

**Durchführungsvertrag nach § 12 Baugesetzbuch**  
**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr.34**  
**„Wohnen an der Spiellücke“ in Coswig (Anhalt)**

Zwischen

1. Stadt Coswig (Anhalt), Am Markt 1, 06869 Coswig (Anhalt), vertreten durch den Bürgermeister Axel Clauß; nachfolgend **Stadt** genannt

und

2. DSG Dessauer Grundstücksservice GmbH & Co.KG, Wochowseer Weg 1, 15859 Storkow, diese vertreten durch die ISG Ideenschmiede für Grundstücksnutzung GmbH, diese wiederum vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Jörg Hamatschek, geschäftsansässig Wochowseer Weg 1 in 15859 Storkow (Mark)  
- nachfolgend **Vorhabenträger** genannt -

**Präambel**

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat mit Beschluss COS-BV-547/2019 vom 21.03.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 34 „Wohnen an der Spiellücke“ in Coswig (Anhalt) beschlossen. Ziel ist es, auf einer brachliegenden Fläche im Sanierungsgebiet Coswig Altstadt, östlich der Verkehrsanlage „Spiellücke“ eine Wohnanlage mit altersgerechten Wohnungen sowie eine Tagespflegereinrichtung zu bauen.

In Coswig besteht Bedarf an altersgerechtem Wohnen. Bisher gibt es keine vergleichbaren Angebote, sodass ältere Bürger oftmals in benachbarte Städte umziehen müssen. Das beabsichtigte Bauvorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenstadtstärkung. Durch die fußläufige Anbindung an die Friederikenstraße wird eine funktionale Verknüpfung zum Geschäftsbereich der Innenstadt geschaffen.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 34 „Wohnen an der Spiellücke“ in Coswig (Anhalt) umfasst folgende Grundstücke:

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Gemarkung:                  | Coswig |
| Flur:                       | 16     |
| Flurstücke vollständig Nr.: | 690    |

Flurstücke teilweise Nr.: 693, 72, 73, 74, 75, 77

Alle Grundstücke liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Altstadt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 34 „Wohnen an der Spiellücke“ befindet sich bei Vertragsabschluss vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss.

Das Vorhaben soll im Wesentlichen auf dem Grundstück Gemarkung Coswig, Flur 16, Flurstücke 690 (postalische Adresse: Lange Straße 30) realisiert werden. Für die Erschließungsflächen sind Grundstücksarrondierungen notwendig, die im Rahmen eines Vereinfachten Umlegungsverfahrens geregelt werden sollen.

Mit Datum 10.12.2018 hat der Vorhabenträger beim Notar Dr. Dirk Helmut Barth in Dessau-Roßlau einen Grundstücksvertrag über den Kauf des genannten Grundstücks abgeschlossen (UR 2137/2018). Dieser Vertrag steht unter der Bedingung, dass der Vorhabenträger bis spätestens zum 30.12.2019 rechtskräftig erklärt, dass der Vertrag gegen ihn gelten soll. Diese Frist wurde per Vertragsergänzung zwischenzeitlich bis zum 30.12.2020 verlängert. Die hierdurch erreichte rechtliche Grundstücksverfügbarkeit für den Vorhabenträger ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Dieser Durchführungsvertrag regelt die Übernahme der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme durch den Vorhabenträger. Dazu zählen insbesondere die städtebauliche Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich erforderlicher Gutachten, die Planung und Realisierung der für das Vorhaben notwendigen öffentlichen Erschließung und die naturschutzrechtlichen Ersatzpflanzungen. Er beinhaltet außerdem die Vorhabenbeschreibung.

