

**Durchführungsvertrag zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Steuerhotel an der Borg"**

**Entwurfsstand:
12.4.2013**

Die Stadt Lüdinghausen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Richard Borgmann,
sowie Herrn Björn Herrmann

und

Herr [REDACTED]
(nachfolgend Investor genannt)

schließen nachfolgenden Vertrag nach § 12 Abs.1 BauGB über die Durchführung des Projektes
„Steuerhotel an der Borg“:

Präambel

Der Investor beabsichtigt, eine bislang städtische Freifläche westlich der Straße "Borg" zu bebauen, um sie durch

- ein Hotel, Gastronomie und Tiefgarage sowie
- einem Büro-/ Geschäfts-/Apartmenthaus mit Tiefgarage und einer Parkpalette zu nutzen.

Das Vorhaben liegt in einem stadtgestalterisch sensiblen und stadtfunktional hochwertigen Bereich. Um sicherzustellen, dass

- tatsächlich der architektonische Entwurf und
- tatsächlich die Nutzungspalette

realisiert werden, die die Zustimmung von Fachleuten und Stadtrat gefunden haben, wird dieser Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geschlossen.

Die zuständigen Beschlussgremien der Stadt haben dem Vorhaben und der geplanten Vorgehensweise im Grundsatz zugestimmt.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist
 - die Errichtung zweier Gebäude mit den in § 3 genannten Nutzungen sowie
 - die Gestaltung der im Vertragsgebiet gelegenen Gehweg-, Platz- und Freiflächen sowie die damit verbundenen Maßnahmen (bspw. Lärmschutz).
- (2) Das unmittelbare Vertragsgebiet liegt in der Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 14, und umfasst die Flurstücke bzw. Flurstücksteile Nr. 868 (tlw.), 1015 (tlw.), 1018, 1047, 1048, 1050, 1053, 1054, 1076, 1077, 1088, 1089 und 1090, die im Lageplan Anlage 1 gekennzeichnet sind.
Sie befinden sich im Eigentum der Stadt Lüdinghausen und werden (mit Ausnahme der Gehwegparzelle) an den Investor verkauft, so dass die Verfügungsbereitschaft seitens der Vertragspartner vorliegt und die Durchführung sichergestellt werden kann. Flächen Dritter werden nicht in Anspruch genommen.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

- Bestandteile des Vertrages sind
- | | | |
|-----|--|-------------|
| (a) | der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes | (Anlage 1), |
| (b) | der Vorhaben- und Erschließungsplan/ der Vorhabenbezogene Bebauungsplan | (Anlage 2), |
| (c) | die perspektivischen Ansichten der Fassaden | (Anlage 3), |
| (d) | der Plan zum Bereich der Außengestaltung (grün gekennzeichnet) | (Anlage 4). |
| (e) | die beispielhaften Fotos zur Platzgestaltung | (Anlage 5). |

§ 3 Vorhaben und Nutzungen

Der Investor verpflichtet sich, auf der im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Fläche gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- im Süden (Gebäude A) ein Hotelgebäude für 40-50 Zimmer, Gastronomie, hotel-affine Dienstleistungsräume (z.B. Wellness, Gesundheit, Veranstaltung; untergeordnet) und Tiefgarage
- im Norden (Gebäude B) ein Büro-/Geschäfts-/Apartmenthaus mit Tiefgarage und Parkpalette (P1 und P2) mit der Option einer zukünftigen weiteren Hotelnutzung zu errichten.

In dem nördlichen Büro- / Geschäfts- / Apartmenthaus (Gebäude B) soll zukünftig die Option bestehen, das Hotel zu erweitern. Der Investor erklärt sich bereit,

- dem Hotelbetreiber eine dauerhafte Option für die Erweiterung des Hotels im nördlichen Gebäude B einzuräumen
 - die Apartments im nördlichen Gebäude B so zu erstellen, dass sie ohne großen Aufwand in Hotelzimmer umgebaut werden können
 - den Hotelbetreiber zu verpflichten, dass er alle seine Dienstleistungen auch für die Räumlichkeiten des nördlichen Gebäudes B anbietet.
- Keinesfalls dürfen dort eigenständige Eigentumswohnungen geschaffen werden.

Für die vorgesehene Ladennutzung im nördlichen Gebäude B ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 200m² grundsätzlich zulässig. Bei einer Überschreitung dieser Schwelle ist eine Einzelfallprüfung zum Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit erforderlich.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens mit dem Schwerpunkt der Ansiedlung eines Hotels sowie der sonstigen beschriebenen Maßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Steuerhotel an der Borg".
- (2) Der Investor verpflichtet sich, für das in § 3 beschriebene Vorhaben
 - innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Steuerhotel an der Borg" vollständige und genehmigungsfähige Vorlagen als Bauantrag einzureichen,
 - spätestens 18 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und es dann anschließend
 - innerhalb von 24 Monaten fertigzustellen.

