

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Wetter (Ruhr) „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“

Die Stadt Wetter (Ruhr), vertreten durch den Bürgermeister

- nachfolgend Stadt Wetter (Ruhr) genannt -

der MediG GbR vertreten durch Silvia London-Schleyer geb. London und Dr. med. Stephan Schleyer geb. am 07.03.1964, Grundschtötteler Straße 72a, 58300 Wetter

- nachfolgend Vorhabenträger genannt –

und

MEDIG GbR, bestehend aus den Gesellschaftern

Silvia Helene London-Schleyer, geb. London, geb. am 01.06.1963 wohnhaft Grundschtötteler Straße 72a, 58300 Wetter

Teresa Bouecke geb. Schleyer, geb. am 28.10.1989 wohnhaft Grundschtötteler Straße 72, 58300 Wetter

Adrian Schleyer, geb. am 15.04.1992, wohnhaft Grundschtötteler Straße 72, 58300 Wetter

Benedict Schleyer, geb. am 30.11.1993, wohnhaft Barlskamp 76 a, 22549 Hamburg

- nachfolgend Eigentümerin genannt -

schließen folgenden Durchführungsvertrag zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Wetter (Ruhr) „MEDIG – Gesundheitszentrum „Im Hilingschen“ nach § 12 BauGB:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums auf den in § 1 näher bezeichneten Flächen zwischen den Straßen Im Hilingschen und Grundschtötteler Straße. Das geplante Gesundheitszentrum bietet Platz für unterschiedliche Facharztpraxen. Ergänzend dazu sind eine Physiotherapie-Praxis, ein Bewegungsbad, betreutes Wohnen, eine Apotheke und ein Sanitätshaus mit Schwerpunkt für Diabetikerbedarf vorgesehen. Hierzu sollen insgesamt 47 Stellplätze geschaffen werden.

Das Grundstück steht im Eigentum der MEDIG GbR, Silvia Helene London-Schleyer geb. London, Teresa Bouecke geb. Schleyer, Adrian Schleyer und Benedict Schleyer.

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat dem Vorhaben und der geplanten Vorgehensweise im Grundsatz in seiner Sitzung am 27.09.2018 zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss gefasst. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB soll aufgestellt werden.

Der vorliegende Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Errichtung des vorgenannten Bauvorhabens.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird die Verpflichtung des § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt.

Teil 1 Vorhaben

§ 1

Gegenstand des Vertrages, Vorhabenträger

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums, sowie der Bau von Stellplätzen einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zzgl. der notwendigen Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche „Im Hilingschen“ (Zufahrt, Gehweg, Stellplätze etc.). Das Vertragsgebiet liegt in der Gemarkung Grundschoffel, Flur 1 und erstreckt sich über die Flurstücke 771 (Vorhabengrundstück und teilweise Erschließungsfläche) und 772 und 770 teilweise (Erschließungsfläche), die im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet sind.
- (3) Die Eigentümerin ist laut Grundbuch Eigentümerin des Flurstückes 771, die Stadt Eigentümerin der Flurstücke 770, 772.
- (4) Die beiden Personen, die zusammen Vorhabenträger sind, übernehmen alle Pflichten aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner und -gläubiger i.S.v. §§ 421, 428 BGB, sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.
- (5) 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.

§ 2

Verfahrensunterlagen

- (1) Der Vorhabenträger hat den Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgelegt, der aus folgenden Unterlagen besteht:
 - a) aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Anlage 1)
 - b) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 2)
 - c) Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 3)
 - d) Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 1 und 2 (Anlage 4)
 - e) Umweltbericht; Büro Uwedo, Stand November 2019 (Anlage 5)
 - f) Artenschutzprüfung Stufe I, Büro Uwedo, November 2019 (Anlage 6)
 - g) Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, November 2019 (Anlage 7)
 - h) Gutachten zur Baugrundbeurteilung (Geotechnischer Bericht), zu abfallwirtschaftlichen Erstbewertung von Aushubmaterial und zur Versickerungsbeurteilung, Geoconsult, Dezember 2018 (Anlage 8)

- i) Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerungsbeurteilung für das Projekt „MEDIG“ Im Hilingschen in 58300 Wetter / Ruhr (Geoconsult, Sachverständigenbüro Bau-, Geo- und Umwelttechnik, November 2019) (Anlage 9)
- j) Muster für Bürgschaft für öffentliche Erschließungsanlagen (Anlage 10)
- k) Vorplanungen für die Änderungen an der Straße „Im Hilingschen“ (Anlage 11)
- l) Kostenschätzung für die Änderungen an der Straße Im Hilingschen (Anlage 12)

(2) Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrags.

