

**Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10.2 “DRK-
Pflegeeinrichtung / Hospitalstraße “**

Die

Stadt Eisenach,
Markt 2, 99817 Eisenach,
vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Matthias Doht,

- nachfolgend Stadt genannt -

und

das

**Deutsche Rote Kreuz
Kreisverband Eisenach e. V.**
Rot- Kreuz- Weg 1
99817 Eisenach,
vertreten durch den Vorsitzenden des Vorstandes, Herrn Matthias Ecke,

- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

schließen folgenden Vertrag:

**Teil I
Allgemeines**

**§ A 1
Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben Neubau eines Pflegeheimes, wie im Planteil C des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt, und die Erschließung des Grundstückes im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 4382/4, Flur 54, Gemarkung Eisenach.
Der Geltungsbereich ist im Lageplan (Anlage 1) dargestellt.

**§ A 2
Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind

- Anlage 1: Geltungsbereich
- Anlage 2: Lageplan einschließlich Darstellung der Straßenflächen und des Straßenaufbaus

Teil II Vorhaben

§ V 1 Beschreibung des Vorhabens

Das Deutsche Rote Kreuz, Kreisverband Eisenach e.V. plant auf einem Teilbereich des Grundstückes, Flur 54, Flurstück 4382/4 in der Gemarkung Eisenach den Neubau eines Pflegeheimes. Gemäß dem 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Neubau im Bereich der Straßenkreuzung Karl-Marx-Straße – Hospitalstraße positioniert. Die Bauflucht der straßenbegleitenden Bebauung wurde aufgenommen.

Ein mittlerer Gebäudefinger öffnet sich nach Südwesten und ist ausschließlich eingeschossig beplant, der Winkelbau des Neubaus erschließt sich über 3 Vollgeschosse. Auf jedem dieser 3 Geschosse wird eine Pflegeeinrichtung auf Grundlage des Wohngemeinschaftsprinzips für 12 Bewohner zu realisieren sein, im Dachgeschoß sind 6 barrierefreie bzw. behindertengerechte Wohneinheiten geplant.

Im Erdgeschoß ist im Zuge des Flügels der Karl-Marx-Straße der Verwaltungsbereich angesiedelt.

Im erdgeschossigen Gebäudefinger sowie im erdgeschossigen Bereich parallel zur Hospitalstraße ist ein Pflegebereich für an Demenz erkrankte Personen gleichfalls im Wohngemeinschaftsprinzip geplant. Diesem Bereich wird ein beschützter Gartenbereich zugeordnet.

Das Gebäude wird in massiver Bauweise errichtet. Als Dachkonstruktion wurde ein Flachdach gewählt.

Die Anbindung an das kommunale Straßensystem erfolgt über die August–Bebel-Straße und Karl-Marx-Straße.

Insgesamt werden 36 Bewohnerplätze und 6 barrierefreie Wohnungen zu realisieren sein. 25 Teilzeit-/Vollzeitarbeitsplätze im Bereich der Pflege und Betreuung sollen geschaffen werden.

§ V 2 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt alle im Rahmen mit der Bauleitplanung erforderlichen Pläne, Gutachten und sonstigen Planungsunterlagen, die für den Erlass der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich sind, sowie Satzungsentwürfe zu fertigen. Anfallende Vergütungen hat der Vorhabenträger direkt an den Auftragnehmer zu bezahlen.
- (3) Der Vorhabenträger hat insbesondere folgende Unterlagen zu veranlassen und der Stadt vorzulegen:
 - Der Vorhabenträger hat dem Umweltamt der Stadt ein Baugrundgutachten der Ingenieurgesellschaft Baugrund GmbH Eisenach vom 28.06.2010 übergeben, dass auch in einem gewissen Umfang die Altlastenproblematik behandelt. Beide Vertragspartner gehen als Ergebnis der fachlichen Begutachtung dieses Gutachtens davon aus, dass derzeit ein weitergehendes Altlastengutachten nicht erforderlich ist. Die Stadt Eisenach behält sich jedoch ausdrücklich vor, im Verfahren der Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren weitere Untersuchungen einzufordern, falls diese sich als notwendig erweisen sollten. Der Vorhabenträger ist mit dieser Vorgehensweise einverstanden und erklärt bereits jetzt unwiderruflich eine Kostenübernahme.
 - Der vorzulegende Grünordnungsplan hat die Ersatzpflanzungen für die bereits gefälltten 3 Blaufichten im Verhältnis von 1:1 zu enthalten.

- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei der Bauaufsichtsbehörde einen vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag für das Vorhaben einzureichen.
Der Vorhabenträger wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren 20 Monaten fertig stellen.

§ V 3

Weitere Vereinbarungen, Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

- (1) Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen, nämlich:
- Das Vorhaben muss die Belange des Artenschutzes, die aus den bereits ausgeführten Abrißarbeiten resultieren, beachten. So ist im Besonderen die Anbringung von 6 künstlichen Doppelnestern für Mehlschwalben am Neubau sowie die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse durch bauliche Integration am Neubau (Anbringung von je 4 Fassadenquartieren und Fassadenröhren am Neubau) vorzusehen. Für Turmfalken sind am Neubau 2 künstliche Nistkästen vorzusehen und anschließend zu realisieren.
 - Ersatzpflanzungen nach Maßgabe dieses Vertrages
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, das Vorhaben für die Dauer von mindestens 10 Jahren entsprechend der Vorhabenbeschreibung lt. § V 1 zu nutzen, bzw. diese Verpflichtung einem eventuellen Rechtsnachfolger aufzuerlegen.
Im Falle der Unwirtschaftlichkeit bedarf die Verpflichtungsaufhebung der Schriftform, wobei nur Verwaltungskosten auf den Vorhabenträger entfallen.
- (3) Die verkehrliche Anbindung des Vorhabens an die Karl-Marx-Straße/August-Bebel-Straße hat wie folgt zu erfolgen:
- Die Zufahrten in der August-Bebel-Straße und Karl-Marx-Straße sind entsprechend der Regeln der Technik auszubauen und an den vorhandenen Bestand anzupassen
 - Nach Verlegung der erforderlichen Versorgungsanschlüsse ist bei Bedarf vom Vorhabenträger eine Oberflächensanierung der öffentlichen Straße, einschließlich Fuß- und Radweg sowie der Grünstreifen, vorzunehmen. Die erforderlichen Kosten sind zu erfassen und in die Bürgerschaft mit aufzunehmen.

§ V 4

Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
Dazu gehören:
- ggf. weitere Baumfällungen, Baum- und Grünschutz am vorhandenen Bestand
Auf dem betreffenden Grundstück standen 4 Bäume die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Eisenach fallen (3 x Blaufichte, 1 x Ahorn). Mit Datum vom 11.06.2009 wurde dem Umweltamt vom Vorhabenträger lediglich die Fällung der 3 Blaufichten im Zuge der Abrissarbeiten angezeigt.
Des Weiteren steht gegenwärtig noch eine Zierkirsche auf der Baufläche.
Der Ausgleich hierfür ist unter Teil III Schlussbestimmungen § S 3 Abs. 1 geregelt.
 - Herstellung der Zufahrt und anschließende Sicherung
 - Abklärung des Altlastenverdachts
Die Vertragspartner sind sich einig, dass ein Baugrundgutachten der Ingenieurgesellschaft Baugrund GmbH Eisenach vom 28.06.2010 in der Phase der Bauvorbereitung die Erfüllung dieser vertraglichen Verpflichtung erfüllt. Im Übrigen sollen die Regelungen des § V 2 Abs. 3 1. Unterstrich Satz 2 ergänzend Anwendung finden.
- (2) Bei der Ausführung der Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sind die Standards des Bundesbodenschutzgesetzes sowie der Bundesbodenschutzverordnung einzuhalten.

