

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 »Seniorenheim Hartmannstraße«

zwischen

der Stadt Wetter (Ruhr)

Kaiserstr. 170, 58300 Wetter (Ruhr)

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Frank Hasenberg

im Folgenden: „**Stadt**“

und

der urwohnen GmbH, eingetragen im Handelsregister des AG Köln unter HRB 88604

Kreuzstr. 16, 50259 Pulheim

vertreten durch Dr. Christiane Pinggen

im Folgenden: „**Vorhabenträger**“

und

der Evangelischen Stiftung Volmarstein

Hartmannstr. 24, 58300 Wetter

vertreten durch den Vorstand, dieser vertreten gemäß Unterschriftenzeile

im Folgenden: „**Eigentümer**“

gemeinsam auch „**Parteien**“ genannt.

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Bau eines Seniorenheims im Kreuzungsbereich Hartmannstraße / Von-der-Recke-Straße in Wetter-Volmarstein. Geplant ist ein dreigeschossiger Baukörper mit Pflegeplätzen für 80 Bewohnerinnen und Bewohner. Der Vorhabenstandort liegt in direkter Nähe zum Gelände der Evangelischen Stiftung Volmarstein, die die geplante Senioreneinrichtung betreiben wird. Durch die Umsetzung der Planung kann das Stiftungsangebot im Bereich der Seniorenpflege und -betreuung erweitert werden. Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat dem Vorhaben und der geplanten Vorgehensweise im Grundsatz in seiner Sitzung am 05.07.2018 zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss gefasst. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das o.g. Bauvorhaben soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 »Seniorenzentrum Hartmannstraße« beschlossen werden. Zur Sicherung der Durchführung des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger im vorliegenden Durchführungsvertrag.

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Flächen auf dem Grundstück Hartmannstraße / Von-der-Recke-Straße (Flurstücke 71, 72, 73, 74, 542 sowie 543 in Flur 4 der Gemarkung Volmarstein) mit einem Seniorenzentrum zu bebauen. Das Grundstück steht im Eigentum der Evangelischen Stiftung Volmarstein. Der Eigentümer wird den Grundbesitz an den Vorhabenträger veräußern und ermächtigt den Vorhabenträger das in diesem Vertrag (§ 3) geregelte Vorhaben auszuführen. Damit verfügt der Vorhabenträger uneingeschränkt über diese Flächen.
2. Darüber hinaus erfolgen Anpassungen an der öffentlichen Verkehrsfläche der Von-der-Recke-Straße – Flurstück 558 – (Gehweg, Einmündung etc.). Das Flurstück 558 steht im Eigentum der Stadt.
3. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ergeben sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 »Seniorenzentrum Hartmannstraße« (**Anlage I**).

§ 2

Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind neben dem Vertragstext:

- (1) Vorhabenbezogener Bebauungsplan (**Anlage I**) mit Begründung (**Anlage II**), Stand: August 2020
- (2) Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Vorhabenbeschreibung, Stand: August 2020 (**Anlage III**)
- (3) Baugrunduntersuchung/Gründungsberatung, Fuhrmann & Brauckmann GbR, Balve, Stand: 29. Juni 2020 (**Anlage IV**)
- (4) Schallschutzgutachten der NecharIngenieure, Freiberg am Neckar, Stand: Mai 2020 (**Anlage V**)
- (5) Artenschutz-Vorprüfung (Stufe 1), grünplan, Büro für Landschaftsplanung, Stand: September 2019 (**Anlage VI**)
- (6) Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines Seniorenzentrums, Koehler und Leutwein,

Karlsruhe, Stand: Dezember 2019 (**Anlage VII**)