(3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass der Aufstellungsbeschluss, den der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) am 27.09.2018 gefasst hat, einen Anspruch auf Erlass einer Satzung nach § 12 Baugesetzbuch nicht begründet und ein Anspruch auch nicht durch diesen Vertrag begründet wird.

§ 3

Vorhaben und Durchführungsverpflichtung

- (1) Vorhaben im Sinne dieses Vertrages sind alle baulichen Anlagen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 1 und 2 einschließlich der Vorhabenbeschreibung (Anlage 4) dargestellt sind einschließlich der notwendigen baulichen Änderungen an der Straße „Im Hilingschen“ (Anlage 11).
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Wetter (Ruhr), auf dem im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Vorhabengrundstück das im Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 1 und 2 einschließlich der Vorhabenbeschreibung (Anlage 4) im Einzelnen dargestellte und nachfolgend beschriebene Bauvorhaben zu errichten:
Das Projekt vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ beinhaltet die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums mit ergänzender Physiotherapie-Praxis, Bewegungsbad, betreutem Wohnen, einer Apotheke und einem Sanitätshaus mit dem Schwerpunkt Diabetikerbedarf.
- (3) Die Erschließung erfolgt über die Straße Im Hilingschen. Zur Anbindung des Vorhabens an die Straße Im Hilingschen, die außerhalb des Gebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ (Anlage 2) verläuft, umfasst das Vorhaben auch die Änderungen der öffentlichen Verkehrsfläche, die gemäß des noch aufzustellenden Ausführungsplanes festgelegt werden, einschließlich der Zufahrten zum Vorhabengrundstück. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Wetter (Ruhr), die baulichen Änderungen an der Straße „Im Hilingschen“ auf eigene Kosten durchzuführen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner gegenüber der Stadt Wetter (Ruhr), für das Vorhaben eine Stellplatzanlage mit mindestens 47 PKW-Einstellplätzen - 43 Einstellplätze auf dem Vorhabengrundstück und 4 weiteren Stellplätzen an der Straße Im Hilingschen - zu errichten (vgl. Anlage 11).

§ 4

Durchführungsfristen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ durch Bekanntmachung nach § 10 BauGB bei der Stadt Wetter (Ruhr) einen Bauantrag für das gesamte Vorhaben entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans Blatt 1 und 2 einschließlich der

Vorhabenbeschreibung (Anlage 4) zu stellen und nach Erteilung der Baugenehmigung das Vorhaben einschließlich der notwendigen Änderungen an der Verkehrsfläche „Im Hilingschen“ gemäß der Ausführungsplanung innerhalb von 48 Monaten vollständig fertigzustellen und die Nutzung aufzunehmen. Auf Antrag des Vorhabenträgers kann begründet mit Zustimmung der Stadt eine Fristverlängerung erfolgen.

- (2) Diese Fristen verlängern sich um Zeiten, in denen Normenkontrollanträge gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ nach § 47 VwGO oder Klagen gegen eine zu erteilende Baugenehmigung anhängig sind. Das gilt nicht, wenn Anträge nach § 47 Abs. 6 VwGO oder Anträge auf Regelung der Vollziehung der Baugenehmigung nach §§ 80 Abs. 5, 80a VwGO erfolglos geblieben sind. In diesem Fall verlängert sich die Realisierungspflicht lediglich um die Dauer der Eilverfahren.
- (3) Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan 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.

Teil 2 Erschließungsanlagen

§ 5 Erschließung

- (1) Für den Umbau des Gehweges mit zwei Grundstückszufahrten ist durch den Vorhabenträger vor Beginn des Baus des Vorhabens eine Sondernutzungserlaubnis bei der Stadt Wetter (Ruhr) zu beantragen.
- (2) Gemäß der Entwässerungssatzung des Stadtbetriebes Wetter (Ruhr) muss der Anschluss der Flächen und Gebäude an den öffentlichen Kanal genehmigt werden. Hierfür ist seitens des Vorhabenträgers zusammen mit dem Bauantrag eine entsprechende Entwässerungsplanung vorzulegen.
- (3) Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser der Grünflächen ist anteilig in das Grundwasser einzuleiten. Das übrige Oberflächenwasser ist über ein Rückhaltesystem mit nachgeschalteter Drossel auf dem Grundstück zurückzuhalten und mit einer maximalen Einleitungsmenge – inkl. Schmutzwasser – von 10 l/s der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Über die Dimensionierung und Ausführung der Anlagen wird im Zuge der Entwässerungsgenehmigung entschieden.