Teil II Erschließung

§ E 1 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs.1 BauGB die Herstellung der in § E 3 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § E 2 ergebenden Vorgaben. Die Ausbauplanung bedarf der Genehmigung durch die Stadt.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen (nach jeweiliger Fertigstellung) bei Vorliegen der in § E 8 genannten Voraussetzungen wieder in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (3) Leitungsgebundene Erschließungsanlagen (bspw. Abwasser, Wasser, Strom, Gas, Telekom) sind nicht Gegenstand dieses Vertrages. Hierfür hat der Vorhabenträger mit den zuständigen Versorgungsträgern gesonderte Vereinbarungen abzuschließen und der Stadt zur Kenntnis vorzulegen.
- (4) Durch diesen Vertrag bleibt die Verpflichtung zur Begleichung von Beiträgen nach dem ThürKAG unberührt.

§ E 2 Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen dargestellte Straßenfläche (Anlage 3) in dem Umfang bis zum Ende des Bauvorhabens fertig zustellen, der sich aus der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung gemäß den Anlagen ergibt. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und müssen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ E 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung:
 - a) Den Rückbau der vorhandenen Zufahrt in der Karl-Marx-Straße und die Anpassung des Gehweges wie vorhanden, einschließlich der Bordanlage.
Die vorhandenen Granitradiensteine müssen ausgebaut und dem städtischen Bauhof übergeben werden. Der Vorhabenträger holt im Stadtbauhof neue Granitbordsteine ab. Das Großpflaster im Bereich der alten Zufahrt wird gleichfalls ausgebaut und übergeben. Der Bürgersteig selbst wird mit Asphaltbelag ausgeführt.
 - b) Den Rückbau der vorhandenen Zufahrt in der August-Bebel-Straße und die Erneuerung des Gehwegbereiches (17 m), einschließlich der Bordanlage in Betonsteinpflaster (rotbraun).
Die vorhandenen Granitbordsteine werden wiederverwendet, fehlende können bei Bedarf vom städtischen Bauhof abgeholt werden.
 - c) Die Anlage neuer Zufahrten mit abgesenktem Bord und verstärktem Unterbau (mindestens 30 cm Frostschuttschicht 0/30). Die Zufahrtsbereiche sind mit dem vorhandenen Natursteinpflaster (Granit 9/11) herzustellen.

- d) Den Rückbau und die Entsorgung der drei auf dem Grundstück des Vorhabenträgers vorhandenen Straßenbeleuchtungsmasten entlang der Karl-Marx-Straße.
Die Beleuchtungskörper parallel zur Karl – Marx – Straße werden durch die Stadt errichtet. Der Vorhabensträger stimmt zu, dass die Erschließungsleitung ELT für diese drei Straßenlaternen auf seinem Grundstück verbleiben kann. Im Rahmen der Erschließung ist der Anschluss an die v.g. Erschließungsleitung ELT durch die Stadt zu realisieren.
- e) Die vorhandene Einfriedungsmauer ist abzubrechen, die Fundamente verbleiben im Erdreich und werden für die neu zu errichtende Einfriedung genutzt. Auf die Fundamente ist ein Sockel auszubilden, der optisch einen sauberen Anschluss zur Bürgersteigkante darstellt. Im Bereich des Sockels ist eine sach- und fachgerechte Fuge auszubilden.
Sämtliche Maßnahmen müssen dem Stand der Technik entsprechen und die geltenden Vorschriften einhalten.
- (2) Der Vorhabenträger hat die Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 gem. HOAI § 46, Anlage 12) sowie notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.
- (3) Vor Baubeginn ist die Ausführungsplanung durch die Stadt freizugeben.

§ E 4

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Der Vorhabenträger beauftragt das mit der Gesamtbaumaßnahme beauftragte Generalunternehmen mit der Bauleitung und Ausführung der Erschließungsanlagen im Rahmen des GU-Vertrages.
Der Vorhabenträger erklärt, dass er bereits zur Findung des Generalunternehmers eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt hat. Dieses Verfahren ist abgeschlossen und der Generalunternehmer bereits vertraglich gebunden.
- (2) Sollten Dritte wegen Verletzung vergaberechtlicher Vorschriften Ansprüche gegen die Stadt erheben, stellt der Vorhabenträger die Stadt hiervon frei.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die hier beschriebenen Erschließungsarbeiten eine ausgewiesene Fachfirma des Tief- und Straßenbaus, die Arbeiten durchführen zu lassen. Schachtscheine und Aufgrabegenehmigungen sind vor Beginn der Arbeiten beizubringen.
- (4) Erforderliche Katastervermessungsarbeiten werden von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