- (7) Entwässerungskonzept U Plan GmbH, Dortmund, Stand: August 2020 (**Anlage VIII**)
- (8) Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand: 05.11.2020 (**Anlage IX**)
- (9) Muster für Bürgschaft für öffentliche Erschließungsanlagen (**Anlage X**)
- (10) Vorplanungen des Büros Brilon, Bondzio, Weiser (Bochum) für die Änderungen an der Von-der-Recke-Straße und der Hartmannstraße, Stand: 10.12.2020 (**Anlage XI**)
- (11) Kostenschätzung für die Änderungen an der Von-der-Recke-Straße und der Hartmannstraße, Stand: 10.12.2020 (**Anlage XII**)

§ 3

Vorhabenbeschreibung und Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf dem Vorhabengrundstück das im Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Vorhabenbeschreibung (**Anlage III**) im Einzelnen dargestellte und nachfolgend beschriebene Bauvorhaben (im Folgenden: „Vorhaben“) auf seine Kosten zu errichten. Das Vorhaben betrifft:
 - (1) den Abriss der noch vorhandenen Bestandsgebäude,
 - (2) die Errichtung eines Baukörpers mit drei Vollgeschossen und Flachdach,
 - (3) die Schaffung von 20 Tiefgaragenstellplätzen im Untergeschoss,
 - (4) die Errichtung eines Dachgartens für den Aufenthalts im Freien sowie eines Mehrzweckraums auf dem Dach des neuen Baukörpers,
 - (5) die teilweise Begrünung des Daches und eines Teils der Fassade,
 - (6) die Begrünung und terrassenförmige Ausbildung des Innenhofs.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Anpassung der öffentlichen Erschließungsanlage gemäß § 6 und der **Anlage XI** dieses Vertrages.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Wetter (Ruhr), das Vorhaben und die notwendigen Erschließungsanlagen innerhalb des Vertragsgebietes nach Maßgabe dieses Vertrages auf eigene Kosten und zu den vereinbarten Terminen herzustellen.

§ 4

Durchführungsfristen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 »Seniorenzentrum Hartmannstraße« einen Bauantrag für das Vorhaben zu stellen und innerhalb von 48 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung das Vorhaben gemäß der Ausführungsplanung vollständig fertigzustellen und die Nutzung aufzunehmen. Auf Antrag des Vorhabenträgers kann mit Zustimmung der Stadt eine Fristverlängerung erfolgen. Die Fristen verlängern sich jeweils, falls ein Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan erhoben wird und/oder eine Klage gegen die Baugenehmigung eingelegt wird, bis zum rechtskräftigen Abschluss der jeweiligen Verfahren.
2. Wird das Vorhaben nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 durchgeführt, soll die Stadt den Bebauungsplan nach § 12 Abs. 6 BauGB aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.
3. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten für die Durchführung des Vertrages.

§ 5

Erschließung und Entwässerung

1. Für die Errichtung einer Grundstückszufahrt im Gehwegbereich der Von-der-Recke Straße wird durch den Vorhabenträger vor Beginn des Baus des Vorhabens eine Sondernutzungserlaubnis bei der Stadt Wetter (Ruhr) beantragt.
2. Gemäß der Entwässerungssatzung des Stadtbetriebes Wetter (Ruhr) muss der Anschluss der Flächen und Gebäude an den öffentlichen Kanal genehmigt werden. Hierfür wird der Vorhabenträger zusammen mit dem Bauantrag eine entsprechende Entwässerungsplanung vorlegen.
3. Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser der Grünflächen wird in das Grundwasser eingeleitet. Das übrige Oberflächenwasser ist über ein Rückhaltesystem mit nachgeschalteter Drossel auf dem Grundstück zurückzuhalten und mit einer maximalen Einleitungsmenge von 15,6 l/s der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Die Parteien gehen davon aus, dass gemäß Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ein Rückhaltevolumen von rd. 27 cbm für eine gedrosselte Entwässerung ausreichend ist. Über die Dimensionierung und Ausführung der Anlagen wird im Zuge der Entwässerungsgenehmigung entschieden.
4. Das anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet. Über die Dimensionierung und Ausführung der Anlagen wird im Zuge der Entwässerungsgenehmigung entschieden.

