflegeheims wird nicht das ganze ehemalige Schulbaugrundstück benötigt. Eine Restfläche kann für Wohnungsbau verwendet werden. Dort kann im Zusammenhang mit dem Altenpflegeheim auch betreutes Wohnen stattfinden.

Die Restfläche soll als einzelne Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhabens- und Erschließungsplans in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen und als Wohngebiet festgesetzt werden.

(4) Der vorliegende Vertrag gehört als Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VE 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ in Dessau-Roßlau.

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

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „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 des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der SSV im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind (auch nach Satzungsbeschluss) zulässig.

(2) Mit diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der SSV, im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Altenpflegeheim nach Maßgabe der beigefügten Bauantragsunterlagen (Anlagen unter 2) zu errichten. In den Bauantragsunterlagen sind die Stellplätze für die Berufsfeuerwehr zu kennzeichnen (vgl. Anlage 2a - Stellplätze für die Berufsfeuerwehr). Abweichungen von den als Anlage 2 beigefügten Bauantragsunterlagen, von denen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sind zulässig.

§ 2 Durchführungsfrist

Der SSV verpflichtet sich, das Vorhaben „Altenheim an der Feldstraße“ in Dessau-Roßlau binnen einer Frist von sieben Jahren nach Maßgabe des Bebauungsplanes VE 61, dessen Planzeichnung als Entwurf diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügt ist, und der als Anlagen unter 2 beigefügten Bauantragsunterlagen zu errichten und in Betrieb zu nehmen.

§ 3 Kostenübernahmeerklärung

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

(2) Der SSV verpflichtet sich, sämtlich 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 SSV übernimmt die Kosten der städtebaulichen Planung, indem er in eigenem 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 bis zur Grundstücksgrenze vollständig erschlossen. Der SSV verpflichtet sich, die innere Erschließung ab Grundstücksgrenze auf eigene Kosten vorzunehmen.

(3) Das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen des Gebäudes wird in den vorhandenen Regenwasserkanal der Stadtwerke Dessau (DESWA) eingeleitet. Die erforderlichen Abstimmungen mit der DESWA sind bereits erfolgt. Die Genehmigung der Einleitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal ist diesem Vertrag als Anlage 3 beigefügt.

(4) Die Stadt wird für das vom SSV erworbene Grundstück keine Erschließungsbeiträge erheben. Die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen bleibt vorbehalten.

§ 5 Pflanzmaßnahmen

(1) Der SSV verpflichtet sich, sämtliche im beigefügten Lageplan mit Pflanzangaben (Anlage 4) aufgeführten Pflanzmaßnahmen einschließlich der Fertigstellungspflege nach DIN 18 916 / 18 917 und der dreijährigen Entwicklungspflege nach DIN 18 919 auf eigene Kosten auszuführen. Geringfügige Abweichungen vom beigefügten Entwurf des Pflanzplans sind zulässig.

(2) Der SSV 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.

(3) 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 Erhaltung von Bäumen

(1) Der SSV hat den Zustand des im Plangebiet befindlichen Baum- und Vegetationsbestandes auf seine Erhaltungswürdigkeit prüfen lassen. Das diesbezügliche Gutachten ist diesem Vertrag als Anlage 5 (Einschätzung des Baum- und Vegetationsbestands im Plangebiet des Bebauungsplans (Stand: 20.02.2013) beigefügt.

(2) Aus dem Gutachten ergibt sich, welche Bäume erhaltungswürdig sind. Der SSV verpflichtet sich, diese Bäume (im Gutachten einzeln als „Baum zum Erhalt festsetzen“ bezeichnet) im Rahmen ihrer Vitalität zu erhalten und dementsprechend nicht zur Fällung zu beantragen, sofern die Standorte nicht für Zwecke der Gefahrenabwehr (Feuerwehr, Fluchtwege) benötigt werden.

