

**Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“**

Zwischen

Stadt Norderney
- vertreten durch den Bürgermeister
Am Kurplatz 3, 26548 Norderney
(nachstehend „Stadt“ genannt)

und

NG Die Norderney Genossenschaft e.G.
- vertreten durch den Vorsitzenden des Vorstandes Herrn
Poststraße 5, 26548 Norderney
(nachstehend „Vorhabenträger“ genannt)

wird gem. § 12 Abs. 1 BauGB folgender Durchführungsvertrag geschlossen:

TEIL A - ALLGEMEINES

Präambel

Die Vertragsparteien sind sich vor dem Hintergrund des demografischen Wandels einig, dass Einrichtungen der Altersfür- und vorsorge einen hohen Stellenwert für die soziale Struktur der Norderneyer Bevölkerung haben. Deshalb verfolgen sie mit der Realisierung des Projektes Marienresidenz in vertrauensvoller Zusammenarbeit das Ziel, adäquate Wohn- und Lebensformen für ältere und pflegebedürftige Menschen auf Norderney zu realisieren.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben „Marienresidenz“ samt aller Nebengebäude, der Freiraumgestaltung sowie die Erschließung der Gebäudeteile im Vertragsgebiet.

Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke der Flur 03, Flurstücke 84/004 und 234/002, zur Gesamtgröße von ca. 2.516 m².

§ 2 Bestandteil des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) Grundbuchauszug (Anlage 2),
- c) Absichtserklärung des Caritasverbandes für die Diözese Osnabrück e.V. vom 23.12.2015 (Anlage 3),
- d) Übersichtspläne zur Raumzuordnung (Anlage 4)
- e) der Plan zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Begründung (Anlage 5),
- f) Planzeichnungen (Anlage 6).

§ 3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhabenträger hat für das vorbezeichnete Grundstück bei der Stadt einen mit dieser abgestimmten Vorhabenplan mit dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingereicht.

Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Eine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Die Bauleitplanung der Stadt im Hinblick auf das vorstehend näher bezeichnete Planungsgebiet wird somit nicht zum Gegenstand vertraglicher Verpflichtung gemacht.

TEIL B - VORHABEN

§ 4 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung und den Betrieb einer dem betreuten Wohnen nach Maßgabe von § 6 dieses Vertrages dienenden Seniorenresidenz mit Pflege- und Betreuungseinrichtungen auf dem Grundstück des „Marienheims“. Unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles soll über eine städtebaulich verträgliche und auf das Baudenkmal Rücksicht nehmende Verdichtung auf dem Baugrundstück eine Infrastruktur entstehen, die mit betreutem Wohnen, Tagespflege in Verbindung mit einem ambulanten Pflegedienst und Wohngruppen mit Pflegeeinrichtungen eine umfassende Versorgungskette anbietet.

Folgende bauliche Maßnahmen sind vorgesehen:

- Rückbau von hofseitigen Anbauten und Nebengebäude.
- Umbau des denkmalgeschützten Hauptgebäudes innerhalb der bestehenden Kubatur. Das Erdgeschoss ist teilweise für eine zum Pflege – und Betreuungskonzept der Seniorenresidenz passende gewerbliche Nutzung (z.B. Restauration) vorgesehen. (nähere Einzelheiten zur Nutzungsbeschreibung siehe unten). Im Hof des Gebäudes wird ein neuer, überdachter und verglaster Eingangsbereich mit Foyer errichtet.
- Weiterhin werden Einheiten des betreuten Wohnens sowie Wohnungen für Personal errichtet, welches für den Betrieb der Marienresidenz notwendig ist.
- Neubau eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen und einem sonstigen Geschoss in der Baulücke an der Wilhelmstraße für Personalwohnungen und 4 Wohnungen gemäß nachfolgender abschließender Nutzungsbeschreibung (im Folgenden multifunktionelle Wohnungen genannt) : Überhangwohnungen, Wohnungen für Patienten in Tages- oder Kurzzeitpflege, Unterkunft für Besucher/Angehörige der Bewohner der Marienresidenz. Die multifunktionellen Wohnungen sind ausschließlich zweckgebunden für den laufenden Betrieb zu nutzen, nicht auf dem freien Markt anzubieten und nicht veräußerbar.
- Neubau eines Gebäudes mit einer maximalen Höhe von 15,00 Metern im Innenhof. Das Gebäude wird ausschließlich Wohngruppen nach dem Konzept der sog. Hausgemeinschaft für Senioren und / oder Wohnungen für betreutes Wohnen sowie eine Tagespflege im Erdgeschoss beinhalten.
- Attraktivierung der Freianlagen zu einem öffentlich zugänglichen Innenhof.

