

## **Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neustraße GesundheitsCampus“**

Die Stadt Lüdinghausen

vertreten durch den Bürgermeister Richard Borgmann  
sowie die stellvertretende Fachbereichsleiterin Ellen Trudwig

und

Herr  
Franz-Bernhard Tenberge  
Hans-Böckler-Straße 55  
59348 Lüdinghausen  
(nachfolgend Investor genannt),

schließen nachfolgenden Vertrag nach § 12 Abs.1 BauGB über die Durchführung des Projektes  
„GesundheitsCampus“:

### **Präambel**

Der Investor beabsichtigt als JVT Tenberge Immobilien GmbH & Co. KG, in nördlicher Verlängerung des St. Marien-Hospitals Lüdinghausen im Eckbereich Neustraße / Mühlenstraße einen sogenannten „GesundheitsCampus“ – mehrere Facharztpraxen, Therapeutische Einrichtungen, eine Apotheke, weitere Dienstleister aus dem Gesundheitswesen sowie Läden – zu errichten.

Die Stadt Lüdinghausen begrüßt das Vorhaben als Stärkung der zentralörtlichen Infrastruktur und zur Sicherung der Gesundheitsversorgung. Zu seiner Verwirklichung werden die folgenden vertraglichen Regelungen getroffen, die im Zusammenhang mit dem hierfür erstellten Vorhaben- und Erschließungsplan die städtebaulich-funktionale Einfügung regeln und die tatsächliche Realisierung des Vorhabens gewährleisten sollen.

Für den GesundheitsCampus wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der in seinem Vorhaben- und Erschließungsplan die konkreten Maßnahmen des Investors festsetzt.

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

### **I. EINLEITUNG**

#### **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand des Vertrags ist die Errichtung eines GesundheitsCampus mit mehreren Facharztpraxen, Therapeutische Einrichtungen, einer Apotheke, weiterer Dienstleister aus dem Gesundheitswesen, (zur Neustraße hin gesundheitsbezogenen) Läden, sozialen Einrichtungen und einem Café / Cafeteria.
- (2) Das unmittelbare Vertragsgebiet liegt in der Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 16, und umfasst die Flurstücke bzw. Flurstücksteile 70, 71, 72, 74, 78, 152, 153, 154, 171, 201, 202, die im Lageplan Anlage 1 gekennzeichnet sind.  
Sie befinden sich bereits heute – mit Ausnahme der Flurstücke 70, 71, 74 und 202 (Eigentum Stadt Lüdinghausen) – in Eigentum bzw. Erbpacht des Investors.

Teile der vertraglichen Regelungen (wie bspw. Bestandssicherung, Straßenwiederherstellung) reichen über das unmittelbare Vertragsgebiet hinaus.

## § 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- |     |  |             |
|-----|--|-------------|
| (a) | der Lageplan zum Vertragsgebiet                                      | (Anlage A), |
| (b) | der Vorhaben- und Erschließungsplan                                  | (Anlage B), |
| (c) | die Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten, Schnitte) | (Anlage C), |
| (d) | die perspektivischen Ansichten                                       | (Anlage D), |
| (e) | §14 der Gestaltungssatzung Altstadt                                  | (Anlage E). |

## II. VORHABEN

### § 3 Vorhaben

- (1) Der Investor verpflichtet sich, auf der im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Fläche, einen GesundheitsCampus mit insgesamt
- |                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| 1.500 bis 1.900 m <sup>2</sup> | ( <i>aktuell geplant</i> )<br>(1.710 m <sup>2</sup> ) | für Facharztpraxen, Therapeutische Einrichtungen sowie weitere Dienstleister aus dem Gesundheitswesen |
| 800 bis 1.050 m <sup>2</sup>   | ( 940 m <sup>2</sup> )                                | für soziale Einrichtungen / Büro  |
| 300 bis 650 m <sup>2</sup>     | ( 630 m <sup>2</sup> )                                | für eine Apotheke,<br>(z.T.) gesundheitsbezogene Läden,<br>(zur Mühlenstr. auch allgemeine Läden)     |
| 100 bis 200 m <sup>2</sup>     | ( 160 m <sup>2</sup> )                                | für ein Café / eine Cafeteria   |
- zu errichten und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen. Der Spielraum ist somit i.d.R. mit ca. 10% unter bzw. über den aktuell geplanten jeweiligen Werten veranschlagt. Die für "soziale Einrichtungen / Büro" vorgesehenen Flächen können – in Gänze oder auch zum Teil – den "Facharztpraxen, Therapeutischen Einrichtungen sowie weiteren Dienstleistern aus dem Gesundheitswesen" zugeteilt werden. Die gesamte Bruttogrundfläche (BGF, als Summe der Außenmaße aller Geschosse, auch des Staffelgeschosses) wird zwischen 3.850 und 4.700 m<sup>2</sup> (*aktuell geplant: 4.280 m<sup>2</sup>*) betragen.

Die näheren Vorgaben hierzu trifft der Vorhaben- und Erschließungsplan und dessen Anlage.

- (2) Bislang gelten für das Vertragsgebiet die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neustraße“, der für das Projekt durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im überlagerten Teilbereich ersetzt wird, in geringen Teilbereichen erstreckt sich der neue Geltungsbereich auch über bislang unbeplante Flächen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt die Fläche im überwiegenden südlichen Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche für das Krankenhaus, und einem nördlichen Streifen entlang der Mühlenstraße als Kerngebiet dar. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht über das Vertragsgebiet hinaus.

