

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Vorhelmer Straße“ nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadt Beckum
vertreten durch den Bürgermeister, Weststraße 46, 59269 Beckum
– nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

Vivates Wohnen Münster GbR, Färbereistraße 1, 48527 Nordhorn
als Gesellschaft bürgerlichen Rechts aus

Gels, Müller + Partner Projektentwicklungs GmbH & Co. KG vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Gels, Müller + Partner Verwaltungs GmbH und
GMP Projekte GmbH & Co. KG vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin
MK Verwaltungs GmbH

jeweils vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Michael Maas, Färbereistraße 1, 48527 Nordhorn
– nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt –

schließen folgenden Vertrag:

Teil I Allgemeines

§ A 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführungsverpflichtung und die Kostentragung für das Vorhaben „Vorhelmer Straße“ sowie die Erschließung und Gestaltung des Grundstückes im Vertragsgebiet.
2. Das Vertragsgebiet (Vorhabenbereich) umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Grundstücksgröße von 0,42 ha, somit die Grundstücke Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstücke 72, 73, 796, 1199, 1211, 1223, 1224 und 1444 (tlw.).

Teil II Vorhaben

§ V 1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung einer Seniorenresidenz mit einem Angebot an 48 Pflege(wohn)plätzen, 5 ergänzenden Kurzzeitpflegeplätzen, 20 Plätzen in Wohngruppen sowie 4 betreuten, eigenständigen Wohnungen. Um einen zentralen Gartenbereich herum sind zwei Baukörper geplant, ein winkelförmiger Baukörper "A" (Pflegeplätze), dreigeschossig mit Flachdach ausgerichtet entlang der Vorhelmer Straße, sowie ein rechteckiger Baukörper "B" (Wohngruppen, Wohnungen), zweigeschossig mit einem dritten Geschoss als Staffelge-

schoß nach Süden ausgerichtet auf die Marie-Curie-Straße. Hinsichtlich der Bauweise der Baukörper A und B wird auf die diesem Vertrag beigefügten Pläne sowie auf die Baubeschreibung verwiesen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über eine private Zuwegung von der Vorhelmer Straße. Die Anlieferungszone und die Zufahrt für Mitarbeiter- und Besucherverkehre werden nebeneinander angeordnet und sind unabhängig voneinander befahrbar. Unter dem südwestlichen Gebäudeflügel des Gebäudes für stationäre Pflege wird eine Tiefgarage mit mindestens 16 Stellplätzen errichtet. Vor dem Gebäude direkt an der Vorhelmer Straße wird, neben 2 weiteren Stellplätzen, eine Aufstellfläche für Krankenwagen vorgehalten. Des Weiteren werden an der südwestlichen Seite des Gebäudes Fahrradstellplätze errichtet. Fahrerschließungen über die Krügerstraße und die Marie-Curie-Straße –mit Ausnahme der Anfahrbarkeit zur Müllentsorgung an der Krügerstraße– sind nicht vorgesehen. Eine mit Betonpflaster befestigte Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen der Krügerstraße und der Marie-Curie-Straße wird aber dauerhaft sichergestellt.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine Müllsammelstelle als Nebenanlage vorgesehen. Die Abfallabholung erfolgt über die Krügerstraße, sodass im Nahbereich der Müllsammelstelle eine Aufstellfläche für den Abfuhrtag hergestellt wird.

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Flächen für Stellplätze und der Fußwegeverbindungen sowie des Verfahrens zum Umgang mit den Bodenverunreinigungen wird darüber hinaus ausdrücklich auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“ und seine Begründung hingewiesen. Diese Festsetzungen sind Inhalt dieses Vertrages.

§ V 2

Durchführungsverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich spätestens sechs Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen, spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von zwei Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrages fertig zu stellen.
3. Der für die Realisierung des Vorhabens anfallende Baustellenverkehr erfolgt ausschließlich über die Vorhelmer Straße.

§ V 3

Abnahme des Vorhabens

Nach abschließender Fertigstellung zeigt die Vorhabenträgerin der Stadt die vertragsgemäße Herstellung des Vorhabens schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Das Vorhaben ist von der Stadt und der Vorhabenträgerin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese von der Vorhabenträgerin unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu

lassen. Die Regelungen zu den Teilabnahmen in dem Teil III dieses Vertrages bleiben hiervon unberührt.

