

**Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bzw.  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Dortelweil West“ 9. Änderung**

---

Die

**Stadt Bad Vilbel,**  
vertr. d. d. Magistrat,  
d. wiederum vertr. d. Hr. Bürgermeister Dr. Stöhr  
sowie den Ersten Stadtrat, Hr. Frank,  
Parkstraße 15, 61118 Bad Vilbel

- im Folgenden „**Stadt**“ genannt -

und die

**OPM Projekt Bad Vilbel GmbH & Co. KG**  
vertr. d. d. GF,  
Wirsingstraße 15, 97424 Schweinfurt,

- im Folgenden „**Vorhabenträger**“ genannt -

schließen folgenden Durchführungsvertrag:

**Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem ca. 8.430 m<sup>2</sup> großen Grundstück Gemarkung Dortelweil, Flur 9, die Flurstücke Nr. 14/1 und 15/1 einen ein Alten- und Pflegeheim mit ca. 120 Pflegeplätzen und zugehörigen Infrastruktureinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften und eine Wohnanlage für betreutes Wohnen, einschließlich der für die Verwaltung und den Betrieb sowie für die Pflege / ambulante Pflege und Betreuung von Senioren erforderlichen Einrichtungen und Räumlichkeiten und ergänzende Infrastruktureinrichtungen zu errichten.

Das Vorhaben kann nicht auf der Grundlage des bisher für die Flächen maßgeblichen Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ 8. Änderung von 2007“ realisiert werden, so dass es der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung bedarf. Dies geschieht gemäß § 12 BauGB mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ 9. Änderung, der den Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 8.Änderung für die Flächen des Bauvorhabens ersetzt. Das Aufstellungsverfahren richtet sich dabei nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Grundlage für die Realisierung der vorgesehenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Bestimmungen dieses Vertrages.

Die Stadt hat sich durch Einsichtnahme entsprechender Bescheinigungen, Geschäftsunterlagen und Registerauszüge von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers und auch des Betreibers überzeugt und sieht diese als gegeben an. Die Unterlagen liegen zur Einsichtnahme der städtischen Gremien aus. Ebenso hat der Vorhabenträger mit dem der Stadt vorliegenden Grundstückskaufvertrag Zugriff auf die Baugrundstücke.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

### **§ 1 Vertragsgegenstand, Vertragsgrundstück**

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst das Grundstück in Größe von ca. 8.430 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Dortelweil, Flur 9, die Flurstücke Nr. 14/1 und 15/1. Die genauen Grenzen des Vertragsgebiets ergeben sich abschließend aus dem Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets in der Anlage 1.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb des Vertragsgebiets entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (in der Anlage 2 beigelegt), der baurechtlichen Genehmigung sowie den Regelungen dieses Vertrages. Der Vorhabenträger ist hierzu in der Lage und berechtigt.
- (3) Der Vorhabenträger führt die Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch.

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

Bestandteile des Vertrages sind:

1. Lageplan mit Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf, Anlage 2)
3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3)
4. Entwässerungsplanung

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben ergibt sich aus dem in Anlage 3 beigelegten Vorhaben- und Erschließungsplan und betrifft im Wesentlichen

- die Errichtung eines ein Alten- und Pflegeheimes mit ca. 120 Pflegeplätzen und zugehörigen Infrastruktureinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften und die Herstellung notwendiger Stellplätze auf oberirdischen Parkplätzen auf dem Gelände.
- die Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen, einschließlich der für die Verwaltung und den Betrieb sowie für die Pflege / ambulante Pflege und Betreuung von Senioren erforderlichen Einrichtungen und Räumlichkeiten sowie einer zugehörigen Tiefgarage.
- den Erhalt, die Sanierung und die Erweiterung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes (Wohngebäude des Hensel'schen Hofgutes) in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie die Nutzung als Gastronomie bzw. die weitere nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Nutzungen.

## **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich:

Für den Neubau des Alten- und Pflegeheimes und des Betreuten Wohnens sowie dem Umbau des ehemaligen Wohngebäudes (Hensel'sches Hofgut) innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach Rechtskraft dieses Vertrages einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag nach Hessischer Bauordnung (HBO) einzureichen und nach Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung innerhalb von 6 Monaten mit dem Bau zu beginnen und die Bebauung innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn abzuschließen.

Maßgebend für den Baubeginn ist der Eingang der Baubeginnsanzeige bei der Behörde.

- (2) Die in Absatz 1 genannten Fristen verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsbehördlichen und verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege eines Nachbarwiderspruchs oder einer Nachbarklage (Anfechtungsklage) oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten werden.
- (3) Maßgeblich ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem rechtskräftigen Abschluss eines verwaltungsbehördlichen Widerspruchsverfahrens oder eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache bzw. der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrages und der rechtskräftigen Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes. Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden, ist das länger dauernde Verfahren maßgebend.
- (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben kann, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der in § 3 Abs. 1 und 2 genannten Fristen in diesem Vertrag das Vorhaben beginnt und abschließt.