Die im Nordosten vorgesehenen Parkpaletten P3-6 sind vorgesehen, um Stellplatzbedarfe des Investors auf nachbarschaftlichen Parzellen zu decken. Daher ist es zulässig, dass sie erst zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden.
- (3) Die Parteien verpflichten sich für den Fall, dass sich die Durchführung des Vorhabens aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen verzögert, über die Verlängerung der in § 4 (2) festgesetzten Fristen zu verhandeln.

§ 5 Gestaltung, Fassadenmaterialien

- (1) Die Fassadengestaltung (bspw. Gliederung) muss die in den Anlagen 2 und 3 verankerten Ansichten einhalten.
Die Fassade muss das in der perspektivischen Ansicht (Anlage 3) gezeigte Verblendmauerwerk in naturrotem Farbspiel aufgreifen. Um die Eingangsbereiche zu betonen, können diese in hellem Naturstein (in Anlehnung an Sandstein) abgesetzt werden.
Fenster- und Türrahmen und -elemente sind dauerhaft in der Optik des Materials „dunkles Holz bzw. Grauton Holz“ oder „Grauton Aluminium“ zu halten. Fensterrahmen und -elemente auf der rückwärtigen (nicht der Straße "Borg" zugewandten Seite) können auch in der Optik „Kunststoff“ ausgeführt werden.
- (2) Gestaltungsvarianten, deren Gesamteindruck dem der aufgezeigten Pläne widerspricht, sind nicht zulässig. Abweichende Ausführungen können jedoch im Einvernehmen mit der Stadt Lüdinghausen als Ausnahme zugelassen werden.

§ 6 Außenbereichsgestaltung, Platz- und Gehwegflächen

- (1) Die in der Anlage 4 grün umrandete Fläche stellt der Investor auf seine Kosten her.
- (2) Der Ausbau dieser Fläche soll einheitlich erfolgen und umfasst die Pflasterung, die Beleuchtung, die Anpflanzungen und die Anlage von Sitzgelegenheiten.
- (3) Die derzeit vor dem Vorhabenbereich gelegenen Stellplätze längs der Straße „Borg“ entfallen. Ein zwei Meter breiter öffentlicher Gehweg entsteht stattdessen. Dieser wird durch den Investor auf seine Kosten hergestellt. Der öffentliche Gehweg liegt in dem grün gekennzeichneten Bereich der Anlage 4.
- (4) Die gestalterische Ausführung erfolgt in Anlehnung an die Gestaltung der Platzfläche des Durchgangsbereiches zwischen der Ostwallschule und der Janackerstiege (siehe Anlage 5) mit Hecken, schlichten Sitzbänken und Beleuchtungssteelen, so dass sie diesem anspruchsvollen Bereich genügt.
- (5) Der Aufbau und die Tragfähigkeit der öffentlichen Fläche (Gehweg und Platz) erfolgen im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt der Stadt Lüdinghausen:
Die Ausführung der Gehweg- und Platzflächen (gem. RStO 2012 Bauklasse 1,0, Befahrbarkeit durch Fahrzeuge mit bis zu 7,5 t Gesamtgewicht) richtet sich nach den vom Investor zu erstellenden und von der Stadt zu genehmigenden Ausführungsplänen. Ein erster Entwurf des Ausbauplanes ist der Stadt mit Beginn der Hochbautätigkeit vorzulegen.
Der Investor hat alle evtl. notwendigen bau-, wasserrechtlichen und sonstigen Genehmigungen, Zustimmungen, Erlaubnisse und Bewilligungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
Der Investor übernimmt die Gewähr, dass die ihm obliegenden Leistungen, einschließlich Planungen, dem Stand der Technik entsprechen. Es muss eine lagenweise Abnahme (Planum, Frostschuttschicht, Tragschicht, Pflaster) unter Beteiligung der Stadt erfolgen. Hierüber sind jeweils entsprechende Protokolle zu fertigen. Beim Planum sowie der Tragschicht sind entsprechende Verdichtungsnachweise vorzulegen. Die Durchführungstermine der bautechnischen Untersuchungen für diese Verdichtungsnachweise sind der Stadt rechtzeitig anzuzeigen.
Recycling-Materialien dürfen nicht zum Einsatz kommen.
Der Investor tritt seine Gewährleistungsansprüche gegen die ausführenden Firmen an die Stadt ab, wobei den Firmen gegenüber eine Gewährleistungsfrist von mindestens vier Jahren zu vereinbaren ist. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit dem Tag der Abnahme.
Bei Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum sind die technischen Mitteilungen des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.), GE 125, zu beachten.
Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt die Abnahme durch die Stadt. Die Stadt setzt einen Abnahmetag auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die

Bauleistungen sind von der Stadt und dem Investor 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 Investor zu beseitigen.

