

Durchführungs- und Erschließungsvertrag

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.26 PO
„Seniorenresidenz Bremer Straße“**

in Preußisch Oldendorf

Die Stadt Preußisch Oldendorf, vertreten durch Bürgermeister Marko Steiner,
Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Oldendorf

-nachstehend "Stadt" genannt-

und

der Bauwerk Celle GmbH+Co.KG, vertreten durch den Geschäftsführer Dipl. Ing. Jan H.
von Hörsten, Alter Kirchweg 3, 29308 Winsen (Aller)

-nachstehend "Vorhabenträger" genannt-

schließen folgenden Vertrag:

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Plangebiet) auf einer von ihm mit Vertrag vom 13.03.2018 gekauften Fläche von 4.267 m², der Grundstücke Gemarkung Preußisch – Oldendorf, alle Flur 3, Flurstücke 764, 765, 946, 947, 945, 813, 812 und 891 eine Alten- und Pflegeheim Einrichtung zu errichten.

Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde in der Sitzung der Stadt Preußisch Oldendorf am 21.05.2019 das Bauleitverfahren, als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §13a BauGB, eingeleitet.

Es ist geplant, die vorgesehenen Baumaßnahmen nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Durchführung erforderlicher Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

Der Vorhabenträger versichert, dass mit In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einer Erteilung einer Baugenehmigung für eine Alten- & Pflegeheim Einrichtung mit 80 Pflegeplätzen und eine Abstimmungsbescheinigung nach § 1 Absatz 1 der Verordnung über die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeheimen nach Landespflegegesetz NRW keine Rücktrittsrechte bzgl. des Grundstücksvertrages bestehen.

Teil I Allgemeines

§1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (**Anlage 1**) umgrenzte Grundstück:
Gemarkung Preußisch Oldendorf
Flur 3
Flurstücke 764, 765, 946, 947, 945, 813, 812 und 891

Der Vorhabenträger hat die betreffende Grundstücksfläche bereits per Kaufvertrag des Notars Philipp M.v. Bismarck Urkundenrolle Nr. 57/2018 vom 13. März 2018 erworben.

Der Vorhabenträger hat der Stadt schriftlich nachgewiesen, dass eine Auflassungsvormerkung zu seinen Gunsten eingetragen ist.

§ 2 Bestandteil des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

1. Lageplan zu diesem Vertrag mit Grenzen des Plangebiets (**Anlage 1**)
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (**Anlage 2**)
3. Begründung Teil „D“ zum V+E B-Plan (**Anlage 3**)
4. Gesamtübersichtsplan Bauungskonzept – Lageplan der plan- & bauwerk Winsen / Aller GmbH vom 21.03.2019 (**Anlage 4**)
5. Visualisierung und Ansicht mit Eintragung der Gestaltungsmerkmale (**Anlage 5.1.-5.2.**)

Teil II Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist die Errichtung einer Alten- und Pflegeheim Einrichtung mit 80 Wohn- und Pflegeplätzen in Einzelzimmern mit jeweils eigenem Bad und den notwendigen Erschließungsmaßnahmen gemäß Teil III.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die für die Realisierung der Vorhaben notwendigen Bauanträge zu stellen und einzureichen. Dabei obliegt es der Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Stadt, den Umfang und Inhalt der Bauvorlagen abzustimmen. Genehmigungs- und Zustimmungsanträge für die Erschließung werden so rechtzeitig gestellt, dass die übernommenen Baupflichten fristgemäß realisiert werden können.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Baumaßnahmen für die Errichtung des in § 3 beschriebenen Vorhabens innerhalb von 6 Monaten nach Bestandskraft der antragsgemäß erteilten Baugenehmigung zu beginnen und innerhalb von weiteren 24 Monaten betriebsfertig fertigzustellen.
- (4) Diese Fertigstellungsfristen werden um die Zeiträume verlängert, in denen die Bautätigkeit aufgrund vom Vorhabenträger nicht zu vertretender Umstände (Witterung, Streiks etc.) unterbrochen wird. Der Vorhabenträger wird die Stadt unter Nennung der die Bautätigkeit unterbrechenden Umstände rechtzeitig über die eintretenden Verzögerungen unterrichten.
- (5) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann, wenn die Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht innerhalb der in Abs. (3) vereinbarten Frist durchgeführt sind und keine Verlängerungsgründe gemäß Abs. (4) vorliegen. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