Teil III Erschließung

§ E 1

Gegenstand und Umfang der Erschließung

1. Die äußere Erschließung des Vorhabens erfolgt von der Vorhelmer Straße sowie zur Abfallentsorgung von der Krügerstraße aus. Die innere Erschließung des Vertragsgebietes erfolgt nach Maßgabe der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über private Verkehrsflächen. Zur Absicherung der festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger wird die Vorhabenträgerin die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch veranlassen.
2. Die Krügerstraße ist im nördlichen Bereich des Grundstücks Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstück 1224 und im westlichen Bereich des Flurstücks 1223 noch nicht ausgebaut. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in der Anlage 1 zum Durchführungsvertrag rot umrandete Fläche im gleichen Ausbaustandard wie in der übrigen bereits endausgebauten Krügerstraße (verkehrsberuhigte Straße – Verkehrszeichen 325 und 326) auf eigene Kosten und nach Maßgabe der von der Stadt zuvor genehmigten Ausführungsplanung auszubauen. Der an der Krügerstraße vorhandene Beleuchtungskörper ist in diesem Bereich auf Kosten der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt und dem zuständigen Versorgungsträger zu versetzen. Die Anlage ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Zu- und Abfahrten von der Vorhelmer Straße auf das Grundstück der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten und zwar nach Maßgabe der von der Stadt zuvor genehmigten Ausführungsplanung. Dabei ist der an der Vorhelmer Straße vorhandene Fuß- und Radweg in Abstimmung mit der Stadt wieder herzustellen.
4. Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin sämtliche im Vorhabensbereich festgesetzten Fuß- und Radwege (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Marie-Curie-Straße, mit Geh- und Fahrrechte zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit zur nicht motorisierten Verbindung der Marie-Curie-Straße und der Krügerstraße GFL 1) und die Verkehrsflächen GFL 2 sowie GFL 3 nach Maßgabe der von der Stadt zuvor genehmigten Ausführungsplanung einschließlich Beleuchtung und Oberflächenentwässerung herzustellen. Diese Flächen sind mit Betonrechtspflaster und ausreichend dimensionierten Tragschichten zu befestigen. Zur Absicherung des auf dem Fuß- und Radweg festgesetzten Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit wird die Vorhabenträgerin die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch veranlassen.

Des Weiteren wird die Vorhabenträgerin die festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung herstellen.

5. Die Vorhabenträgerin stellt durch das Aufstellen von entsprechenden Pollern und Schildern sicher, dass die Wege ohne allgemeines Fahrrecht auch tatsächlich nicht von motorisierten Fahrzeugen befahren werden können. Die Vorhabenträgerin stellt zudem sicher, dass die Wege mit Nutzungsrecht für Fußgänger und Radfahrer auch tatsächlich genutzt und befahren werden können.

§ E 2

Planung und Bau der Erschließungsanlagen

Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie dies neuzeitlichen Anforderungen sowie den anerkannten Regeln der Technik und der werkgerechten Ausführung entspricht. Bei der Erstellung der Zu- und Abfahrten ist die Anbindung des vorhandenen Geh- und Radweges zu berücksichtigen. Die vor Ausführung von der Vorhabenträgerin zur Genehmigung vorzulegende und durch einen Fachplaner erstellte Ausführungsplanung muss eine Beschreibung der Ausführung, einen Lageplan sowie Längs- und Ausbauquerschnitte mit Bemaßung enthalten.

§ E 3

Baudurchführung

1. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
2. Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung und Koordination mit den Versorgungs- und sonstigen Leitungsträgern sicher zu stellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Kabel für Telekommunikation, Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) rechtzeitig verlegt werden. Die Verlegung der Kabel und Leitungen der Versorgungs- und Leitungsträger muss unterirdisch erfolgen.
3. Die Vorhabenträgerin hat evtl. notwendige bau-, wasserrechtliche und sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen beziehungsweise erforderliche Anzeigen zu tätigen und der Stadt vorzulegen. Die hierin gemachten Vorgaben sind von der Vorhabenträgerin einzuhalten.
4. Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei einer Verbringung und Verwertung außerhalb des Vertragsgebietes hat die Vorhabenträgerin vorher die erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen einzuholen und der Stadt vorzulegen.

§ E 4

Fertigstellung der Anlagen

1. Die Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet (innere und äußere Erschließung) hat innerhalb der in § V 2 Nr. 2 genannten Frist zu erfolgen. Die Zu- und Abfahrten müssen spätestens mit Aufnahme der Nutzung der Hochbauten fertig gestellt sein.

2. Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen zu lassen.

§ E 5

Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten an übernimmt die Vorhabenträgerin für den Bereich des Rad- und Gehweges an der Vorhelmer Straße im Bereich des Vorhabens und für den Bereich der Erweiterung der Krügerstraße, für die Fuß- und Radwege sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die Verkehrssicherungspflicht. Für alle im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit einschließlich der erweiterten Verkehrsflächen an der Krügerstraße und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verbleibt die Haftung und die Verkehrssicherungspflicht einschließlich Winterwartung auch auf Dauer bei der Vorhabenträgerin.
2. Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Schäden sind unverzüglich der Stadt zu melden und durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen etwaigen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Die Vorhabenträgerin erklärt, dass sie über eine in jeder Hinsicht ausreichende Haftpflichtversicherung verfügt.
3. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, im Innenverhältnis die Verkehrssicherungspflicht auf Dritte zu übertragen.