Der Vorhabenträger legt die spätestens nach Ablauf eines mit Fertigstellung sämtlicher Gebäudeteile beginnenden und inhaltlich in § 6 Abs. 2, Satz 4 dieses Vertrages geregelten Übergangszeit-



ed

raums von maximal drei Jahren zu erfolgende Nutzung der einzelnen Gebäudeflächen in den nachfolgenden Aufstellungen wie folgt fest:

Flächenberechnung Übersicht:

	EG - EG - EG	1.OG -1.OG - 1.OG	1.OG - 2.OG - DG	2 .OG - 3.OG	DG - SG	SB	Summe	Prozent
multifunktionale Wohnung	96,46	95,9					192,36	4,68
Cafe / Restaurant	243,4						243,4	5,92
betreutes Wohnen	275,62	433,63		467,01	556,08		1.732,34	42,12
Personal	52,99		71,07			83,4	207,46	5,04
Gewerbe / Verwaltung	29,43						29,43	0,72
Tagespflege	220,01						220,01	5,35
Pflegegruppen	145,81	400,03	400,03	400,2			1.346,07	32,73
Erschließung	122,22	5,05	5,05	5,05	4,26		141,63	3,44
Summe	1185,94	934,61	476,15	872,26	560,34	83,4	4112,7	100,00

1.		Hauptgebäude alt			
1A	EG				
-1	1Apt	2RKB		54,65	BW
-2	1Apt	1RKB		27,48	BW
-3	1Apt	1RKB		je 25,63	Personal
-4	1Apt	1RKB		27,36	Personal
-5	1	Flur		9,41	
-6	1	Flur		5,42	
-7	1	1R		14,25	Gewerbe (Friseur, Physiotherapeut, Arzt o.ä.)
-8	1	1R		15,18	Gewerbe (s.o.)
-9	1	Treppenhaus		14,14	
-10	1	Eingang		6,2	
-11	1	Restaurant		144,79	Gastronomie
-12	1	Garderobe		15,45	Gastronomie
-13	2	Gäste WC		je-11,02	Gastronomie
-14	1	Küche		27,34	Gastronomie
-15	1	Flur		7,47	Gastronomie
-16	1	Flur		2,14	Gastronomie
-17	1	Lager		9,81	Gastronomie
-18	1	Personal WC		16,78	Gastronomie
-19	1	Abstellraum		8,59	Gastronomie
-20	1	Eingangshalle/Gastronomie		83,6	
-21	1	Windfang		4,16	
1B	1.OG				
-101	1Apt	2RKB		47,54	BW
-102	1Apt	3RKB		80,22	BW
-103	1Apt	2RKB		40,98	BW

-104	1Apt	1RKB	27,02	BW
-105	1	Flur	20,48	
-106	1Apt	2RKB	54,63	BW
-107	1Apt	2RKB	40,78	BW
-108	1	Flur	18,56	
-109	1Apt	2RKB	41,39	BW
-110	1Apt	2RKB	41,39	BW
-111	1	Flur	3,28	
-112	1	Treppenhaus	5,05	
1C	2.OG			
-201	1Apt	2RKB	48,17	BW
-202	1Apt	3RKB	80,95	BW
-203	1Apt	3RKB	52,64	BW
-204	1Apt	1RKB	37,88	BW
-205	1	Flur	30,99	
-206	1Apt	2RKB	52,1	BW
-207	1Apt	2RKB	46,01	BW
-208	1	Flur	7,8	
-209	1Apt	2RKB	44,54	BW
-210	1Apt	2RKB	44,44	BW
-211	1	Flur	3,28	
-212	1	Treppenhaus	5,05	
1D	1.DG			
-301	1Apt	3RKB	46,92	BW
-302	1Apt	3RKB	46,99	BW
-303	1Apt	4RKB	56,01	BW
-304	1Apt	3RKB	44,52	BW
-305	1	Flur	17,53	
-306	1Apt	2RKB	39,4	BW
-307	1Apt	2RKB	39,4	BW
-308	1	Flur	3,29	
1E	2.DG			
-401	1Apt	2RKB	36,83	Personal
-402	1Apt	2RKB	36,83	Personal
-403	1	Flur	3,98	

2. Haus Wilhelmstraße				
2A	EG			
-40	1Apt	3RKB	41,96	Multifunkt. Whg. (als Überhangwhg., Ferienwhg. für Besucher Marienheim, Whg. für Patienten Tagespflege)
-41	1Apt	3RKB	41,96	Multifunkt. Whg. (s.o.)

