

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan im Geltungsbereich des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VB 6/388
"Laverweg / Am Wingert"

Die Stadt Düren,
vertreten durch die unterzeichnenden berechtigten Vertreter,
nachfolgend „**Stadt**“ genannt,

und

DüGü GmbH Projektentwicklungsgesellschaft
Bochholtzer Straße 54
52072 Aachen

vertreten durch Herrn Raoul Pöhler (Geschäftsführender Gesellschafter)

nachfolgend „**Vorhabenträgerin**“ genannt,

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VB 6/388 im Ortsteil Düren-Gürzenich zwischen den Straßen Am Wingert, Laverweg, Parkstraße und Gürzenicher Straße auf dem Grundstück eines ehemaligen Sägewerks eine Anlage für seniorengerechtes Wohnen - „Seniorengerechtes Wohnquartier“ - zu errichten.

Mit Schreiben vom 11.04.2016 beantragte die DüGü GmbH Projektentwicklungsgesellschaft die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gelände des Sägewerkes. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 02.06.2016 die Einleitung des Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungspläne der Innenentwicklung – beschlossen. Parallel hierzu haben die Vertragsparteien einen städtebaulichen Rahmenvertrag zur Durchführung der Bauleitplanung geschlossen.

Da es sich bei dem Bauvorhaben der DüGü GmbH Projektentwicklungsgesellschaft um ein Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB handelt und die DüGü GmbH Projektentwicklungsgesellschaft zur Realisierung der Planung bereit und in der Lage ist und sich mit diesem Vertrag zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet, sind wesentliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegeben (§ 12 Abs. 1 BauGB). Die DüGü GmbH Projektentwicklungsgesellschaft ist Eigentümerin der Grundstücke.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 07.12.2016 wurde das Bauleitplanverfahren daher umgestellt und der Plan nunmehr als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung - unter der Bezeichnung Nr. VB 6/388 „Laverweg/ Am Wingert“ weitergeführt.

Teil I. Allgemeines

§ A 1. Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben „Seniorengerechtes Wohnquartier“ wie es im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. VB 6/388 dargestellt ist (Anlagen 3 und 4).
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die in Anlage 1 umgrenzten Grundstücke. Es umfasst die Grundstücke Gemarkung Gürzenich, Flur 2, Flurstücke 357, 448 und 1277.

§ A 2. Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1: der Lageplan mit Umgrenzung des Vertragsgebietes
- Anlage 2: der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VB 6/388 nebst Begründung
- Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 2 (Übersichtsplan)
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 3 (Höhenentwicklung, Perspektiven)
- Anlage 5: Verkehrsgutachten; BSV, Aachen, von Juli 2017
- Anlage 6: die Artenschutzprüfung Stufe 1; Büro für Ökologie und Landschaftsplanung; Stolberg, 19.02.2016

Teil II. Vorhaben

§ V 1. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben „Seniorenrechtliches Wohnquartier Am Wingert“, gemäß des als Anlagen 3 und 4 beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus

- 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen,
- einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote,
- einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheim einrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG,
- einer Cafeteria,
- einer innliegenden Grünanlage,
- einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows),
- einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwasser zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie
- mindestens 75 Stellplätzen.

Eigentümer der Gesamtanlage ist die DüGü GmbH Projektentwicklungsgesellschaft.

§ V 2. Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages. Sie verpflichtet sich zur Kostentragung gemäß § S 1. dieses Vertrages. Die Vorschriften des Bauordnungsrechtes und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens zwölf Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VB 6/388 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Stadt, Bauordnungsamt, einzureichen. Mit der Ausführung des Vorhabens ist spätestens nach Ablauf einer Frist von zwölf Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung zu beginnen. Das Vorhaben ist innerhalb von 18 Monaten nach Baubeginn, spätestens jedoch bis zum 31.06.2021 fertig zu stellen und in Betrieb zu nehmen. Baubeginn ist der Zeitpunkt, an dem die Baubeginnanzeige bei der Stadt, Bauordnungsamt, eingegangen ist. Die Stadt ist verpflichtet, die vorstehend genannten Fristen zu verlängern, sofern die Fristüberschreitung auf Gründen beruht, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn gegen den Bebauungsplan oder eine auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung Rechtsmittel eingelegt werden. Als Beleg für die baugenehmigungskonforme Umsetzung ist die Vorlage der mangelfreien Bescheinigung der abschließenden Fertigstellung der Unteren Bauaufsichtsbehörde erforderlich.