JA

Teil III Erschließung

§ 5 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger führt die zur Erschließung des Vorhabens erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten so rechtzeitig durch, dass sie bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens gemäß § 3 gebrauchsfähig hergestellt sind. Nach derzeitiger Planung werden für die Erschließung des Vorhabengebietes voraussichtlich keine öffentlichen Erschließungsanlagen neu herzustellen sein. Anträge zur Anlegung von Ein- und Ausfahrten an die öffentlichen Straßen werden vom Vorhabenträger in einem gesonderten Verfahren beantragt.
- (2) Die Anbindung des Vorhanggrundstücks erfolgt lediglich über private Erschließungsflächen an die öffentlichen Erschließungsanlagen.
- (3) Die vom Vorhabenträger verpflichtet sich auf seine Kosten, entlang der Bremer Straße 12 Stück Laubbäume (Rotdorn = *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet') 3x verpflanzt, Höhe 200-250cm. Die Unterpflanzung erfolgt mit Bodendeckern, Buchsbäumen, Hecken nach den Plänen der Garten- und Landschaftsarchitekten. Da das geplante Gebäude mit einem Flachdach realisiert werden soll, verpflichtet sich der Vorhabenträger Teilbereiche der Flachdächer mit einer extensive Dachbegrünung auf einer Fläche von min. 250m² (Nord ca. 70m² Süd ca. 130m² West ca. 25+25m²) auszuführen.

§ 6 Art und Umfang der Erschließungsanlagen und Errichtung

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst, die

- a) die erstmalige Herstellung der privaten Verkehrsflächen einschließlich Oberflächenentwässerung,
- b) die Herstellung einer ortsüblichen Wegebeleuchtung, auf den privaten Wegeflächen,
die Erstellung von 20 Stellplätzen im Vorhabengebiet und 2 Stück Zufahrten auf das Grundstück der geplanten Seniorenresidenz von der Bremer Straße
- c) Erhaltung der Natursteinmauer im nördlichen Bereich (Nordweg)
- d) Erhaltung des Baumbestandes außerhalb der Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie des Baufensters der Seniorenresidenz soweit möglich.

Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend:

- a) die Ausweisungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 PO „Seniorenresidenz Bremer Straße“ einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Begründung,
- b) die Bestimmungen der VOB, Teile B. und C. für den öffentlichen Bereich sowie weitere einschlägige Normen, Richtlinien und technische Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung,
- c) Anordnungen und Weisungen überörtlicher Behörden.

§ 7 Planung

- (1) Die Planungen der Erschließungsanlagen gem. § 6 sind von Fachingenieurbüros zu erbringen.

§ 8 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Der Vorhabenträger überträgt die Herstellung der Erschließungsanlagen nur solchen Firmen, die die dafür notwendige Eignung besitzen und zuverlässig sowie leistungsfähig sind.
- (2) Die Überwachung der ordnungsgemäßen Ausführung (örtliche Bauleitung gem. HOAI) der Arbeiten ist einem Fachingenieurbüro zu übertragen.

§ 9 Baudurchführung

für den öffentlichen Bereich

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Strom-, Gas-, Wasserleitung, Telekommunikation) so rechtzeitig in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen ist.

§ 10 Haftung, Verkehrssicherung und Betrieb

- (1) Vom Tag des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Die Baustellenbeschilderung muss spätestens bei Beginn der Baumaßnahme aufgestellt sein. Der Vorhabenträger übernimmt die bedarfsgerechte Reinigung der Erschließungsanlage inkl. der Zu- und Abfahrten zur Baumaßnahme.
- (2) Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet, insbesondere auch an bereits verlegten Leitungsanlagen, verursacht werden – jedoch nur soweit die Schäden ihre Ursache in dem Vorhaben des Vorhabenträger und der damit verbunden Bauarbeiten haben -. 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.
- (3) Die bauausführenden Unternehmen sind vertraglich zu verpflichten, die Stadt von allen durch ihre Arbeiten verursachten Schäden sowie Ansprüchen Dritter freizustellen.

JA

§ 11 Kostenregelung

Eine Kostenbeteiligung der Stadt an den durch den Vorhabenträger nach Maßgabe dieses Vertrages herzustellenden Erschließungsanlagen erfolgt nicht. Die mit ihrer Herstellung und ihrer Planung zusammenhängenden Kosten obliegen allein dem Vorhabenträger.

§ 12 Fertigstellung der Anlagen

Die Erschließungsanlagen sind zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung in Abstimmung mit der Stadt herzustellen und spätestens mit der Fertigstellung des Bauvorhabens des Vorhabenträgers fertigzustellen.

Teil IV Sonstige Regelungen

§ 13 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Vorgriff auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 14 Rechtsnachfolger

Ein Wechsel des Vorhabenträgers im Sinne von § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.

Der Vorhabenträger haftet auch nach genehmigter Übertragung auf einen Dritten hinsichtlich aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag. Die Verpflichtungen aus § 12 dieses Vertrages bleiben ausdrücklich aufrechterhalten. Eine Übertragung dieser Pflichten bedarf einer getrennten schriftlichen Regelung zwischen der Stadt, dem Vorhabenträger und einem evtl. Rechtsnachfolger.

§ 15 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt; jede Partei erhält eine Ausfertigung. Eine Ausfertigung verbleibt beim Notariat.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, solche Bestimmungen durch sinngemäß gleichwertige, gültige Bestimmungen zu ersetzen.

§ 16 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 PO. „Seniorenresidenz Bremer Straße“. in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Preußisch Oldendorf, den

Für den Vorhabenträger



Für die Stadt