Der Investor übergibt der Stadt Aufmaße, Abrechnungszeichnungen, einschließlich der Bestandspläne aller gemäß Vertrag hergestellten Anlagen und Einrichtungen.

Bei mängelfreier Abnahme bzw. nach Beseitigung von Mängeln und Übergabe der Unterlagen übernimmt die Stadt die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten der Platz- und Gehwegfläche.

§ 7 Brücke

Es ist gemeinsames Ziel der Vertragsparteien, eine Brücke über die Mühlenstever als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zum westlich des Vertragsgebietes gelegenen Burgenpark zu schaffen. Die Stadt verpflichtet sich, die entsprechenden Planungen bis zum 30.6.2017 einzuleiten und sie im Zuge der Regionale 2016 für das Projekt "WasserBurgenWelt" anzumelden.

§ 8 Bewuchs / Bepflanzung / Uferrandstreifen

Die Bäume entlang der Stever sind - wie im Bebauungsplan gekennzeichnet - zu erhalten. Falls Bäume beschädigt werden oder abgängig sind, sind Ersatzpflanzungen von *Carpinus Betulus* (Hainbuche), Solitärbaum 30-35cm Stammumfang, 5fach verpflanzt, mit Drahtballierung, Gesamthöhe 5-6m vorzunehmen.

Um die Mühlenstever von der geplanten Außengastronomie aus besser sehen zu können, kann in den Blickachsen Gebüsch entfernt werden.

Der Grün- / Uferrandstreifen zur Stever ist von Pflasterung, jeglichen Befestigungen, Nebenanlagen, Zäunen, Komposthaufen, Fahrradständern o.ä. freizuhalten.

§ 9 Werbung

Für Werbeanlagen gelten die Vorgaben der Gestaltungssatzung.

§ 10 Gutachten und Beweissicherung

- (1) Da das Vorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft quer zur Mühlenstever errichtet wird, verpflichtet sich der Investor, ein Gutachten zur Prüfung der hydrogeologischen Auswirkungen auf das Umfeld den Bauantragsunterlagen beizufügen und die darin empfohlenen Maßnahmen durchzuführen, um Schäden auszuschließen.
- (2) Wegen des Umfangs der zu erwartenden Gründungs- und Kellerarbeiten verpflichtet sich der Investor, an den nächstgelegenen Nachbargebäuden "Borg 24", "Borg 11" sowie "Münsterstraße 26, 28, 30 und 32" eine Beweissicherung durchführen zu lassen, inwieweit eventuelle bauliche Schäden bereits vor Beginn des Vorhabens bestanden oder erst durch die Bauarbeiten verursacht worden sind.

§ 11 Immissionsschutz

Über die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen hinaus verpflichtet sich der Investor, dass Anlieferungs- bzw. Entsorgungsvorgänge auf den Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) beschränkt werden.

Die Parkdecks der Parkpalette 1-6 sind den Bewohnern der Apartments und den im Umfeld befindlichen bzw. geplanten Büro- und Geschäftsnutzungen zuzuordnen, so dass eine

nachtzeitliche Nutzung mit nur geringen Frequentierungen während des Nachtzeitraums gewährleistet ist.

§ 12 Kostentragung

Die aus diesem Vertrag bzw. seiner Durchführung entstehenden Kosten trägt der Investor.

§ 13 Aufhebungs-Vereinbarung, Ersatzvornahmen

Für den Fall, dass eine der Fristen dieses Vertrages nicht erfüllt wird, soll die Stadt gem. § 12 Abs. 6 BauGB den für das Projekt erstellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan – auch im Vereinfachten Verfahren – aufheben. Bei unwesentlicher oder unverschuldeter Verzögerung (bspw. Normenkontrollverfahren) der Fristen bemühen sich beide Vertragsparteien um eine angemessene Verlängerung.

Aus der Aufhebung können keine Ansprüche des Investors gegen die Stadt geltend gemacht werden.

§ 14 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Investors bedarf der Zustimmung der Stadt Lüdinghausen. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der Fristen des § 4 (2) unter Berücksichtigung von § 4 (3) dieses Vertrages erheblich gefährdet ist.
- (2) Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Investor haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt, was jedoch nur aus gewichtigem Grund (bspw. Bonität) versagt werden kann.