(Handwritten signature and initials)

-42	1	Flur	8,3	
2B	1.OG			
-43	1Apt	3RKB	43,54	Multifunkt. Whg. (s.o.)
-44	1Apt	3RKB	43,54	Multifunkt. Whg.(s.o.)
-45	1	Flur	4,92	
2C	DG			
-46	1Apt	2RKB	28,45	Personal
-47	1Apt	2RKB	28,45	Personal
-48	1	Flur	4,92	
-49	1	Heizraum	2,63	

3. Neubau Hof				
3A	EG			
-50	1	Tagespflege	220,01	Tagespflege
-56	1	Treppenhaus	11,43	Tagespflege
-51	9	Nebenträume + Flur	Ges. 146,51	Pflegegruppen
-52	1Apt	2RB	44,71	BW
-53	1Apt	2RB	44,62	BW
-54	1Apt	2RB	44,62	BW
-55	1Apt	2RB	44,71	BW
3B	1.OG			
-151	1Apt	1RB	21,83	Pflegegruppe
-152	1Apt	1RB	21,83	Pflegegruppe
-153	1Apt	1RB	21,83	Pflegegruppe
-154	1Apt	1RB	21,83	Pflegegruppe
-155	1Apt	1RB	24,29	Pflegegruppe
-156	1Apt	1RB	24,29	Pflegegruppe
-157	1Apt	1RB	24,29	Pflegegruppe
-158	1Apt	1RB	24,29	Pflegegruppe
-159	1Apt	1RB	24,29	Pflegegruppe
-160	1	Wohnküche	68,31	Pflegegruppe
-161	1	HW-Lager	5,29	Pflegegruppe
-162	1	Pflegedienstzimmer	13,67	Pflegegruppe
-163	1	Pflegearbeitsraum	6,96	Pflegegruppe
-164	1	Lager	6,96	Pflegegruppe
-165	1	Flur	71,68	Pflegegruppe
-166	1	Beh.-WC	5,81	Pflegegruppe
-167	1	Pflegehilfsmittellager	5,81	Pflegegruppe
-168	1	Treppenhaus	6,77	Pflegegruppe
3C	2.OG			
-251	1Apt	1RB	21,83	Pflegegruppe

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

-252	1Apt	1RB	21,83	Pflegegruppe
-253	1Apt	1RB	21,83	Pflegegruppe
-254	1Apt	1RB	21,83	Pflegegruppe
-255	1Apt	1RB	24,29	Pflegegruppe
-256	1Apt	1RB	24,29	Pflegegruppe
-257	1Apt	1RB	24,29	Pflegegruppe
-258	1Apt	1RB	24,29	Pflegegruppe
-259	1Apt	1RB	24,29	Pflegegruppe
-260	1	Wohnküche	68,31	Pflegegruppe
-261	1	HW-Lager	5,29	Pflegegruppe
-262	1	Pflegedienstzimmer	13,67	Pflegegruppe
-263	1	Pflegearbeitsraum	6,96	Pflegegruppe
-264	1	Lager	6,96	Pflegegruppe
-265	1	Flur	71,68	Pflegegruppe
-266	1	Beh.-WC	5,81	Pflegegruppe
-267	1	Pflegehilfsmittellager	5,81	Pflegegruppe
-268	1	Treppenhaus	6,77	Pflegegruppe
3D	3.OG			
-351	1Apt	1RB	21,83	Pflegegruppe
-352	1Apt	1RB	21,83	Pflegegruppe
-353	1Apt	1RB	21,83	Pflegegruppe
-354	1Apt	1RB	21,83	Pflegegruppe
-355	1Apt	1RB	24,29	Pflegegruppe
-356	1Apt	1RB	24,29	Pflegegruppe
-357	1Apt	1RB	24,29	Pflegegruppe
-358	1Apt	1RB	24,29	Pflegegruppe
-359	1Apt	1RB	24,29	Pflegegruppe
-360	1	Wohnküche	68,31	Pflegegruppe
-361	1	HW-Lager	5,29	Pflegegruppe
-362	1	Pflegedienstzimmer	13,67	Pflegegruppe
-363	1	Pflegearbeitsraum	6,96	Pflegegruppe
-364	1	Lager	6,96	Pflegegruppe
-365	1	Flur	71,68	Pflegegruppe
-366	1	Beh.-WC	5,91	Pflegegruppe
-367	1	Pflegehilfsmittellager	5,81	Pflegegruppe
-368	1	Treppenhaus	6,84	Pflegegruppe
3E	DG			
-451	1Apt	3RKB	104,55	BW
-452	1Apt	3RKB	116,87	BW
-453	2	Flur	Ges. 13,96	
-454	1	Treppenhaus	4,26	
-455	1	Abstellraum	8,29	