§ 6

Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung der Erschließungs- und Entwässerungsanlagen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung folgender verkehrlicher Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum gemäß **Anlage XI** (im Folgenden: „Erschließungsanlage“):
 - Zur Verbesserung der Verkehrssituation im Umfeld des Vorhabenstandortes erfolgt die Verbreiterung des Gehweges zwischen der Hartmannstraße und der geplanten Zufahrt zum Seniorenheim, sowie eine Anpassung des Gehwegstückes westlich der Hartmannstraße zur gesicherten Führung der Schulkinder. Die Von-der-Recke-Straße wird so in diesem Bereich auf eine Breite von 3,50 m verschmälert.
 - Der Vorhabenträger erneuert die Deckschicht in der Von-der-Recke Straße im Ausbaubereich gemäß **Anlage XI** und übernimmt ebenfalls den barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle.
 - Die erlaubte Fahrbeziehung aus der Hartmannstraße wird auf ein Rechtsabbiegen in die Von-der-Recke-Straße beschränkt und das bestehende Stoppschild beibehalten. Westlich der Hartmannstraße wird ein Fußgängerüberweg – einschließlich Beleuchtung – zur sicheren Überquerung der Von-der-Recke-Straße – insbesondere für Schulkinder – angelegt.
 - Die Beschilderung und Markierung wird – soweit erforderlich – angepasst.

Der Vorhabenträger übernimmt darüber hinaus folgende zusätzliche Erschließungsmaßnahmen gemäß **Anlage XI**, die nicht für das Vorhaben erforderlich sind, die aber die Verkehrssituation in diesem Bereich wesentlich verbessern:

- Die Errichtung einer Querungsstelle in barrierefreiem Ausbau für die Kleine Kampstraße.
- Die Erneuerung der bituminösen Tragschicht der Von-der-Recke Straße.

Die Stadt bzw. der Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) erstattet dem Vorhabenträger nach Abrechnung sowie Vorlage der Schlussrechnungen der bauausführenden Firmen und Abnahme gemäß § 10 die für diese Maßnahmen zusätzlich erforderlichen Aufwendungen.

2. Mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung für die geplanten Veränderungen der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Flurstück 558, Flur 4, Gemarkung Volmarstein (**Anlage XI**) beauftragt der Vorhabenträger zugelassene Ingenieurbüros, Fachingenieure, die die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bieten. Hierzu hat der Vorhabenträger das Büro Brilon, Bondzio, Weiser (Bochum) beauftragt.
3. Für die Entwässerungsplanung wurde das Büro U Plan GmbH aus Dortmund benannt.
4. Mit dieser Auswahl sind die Stadt und der Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) einverstanden. Ebenso beauftragt der Vorhabenträger nach jeweiliger Zustimmung der Stadt Wetter (Ruhr) nur Firmen mit der Durchführung der Baumaßnahmen, die die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzen. Leistungsverzeichnisse bedürfen vor deren Ausgabe der Abstimmung mit der Stadt und dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr).

§ 7

Baudurchführung, Fertigstellung der Anlagen

1. Der Vorhabenträger stellt die geplanten Änderungen der Erschließungsanlage auf dem Flurstück 558 entsprechend den Vorgaben aus der von den gemäß § 6 beauftragten bzw. noch zu beauftragenden Fachplanern zu erstellenden Ausführungsplanung auf der Grundlage der vorliegenden Vorplanung gemäß **Anlage XI** und die zwischen den Parteien vor Beginn des Baus des Vorhabens noch im Detail abzustimmen ist, her. Zum Zwecke der Durchführung der Maßnahmen gestattet die Stadt dem Vorhabenträger die ordnungsgemäße Benutzung von Teilflächen der in ihrem Eigentum stehenden Verkehrsflächen auf dem Flurstück 558. Im Weiteren gestattet der Grundstückseigentümer die Benutzung der Flurstücke 71, 119 und 542 zur Herstellung der Erschließungsanlagen. Die Planung und Herstellung aller Erschließungsanlagen (u. a. Einmündungs- und Gehwegbereich, FGÜ, taktile Elemente im Kreuzungs- und Buskapbereich, Beleuchtung Beschilderung, Markierung) erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der jeweils gültigen und einschlägigen DIN-Normen, DIN-EN Normen, zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien, Technischen Lieferbedingungen und Merkblättern. Der Vorhabenträger erarbeitet alle erforderlichen Ausführungsplanungen / Genehmigungsplanungen für die Erschließungsanlagen und stellt diese der Stadt und dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) zur Verfügung.
2. Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern auf eigene Kosten sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch endgültig fertig gestellter öffentlicher Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung des Grundstücksanschlusses für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen. Der Baubeginn ist der Stadt Wetter (Ruhr) und dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) mit einer Frist von einer Woche vorher schriftlich anzuzeigen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Verkehrsflächen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten zu beseitigen.