§ 15 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors oder Dritter – wie bspw. für Planentwürfe –, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung trägt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Steuerhotel an der Borg" (§ 12 Abs.6 BauGB) können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 16 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) 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 dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 17 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Steuerhotel an der Borg" in Kraft tritt.

.....
Ort / Datum

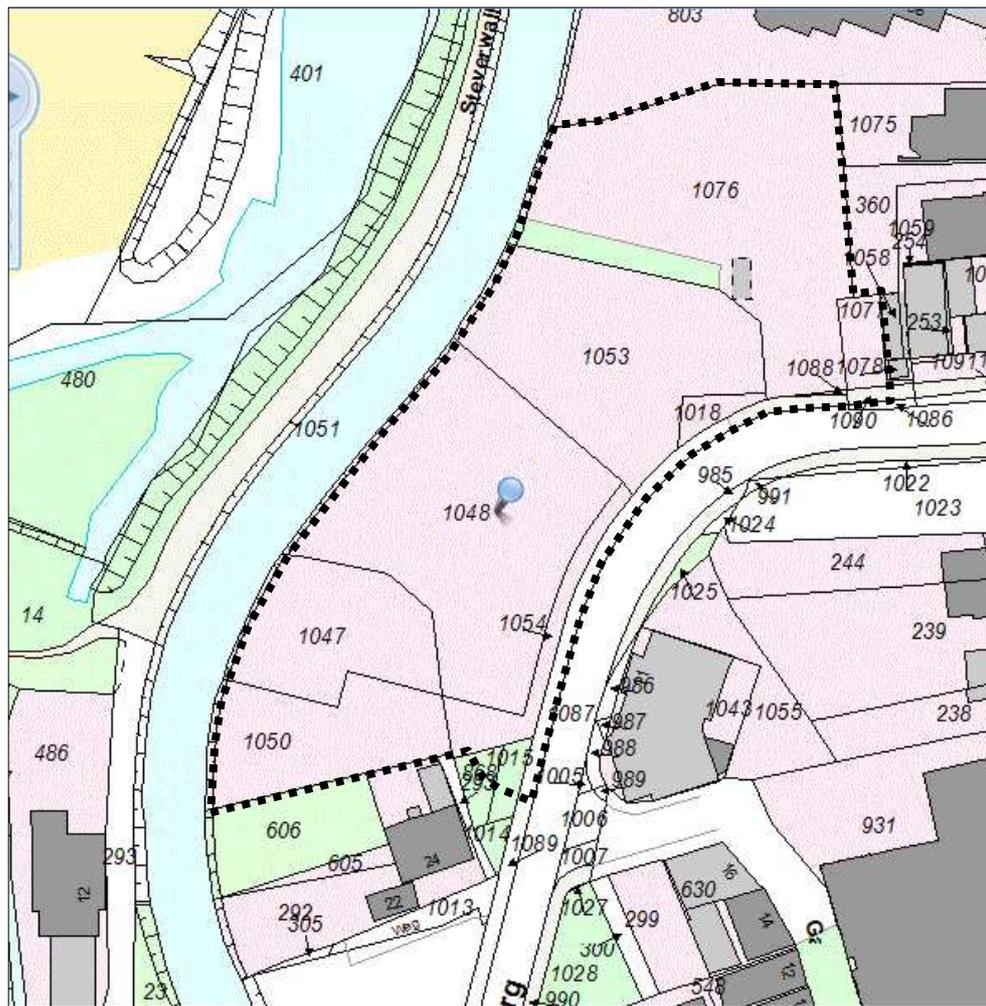
.....
()

.....
Ort / Datum

.....
(Richard Borgmann)

.....
(Björn Herrmann)

Anlage 1: Lageplan Vertragsgebiet (unmaßstäblich)



Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steuerhotel an der Borg"

die großformatigen Planfassung ist dem Vertragswerk nicht beigefügt, es gilt die vom Rat der Stadt Lüdinghausen verabschiedete Fassung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst neben der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen auch

- die Ansicht Südostseite (straßenseitig),
- die Ansicht Nordwestseite (steuerseitig),
- die Dachaufsicht.

Anlage 3: Perspektivische Ansichten



Anlage 4: Plan zum Bereich der Außengestaltung (grün gekennzeichnet)



Anlage 5: beispielhafte Fotos zur Platzgestaltung

Abpollerung



Kombination Hecke / Bank / Leuchtsteele



schlichter Bank-Typ



schlichter Leuchtsteelen-Typ