§ V 3. Weitere Anforderungen an das Vorhaben

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Durchführung bzw. Herstellung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VB 6/388 beschriebenen Maßnahmen für das geplante Bauvorhaben.
- (2) Die Flurstücke 357, 448 und 1277 müssen als Voraussetzung für eine Baugenehmigung verschmolzen werden. Voraussetzung für die private Erschließung ist, dass die innere Erschließung aller Häuser dauerhaft gesichert ist.
- (3) Die DüGü GmbH Projektentwicklungsgesellschaft bzw. die Betreibergesellschaft verpflichtet sich die Seniorenanlage als eine betriebliche Einheit zu betreiben.
- (4) Die Freiraumgestaltung orientiert sich an der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan. Zur weiteren Abstimmung ist der Stadt bis spätestens im Rahmen des Bauantrages ein aussagekräftiger Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Teil III. Erschließung

- (1) Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über die vorhandenen Verkehrsanlagen Am Wingert bzw. Laverweg. Das Vorhaben wird über zwei Zufahrten erschlossen. Die nördliche Einfahrt von der Straße Am Wingert dient der Erschließung des

Pflegeheims und des Baukörpers für betreutes Wohnen. Die östliche Zufahrt wird ausschließlich zur Andienung der 10 Bungalows genutzt sowie der über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherten Erschließung des Grundstücks 1276, Flur 2, Gemarkung Gürzenich (Gürzenicher Straße 93). Eine Durchfahrt durch das Grundstück ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Poller) zu verhindern, die jedoch im Ernstfall kurzfristig entfernt werden können.

- (2) Für die Verkehrsanlagen im Plangebiet sowie deren Anschlüsse an die Straße „Am Wingert“ und den Laverweg ist durch ein Fachingenieurbüro eine Straßenplanung zu erstellen. Diese ist mit dem Amt für Tiefbau und Grünflächen abzustimmen.
- (3) Die Fahrbahn zur Erschließung der Bungalows im südlichen und westlichen Geländeteil ist in einer Breite von 5,50m herzustellen. Die Fahrbahn zur Erschließung des Pflegeheims sowie des betreuten Wohnens ist in einer Breite von min. 6,00m herzustellen (in Abhängigkeit von der Breite der Stellplätze gemäß Sonderbauverordnung), um das Einparken in Senkrechtparkstände zu ermöglichen.
- (4) Die Erschließung des Flurstücks Nr. 1276 / Gürzenicher Straße 93 ist während der Bauzeit und auch anschließend dauerhaft zu sichern. Ein entsprechendes Hinweisschild mit der Adresse ist an der Einmündung Laverweg anzubringen.
- (5) Der Vorhabenträgerin verpflichtet sich so viele Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück anzulegen, wie durch das Bauvorhaben insgesamt ausgelöst werden. Mindestens ist aber eine Gesamtzahl von 75 Stellplätzen zu schaffen. Davon sind an der Straße Am Wingert ausreichend Stellplätze für Kurzzeitparker sowie Krankenwagen und Anlieferung vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen. Die Vorbereiche der den Bungalows zugeordneten Garagen werden nicht als gesonderte Stellplätze gezählt.
- (6) Die Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück sind seitens der Vorhabenträgerin so zu bewirtschaften, dass sichergestellt ist, dass die Stellplätze für die Bewohner, Beschäftigten, Besucher und für sonstige Verkehre aus und in das Quartier allgemein zur Verfügung stehen und nutzbar sind. Die Vorhabenträgerin hat darauf hinzuwirken, dass ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs von Seiten der Nutzer des Quartiers in die umliegenden Wohnstraßen vermieden wird.
- (7) Die privaten Erschließungsflächen müssen durchgängig für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht bis 32t befahrbar sein. Ebenso muss eine Durchfahrt / Wendemöglichkeit für diese Fahrzeuge gegeben sein, um zu vermeiden, dass die Anwohner manuell die Müllgefäße zu einem Sammelpunkt bringen müssen. Es sind entsprechende Flächen für das Wendemanöver eines 3-achsigen Müllfahrzeugs freizuhalten.
- (8) Die privaten Erschließungsflächen müssen durchgängig mit Feuerwehrfahrzeugen befahrbar sein. Genaue Angaben zur Ausführung der Fahrbahn sind der DIN 14090 zu entnehmen und analog zu verwenden. Einzelheiten zur Ausführung der Zufahrt und der Aufstellflächen sind den Anforderungen aus § 5 BauO NRW und der Nr. 5 VV BauO

NRW zu entnehmen. Zu- und Durchfahrten für Feuerwehrfahrzeuge müssen geradlinig sowie im Lichten min. 3,00m breit und 3,50m hoch sein.

