

Durchführungsvertrag

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa Schillerstraße“**

**Die Gemeinde Heusweiler,
vertreten durch Herrn Bürgermeister Thomas Redelberger,
Saarbrücker Straße 35, 66265 Heusweiler,
nachfolgend „Gemeinde“ genannt**

und

**die INP 79. Objekt Management GmbH & Co. KG,
vertreten durch Herrn Thomas Rodemeier,
Reeperbahn 1, 20359 Hamburg,
nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt**

schließen folgenden Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung eines Seniorenwohn- und -pflegeheims mit Kindertagesstätte entlang der Schillerstraße und deren bauplanungsrechtliche Absicherung auf der Grundlage des vom Vorhabenträger vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa Schillerstraße“ und die innere Erschließung des Grundstücks im Vertragsgebiet.
2. Der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. über einen Kaufvertrag Verfügungsberechtigt über folgende Grundstücke: 795/79, 79/3, 80/11 und Teilflächen der Grundstücke 79/4,78/9, 75/14, Flur 5, Gemarkung Heusweiler. Diese bilden das Vertragsgebiet und sind in dem beigefügten Lageplan umrandet (Anlage 1). Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.650 qm.

§ 2

Bestandteil des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1),
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2),
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Anlage 3).

§ 3 **Beschreibung des Vorhabens, weitere Anforderungen**

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Seniorenwohn- und -pflegeheims mit Kindertagesstätte entlang der Schillerstraße.

Geplant ist ein zwei- bis dreigeschossiges Seniorenwohn- und -pflegeheim mit Kindertagesstätte. Im Untergeschoss des geplanten Gebäudes sollen die Verwaltungs-, Technik-, Lager- und sonstigen Nebenräume sowie die Küche des Seniorenwohn- und -pflegeheims untergebracht werden.

In den nördlichen Flügel des geplanten Gebäudekomplexes soll eine im Ortszentrum bestehende Kindertagesstätte umziehen. Das bestehende Gebäude am alten Standort wird den räumlich-funktionalen Ansprüchen an eine Kindertagesstätte nicht mehr gerecht.

Am neuen Standort soll die Kindertagesstätte insgesamt fünf Gruppen (vier Regelgruppen und eine Krippengruppe) beherbergen. Aufgeteilt werden die Gruppenräume auf zwei Vollgeschosse. Die für den Betrieb der Kindertagesstätte notwendigen Nebenräume und die Küche sind im Erdgeschoss vorgesehen.

Das Seniorenwohn- und -pflegeheim mit Kindertagesstätte wird schwellenlos erschlossen. Für die Erschließung des Obergeschosses ist eine Aufzuganlage vorgesehen.

Der Baukörper wird S-förmig angeordnet und erhält ein Flachdach.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden entlang des neu zu errichtenden Erschließungsstichs Stellplätze vorgesehen.

Der Erschließungsstich gewährleistet die Erschließung der vorhandenen Bebauung Schillerstraße 26 b und c. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, hierzu eine entsprechende Grunddienstbarkeit eintragen zu lassen.

Zudem wird im Bereich der zentralen Vorfläche des geplanten Gebäudes eine zusätzliche Fläche für den Bring- und Abholverkehr („kiss & go“) der Kindertagesstätte vorgesehen, um den Verkehrsfluss des Erschließungsstichs und im weiteren Verlauf der Schillerstraße nicht negativ zu beeinträchtigen.

Das Seniorenwohn- und -pflegeheim mit Kindertagesstätte wird rundherum mit einheimischen und regionaltypischen Pflanzen eingegrünt.

Dieses Vorhaben kann nur durch den Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht werden. Die Gemeinde legt Wert darauf, eine derartige Nutzung im Ortskern anzusiedeln. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlassen.

§ 4 **Durchführungsverpflichtung**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regeln dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
2. Der Vorhabenträger wird spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Bauantrag für das Seniorenwohn- und -pflegeheim stellen. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Seniorenwohn- und -pflegeheim beginnen und es innerhalb von 12 Monaten fertigstellen.

3. Der Vorhabenträger wird spätestens 30 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag für die Kindertagesstätte stellen. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit der Kindertagesstätte beginnen und sie innerhalb von 12 Monaten fertigstellen.
4. Die Durchführungsfristen können mit Zustimmung der Gemeinde verlängert werden. Ein Anspruch auf Verlängerung der Fristen besteht nicht.
5. Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung durch den Vorhabenträger ist die Gemeinde 6 Monate nach Ablauf der Frist berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben.