Die städtebauliche Planung (vorhabenbezogener Bebauungsplan), der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie das Vereinfachte Umlegungsverfahren wurden zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmt.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

### **§ 1 Übertragung der Planung, der Erschließung, der naturschutzrechtlichen Ersatzpflanzungen und Durchführung des Vorhabens**

(1) Die Stadt überträgt nach § 12 BauGB die städtebauliche Planung und die Planung und Durchführung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs i.S.d. §1a BauGB im Baugebiet Spiellücke auf den Vorhabenträger. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Kosten der Erschließung zu tragen. Die Umgrenzung des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus dem in Anlage 1 angefügten Plan.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur planerischen Vorbereitung des Bebauungsplans, zur Planung und Durchführung der notwendigen öffentlichen Erschließung sowie zur Kostentragung der naturschutzrechtlichen Ersatzpflanzungen nach diesem Vertrag, jeweils im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das in der Anlage 2 mittels Plänen, Zeichnungen und Erläuterungen beschriebene Vorhaben innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung (öffentliche Bekanntmachung)



zu errichten und die Nutzung aufzunehmen. Dafür reicht der Vorhabenträger spätestens sechs Monate nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung einen vollständigen, prüffähigen Bauantrag beim Landkreis Wittenberg als zuständiger Bauaufsichtsbehörde ein. Die Eingangsbestätigung über den gestellten Bauantrag ist der Stadt auf Verlangen nachzuweisen.

## **§ 2 Bauleitplanung**

(1) Die Stadt beabsichtigt für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet, gelegen in der Flur 16 der Gemarkung Coswig, einen Bebauungsplan zur Entwicklung von Bauflächen aufzustellen und gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Stadt im Rahmen der Aufstellung des unter (1) genannten Bebauungsplans in jeder Hinsicht zu unterstützen und die erforderlichen Planungsleistungen einschließlich aller erforderlichen Gutachten durch fachlich qualifizierte Planungsbüros in seinem Namen und auf seine Rechnung ausführen und erstellen zu lassen. Die Stadt wird ihrerseits dem Vorhabenträger alle ihr zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen, die für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich sind, übergeben sowie bei Abstimmungen und Verhandlungen mit Behörden und sonstigen Dritten unterstützen.

(3) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass sich aus diesem Vertrag keine Verpflichtung der Stadt ergibt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 34 in der vorgeschlagenen Weise aufzustellen. Ein Anspruch des Vorhabenträgers hierauf besteht nicht. Die Planungshoheit der Stadt und die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB bleiben von diesem Vertrag unberührt. Dem Vorhabenträger ist insoweit bekannt, dass mit dem Abschluss dieses Vertrages keinerlei Vorwirkungen auf das eingeleitete Bauleitplanverfahren verbunden sind und er insbesondere keinen Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes hat. Jeglicher Anspruch des Vorhabenträgers auf Schadensersatz oder Ersatz vergeblich getätigter Aufwendungen gegen die Stadt ist ausgeschlossen.

(4) Die Stadt trägt ausschließlich die Kosten und den Aufwand, welche im Zuge des Bauleitplanverfahrens innerhalb der Stadtverwaltung anfallen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche sonstigen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Kosten, insbesondere die Kosten für zu beauftragende Fachplanungsbüros, Gutachter und Sachverständige sowie Vervielfältigungskosten von Planunterlagen und Gebühren anderer Behörden zu tragen, soweit diese durch den Vorhabenträger vorher beauftragt worden sind oder die Stadt gebührenpflichtige Genehmigungen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger beantragt hat.

## **§ 3 Grundstückskauf/ Umlegungsverfahren/Ausgleichsbetrag**

(1) Der Vorhabenträger weist der Stadt spätestens bis zum 30.12.2020 schriftlich nach, dass der Kaufvertrag vom 10.12.2018 (UR 2137/2018 des Notar Dr. Barth in Dessau-Roßlau) rechtskräftig geworden ist.

(2) Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 34 „Wohnen an der Spiellücke“ macht Grundstücksneuordnungen erforderlich. Diese



erfolgen in einem Umlegungsverfahren, welches der Stadtrat mit Beschluss COS-BV-083/2019 am 03.03.2020 eingeleitet hat. Die Durchführung der vereinfachten Umlegung nach §§ 80-84 Baugesetzbuch wurde auf das LVermGeo übertragen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich in der Vereinbarung 14.4.2020/17.06.2020 zur Kostenübernahme (siehe Anlage 5). Bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 1 BauGB werden diese Kosten angerechnet.