§ 6 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung der Erschließungsanlagen

Mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung für die geplanten Veränderungen der öffentlichen Verkehrsfläche auf den Flurstücken 770, 771, 772 (Anlage 11) beauftragt der Vorhabenträger zugelassene Ingenieurbüros, Fachingenieure, die die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bieten. Hierzu hat der Vorhabenträger verbindlich das Architekturbüro BSP-Architekten Bödecker Schulte Partnerschaft, Bochum sowie zur TGA-Planung incl. Entwässerungsplanung das Ingenieurbüro Ludger Terbrack – Vreden benannt. Mit dieser Auswahl sind die Stadt Wetter (Ruhr) 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 Wetter (Ruhr) und dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr).

§ 7

Baudurchführung, Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Vorhabenträger stellt die geplanten Änderungen der öffentlichen Verkehrsfläche – nachfolgend Erschließungsanlage genannt - auf den Flurstücken 770, 771, 772 entsprechend den Vorgaben aus der Ausführungsplanung, die die Anlage 11 konkretisiert und zwischen den Parteien vor Beginn des Baus des Vorhabens im Detail abzustimmen ist, her. Zum Zwecke der Durchführung der Maßnahmen gestattet die Stadt dem Vorhabenträger die ordnungsgemäße Benutzung der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke auf den Flurstücken 770 und 772. Die Planung und Herstellung aller Erschließungsanlagen 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 der Grundstücksanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen. Im neu erstellten Gehweg hat der Vorhabenträger auf eigene Kosten, im Einvernehmen mit der Stadt und dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) ein Leerohr für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche zu verlegen. 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 Stadtbetrieb 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 beiden Vertragsparteien 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) Vertragserfüllungssicherheit

Der Vorhabenträger hat unverzüglich nach Wirksamkeit dieses Vertrages 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 12), insbesondere für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung einschließlich Abrechnung, Mängelbeseitigung (inkl. Sämtlicher mit Mängeln zusammenhängender Zahlungs- und Schadensansprüche) und 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 10 beigefügten Muster zu stellen.

(2) Mängelansprüchesicherheit (Gewährleistungszeitraum)

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 2.000 € für die Erfüllung der ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen hinsichtlich der Mängelbeseitigung (inkl. sämtlicher mit Mängeln zusammenhängender Zahlungs- und Schadensersatzansprüche) gemäß BGB.

Die Bürgschaft ist gemäß dem diesem Vertrag als Anlage 10 beigefügten Muster zu stellen.

§ 10 Abnahme

(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 Stadtbetrieb Wetter (Ruhr).

(2) Zur Abnahme müssen die entsprechend den technischen Richtlinien und Vorschriften vorgesehenen Prüfunterlagen mit einer Stellungnahme des Fachbüros/Fachingenieurs vorliegen (z.B. Dichtigkeitsprüfung der Kanäle gem. DIN-EN 1610, Kanalkameraaufnahme gemäß DIN-EN 13508-2/DWA-M149-2, Nachweise über die Standfestigkeit des Erdplanums und der Schottertragschicht durch Lastplattendruckversuche, Kontrollprüfungen des bituminösen Mischgutes und der Schottertragschicht).

(3) Die Parteien vereinbaren die förmliche Abnahme. Auch das Ergebnis der Abnahme zwischen der Stadt und dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) und dem Vorhabenträger ist zu protokollieren und der Stadt zu übergeben. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten ab Abnahmedatum durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten zu beseitigen. Die Abnahme der Mängelbeseitigungsarbeiten erfolgt ebenfalls förmlich. Im Falle des Verzuges sind die Stadt und der Stadtbetrieb Wetter

(Ruhr) berechtigt, ohne weitere Fristsetzung die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

§ 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 im Rahmen des Zeitplanes, 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 sind nur der Vorhabenträger und ihre Beauftragten berechtigt.