§ 5

Herstellung der Erschließungsanlagen

1. Die innere Erschließung des Vertragsgebietes wird über den geplanten Erschließungsstich gewährleistet. Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung bzw. den Ausbau der Erschließungsanlage. Die Erschließungsanlage verbleibt auch nach deren Fertigstellung in der Unterhaltungslast und Verkehrssicherungspflicht des Vorhabenträgers. Eine Übernahme und Widmung durch die Gemeinde findet nicht statt.
2. Die Abstimmung und Beteiligung der Träger der Ver- und Entsorgung erfolgt eigenständig durch den Vorhabenträger.

§ 6

Kostentragung

1. Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vertrags und die Kosten seiner Durchführung.
2. Der Vorhabenträger versichert, die erforderliche Finanzierungskapazität zu haben.
3. Hebt die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wegen Nichteinhaltung der Bauverpflichtung des Vorhabenträgers auf, so trägt der Vorhabenträger die dafür entstehenden Kosten.
4. Sollte der Bebauungsplan Gegenstand eines gerichtlichen Streitverfahrens (z.B. Normenkontrolle, Anfechtungsklage, Inzident-Kontrolle, etc.) werden, dann entscheidet die Gemeinde über die weitere Vorgehensweise (z.B. Klageerhebung, Klagebegründung, Bestellung eines Rechtsbeistandes, etc.). Die dabei entstehenden Kosten einschließlich der Rechtsanwaltskosten der Gemeinde übernimmt der Vorhabenträger.

§ 7

Rechtsnachfolge/Veräußerung der Grundstücke

1. Der Vorhabenträger kann seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger Zustimmung durch die Gemeinde übertragen. Die Gemeinde darf die Zustimmung verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des städtebaulichen Vertrages innerhalb der ausgewiesenen Fristen gefährdet ist.
2. Die vollständige oder teilweise Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde darf die Zustimmung verweigern, wenn

Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des städtebaulichen Vertrages innerhalb der ausgewiesenen Fristen gefährdet ist.

3. Der Vorhabenträger hat im Falle einer Rechtsnachfolge sicherzustellen, dass der Rechtsnachfolger in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag eintritt und seinem Rechtsnachfolger auferlegt, seinerseits bei Übertragung den Erwerber zu verpflichten, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zu übernehmen. Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 8 Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht keine Verpflichtung der Gemeinde zur Einleitung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens sowie zum Erlass oder zur Änderung eines Bebauungsplanes mit einem bestimmten Inhalt.
2. Bei Scheitern der Planung, Aufhebung oder Nichtigkeit des Bebauungsplanes oder Scheitern des Vorhabens selbst verbleiben alle Kosten des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf den Bebauungsplan oder das Vorhaben tätigt, beim Vorhabenträger. Eine Erstattung der Kosten durch die Gemeinde findet nicht statt. Der Vorhabenträger verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadensersatzansprüche, die die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an.

§ 9 Salvatorische Klausel

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages nicht rechtswirksam sein oder die Rechtswirksamkeit durch einen späteren Umstand verlieren oder sollte dieser Vertrag in einzelnen Punkten nicht durchgeführt werden, wird hierdurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt bzw. soll der Vertrag in den übrigen Punkten dennoch durchgeführt werden. Dasselbe gilt, wenn sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Anstelle der unwirksamen oder nicht durchgeführten Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, das die Beteiligten gewollt haben würden, sofern sie diesen Punkt bedacht hätten.

§ 10 Kündigung

1. Die Parteien können den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Als wichtiger Grund für die Gemeinde gilt insbesondere, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers ein Insolvenzantrag gestellt wird.
2. Die Kündigung erfolgt schriftlich durch eingeschriebenen Brief.

§ 11
Wirksamwerden

1. Der Vertrag wird nach Unterzeichnung erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Inhalt des Vertragsplans in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung für das vertragsgegenständliche Vorhaben nach § 33 BauGB bestandskräftig erteilt ist.
2. Die Regelungen zum Haftungsausschluss werden abweichend von Abs.1 sofort wirksam.