§ E 5

Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Postkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung, Löschwasser, Abwasseranlagen, Fernwärme etc.) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse aller Versorgungsmedien sowie den Abwasseranschluss.
- (2) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (3) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkanntem Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

§ E 6 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet des Vertragsgebietes (Anlage 1) die Verkehrssicherungspflicht. Die verkehrsrechtlichen Anordnungen müssen eingehalten werden.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen 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 sonstwie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ E 7 Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist beträgt fünf Jahre nach BGB. Sie beginnt mit der vollständigen Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen durch die Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt 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 innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann die Stadt für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 500 € (pauschale Aufwandsentschädigung) anfordern. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ E 8 Abnahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese wieder in ihre Baulast, wenn der Vorhabenträger zuvor in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandspläne übergeben hat und die Schlussvermessung durchgeführt worden ist.
- (2) Die Stadt hat die Absicht, alle im Rechtsplan liegenden öffentlichen Flächen unentgeltlich zu übernehmen. Der Vorhabenträger stimmt der Verpflichtung zur unentgeltlichen Übertragung bereits mit Abschluss dieses Vertrages unwiderruflich zu.
- (3) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (4) Die Stadt bestätigt die Übernahme/Abnahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

§ E 9 Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser ist in die Abwasseranlagen des TAV EE einzuleiten.

Teil III Schlussbestimmungen

§ S 1 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung (incl. Planungs- und Erschließungskosten) einschließlich des Aufwendersersatzes der Stadt für bisherige Auslagen, exklusive der Verwaltungskosten. § E 9 bleibt unberührt.
- (2) Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach schriftlicher Aufforderung und Rechnungslegung erstattet.

§ S 2 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt, wobei der Haftungsentlass spätestens ein Jahr nach Übergang an den ersten Rechtsnachfolger erklärt wird.
- (2) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheitsleistungen erbracht hat.

§ S 3 Duldungsrecht

- (1) Der Vorhabenträger gestattet der Stadt jederzeit das Betreten seines Grundstücks sowie die Durchführung notwendiger Instandhaltungsarbeiten zum Zwecke der Wartung der in § E 3 Abs. 1 d) bezeichneten Erschließungsleitung.
- (2) Im Falle der Übertragung des Eigentums an dem Grundstück auf einen Dritten hat der Vorhabenträger neben seiner Weitergabeverpflichtung aus § S 2 Abs. 1 auf seine Kosten das Recht der Stadt aus Abs. 1 grundbuchlich zu sichern.

§ S 4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen:
 - Nach § 6 Abs. 4 der Baumschutzsatzung der Stadt Eisenach sind alle Bäume durch Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Bezüglich der Baumarten ist sicher zu stellen, dass es sich um heimische Arten handelt, die auch unter Berücksichtigung des Klimawandels ausgewählt werden.
Die Ersatzpflanzungen sind alleeartig entlang der Hospitalstraße jedoch auf dem Grundstück des Vorhabenträgers vorzunehmen.
Hierzu ist im Vorfeld der Grünplanung das Umweltamt einzubinden und die Ausführung ist mit ihm abzustimmen.
 - Sollte ein Ausgleich im Plangebiet nachgewiesenermaßen nicht möglich sein, kann alternativ der Ausgleich auch extern durchgeführt werden. Der Vorhabenträger hat die Möglichkeit die Kosten für die externe Ersatzmaßnahme an die Stadt abzulösen.
- (2) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertig zustellen, soweit dies die Witterungsverhältnisse und die üblichen Pflanzzeiten erlauben.
- (3) Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen umfassen eine einjährige Fertigstellungs- und eine 4-jährige Entwicklungspflege.