(4) Das Grundstück des Vorhabenträgers unterliegt der Pflicht zur Zahlung des Ausgleichsbetrags. Es besteht die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung. Hierfür wird auf Grundlage der vereinfachten Umlegung eine gesonderte Vereinbarung zwischen Stadt und Grundstückseigentümer geschlossen.

#### **§ 4 Naturschutzrechtliche Ersatzpflanzungen**

(1) Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten Eingriffe i.S.d. § 1a BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Eine Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt kann unterbleiben. Allerdings erfordert die Realisierung des Vorhabens die Fällung von insgesamt 10 Bäumen, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt geschützt sind (siehe Baumbestandsliste als Anlage der Begründung zum B-Plan Nr. 34). Eine Ausnahmegenehmigung kann erteilt werden, sofern Ersatzpflanzungen im ermittelten Umfang von 18 Bäumen geleistet werden.

(2) Die Stadt wird die Ersatzpflanzungen auf öffentlichen Flächen vornehmen, u.a. im Rahmen des Straßenumbaus der nördlichen Spiellücke.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für die naturschutzrechtlichen Ersatzpflanzungen im ermittelten Umfang in Höhe von 13.923 EUR zu übernehmen. Die Kosten beinhalten eine dreijährige Anwuchs- und Entwicklungspflege.

(4) Der Vorhabenträger zahlt den Betrag spätestens 14 Tage nach Aufforderung durch die Stadt auf folgendes Konto:

BIC : GENODEF1DS1

IBAN: DE32 8009 3574 0105 0466 61

Verwendungszweck: Ablöse für Ersatzpflanzung B-Plan Spiellücke

#### **§ 5 Erschließung/ Sicherung vorhandener Erschließungsanlagen**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung von vier öffentlichen Parkplätzen im südlichen Abschnitt der Spiellücke, da durch die Anlage seiner Grundstückszufahrt vier vorhandene Stellplätze entfallen. Die Herstellung erfolgt auf eigene Kosten. Nach vorliegender Kostenschätzung des Büros Reglin betragen die Kosten ca. 5.000 EUR brutto. Zur Übernahme der Parkplätze durch die Stadt ist eine Abnahme erforderlich. Der Termin hierfür ist mind. 14 Tage zuvor bei der Stadt schriftlich anzuzeigen. Zur Abnahme sind vom Vorhabenträger Bestandsunterlagen in 2-facher Ausfertigung zu übergeben.

(2) Östlich des Vorhabens stellt der Vorhabenträger einen neuen Erschließungsweg in einer Breite von mind. 4m her, der einerseits seinem Vorhaben als Feuerwehrumfahrt bzw. Aufstellfläche für die Feuerwehr und andererseits als rückwärtige Erschließung für die Grundstücke Friederikenstraße 24-31 dient. Die eigentumsrechtlichen Fragen werden im Umlegungsverfahren geregelt.

(3) Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen der Stadt sind während der Baumaßnahmen des Vorhabenträgers vor Beschädigung, übermäßige Abnutzung und Verschmutzung zu schützen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine gemeinsame Begehung mit der Stadt, dem Vorhabenträger und dem Baubetrieb zur Beweissicherung durchzuführen. Die Dokumentation ist der Stadt spätestens 14 Tage nach der Begehung in 2-facher Ausfertigung zu übergeben.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist die gemeinsame Begehung zu wiederholen. Festgestellte Mängel und Beschädigungen sowie Verunreinigungen sind innerhalb von 4 Wochen zu beseitigen.

(4) Soweit durch das Vorhaben Erweiterungen, Ertüchtigungen, Umbauten etc. der öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich werden, wird der Vorhabenträger mit den zuständigen Versorgungsunternehmen separate Verträge zu Art, Umfang und Kostentragung abschließen. Diese Verträge sind der Stadt auf Verlangen vorzulegen.