§ 12
Ausfertigung des Vertrages

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

Heusweiler, den __.__.____

Hamburg, den __.__.____

Der Bürgermeister:

Der Vorhabenträger:

-DS-

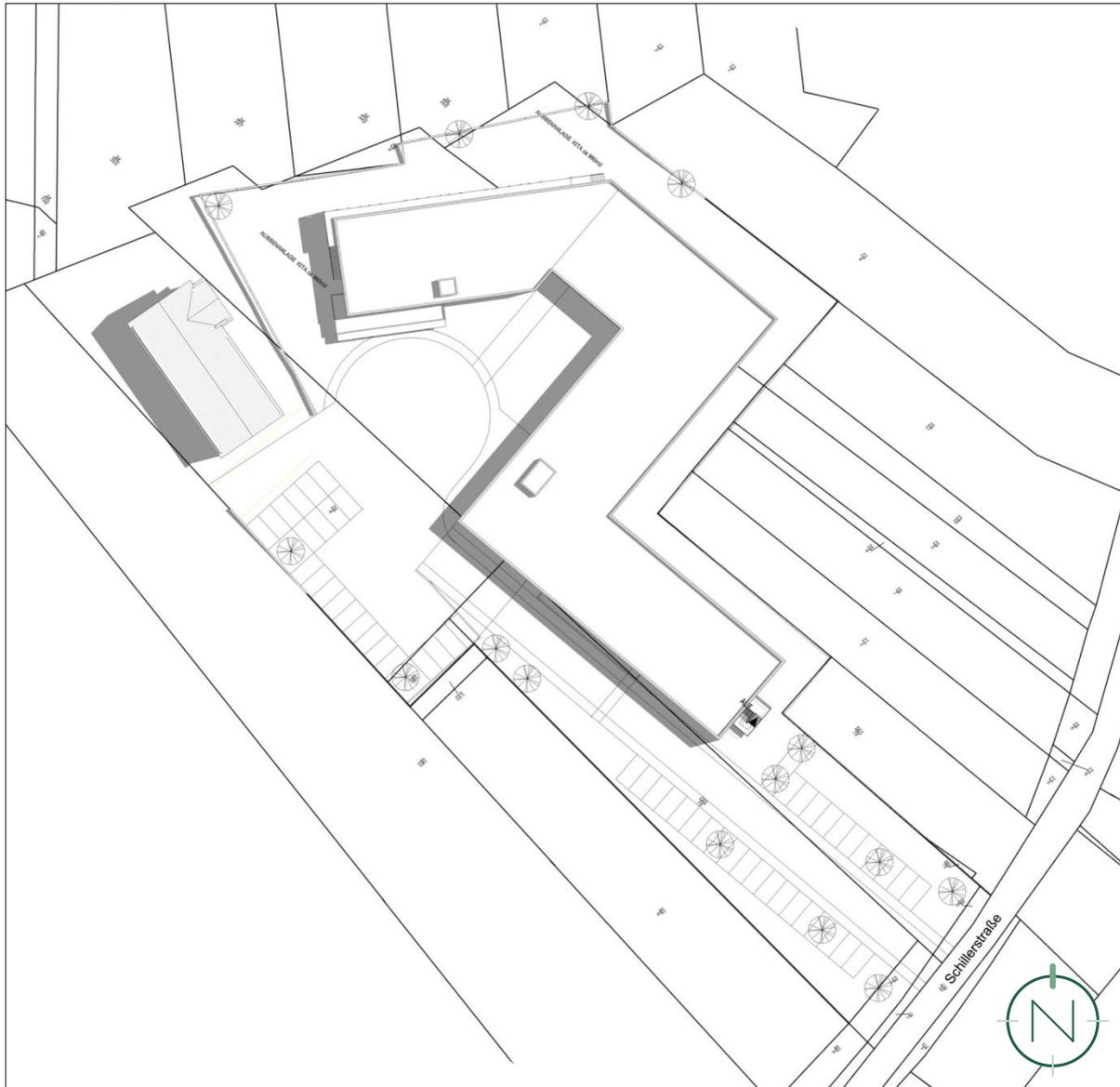
Thomas Redelberger

Thomas Rodemeier

Anlage 2

zum Durchführungsvertrag des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa Schillerstraße“

Vorhaben- und Erschließungsplan



Ausschnitt Vorhaben- und Erschließungsplan, Quelle: Architekturbüro Spengler,
Saarbrücken, Stand: 17.04.2020, Bearbeitung Kernplan GmbH; ohne Maßstab

Anlage 3

zum Durchführungsvertrag des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 „Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa Schillerstraße“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan, Stand: 26.08.2020