§ 12 Gewährleistung

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

§ 13 Erschließung und Kanalanschlussbeiträge

Beiträge nach dem Baugesetzbuch oder sonstige Entgelte werden für die hergestellten Erschließungsanlagen nicht erhoben, sofern der Stadt kein beitragsfähiger Aufwand entsteht. Insbesondere wird die Stadt Wetter (Ruhr), 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 Baus 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 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 sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei, diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 16 Widmung

Die Stadt wird die Erschließungsanlagen nach der Fertigstellung unverzüglich widmen. Die Eigentümer erteilen bereits jetzt unwiderruflich die nach § 6 Straßen- und Wegegesetz NRW für die Widmung erforderliche Zustimmung.

Teil 3 Sonstige Regelungen

§ 17 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (2) Der Stadt entstehen durch die Regelung dieses Vertrages bei vertragsgemäßer Erfüllung keine Erschließungsaufwendungen im Sinne von § 127 Abs. 1 BauGB für die Erschließungsanlagen im Sinne der Anlage 11 dieses Vertrages.

§ 18 Ausgleich landschaftlicher Eingriffe

- (1) Der Ausgleich des landschaftlichen Eingriffes wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans stattfinden und im Bebauungsplan festgesetzt sowie im Umweltbericht (Anlage 5) beschrieben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung aller im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB.
- (2) Folgende Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen:
- Erhalt oder Neuanpflanzung von Gehölzen,
 - extensive Dachbegrünung
 - die Festlegung von versickerungsfähigem Pflaster im Bereich von Stellplätzen
 - Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischem Gehölzanteil
 - 23 Neuanpflanzungen von Einzelbäumen (Baumscheibe mind. 4 m² bei umliegend vollversiegelter Fläche)
 - Anlegen von Intensiv- und Extensivrasen auf den in der Anlage zum Umweltbericht, Karte 2, gekennzeichneten Flächen.
- Die genauen Pflanzenarten und Verortungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. (Anlage 5)
- (3) Die Wertebilanz von 8.978,0 Biotopwertpunkten im Ausgangszustand zu 9.025,5 Biotopwertpunkten im Planungszustand zeigt einen Punkteüberschuss von 47,5.

- (4) Zusätzlich zu den Kompensationsmaßnahmen sind 2 Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen gemäß der Baumschutzsatzung des Stadtbetriebes Wetter (Ruhr) auf den Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 zu pflanzen. Darüber hinaus sind noch 4 Ersatzpflanzungen außerhalb der angegebenen Fläche umzusetzen oder eine Ausgleichszahlung nach § 7 der Baumschutzsatzung zu leisten.
- (5) Die in der Anlage zum Umweltbericht (vgl. Anlage 5 dieses Durchführungsvertrages), Karte 2, mit der Ziffer 4.5 gekennzeichneten Grünflächen sind mit Intensivrasen, Staudenrabatten und / oder Bodendeckern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die in der genannten Anlage 2 zum Umweltbericht mit der Ziffer 4.6 gekennzeichnete Grünfläche nördlich des neuen Gebäudes ist als Extensivrasen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es hat eine Aussaat (Blühpflanzen, Gräser, Kräuter), bestehend aus Regionalen Saatgutmischungen (z. B. Firma Rieger Hoffmann, Saaten Zeller), Regelsaatgutmischungen (z. B. RSM 8.1) oder adäquate Mischungen, zu erfolgen (ein- bis dreimal jährliche Mahd).

§ 19

Entwicklungs- und Unterhaltungspflege

- (1) Für die fachgerechte Ausführung der Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen nach § 18 und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind zur Herstellung des Entwicklungszieles durch den Vorhabenträger Pflegeleistungen erforderlich. Dabei handelt es sich um die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach DIN 18916 – 18918 und DIN 18919. Nach der ausgeführten Fertigstellungs- und Entwicklungspflegeleistungen über 4 Jahre ist der Vorhabenträger verpflichtet, hierfür die Schlussabnahme schriftlich zu beantragen und von der Stadt Wetter (Ruhr) abnehmen zu lassen.
- (2) Die nachfolgende, dauerhafte Unterhaltungspflege ist notwendiger Bestandteil zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen. Die Unterhaltungspflege nach DIN 18919 ist für den Erhalt des funktionsfähigen Zustandes auf Dauer notwendig. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur dauerhaften Unterhaltungspflege der Kompensationsmaßnahmen gegenüber der Stadt Wetter (Ruhr).

§ 20

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. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt Wetter (Ruhr).