[Handwritten signature]

Ergänzend wird auf die als Anlage 4 zum Vertrag genommenen Planzeichnungen verwiesen, die Bestandteil dieses Vertrages sind und deren Nummerierung auf diejenige der vorstehenden zweiten Tabelle von § 4 dieses Vertrages Bezug nimmt.

§ 5 Durchführungsverpflichtung und Fristen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet gemäß den Regelungen, Festsetzungen und verfahrenstechnischen Abläufen dieses Vertrages.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das gesamte Vorhaben einzureichen.

Er wird spätestens 18 Monate nach Wirksamkeit der Baugenehmigung für das Gesamtvorhaben oder einer Teilbaugenehmigung für einen Teilabschnitt mit dem Vorhaben beginnen und das Gesamtvorhaben bis zum 30.6.2021 fertig stellen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gebäudeflächen spätestens nach Ablauf eines mit Fertigstellung sämtlicher Gebäudeteile beginnenden und inhaltlich in § 6 Abs. 2, Satz 4 dieses Vertrages geregelten Übergangszeitraums von maximal drei Jahren gemäß der in § 4 dieses Vertrages erfolgten textlichen Festlegung zu nutzen bzw. nutzen zu lassen.

§ 6 Besondere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungspflichten

1) Die Einheiten zum betreuten Wohnen sowie der Wohngruppen dürfen ausschließlich von allen Personen in einem Alter von über 65 Jahren sowie von betreuungsbedürftigen Senioren in einem Alter über 55 Jahren (Hauptnutzungsberechtigter) und deren jeweiligen Lebenspartner genutzt werden, die jeweils beide spätestens bei Einzug in die Einrichtung dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, ihren Lebensmittelpunkt auf Norderney haben und die Einrichtung auch tatsächlich als Hauptwohnsitz nutzen.

Betreuungsbedürftige Senioren in einem Alter über 55 Jahren sind Menschen, die in der mildesten Ausprägung eine erheblich eingeschränkte Alltagskompetenz aufweisen und auf Dauer einen erheblichen Bedarf an allgemeiner Beaufsichtigung und Betreuung als Voraussetzung eines Verbleibens in den eigenen vier Wänden haben. Das Vorliegen einer Betreuungsbedürftigkeit gemäß vorgenannter Definition als Bedingung dafür, die Einheiten zum betreuten Wohnen sowie der Wohngruppen nutzen zu dürfen, muss durch einen Arzt festgestellt und durch schriftliches Attest bescheinigt werden.

Sofern es sich bei dem Lebenspartner nicht ebenfalls um eine Person in einem Alter von über 65 Jahren oder um einen betreuungsbedürftigen Senior im Alter von über 55 Jahren handelt, endet die Nutzungsberechtigung des Lebenspartners ein Jahr nach dem Tode des Hauptnutzungsberechtigten. Andernfalls darf die Nutzung durch den überlebenden Lebenspartner zu den mit dem Hauptnutzungsberechtigten vereinbarten Bedingungen fortgesetzt werden, wenn der überlebende Lebenspartner Rechtsnachfolger des Hauptnutzungsberechtigten ist und er dies gegenüber dem Vorhabenträger nachweist.