(3) In einer Anlage zu der im März 2013 vom SSV bei der Stadt beantragten und erteilen Baumfällgenehmigung sind weitere Bäume aus der Bestandsaufnahme des Gutachtens als „vorerst zu erhalten“ gekennzeichnet. Der SSV verpflichtet sich, auch diese Bäume im Rahmen ihrer Vitalität zu erhalten, sofern die Standorte nicht für Zwecke der Gefahrenabwehr benötigt werden. Die Anlage zu der im März 2013 vom SSV bei der Stadt beantragten und erteilen Baumfällgenehmigung ist diesem Vertrag als Anlage 6 beigefügt.

§ 7 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem einbezogenen Grundstücksteil 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.

(2) Der SSV 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 sollen am östlichen Rand der Stellplätze an der zukünftigen Grundstücksgrenze des Altenpflegeheims geeignete Maßnahmen (z.B. Errichtung einer Schallschutzwand) getroffen werden. Die Maßnahmen sollen zugleich als Sichtschutz dienen. Die schallschützenden Maßnahmen sind als Bestandteil des Vorhabens „Altenpflegeheim“ zu beantragen und zu verwirklichen. Auch zugehörige Pflanzmaßnahmen (z.B. in Form einer Hecke bzw. eines Pflanzstreifens) müssen sich noch auf dem Grundstück des Altenpflegeheims befinden. Der SSV ist für die Anpflanzung und die dauerhafte Pflege der Begrünung verantwortlich. Die Begrünung ist nach Ablauf der Entwicklungspflege von der Stadt abzunehmen. Danach ist die diesbezügliche Sicherheitsleistung freizugeben.

(3) Die von den technischen Einrichtungen des Gebäudes zur Klimatisierung, Heizung und Entlüftung ausgehenden Schallemissionen müssen die festgesetzten Lärmemissionskontingente einhalten. Dies ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Zur Minderung der nach außen dringenden Emissionen ist vorgesehen, die Zu- und Abluftanlagen in einem Kaltluftgeschoss unterhalb des Dachs des Altenpflegeheims unterzubringen. Die vorgesehene Lage und Dimensionierung der Lüftungsanlagen ergibt sich aus Anlage 2b (Lage und Dimensionierung der Lüftungsanlagen (Ross_IGZ_3_DG_Lft) - Stand: 06.05.2013).

§ 8 Bebauung der als Reines Wohngebiet festgesetzten Fläche

Der SSV verpflichtet sich als Eigentümer der in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogenen Grundstücksfläche dazu, innerhalb der als reines Wohngebiet festgesetzten Fläche keine Vorhaben zu verwirklichen, die nicht auch nach § 34 Abs. 1 BauGB hätten zugelassen werden können; insbesondere das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Der Stand der derzeitigen Planung (Grundflächen für fünf freistehende Einfamilienhäuser) ist diesem Vertrag als Anlage 7 beigelegt.

§ 9 Folgekosten

(1) Die Verwirklichung des Bebauungsplans mit der darin vorgesehenen Bebauung der Westseite der Grünen Straße mit Wohnhäusern führt zu der Notwendigkeit, auf der Westseite der Grünen Straße neben der Fahrbahn einen Fußweg herzustellen. Ein derzeit in der Nordostecke des Plangebiets abgestellter Wertstoffcontainer muss dazu verlagert werden. Die Ausführungsplanung für diese Maßnahmen bedarf der Genehmigung durch die Stadt. Der neue Standort für den Wertstoffcontainer wird dem SSV rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen für den Fußweg auf der Westseite der Grünen Straße von der Stadt bekannt gegeben.

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

(3) Der SSV ist befugt, die Verlagerung des Wertstoffcontainers 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 SSV für den Bereich der öffentlichen Verkehrsanlage die Verkehrssicherungspflicht. Der SSV 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 SSV eine schuldhafte Verursachung des Schadens nicht nachgewiesen werden kann. Der SSV 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.

