

1. Änderung des Vorhabendurchführungsvertrages vom 24.09.2007

Die **Stadt Norden** - vertreten durch die Bürgermeisterin -

nachfolgend „Stadt“ genannt

und

- a) Architekt und Dipl.-Ing. Friedrich Klaaßen, Bremer Heerstraße 117 in 26135 Oldenburg
- b) die P + Immobilien Betreuungs-GmbH, Bremer Heerstraße 117 in 26135 Oldenburg, vertreten durch den Geschäftsführer Friedrich Klaaßen -, daselbst,
- c) die Klaaßen Verwaltungs- GmbH & Co. KG, Bremer Heerstraße 117 in 26135 Oldenburg - vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin, der Klaaßen Beteiligungs- GmbH mit dem Sitz in Bremer Heerstraße 117, 26135 Oldenburg,

nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt

schließen folgenden

Vertrag zur 1. Änderung des Vorhabendurchführungsvertrages vom 24.09.2007

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Norden vom 23.11.2007 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 141V „Westerstraße 12-15“ rechtsverbindlich geworden. Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet ein Vorhaben, das aus folgenden 3 Teilen besteht:

1. Instandsetzung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Westerstraße
2. Neuerrichtung einer Pflegestation in einer Seniorenwohnanlage
3. Neuerrichtung eines Wohngebäudes für betreutes Wohnen in einer Seniorenwohnanlage.

Während die Teile 1 und 3 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weitgehend realisiert worden sind, ist mit der Errichtung der Pflegestation noch nicht begonnen worden.

Aufgrund der allgemein gewandelten Auffassungen zur Betreuung älterer Menschen, die vom Land Niedersachsen in den Vorgaben zur Einführung der teilstationären Pflege vom 01.07.2008 begründet sind, hat die Vorhabenträgerin von dem Bau eines Pflegeheimes (Hospizpflege) Abstand genommen und mit Schreiben vom 30.01.2009 den Antrag auf 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Danach ist nunmehr die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit teilstationärer Pflegeeinrichtung vorgesehen.

Der Nutzungsunterschied besteht im Vergleich zu im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Pflegeeinrichtungen im wesentlichen darin, dass anstatt von Ein- und Zweibettzimmern für pflegebedürftige Menschen (40-50 Pflegeplätze in 38 Zimmern), nunmehr die Errichtung von abgeschlossenen Wohnungen für ältere und pflegebedürftige Menschen, verbunden mit Einrichtungen zur teilstationären Pflege, vorgesehen sind.

Die Wohnungsbindung für den vorgenannten Personenkreis wird durch Festlegung in der Teilungserklärung, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz für die Bildung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher erforderlich ist, gesichert.

Zur Deckung des nutzungsänderungsbedingten Parkplatzbedarfes wird im Kellergeschoss eine Tiefgarage u. a. mit Stellplätzen eingerichtet.

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 19.05.2009 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141V (Westerstraße 12 - 15) und die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der rechtsverbindliche Vorhabendurchführungsvertrag der Vertragsparteien vom 24.09.2007 wird deshalb im Einzelnen wie folgt geändert:

I. In der Präambel erhält

Absatz 1 Satz 4 folgende Fassung:

Es soll eine Seniorenwohnanlage mit teilstationärer Pflegeeinrichtung mit entsprechenden ärztlichen und pflegerischen Betreuungsangeboten sowie im Kellergeschoss eine Tiefgarage u. a. mit Stellplätzen entstehen.

II. In § 1 wird als letzter Satz des 1. Absatzes neu eingefügt:

Eine Ausfertigung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 141V ist diesem Vertrag als Anlage 1 beigelegt und wird damit Bestandteil dieses Vertrages.

III. In § 2 wird der 2. Absatz um folgenden Satz ergänzt

Die vorgenannte Regelung gilt auch für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die dazugehörigen Anlagen.

IV. § 3 wird um folgende Punkte ergänzt:

15. *Die Vorhabenträger verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger auf den Grundstücken 107/2 u. a. der Flur 28, Gemarkung Norden, (Grundstück Norden, Molkereilohne 2), binnen 3 Jahren nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 141V eine Seniorenwohnanlage mit teilstationärer Pflegeeinrichtung sowie eine Tiefgarage zu errichten.*
16. *Die Vorhabenträger verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger, die Einrichtung und den Betrieb einer teilstationären Pflegeeinrichtung (Pflegefunktionsräume/ Personalräume) den Haltern und Nutzern (Eigentümern, Nießbrauchsberechtigten, Wohnrechtsberechtigten und Mietern sowie Dritten) der vorbezeichneten Senioren- wohnanlage und den Bewohnern des Gesamt-Seniorenwohnprojektes auf Dauer zu sichern.*
17. *Die Vorhabenträger verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger, die teilstationäre Pflegeeinrichtung auf Dauer durch einen Pflegedienstleister betreiben zu lassen.*