2) Das Pflegekonzept sieht die Pflege und Betreuung u.a. in Wohngruppen vor; dies setzt eine anerkannte Pflegestufe voraus. Die Pflegeleistungen werden nach den gesetzlichen Regelungen erbracht und mit den zu pflegenden Personen direkt abgerechnet. Jedem Bewohner der Marienresi-

(Handwritten signature and initials)

denz steht die Pflege offen. Nach Fertigstellung sämtlicher Gebäudeteile dürfen – abweichend von der in § 4 dieses Vertrages erfolgten Flächenzuordnung – die gemäß der zweiten Tabelle von § 4 zu Zwecken der Pflege ausgewiesenen Räumlichkeiten Nr. 151-168, 251-268 und 351-368 für einen Übergangszeitraum von maximal drei Jahren zu Zwecken des betreuten Wohnens von Personen genutzt werden, welche die in § 6 Abs. 1 dieses Vertrages genannten Kriterien erfüllen müssen. Nach Ablauf des vorstehenden Übergangszeitraums dürfen sämtliche Räumlichkeiten ausschließlich gemäß der in § 4 dieses Vertrages geregelten Flächenzuordnung genutzt werden.

3) Der Betrieb der Betreuungseinrichtung hat dauerhaft durch einen anerkannten Verband der freien Wohlfahrtspflege oder einen anderen, den gesetzlichen Auflagen entsprechenden zertifizierten Pflegeträger mit nachweisbar vergleichbarem Qualitätsstandard zu erfolgen.

TEIL C – ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

§ 7 Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Grundstücks erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen.

TEIL D – KOSTENTRAGUNG

§ 8 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung, einschließlich der Kosten für evtl. notwendige Gutachten und Untersuchungen, sowie daraus resultierende Folgekosten.

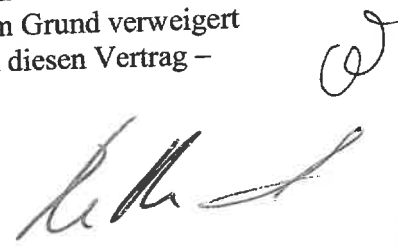
Der Vorhabenträger übernimmt ferner alle Kosten der Stadt, die ausschließlich in Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung des Vorhabens entstanden sind und künftig entstehen werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Kosten auf Nachweis innerhalb eines Monats nach Rechnungsstellung durch die Stadt zu erstatten.

TEIL E – WEITERE VEREINBARUNG UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 9 Veräußerung des Grundstücks, Rechtsnachfolge, Grundstücksteilung, Zwischennutzung

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 Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Haftungsentlassung des Vorhabenträgers kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn ein Verstoß gegen diesen Vertrag – insbesondere der §§ 4, 6 und 9 – zu befürchten ist.



2) Es ist das gemeinsame Bestreben beider Vertragsparteien, dass die Gesamtanlage in der unmittelbaren Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers verbleibt. Der Anteil der Einheiten, für die eine Veräußerung des Erbbaurechts an Dritte zulässig ist, wird auf Zwei Drittel der Einheiten bzw. der Wohnfläche begrenzt. Der Vorhabenträger muss sich im Fall einer Veräußerung oder sonstigen Übertragung von Einheiten an Dritte ein rechtlich durchsetzbares und dinglich gesichertes Rückkaufrecht ausbedingen. Die Veräußerung des Erbbaurechts an anderen Anlagenteilen als den oben beschriebenen ist nicht zulässig.

3) Die Teilung des Erbbaurechts oder die Aufteilung der Wohneinheiten in Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder in gewerbliches Teileigentum unterliegt – über die Regelungen der §§ 22 und 24 BauGB hinaus - einem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt. Auf § 9 Absatz 6 wird Bezug genommen.

4) Die Weitergabe des Erbbaurechts oder die Übertragung der Liegenschaften als Ganzes oder in Teilen unterliegt einem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt. Auf § 9 Absatz 6 wird Bezug genommen.

5) Ein Wechsel der Betreiberschaft als Ganzes oder in Teilen unterliegt einem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt. Auf § 9 Absatz 6 wird Bezug genommen.