§ 10 Abnahme

(1) Der SSV haftet bis zur Abnahme durch die Stadt dafür, dass von ihm gemäß §§ 5, 7 und 9 dieses Vertrags durchgeführte Leistungen frei von Sachmängeln sind, die vereinbarte Beschaffenheit haben und den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen. Der SSV zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung von Leistungen schriftlich an. Die Stadt vereinbart danach einen Abnahmetermin mit der SSV, der innerhalb von vier Wochen nach der Anzeige stattfinden muss.

(2) Die Leistungen sind von den zuständigen Stellen der Stadt und dem SSV 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 SSV zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, nach nochmaliger ergebnisloser Mahnung unter Fristsetzung die Mängel auf Kosten des SSV beseitigen zu lassen.

(3) Mit der Übergabe tritt der SSV 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 SSV besteht auf dieser Grundlage nicht.

§ 11 Sicherheitsleistung

(1) Zur Absicherung der Durchführung der in den §§ 5, 7 und 9 dieses Vertrags vereinbarten Maßnahmen übergibt der SSV der Stadt Vertragserfüllungsbürgschaften in der nachfolgend geregelten Höhe.

(2) Der SSV verpflichtet sich, der Stadt die genannten Sicherheiten vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan VE 61 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 Vorklage 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 SSV.

(4) Der SSV 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 wird bei Bedarf rechtzeitig bekannt gegeben.

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

a) Für die in § 5 vereinbarten Pflanzmaßnahmen:	€ 72.500
b) Für die Errichtung der Schallschutzwand und deren Bepflanzung gemäß § 7	€ 15.000
c) Für die Verlagerung des Wertstoffcontainerstellplatzes	€ 2.500
d) Für Errichtung des in § 9 vereinbarten Fußwegs (100% der Herstellungskosten und 15% der Planungskosten)	€ 20.000

Das ergibt folgende

Summe € 110.000

§ 12 Angemessenheit

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

§ 13 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 SSVs 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 SSV

handelt hinsichtlich der Vorbereitung und der Durchführung seines Vorhabens und der damit verbundenen Kosten vollständig auf eigenes Risiko.

§ 14 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.

§ 15 Rechtsnachfolge

(1) Der SSV 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 SSV verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen etwaigen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem SSV im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der SSV 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.

§ 16 Formvorschriften. Vertragskosten. Gremienvorbehalt

(1) 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 Rats der Stadt Dessau-Roßlau. Wird er zuvor abgeschlossen, bleibt er bis zur Zustimmung des Stadtrats schwebend unwirksam.

Anlagen zum Vertrag

- Anlage 1: Entwurf der Planzeichnung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VE 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ (Stand:24.04.2013)
- Anlage 2 Vorhabensdarstellung und –beschreibung, bestehend aus:
 - Anlage 2a Textliche Erläuterung zur Vorhabensbeschreibung
 - Anlage 2b Grundriss Altenpflegeheim (Auszug Bauantrag)
 - Anlage 2c Ansichten Altenpflegeheim (Auszug Bauantrag)
 - Anlage 2d: Lage und Dimensionierung Lüftungsanlagen (Entwurf Stand 06.05.2013)
- Anlage 3: Genehmigung zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Abwasserkanalisation der DESWA
- Anlage 4 : Lageplan mit Pflanzangaben und Lage der Stellplätze für die Berufsfeuerwehr (Entwurf -Stand 06.05.2013)
- Anlage 5: Gutachten: Einschätzung des Baum- und Vegetationsbestands im Plangebiet des Bebauungsplans (Stand: 20.02.2013)
- Anlage 6: APH SSV Fällgenehmigung Stadt 03042013 (Zeichnung)
- Anlage 7: Objektbezogener Lageplan (Stand: 05.04.2013)

Für die Stadt Dessau-Roßlau

Für den SSV

5. Juni 2013

- Oberbürgermeister --
Datum und Unterschrift

- Geschäftsführer -
Datum und Unterschrift