## **§ 6 Sicherung der Vertragserfüllung**

(1) Zur Sicherung sämtlicher Verpflichtungen des Vorhabenträgers im Zusammenhang mit der Kostentragung der Erschließungsmaßnahmen übergibt der Vorhabenträger 6 Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrags an die Stadt eine gesondert ausgefertigte, unbefristete und selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens in Höhe der veranschlagten Kosten gemäß Anlage 3 / 3.2 Kostenschätzung des Vorhabenträgers im Sinne der § 5 von 5.000 EUR. Die Bürgschaftsurkunde ist nach vollständiger Erfüllung der Verpflichtungen des Vorhabenträgers (incl. Gewährleistungszeitraum) an diesen zurückzugeben. Die Stadt ist nach Herstellung und mängelfreien Übernahme der Erschließungsanlagen verpflichtet, einer Reduzierung des Bürgschaftshöchstbetrags auf 10% der ursprünglichen Höhe zuzustimmen. Eventuell anfallende Bankgebühren oder sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Ausstellung, Reduzierung oder Umwandlung der Vertragserfüllungsbürgschaft trägt der Vorhabenträger.

## **§ 7 Information und Unterstützung**

Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.



## **§ 8 Beendigung des Vertrags/ Nichtigkeit**

(1) Kommt der Vorhabenträger trotz einmaliger Abmahnung seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag, insbesondere der fristgerechten Umsetzung des Vorhabens gemäß § 1 Abs. 3 nicht nach, steht der Stadt das Recht zur fristlosen Kündigung zu. Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB soll in diesem Fall der B-Plan aufgehoben werden.

(2) Wird der Kaufvertrag vom 10.12.2018 nicht wirksam bzw. erfolgt kein Nachweis seitens der Vorhabenträgers gegenüber der Stadt, wird dieser wegen Undurchführbarkeit des Vorhabens nichtig, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Soweit der Bebauungsplan bereits rechtskräftig geworden ist, ist er aufzuheben. Ist die Rechtskraft noch nicht eingetreten, sind die zum Bebauungsplan gefassten Beschlüsse aufzuheben.

## **§ 9 Form, Ausfertigung**

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.

(2) Von diesem Vertrag werden zwei Ausfertigungen für die Parteien erstellt.

## **§ 10 Vertraulichkeit, Datenschutz**

(1) Die Vertragsparteien werden die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt werden, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit dem jeweils anderen Vertragspartner an Dritte weitergeben. Die Vertragsparteien tragen für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge. Der Vorhabenträger hat Beauftragte entsprechend schriftlich zu verpflichten. Die Verpflichtung ist der Stadt auf Verlangen vorzulegen.

(2) Die Stadt ist berechtigt, den Vertrag im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu veröffentlichen.

## **§ 11 Salvatorische Klausel**

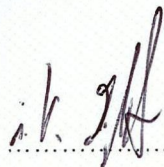
Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## § 12 Wirksamwerden

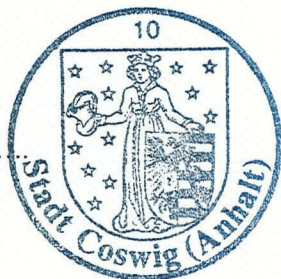
Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben und die Vertragserfüllungsbürgschaften gemäß §§ 4 und 10 der Stadt übergeben wurden.

Coswig (Anhalt), den 24.03.2020

Storkow, den 16.03.2020



Axel Clauß



**DGS**  
~~Dessauer Grundstücksservice~~  
**GmbH & Co.KG**  
Jörg Hamatschek  
Wochowseer Weg 1  
15859 Storkow

### Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3 Erschließungsplanung bestehend aus
  - 3.1 Lageplan
  - 3.2 Kostenschätzung
- Anlage 4 Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 34 „Wohnen an der Spiellücke“ in Coswig (Anhalt)
- Anlage 5 Vereinbarung zum vereinfachten Umlegungsverfahren
- Anlage 6 Baumbestandsliste



15223 Coswig  
Mühlentor 100  
GmbH & Co KG  
Gesamter Grundstückseigentum  
100%