

Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag)

**gem. § 11 BauGB zum Bebauungsplan Seniorenwohncentrum
in der Einheitsgemeinde Tangerhütte, Ortschaft Grieben**

Die

**Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Bismarckstr. 5
39517 Tangerhütte**

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Andreas Brohm
(nachstehend Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte genannt)

und der

**Humanas GmbH & Co.Immo KG
Zu den Lehmkuhlen 7
39326 Colbitz OT Lindhorst**

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dr. Jörg Biastoch

(nachstehend Vorhabenträger genannt)

schließen folgenden Vertrag:



Teil 1
Allgemeines

§ A1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist der räumliche Geltungsbereich in den Grenzen des Flurstücks 662 in der Flur 4 der Gemarkung Grieben mit einer Fläche 8.000 m². Der Bebauungsplan beinhaltet die Errichtung eines Seniorenzentrums, „Seniorenwohncentrum Grieben“.
- (2) Mit Schreiben vom 20.08.2018 hat der Vorhabenträger an die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Vom Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte ist eine entsprechende Aufstellung am 26.09.2018 beschlossen worden.
- (3) Das benannte Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

§ A2 Bestandteile des Vertrages

- (1) Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Grieben“ (**Anlage 1**) und Satzung mit Begründung (**Anlage 2**) mit der Darstellung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.

Teil 2
Vorhaben

§ V1
Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Seniorenzentrums mit Seniorenwohn- und Pflegeplätzen.

Der räumliche Geltungsbereich nach § A1 (1) im vorliegenden Vertrag entspricht der in der **Anlage 2** beigefügten Satzung.

Zum Stand der gegenwärtigen Planungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Überbaubare Grundstücksflächen: GRZ 0,4

Ver- und Entsorgungsanlagen, Niederschlagswasserentsorgung, Löschwasserversorgung erfolgt in Zuständigkeit des Vorhabenträgers.

§ V2

Durchführung

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten dieses Vertrages, der Planungsverfahren und der Realisierung des Bebauungsplans, insbesondere die Planungs-, Erschließungs- und Durchführungskosten, Kosten für die Vermessung sowie die Kosten für das Bauleitverfahren. Ausgenommen sind die der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte entstehenden verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten, die diese selbst zu tragen hat.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zur Durchführung des in § V1 genannten Vorhabens innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Anlage 2), und den im § V1 genannten Festsetzungen einschließlich den Regelungen dieses Vertrages.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, dass in § V1 genannte Vorhaben innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vollständig fertig zu stellen.
- (4) Nach abschließender Fertigstellung des Vorhabens zeigt der Vorhabenträger der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und diesem Vertrag schriftlich an. Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Das Vorhaben ist von der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese vom Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Der Vorhabenträger ist in diesem Fall verpflichtet, der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bzw. den von dieser beauftragten Firmen entschädigungslos Zutritt zu den Grundstücken zu gewähren und sämtliche durch die Veranlassung und Durchführung der Maßnahme verursachten Kosten zu tragen.
- (5) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in Abs. 3 genannten Frist durchgeführt, kann die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den Bebauungsplan aufheben. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.

- (6) Der Vorhabenträger stellt die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte vorsorglich von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei (z.B. wegen etwaiger Beeinträchtigungen des Eigentums), die ihr gegenüber in Verbindung mit der Planung oder Durchführung des Vorhabens einschließlich der Baugenehmigung geltend gemacht werden. Dazu gehören auch Kosten für eine etwaige Verteidigung des Bebauungsplans und seiner Durchführung. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle der Nichtbebauung der benannten Flurstücke nach Ablauf der im § V2 Absatz (4) benannten Frist alle oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagen, einschließlich der erdgebundenen Verkabelung, die mit der Erschließung des Bebauungsplangebietes verbunden sind, innerhalb von 12 Monaten auf eigene Kosten zurückzubauen. Der Abbruch der Baumaßnahmen sind der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die vor Baubeginn vorhandenen Leitungen sind davon ausgenommen.
- (7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, entsprechend § V2 (3) beim Bauordnungsamt des Landkreises Stendal einen genehmigungsfähigen Bauantrag zu stellen.

§ V3

Weitere Verpflichtungen des Vorhabenträgers

- (1) Aufgrund der bei Realisierung des Bebauungsplanes durchzuführenden Ausgleichs-, Ersatz- und Pflegemaßnahmen über den Zeitraum der Nutzung des Bebauungsplangebietes ist eine möglichst orts- und zeitnahe Abwicklung dieses Vertrages sicherzustellen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des Bebauungsplangebietes auf einen anderen Vorhabenträger diesen umgehend der Einheitsgemeinde Tangerhütte zu benennen. Der Nachweis hat gemäß den Regelungen in § V3 Abs. (2) spätestens vier Monate nach Übertragung zu erfolgen.

Teil 3

Erschließung

§ E1

Zuwegung

Die Zuwegung der Grundstücke erfolgt von den öffentlichen Verkehrsflächen.

§ E2

Netzanschluss

Die Erschließung des Gebietes mit Strom oder Gas erfolgt durch den Vorhabenträger.

§ E3
Wasser

Die Erschließung des Gebietes mit Wasser- und Abwasser erfolgt durch den Vorhabenträger.

Teil 4

Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen

Notwendige naturschutzfachliche Festsetzungen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen) aus dem Genehmigungsverfahren des Vorhabens werden durch den Vorhabenträger durchgeführt.

Teil 5

Schlussbestimmungen

§ S1

Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten der Realisierung des Vorhabens, der Erschließungsmaßnahmen und der festgelegten Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen). Soweit über die in Teil 3 Erschließung genannten Maßnahmen weitere Maßnahmen zur Erschließung erforderlich sind, insbesondere für die Zuwegung, den Netzanschluss oder die Löschwasserversorgung, trägt sie der Vorhabenträger selbst.

§ S2

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige zusätzliche Aufwendungen, die im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung erforderlich werden könnten, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 3

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden zwischen den Vertragspartnern bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragspartner verpflichten sich, die ungültigen Regelungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Regelungen so weit wie möglich entsprechen.

§ S 4

Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weitergabe zu übertragen. Die Übertragung ist durch die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte schriftlich zu genehmigen. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der in § V2 geregelten Fristen durch den Wechsel des Vorhabenträgers gefährdet ist.
- (2) Der Vorhabenträger haftet der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte als Gesamtschuldner für die Erfüllung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat. Der Vorhabenträger ist aus der Haftung zu entlassen, wenn die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der sonstigen in diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen realisiert ist.

§ S 5
Wirksamwerden

(1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Bebauungsplan im Wesentlichen mit den darin enthaltenen Festsetzungen in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Für den Vorhabenträger:

.....

.....

Ort, Datum

Ort, Datum



.....
Andreas Brohm
Bürgermeister

 **Humanas**[®]
Humanas Immo GmbH & Co. KG
Dipl.-Ing. Jörg Blaschke
Geschäftsführer
Zu den Lehmkuhlen 7
39320 Günditz OT Lindhorst
Tel. 039207 84888-0
Fax 039207 84888-14

Anlagen:

Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung des
Bebauungsplanes

Anlage 2: Satzung mit Begründung