- (4) Nach der Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Stadt berechtigt, eine Anwuchs- und Austriebskontrolle für eine Frühjahrspflanzung Mitte Oktober des gleichen Jahres bzw. für eine Herbstpflanzung Ende Juni des folgenden Jahres nach Abschluss der Fertigstellungspflege vorzunehmen.

§ S 5 Umweltrechtliche Bestimmungen

- (1) Die unbebauten Flächen (im Entwurf des Bebauungsplans 10.2 als Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt) sind wasserdurchlässig zu versiegeln.
Flächen, welche nicht mit Gebäuden überbaut oder anderweitig befestigt / versiegelt werden, sind mit einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke (z.B. Begrünung durch Raseneinsaat) zu versehen.
Die in Anlage 2 als geschützter und parkähnlicher Gartenbereich bezeichneten Flächen, sind mit einer mindestens 35 cm mächtigen Erdschicht zu überdecken. Zur Überdeckung ist unbelastetes Bodenmaterial (Z0 nach LAGA M20) zu verwenden. Die Mächtigkeit von mind. 35 cm ist dauerhaft sicherzustellen. Hier ist ebenfalls eine dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke herzustellen.
- (2) Die gärtnerische Nutzung des Geländes ist untersagt. Es dürfen keine Nutzpflanzen, welche zum menschlichen Verzehr bestimmt sind oder zum Verzehr geeignete Früchte tragen, angebaut oder angepflanzt werden.
- (3) Das Bodenmaterial, welches beim Ausheben der Schächte für die Streifenfundamente oder bei anderen Bodenarbeiten anfällt, ist entsprechend der Zuordnungswerte nach LAGA M20 soweit möglich auf dem Gelände zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen.

§ S 6 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ V 4, E 1 bis § E 8 und aus § S 3 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 18.000 € – brutto - durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Vertragserfüllungsbürgschaft der Wartburg-Sparkasse Eisenach oder durch Hinterlegung des entsprechenden Betrages bei der Stadt. Die Einzelheiten einer Hinterlegung werden durch die Vertragsparteien rechtzeitig miteinander abgestimmt.
- (2) Dieser Betrag ergibt sich entsprechend den Anlagen bzw. aus § S 5 (5). Die Bürgschaft bzw. der hinterlegte Betrag wird durch die Stadt nach Abschluss der Maßnahme und deren Abnahme nach Maßgabe des nachfolgenden Absatzes 3 freigegeben. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der hierauf bezogenen Schlussrechnungen mit Anlagen wird für die Dauer der Gewährleistungsfrist die Vertragserfüllungsbürgschaft bzw. der insoweit hinterlegte Betrag in Höhe von verbleibenden 5% in eine Mängelansprüchebürgschaft umgewandelt bzw. verbleibt insoweit als Sicherheitsleistung des Vorhabenträgers für die Dauer der Gewährleistung bei der Stadt. Der Rest wird freigegeben.
- (4) Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.
- (5) Die Höhe der Sicherheit von 18.000 € setzt sich einschließlich der MwSt. in Höhe von 19% wie folgt zusammen:
- 8.000 € Kosten der Erschließung
 - 2.000 € Kosten für den Artenschutz
 - 3.000 € Kosten der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.000 € Kosten vorläufiger Sicherungsmaßnahmen

§ S 7 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Die getroffenen Regelungen aus dem städtebaulichen Vertrag vom 03.03. / 10.03. 2010 bleiben ergänzend bestehen.
- (3) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 8 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Änderung der Schriftformabrede nach § S 8 (1) bedarf ebenfalls der Schriftform.
- (3) Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (4) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages – gleich aus welchem Grund - nichtig, unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt werden
Die nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten oder zu ersetzen, dass der angestrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird.
Entsprechendes gilt, wenn sich eine Lücke herausstellen sollte.

S 9 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird und in beiden Fällen die Bürgschaft gemäß § S 6 dieses Vertrages an die Stadt Eisenach übergeben wurde.
- (2) Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Eisenach.

Eisenach, den

Eisenach, den

Für die Stadt Eisenach:
Matthias Doht
Oberbürgermeister

Für das DRK:
Matthias Ecke
Vorsitzender des Vorstandes