18. Die Vorhabenträger verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger, die Wohnungen, die auf dem vorgenannten Grundbesitz errichtet werden, auf Dauer ab Bezugsfertigkeit nur von Personen, die
 - a) das 60. Lebensjahr vollendet haben und / oder
 - b) zumindest 50 % schwerbehindert sind, wobei dieses durch Vorlage eines entsprechenden Schwerbehindertenausweises nachzuweisen ist, nutzen zu lassen.
19. Die Vorhabenträger verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger, die Umsetzung der in den vorgenannten Ziffern aufgeführten Verpflichtungen in geeigneter Form sicher zu stellen, festzuschreiben und nachzuweisen (z. B. durch Festschreibung in einer Teilungserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, die für die Anlegung von Wohnungsgrundbüchern notwendig ist; ggf. Grunddienstbarkeit oder Baulast, mindestens jedoch gleichwertig und vollstreckungssicher).
20. Die Vorhabenträger verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger, Eigentums-, bzw. vergleichbare Rechts- sowie Nutzungsänderungen der Stadt Norden nach Abschluss eines jeden Kauf- und/oder Nutzungsvertrages mit einem Dritten, ggf. nach Eigentumsüberschreibung, durch Übersendung einer Vertragsabschrift anzuzeigen.
21. Die Vorhabenträger verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger, für den Fall, dass der Wohnungseigentümer seiner Nutzungsverpflichtung nicht nachkommt oder dafür Vor-schub leistet, an die Stadt Norden eine Vertragsstrafe in Höhe von 500,00 € (In Worten: fünfhundert Euro) pro m² Wohnfläche (= nach DIN 277) für jedes volle Kalenderjahr nach Feststellung zu zahlen.
22. Die Vorhabenträger verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger für den Fall, dass die Nutzungsverpflichtung für die Einrichtung und den Betrieb der teilstationären Pflegestation nicht jederzeit funktionsfähig vorgehalten wird, eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000,00 € (in Worten: eintausend Euro) pro m² Nutzungsfläche für jedes volle Kalenderjahr nach Feststellung an die Stadt Norden zu zahlen.
23. Die Vorhabenträger verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger, die Erschließung (Überwegung) sicherzustellen durch eine Baulast oder Grunddienstbarkeit (entsprechend der Vorgabe der Stadt Norden als Grundstückeigentümerin).

24. Die Vorhabenträger verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger, die Erschließung (Leitungsrechte) - Querung gemäß von der Stadt Norden vorgegebener Baulastbeschreibung nebst Lageplan gemäß Anlage sicherzustellen.
25. Die Vorhabenträger verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger, die vorerwähnten Verpflichtungen in zukünftigen Kaufverträgen und Nutzungsverträgen aufzunehmen und auch die jeweiligen Käufer /Nutzer zu verpflichten, diese übernommenen Verpflichtungen an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben.

§ 2 Geltungswirkung dieses Vertrages

Sämtliche in dem Vorhabendurchführungsvertrag vom 24.09.2007 getroffenen Regelungen und Vereinbarungen bleiben bestehen, soweit sie nicht durch diesen Vertrag ausdrücklich geändert oder ergänzt wurden.

§ 3 Vertragsänderungen

Vertragsänderungen oder ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 4-fach ausgefertigt Die Stadt und die Vorhabenträger erhalten je 1 Ausfertigung.

§ 4 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich eventuell unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 5 Inkrafttreten des Vertrages

Dieser Vertrag erlangt Wirksamkeit, wenn

- a) der Rat der Stadt Norden diesem Vertrag zustimmt,
- b) die in Aufstellung befindliche 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141V „Westerstraße 12 - 15“ rechtsverbindlich wird.

26506 Norden, den _____

26135 Oldenburg, den _____

STADT NORDEN

Die Vorhabenträger:

.....
Schiag
Bürgermeisterin

.....
zu a):
Dipl.-Ing Friedrich Klaaßen

.....
zu b): P+K Immobilien- Betreuung GmbH
Friedrich Klaaßen, Geschäftsführer

.....
zu c) Klaaßen Verwaltungs- GmbH & Co KG
- vertreten durch die persönlich haftende
Gesellschafterin Fa. Klaaßen Beteiligungs-
GmbH
Friedrich Klaaßen, Geschäftsführer