6) Die Genehmigung gem. § 9 Absätze 3, 4 und 5 dieses Vertrages kann nur versagt werden, wenn durch die Teilung, die Weitergabe des Erbbaurechts, die Übertragung der Liegenschaft oder der Wechsel der Betreiberschaft gem. den o.g. Absätzen aufgrund des äußeren Anscheins ein Verstoß gegen diesen Vertrag – insbesondere der §§ 4, 6 und 9 - zu befürchten ist; ein Beweis, dass ein Vertragsverstoß nicht vorliegt, obliegt dem Vorhabenträger.

7) Zur Absicherung der Pflichten des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

a) Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Aurich wird gem. § 93 Nds. Bauordnung (NBauO) eine auf die Dauer des Vertragsverhältnisses zwischen dem Vorhabenträger oder seinem Rechtsnachfolger und dem Grundstückseigentümer befristete Baulast mit dem Inhalt eingetragen, dass eine andere Nutzung als die in diesem Verträge beschriebene untersagt ist. Insbesondere werden die Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis zu Beherbergungszwecken – mit Ausnahme der unter § 4 beschriebenen multifunktionellen Wohnungen - sowie jede nicht durch das Vorhaben abgedeckte anderweitige gewerbliche oder private Nutzungen, sowie spekulativen Leerstand untersagt.

b) Für das Grundeigentum wird im Grundbuch eine auf die Dauer des Vertragsverhältnisses zwischen dem Vorhabenträger oder seinem Rechtsnachfolger und dem Grundstückseigentümer befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zugunsten der Stadt Norderney eingetragen, mit dem Inhalt, dass eine andere Nutzung als die in diesem Verträge beschriebene untersagt ist.

c) Für die Stadt Norderney wird ein unbefristetes Vorkaufsrecht gem. § 1094 ff. BGB an dem Erbbaurecht sowie an den auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen und zukünftig entstehenden Gebäuden und Wohnungen im Grundbuch eingetragen.



d) Die mit den gemäß § 9 Abs. 7 b) und c) zu bewirkenden Grundbucheintragungen verbundenen Kosten (Notar-, Gerichtskosten etc.) trägt der Vorhabenträger.

8) Die Verpflichtungen gem. § 9 dieses Vertrages gelten sinngemäß auch für alle weiteren, auf den vorbezeichneten Flurstücken zukünftig zu errichtenden Gebäude.

9) Ein Anrecht, die oben bezeichneten Einheiten nach Baubeginn einer Zwischennutzung - d.h. übergangsweise einer anderen Nutzung als den in den §§ 4 und 6 dieses Vertrages beschriebenen - zuzuführen, wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet.

§ 10 Nachweispflichten

Der Vorhabenträger weist der Stadt per Grundbuchauszug (Anlage 2) nach, dass er Erbbauehmer der Vorhabengrundstücke ist.

Der Vorhabenträger legt der Stadt vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bauplan überprüfbar nachweise über die gesicherte Finanzierung der Bau-, Betriebs- und Finanzierungskosten, z.B. Nachweise über die Höhe und den Bestand des vom Vorhabenträger eingesetzten Eigenkapitals sowie die belastbare Zusage einer Bank über die Höhe des das Eigenkapital des Vorhabenträgers übersteigenden Finanzierungsbedarfs, vor.

Als Nachweis für die Erfüllung seiner in § 6 Abs. 3 dieses Durchführungsvertrages geregelten Verpflichtung zum dauerhaften Betrieb der Betreuungseinrichtung durch einen anerkannten Verband der freien Wohlfahrtspflege oder einen anderen, den gesetzlichen Auflagen entsprechenden zertifizierten Pflegeträger mit nachweisbar vergleichbarem Qualitätsstandard legt der Vorhabenträger zunächst die als Anlage 3 zu diesem Durchführungsvertrag genommene Absichtserklärung vom 23.12.2015 vor, in welcher der Caritasverband für die Diözese Osnabrück e.V. seine Absicht zur Betreibung einer ergänzenden Pflegeinfrastruktur mit einem Pflegedienst sowie einer Tagespflege mit 12 Plätzen und 27 stationären Plätzen bekundet. Umgehend nach Abschluss eines den Pflegebetrieb regelnden rechtsverbindlichen Vertrags wird der Vorhabenträger der Stadt eine Vertragskopie kostenfrei zur Verfügung stellen.