§ 8

Qualitätssicherung

Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt und des Stadtbetriebs Wetter (Ruhr) von den für den Bau der Erschließungsanlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von den Parteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt und dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt oder dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) bestimmten Frist zu entfernen.

§ 9

Sicherheitsleistungen

1. Der Vorhabenträger hat innerhalb von zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten auf dem Vorhabengrundstück oder der öffentlichen Erschließungsanlage eine nicht auf erstes Anfordern zahlbare Bürgschaft eines den Anforderungen des § 17 Abs. 2 VOB/B entsprechenden Bürgen zu stellen. Die Bürgschaft ist in Höhe der geschätzten Herstellungskosten der öffentlichen Erschließungsanlagen (**Anlage XII**) zu leisten, insbesondere für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung einschließlich Abrechnung, Mängelbeseitigung (inkl. sämtlicher mit Mängeln zusammenhängender Zahlungs- und Schadensansprüche), den Schadensersatz sowie die Erstattung von Überzahlungen einschließlich der Zinsen, ferner für die Erfüllung von Schadensersatzansprüchen jeglicher Art, insbesondere wegen Schadensersatzes statt der Leistung, wegen Pflichtverletzung, wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen und aus Abwicklungsverhältnissen, z.B. nach berechtigter Kündigung des Vertrages durch den Auftraggeber. Die Bürgschaft ist gemäß dem diesem Vertrag als Anlage X beigefügtem Muster zu stellen.
2. Der Vorhabenträger hat nach Abnahme mit Vorlage der Schlussrechnung eine nicht auf erstes Anfordern zahlbare Bürgschaft eines den Anforderungen des § 17 Abs. 2 VOB/B entsprechenden Bürgen zu stellen in Höhe von 4.000 € für die Erfüllung der ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen hinsichtlich der Mängelbeseitigung gemäß BGB (inkl. sämtlicher mit Mängeln zusammenhängender Zahlungs- und Schadensersatzansprüche) gegen Rückgabe der gemäß Absatz 1 zu stellenden Vertragserfüllungsbürgschaft durch die Stadt. Die Bürgschaft ist gemäß dem diesem Vertrag als **Anlage X** beigefügten Muster zu stellen.

§ 10

Abnahme, Bestandsunterlagen, Baukosten

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Stadt und den Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) zum Abnahmetermin mit der ausführenden Firma mindestens fünf Tage vorher schriftlich einzuladen. Die Abnahme der Erschließungsanlage durch den Vorhabenträger gegenüber der Firma erfolgt in Gegenwart des Vertreters der Stadt und des Stadtbetriebes Wetter (Ruhr). Gleichzeitig mit der Abnahme des Vorhabenträgers gegenüber der bauausführenden Firma erfolgt die Abnahme durch die Stadt und den Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) gegenüber dem Vorhabenträger. Das Ergebnis der Abnahmen ist jeweils zu protokollieren und den jeweils Beteiligten ist eine Abschrift

zu übergeben. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten ab Abnahmedatum durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten bzw. von der bauausführenden Firma zu beseitigen. Die Abnahme der Mängelbeseitigungsarbeiten erfolgt nach dem gleichen Verfahren wie die Abnahme.