§ 21

Maßnahmen während der Bauphase

Maßnahmen zum Boden-, Wasser- und Grundwasserschutz

- Die Betankung und Wartung von Baumaschinen muß im Bereich versiegelter Flächen erfolgen
- Eine Kontamination von Boden, Wasser und Grundwasser durch das Betanken und Warten von Baumaschinen ist zu vermeiden. Die Begleichung von Schäden an Boden, Wasser und Grundwasser gehen zu Lasten des Bauherrn und / oder der bauausführenden Firmen.

- Es ist eine Bodenkundliche Baubegleitung gemäß des vom Bundesverband Boden (BVB) veröffentlichten „Leitfadens zur Bodenkundlichen Baubegleitung“ erforderlich.
- Bodenabtrag hat getrennt für Ober- und Unterboden zu erfolgen und es ist eine getrennte Lagerung vorzusehen (DIN 18915 Bodenarbeiten)
- Während der Bauphase entstehende Bodenverdichtungen sind nach Beendigung der Baumaßnahme wieder zu beheben (z. B. mechanische Tiefenlockerung des Oberbodens).

Teil 4 Schlussbestimmungen

§ 22

Wechsel des Vorhabenträgers

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt.
- (2) 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.

§ 23

Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger/in weiterzugeben. Er wird diesen außerdem verpflichten, die von dem Vorhabenträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommene Verpflichtung seinerseits an seinen und weitere Rechtsnachfolger/in mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, solange die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 24

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Wetter (Ruhr) keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“.
- (2) Eine Haftung der Stadt Wetter (Ruhr) gleich aus welchem Rechtsgrund für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ tätigt, ist ausgeschlossen.

- (3) Für den Fall, dass der von der Stadt aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Wetter (Ruhr) „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ unwirksam ist, sind Aufwendungsersatzansprüche und Schadensersatz- sowie Entschädigungsansprüche gegen die Stadt gleich aus welchem Rechtsgrund ausgeschlossen. Die Stadt haftet dem Vorhabenträger aus keinem denkbaren Rechtsgrund, falls sich der Bebauungsplan als unwirksam erweist. 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.
- (4) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 25 **Salvatorische Klausel, Schriftformerfordernis**

- (1) Dieser Vertrag wird schriftlich geschlossen. Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags bedürfen der Schriftform, sofern nicht weitergehende Formerfordernisse bestehen.
- (2) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung. Den Vertragsparteien sind die in diesem Vertrag in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerke bekannt.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, wirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt auch bei Vertragslücken.

§ 26 **Wirksamkeit**

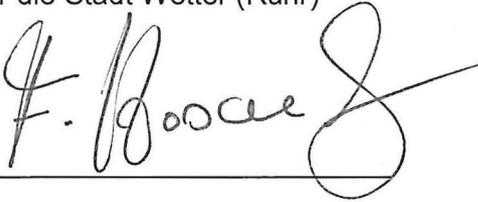
- (1) Der Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ der Stadt Wetter (Ruhr) nach § 10 BauGB in Kraft tritt, oder wenn eine Baugenehmigung für das Vorhaben nach § 33 BauGB erteilt wird.
- (2) Der Rücktritt vom Vertrag ist ausgeschlossen.

§ 27 **Umsetzung**

Die Eigentümer sind mit der Umsetzung aller Maßnahmen dieser Vereinbarung auf ihrem Grundstück vollumfänglich einverstanden und stimmen unwiderruflich den Maßnahmen zu. Die Regelung zur Rechtsnachfolge in § 23 dieses Vertrages gilt für die Eigentümerin im Falle der Rechtsnachfolge im Eigentum.

Wetter (Ruhr), den 20.02.2020

Für die Stadt Wetter (Ruhr)

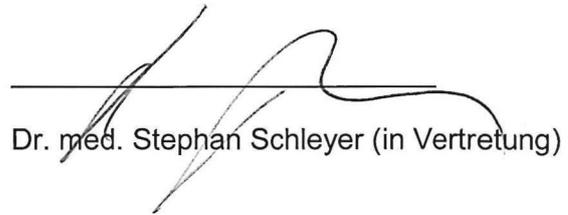


Herr Hasenberg
Bürgermeister

Für den Vorhabenträger



MediG GbR vertreten durch
Silvia London-Schleyer geb. London



Dr. med. Stephan Schleyer (in Vertretung)

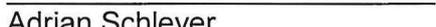
Für die Eigentümer
MediG GbR



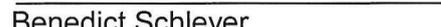
Silvia Helene London-Schleyer, geb. London



Teresa Bouecke geb. Schleyer



Adrian Schleyer



Benedict Schleyer