§ 11 Vertragsstrafen

Im Falle einer Verletzung der von ihm mit diesem Vertrag übernommenen Pflichten zahlt der Vorhabenträger an die Stadt Norderney eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 50.000,- € für jedes Kalenderjahr, in dem eine Pflichtverletzung oder deren Fortbestehen festgestellt wird. Die Höhe der jeweiligen Vertragsstrafe wird von der Stadt Norderney nach billigem Ermessen bestimmt.

Eine seitens des Vorhabenträgers begangene und die Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe auslösende Vertragsverletzung liegt im Fall eines Verstoßes gegen die sich aus §§ 5, 6 und 9 ergebenden vertraglichen Pflichten des Vorhabenträgers vor.

Eine seitens des Vorhabenträgers begangene und die Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe auslösende Vertragsverletzung gilt ferner immer dann als festgestellt, wenn der Vorhabenträger die Erfüllung seiner sich aus §§ 5, 6 und 9 ergebenden vertraglichen Pflichten innerhalb einer ihm durch schriftliche Aufforderung seitens der Stadt Norderney gesetzten Frist nicht nachweist.

Die Stadt Norderney ist berechtigt, von dem Vorhabenträger in jedem Kalenderjahr einen erneuten Nachweis über die Einhaltung der von ihm gemäß §§ 5,6 und 9 zu erfüllenden Vertragspflichten zu verlangen.

Die Fälligkeit der Vertragsstrafe wird des Weiteren ausgelöst, wenn die Verpflichtung zur Weitergabe der Nutzungsbeschränkung nach § 9 dieses Vertrages nicht erfüllt wird.

Die seitens der Stadt getroffene Feststellung der Pflichtverletzung ist zu begründen. Sie ist für den Vorhabenträger verbindlich. Für den Fall, dass der Vorhabenträger die von der Stadt festgestellte Pflichtverletzung bestreitet, hat er den Nachweis zu führen, dass keine Pflichtverletzung vorliegt (Beweislastumkehr).

Die Zahlung einer Vertragsstrafe entbindet den Vorhabenträger nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der mit diesem Vertrag übernommenen Pflichten.

§ 12 Verpflichtung

Für den Fall, dass dem Vorhabenträger oder seinem Rechtsnachfolger die in diesem Vertrage vereinbarte Nutzung unmöglich sein oder werden sollte, vereinbaren die Parteien, in Verhandlungen über eine alternative Nutzung mit sozialer Ausrichtung (z.B. Kranken-, Kinder- oder Jugendbetreuung, sowie vergleichbare soziale Zwecke) einzutreten. Dem Vorhabenträger werden nach Beendigung der vorstehend in diesem Vertrag vereinbarten Nutzung bis zu 2 Jahre für die Suche nach einem neuen Betreiber zugestanden – notfalls auch mit Leerstand ohne dass dies eine Vertragsverletzung nach diesem Vertrag auslösen würde. Sollten die vorgenannten Verhandlungen nach Ablauf der 2 Jahre erfolglos bleiben, kann die Stadt über die Verwendung / Nutzung der Räumlichkeiten bestimmen. Dem Vorhabenträger steht jedoch jederzeit die Möglichkeit einer mit der Stadt einvernehmlichen Nutzung offen.

§ 13 Schlussbestimmungen

Die Vertragspflichten beginnen mit der Unterzeichnung dieses Vertrages. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die sich aus diesem Vertrag ergebenden Ansprüche nach Ablauf einer Frist von 30 Jahren verjähren.

Vertragsänderungen oder – ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

Sollten sich im Baugenehmigungs- oder Bauleitplanverfahren Änderungen gegenüber den jetzt vorliegenden Plänen ergeben, so ist der Vertrag entsprechend anzupassen.

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.

7/

Durchführungsvertrag – Stadt Norderney / NG die Norderney Genossenschaft e.G. – VEP Nr. 50 „Marienheim“ 12/22

§ 14 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, sobald eine Baugenehmigung für das Vorhaben im Ganzen oder für Teilabschnitte des Vorhabens nach § 33 BauGB durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, spätestens jedoch, wenn die Satzung nach § 10 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt.

Norderney, den 23.03.2016

Für die Stadt:

Stadt Norderney
Der Bürgermeister

für den Vorhabenträger:

Norderney Genossenschaft e.G.
Vorsitzender des Vorstandes