2. Zur Abnahme müssen die entsprechend den technischen Richtlinien und Vorschriften vorgesehenen Prüfunterlagen mit einer Stellungnahme des Fachbüros/Fachingenieurs vorliegen (Nachweise über die Standfestigkeit des Erdplanums und der Schottertragschicht durch Lastplattendruckversuche, Kontrollprüfungen des bituminösen Mischgutes und der Schottertragschicht).
3. Im Falle des Verzuges sind die Stadt und der Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) berechtigt, ohne weitere Fristsetzung die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers im angemessenen Umfang beseitigen zu lassen.
4. Der Vorhabenträger übergibt der Stadt und dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) Bestandspläne über die Erschließungsanlagen (in digitaler und in Papierform).
5. Der Vorhabenträger teilt der Stadt und dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) die entsprechenden Baukosten für die einzelnen Ausstattungen, Beleuchtungsanlagen, Fahrbahn-, Gehweg- und Grünflächen der Verkehrsflächen sowie die jeweils zugehörigen Planungskosten mit.

§ 11

Besichtigungen

Die Stadt und der Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) sind während der Bauzeit jederzeit berechtigt, die Ausführung der Erschließungsanlagen zu überprüfen. Weicht die Ausführung von den zwischen der Stadt und dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) und dem Vorhabenträger getroffenen Vereinbarungen ab oder sind die Leistungen mangelhaft, ist der Vorhabenträger verpflichtet, die festgestellten Mängel unverzüglich beseitigen zu lassen. Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder nicht innerhalb der Fristen gemäß § 4, so sind die Stadt und der Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers durchführen zu lassen. Zu Anweisungen an die Bauleitung bzw. zu Anweisungen auf der Baustelle an die bauausführenden Firmen sind nur der Vorhabenträger und ihre Beauftragten berechtigt.

§ 12

Gewährleistung

Art, Umfang und Dauer der Gewährleistung richten sich nach den zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen, gesetzlichen Regelungen des Werkvertragsrechts gem. §§ 631 ff. BGB.

§ 13

Erschließung und Kanalanschlussbeiträge

Beiträge nach dem Baugesetzbuch – insbesondere gemäß § 127 Abs. 1 BauGB – oder sonstige Entgelte werden für die hergestellten Erschließungsanlagen nicht erhoben, sofern der Stadt kein

beitragsfähiger Aufwand entsteht. Insbesondere wird die Stadt, wenn der Vorhabenträger den Durchführungsvertrag ordnungsgemäß erfüllt, die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke nicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen für die vom Vorhabenträger erstellten Erschließungsanlagen heranziehen, da der Stadt in diesem Fall kein beitragsfähiger Aufwand entsteht. Die Erhebung eines Kanalanschlussbeitrages richtet sich nach der entsprechenden Satzung des Stadtbetriebes Wetter (Ruhr).

§ 14

Versicherungsnachweis

Der Vorhabenträger wird für die Zeit bis zur Abnahme eine Bauwesen- und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung für die Erschließungsanlagen abschließen. Der Nachweis der Versicherungen hat vor Baubeginn der Erschließungsanlagen zu erfolgen.

§ 15

Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns des Umbaus der Erschließungsanlagen bis zur Abnahme durch die Stadt obliegt die Verkehrssicherungspflicht, die Unterhaltungspflicht, die Reinigungs- und Streupflicht dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger übernimmt die Verkehrssicherungspflichten in dem Maß, in dem sie auch der Stadt bei pflichtgemäßer Ausübung ihrer Aufgaben obliegen würde.
2. Der Vorhabenträger haftet bis zur Abnahme gemäß § 10 in gleichem Umfang wie die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstigem Eigentum der Stadt verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei, diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 16

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die folgenden Maßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 »Seniorenzentrum Hartmannstraße« zu beachten und umzusetzen:

- Anlage der Stellplätze gemäß Festsetzung Nr. 4.,
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Festsetzung Nr. 5 (5.1.bis 5.3),
 - Für die Fassadenbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 5.1 sind die Pflanzarten Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*), Efeu (*Hedera helix*), Kletterrosen, Ramblerrosen (*Rosa spec.*), Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Blauregen (*Wisteria frutescens*), Wildreben (*Vitis vinifera var. silvestris*) zu verwenden.