Sperrvorrichtungen sind in Zu- oder Durchfahrten zulässig, wenn die Verschlüsse haben, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist im Vorfeld eines Bauantrages mit den Leitungspartnern und der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

An den Einmündungen der Stichstraßen sind Hinweisschilder mit den entsprechenden Hausnummern anzubringen.

- (9) Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Vorhabengrundstück in einem Stauraumkanal gesammelt und anschließend in den öffentlichen RW-Kanal eingeleitet. Die Einleitung erfolgt mittels einer Rohrdrossel, die das Niederschlagswasser mit jeweils 20 l/s in das öffentliche Kanalnetz einleitet. Gemäß „Merkblatt für die Anforderungen an hydraulische Nachweisführungen der Stadtentwässerung Düren“ S. 8 letzter Absatz, erfolgt die Bemessung der Rohrdrossel „ausschließlich durch die Stadtentwässerung Düren“.

Die Anschlusspunkte der Rohrdrossel muss in der Straße "Am Wingert" hergestellt werden. Es ist keine Regenwasserableitung in den Laverweg vorzunehmen.

Die Rohrdrossel wird durch die Stadtentwässerung Düren dimensioniert. Der Fachplaner hat hierzu alle Grundlagen zu ermitteln und in geeigneter Form zur Verfügung zu stellen.

Einer Versickerung der Dachflächen wird seitens der Stadtentwässerung nicht zugestimmt.

- (10) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Wiederherstellung von sonstigem Straßenbestand und Nebenanlagen, sofern diese während der Bauarbeiten beschädigt oder in anderer Weise gegenüber dem jetzigen Zustand ohne Absprache verändert werden. Art und Materialien sind mit dem Amt für Tiefbau und Grünflächen der Stadt Düren abzustimmen. Für alle Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum wird die Vorhabenträgerin mit der Stadt (Amt für Tiefbau und Grünflächen) vor Baubeginn eine Beweissicherung durchführen. Die Beweissicherung dient der Sicherstellung des Ist-Zustandes in Form einer Fotodokumentation und ist von den Vertragsparteien zu unterzeichnen.

- (11) Alle Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum sind mit der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Düren abzustimmen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kosten für eventuell erforderliche verkehrsregulierende Maßnahmen zu übernehmen. Ebenso übernimmt die Vorhabenträgerin die Kosten für eventuell erforderliche Verkehrsschilder zur Verkehrslenkung gemäß verkehrsrechtlicher Anordnung der Straßenverkehrsbehörde. Die Zahlung wird nach Abwicklung der Maßnahme einen Monat nach Anforderung durch die Stadt fällig.

- (12) 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 auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

Teil IV. Schlussbestimmungen

§ S 1.

Kostentragung / Abrechnung der vertraglichen Leistungen

- (1) Gemäß Städtebaulichem Rahmenvertrag zwischen der Stadt Düren und der Vorhabenträgerin von Juni 2016 trägt die Vorhabenträgerin die vollständigen Kosten der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (Planungskosten inklusive erforderlicher Fachgutachten).
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

§ S 2.

Rechtsnachfolge und Weitergabeverpflichtung

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der Zustimmung der Stadt (§ 12 Abs. 5 BauGB). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung vollständig weiterzugeben.
- (2) Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner/in für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Dies wird nicht vor dem baulichen Abschluss des Vorhabens erfolgen.

§ S 4.

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VB 6/388 als Satzung zu beschließen. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 BauGB). Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungs-

planes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Die Rechte der Stadt aus diesem Vertrag bleiben unberührt.

§ S 5.

Vertragsveränderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit 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 dieses Vertrages 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

- (1) Der Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 des Baugesetzbuches erteilt wird.
- (2) Abweichend von Absatz 1 wird § S. 4 Abs. 1 dieses Vertrages sofort wirksam

Düren, den _____

Düren, den _____

Stadt Düren
Der Bürgermeister

DüGü GmbH Projektentwicklungsgesellschaft

(Paul Larue)

(Raoul Pöhler)

In Vertretung

(Paul Zündorf)
Technischer Beigeordneter