§ E 6

Gewährleistung und Abnahme

1. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass die Zu- und Abfahrten zur bzw. von der Vorhelmer Straße, die Fuß- und Radwege, die erweiterten Verkehrsflächen an der Krügerstraße sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und einer werkgerechten Ausführung entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorgesehenen Zweck aufheben oder mindern. Die Frist für die Gewährleistung für die Zu- und Abfahrten zur bzw. von der Vorhelmer Straße und die erweiterten Verkehrsflächen an der Krügerstraße sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird auf vier Jahre festgesetzt.
2. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Zu- und Abfahrten zur Vorhelmer Straße, der Fuß- und Radwege und der Erweiterung der Krügerstraße sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und der Vorhabenträgerin

gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese von der Vorhabenträgerin unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen.

3. Mit der mängelfreien Abnahme der Bauarbeiten am Fuß- und Radweg an der Vorhelmer Straße geht die Verkehrssicherungspflicht in diesem Bereich auf die Stadt über.

§ E 7

Grundstücksentwässerung

Die Gesamtentwässerung des Vorhabens (Niederschlags- und Schmutzwasser) erfolgt durch den Anschluss an die Mischwasserkanalisation. Hierbei werden die Mischabwässer der Grundstücke an der Vorhelmer Straße in die Mischwasserkanalisation der Vorhelmer Straße eingeleitet. Die Mischabwässer der rückwärtigen Grundstücke Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstücke 795 und 796 werden in die Mischwasserkanalisation der Marie-Curie-Straße eingeleitet.

§ E 8

Übernahme der Erschließungsanlage

1. Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien, durch die Vorhabenträgerin erstellten Erschließungsanlage „Erweiterung der Krügerstraße“ sowie der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen und erstellten Teilfläche des Fuß- und Radweges, übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast wenn die Vorhabenträgerin vorher für diese Bereiche:
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschl. der Bestandspläne in Papier- und Dateiform (DWG-Datei) übergeben hat,
 - b) eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - c) einen Bestandsplan (Maßstab 1:500) sowie einen Längsschnitt (Maßstab mindestens 1:500) in Papier- und Dateiform (DWG-Datei) über die Entwässerungseinrichtung (Straßenentwässerung) übergeben hat,
 - d) die fertig gestellte und endausgebaute Straße dreidimensional im Gauß-Krüger-System vermessungstechnisch erfasst ist und in einem Bestandslageplan in Papier- und Dateiform (DWG-Datei) dargestellt ist. Die Straßeneinläufe, Schachtdeckel, Beleuchtungskörper etc. sind zu erfassen. Der Lageplan ist im Maßstab 1:500 zu wählen.
2. Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen, Dateien und Pläne werden Eigentum der Stadt.
3. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlage in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ S 1 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Durchführung des Vertrages.

§ S 2 Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung aller sich aus dem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet sie Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens insgesamt in Höhe von 86.000 € (in Worten: sechshundertsechzigtausend Euro), davon entfallen auf Verpflichtungen aus
 - dem Teil III 76.000 €,
 - sonstigen Verpflichtungen 10.000 €.
2. Die Bürgschaft wurde bei Vertragsabschluss vorgelegt.
3. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt auch berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
4. Nach Abnahme der gesamten Verpflichtungen aus diesem Vertrag wird die Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben. Bei Abnahme einzelner Teilleistungen kann die Vertragserfüllungsbürgschaft in entsprechender Höhe freigegeben werden. Soweit zum Zeitpunkt der Abnahme oder Teilabnahme noch Gewährleistungsfristen laufen, wird der entsprechende Teil der Vertragserfüllungsbürgschaft in eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % umgewandelt. Anstelle der Umwandlung der Bürgschaften ist die Vorhabenträgerin berechtigt, den Gewährleistungsanspruch dadurch zu sichern, dass sie ihre durch Bankbürgschaften abgesicherten Gewährleistungsansprüche gegen die von ihr mit der Ausführung der Arbeiten beauftragten Dritten an die Stadt abtritt, sofern der Dritte in gleicher Weise Gewähr zu leisten hat wie die Vorhabenträgerin. Die Gewährleistungsansprüche der Stadt bleiben hiervon unberührt. Nimmt die Vorhabenträgerin den Dritten auf Gewährleistung in Anspruch, ist die Stadt verpflichtet, ihr die Gewährleistungsansprüche zur Ausübung rückabzutreten.

§ S 3

Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugehen, wenn das Vertragsgebiet als Ganzes oder in Teilen übertragen wird. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Tritt der Fall der Rechtsnachfolge ein, so entscheidet die Stadt nach Ablauf der Gewährleistungsfristen nach pflichtgemäßem Ermessen, ob die heutige Vorhabenträgerin aus der Haftung entlassen werden kann.

§ S 4

Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dieses gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 5

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ S 6

Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

§ S 7

Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages:

- Anlage 1: Lageplan der auszubauenden Fläche an der Krügerstraße
- Anlage 2: Plan des Baukörpers A
- Anlage 3: Plan des Baukörpers B
- Anlage 4: Baubeschreibung

Beckum, den _____

Stadt Beckum

Im Auftrag

(Dr. Karl-Uwe Strothmann)
Bürgermeister

(Heinz-Josef Heuckmann)

Nordhorn, den _____

Vivates Wohnen Münster GbR

(Michael Maas)