- Bei Abgang der festgesetzten Bestandbäume gemäß Festsetzung Nr. 5.3 ist eine Neupflanzung durch die Arten Winterlinde (*Tilia cordata*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) vorzunehmen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß Festsetzung Nr. 6 (6.1.und 6.2),
- Gestalterische Festsetzungen gemäß Festsetzung Nr. III. (1.und 2.).
- Hinweise zum Artenschutz gemäß Nr. IV., 1.

§ 17

Denkmalschutz

1. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1b DSchG NRW durch den Vorhabenträger zu beantragen.
2. Der Beginn der Bodeneingriffe ist frühzeitig mit dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, abzustimmen, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können. Ansprechpartner ist Herr Pott, Telefon 0251/59105, naturkundemuseum@lwl.org.

§ 18

Schutz des Oberbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 19

Wechsel des Vorhabenträgers und Rechtsnachfolge

1. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt.
2. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, etwaige Rechtsnachfolger zugleich mit Wirkung für weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten, die ihnen durch diesen Vertrag von der Stadt auferlegten Verpflichtungen zu übernehmen. Eine Rechtsnachfolge ist gemäß § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt möglich. Die Stadt ist berechtigt, vom Rechtsnachfolger die Erfüllung unmittelbar zu verlangen. Nach Zustimmung der Stadt zur Übertragung der Verpflichtungen dieses Vertrages auf einen Rechtsnachfolger ist der Vorhabenträger von den Verpflichtungen dieses Vertrages befreit. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 20

Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Seniorenheim Hartmannstraße“. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dieses gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Der Haftungsausschluss gilt auch, wenn eine erteilte Baugenehmigung für das Vorhaben aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplans rechtswidrig ist und deshalb gerichtlich oder behördlich aufgehoben wird. Ausgenommen von der vorstehenden Regelung sind Ansprüche wegen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens der Stadt.

§ 21

Wirksamkeit und Vertragsgültigkeit

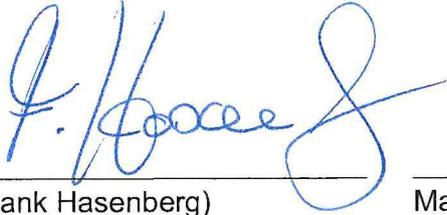
1. Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten ist oder eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB erteilt wird.
2. Sollte in diesem Vertrag ein Punkt nicht geregelt worden sein, der bei verständiger Würdigung der Sach- und Rechtslage hätte geregelt werden müssen, so bleibt der Vertrag gültig. Die Lücke im Vertrag wird nach dem Grundsatz von Treu und Glauben im Rechtsverkehr entsprechend dem Vertragszweck durch gütliche Einigung zwischen den Parteien geschlossen.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht. Unwirksame Bestimmungen sind durch Vereinbarungen zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommen.
4. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 22

Vertragsausfertigung

Die Eigentümerin ist mit der Umsetzung aller Maßnahmen dieser Vereinbarung auf ihrem Grundstück vollumfänglich einverstanden und stimmt unwiderruflich dem Vorhaben zu. Die Regelung zur Rechtsnachfolge in § 19 dieses Vertrages gilt ebenfalls für die Eigentümerin im Falle der Rechtsnachfolge im Eigentum. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger, die Eigentümerin und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Wetter (Ruhr), den 21.01.2021,



(Frank Hasenberg)
Bürgermeister



Markus Bachmann
Evangelische Stiftung
Volmarstein



Dr. Christiane Pinggen
Urwohnen GmbH