## **§ 5 Kostentragung**

- (1) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist, trägt der Vorhabenträger die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung; insbesondere auch die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der dafür erforderlichen Gutachten (schalltechnische Untersuchungen, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, etc.).
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt darüber hinaus die der Stadt für die erforderlichen Amtlichen Bekanntmachungen entstandenen Kosten auf entsprechenden Nachweis.
- (3) Für die endgültige Ablösung des mit der baulichen Nutzung des Flst. 14/1 entstehenden Abwasserbeitrages („Schaffensbeitrag“, §§ 17, 18 Abs. 3, 19 Entwässerungssatzung Stadt) ist ein Betrag i. H. v. € 65.172,84 an die Stadt zu zahlen. Der Ablösebeitrag wird fällig mit Bestandskraft der Baugenehmigung für die auf dem Flst. 14/1 vorgesehene bauliche Nutzung („Betreutes Wohnen“).

## **§ 6 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

- (1) Die Haupteerschließung der geplanten Bebauung erfolgt von der Friedberger Straße aus. Ergänzend erfolgt die Erschließung einzelner Stellplatzflächen über den Niedererlenbacher Weg. Ein weiterer Ausbau des Niedererlenbacher Weges ist nicht vorgesehen.
- (2) Vor Beginn seines Vorhabens stimmt der Vorhabenträger die Modalitäten der Beleuchtung, der Leitungsverlegungen, der Grundstücksentwässerung, der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sowie die Anbindung der Inneren Erschließung an das öffentliche Straßennetz mit der Stadt (Tiefbauamt) und den jeweiligen Versorgungsträgern ab.

Hierzu wird der Vorhabenträger bei den vorgenannten Leitungsträgern ermitteln, ob und ggf. wo sich Ver- und Entsorgungsleitungen im Vertragsgebiet befinden und sich ggf. Pläne über die Lage der Leitungen beschaffen und eventuell erforderliche Leitungsverlegungen bzw. Sicherungsmaßnahmen auf eigene Kosten veranlassen.

## **§ 7 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und Artenschutz**

Die Planung ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu betrachtenden Aspekte Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Dortelweil West“ 9. Änderung modifiziert ausschließlich bereits bestehendes Baurecht.

## **§ 8 Haftungsausschluss**

- (1) Die Stadt übernimmt keine, auch keine privatrechtliche Garantie dafür, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan zustande kommt. Der Vorhabenträger trägt das Risiko, dass der Bebauungsplan nicht beschlossen oder gerichtlich außer Vollzug gesetzt oder für unwirksam erklärt wird.
- (2) Schadensersatzansprüche gleich aus welchem Rechtsgrund, die daraus resultieren, dass eine Baugenehmigung auf Rechtsbehelfe von Dritten aufgehoben oder außer Vollzug gesetzt wird, sind ausgeschlossen.

## **§ 9 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt den Vertragspartner dieses Vertrages nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Über die erforderliche Zustimmung (§ 12 Abs. 5 S. 1 BauGB) hat die Stadt auf Antrag des Vorhabenträgers zeitnah zu entscheiden und das Ergebnis dem Vorhabenträger unverzüglich mitzuteilen.

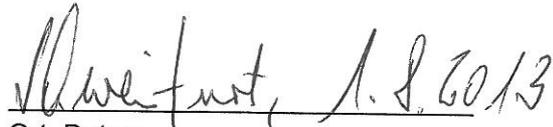
### § 11 Unwirksamkeit von Vertragsbedingungen, Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Gleiches gilt, wenn einzelne Bestimmungen späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (4) Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlagen zu diesem Vertrag gemäß § 12 vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

### § 12 Wirksamwerden

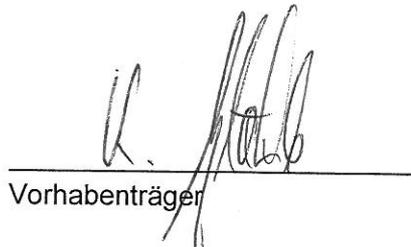
- (1) Der Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.
- (2) Spätestens mit dem Beschluss über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt die Stadt in der erforderlichen Form dem Vertrag zu bzw. genehmigt diesen. Die Stadt wird den Durchführungsvertrag jedenfalls zeitlich vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der erforderlichen Form beschließen lassen.

\_\_\_\_\_  
Bad Vilbel, den

  
\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr

  
\_\_\_\_\_  
Vorhabenträger

\_\_\_\_\_  
Erster Stadtrat