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens sowie der sonstigen beschriebenen Maßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes.
- (2) Der Investor verpflichtet sich,
  - innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständige und genehmigungsfähige Vorlagen für das in § 3 (1) beschriebene Vorhaben einzureichen,
  - spätestens 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und
  - es dann innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen.

#### **§ 5 Aufhebungs-Vereinbarung**

Für den Fall, dass die Vorgaben der §§ 3 und 4 dieses Vertrages nicht erfüllt werden, ist die Stadt berechtigt, gem. § 12 Abs.6 BauGB den für das Projekt erstellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan – auch im Vereinfachten Verfahren – aufzuheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

### **III. RUHENDER VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG**

#### **§ 6 Stellplätze für den GesundheitsCampus**

- (1) Der § 3 (1) gibt einen begrenzten Spielraum für den Umfang der verschiedenen zulässigen Nutzungen des Vorhabens. Nach dem aktuellen Stand des Nutzungskonzeptes werden bauordnungsrechtlich insgesamt 106 Stellplätze erforderlich, diese Zahl kann – abhängig von der konkreten Ausgestaltung der o.g. Spielräume – geringfügig nach oben oder unten abweichen.  
Der Investor wird
  - entlang der Neustraße 32 Stellplätze und
  - im rückwärtigen Innenhof 11 Stellplätzezur Verfügung zu stellen, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet sind. Die Stellplätze entlang der Neustraße sind den kurzzeitigen Nutzern (Patienten, Kunden) zuzuordnen und entsprechend zu beschildern.
- (2) Für die verbleibenden bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze, die der Investor nicht auf dem Vorhabengrundstück bereitstellen kann, wird er gegenüber der Stadt Lüdinghausen eine Stellplatzabläse gemäß der entsprechenden Satzung leisten. Ein Anspruch auf konkret dem Vorhaben zugewiesene Stellplätze resultiert daraus nicht.  
Nach derzeitigem Bauantragsstand werden dies voraussichtlich 63 Stellplätze sein.
- (3) Die Stadt Lüdinghausen strebt kurzfristig an, auf den Parzellen 23 und 255 (Flur 12, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt) im Bereich zwischen dem „Ostwall“ und der B 235 „Konrad-Adenauer-Straße“ ca. 60 provisorische Stellplätze ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des GesundheitsCampus bereitzustellen. Hiermit soll a) eine Parkmöglichkeit für Beschäftigte des Vorhabens und b) eine Ausweichmöglichkeit für sonstige Innenstadtbesucher geschaffen werden, die durch die verstärkte Inanspruchnahme des Ostwall-Parkplatzes durch Patienten und Kunden des GesundheitsCampus evtl. verdrängt werden.  
Ein Nutzungsanspruch für den GesundheitsCampus resultiert hieraus jedoch nicht.

- (4) Die Stadt Lüdinghausen strebt mittelfristig an,
- auf dem städtischen Parkplatz südlich „Ostwall 6“ oder
  - auf dem Grundstück der Alten Ostwall-Turnhalle
- die Stellplatzkapazität zu erhöhen, damit der aus dem GesundheitsCampus erwachsende Parkdruck im unmittelbaren Umfeld abgefangen werden kann. Da das hierzu erforderliche Bauleitplanverfahren ergebnisoffen verlaufen muss, kann die Stadt für den tatsächlichen Erfolg dieser Bemühung keine Verpflichtung abgeben. Ein Nutzungsanspruch für den GesundheitsCampus resultiert hieraus zudem ebensowenig.

### **§ 7 Gehwegflächen Errichtung und Unterhaltung, Dienstbarkeit**

- (1) Die Stellplätze entlang der Neustraße werden für die Verwirklichung des Vorhabens auf Kosten des Investors umgebaut und mit dem Tiefbauamt der Stadt Lüdinghausen abgestimmt. Der in den Zwischenräumen bis zur Gebäudekante verbleibende Bereich wird vom Investor ebenfalls auf seine Kosten als mindestens 2,5m breiter Gehweg (inkl. Beleuchtung) nach den städtischen Standards (gem. RStO 2012 Bauklasse 1,0, Befahrbarkeit durch Fahrzeuge mit bis zu 7,5 t Gesamtgewicht) angelegt. Die Ausführungspläne sind vom Investor zu erstellen und bedürfen der Zustimmung durch das Tiefbauamt. Der Ausbau dieser Fläche soll einheitlich erfolgen und umfasst die Pflasterung und die Beleuchtung sowie ggfs. zwischen den Parkplätzen anzulegende Bepflanzung. Auch für den Bereich entlang der Mühlenstraße, dessen Verkehrsraum sich aufgrund der nach Norden heranrückenden Bebauung reduziert, legt der Investor in Abstimmung mit dem Tiefbauamt eine Planung zur neuen Aufteilung der Verkehrsflächen vor. Soweit dort eine neue Flächenaufteilung (Fahrweg, Gehweg) erforderlich wird, die bauliche Maßnahmen zur Folge hat, so sind auch diese vom Investor auf seine Kosten vorzunehmen. Die auf den Parzellen 70, 71, 72, 152 und 153 gelegenen städtischen Mischwasserkanäle werden – da sie ansonsten vom Gebäude des GesundheitsCampus überbaut würden – auf Kosten des Investors nach Süden in den Durchfahrtsbereich verlegt, so dass sie auch zukünftig für Wartungs- / Reparaturarbeiten zugänglich bleiben. Die Maßnahmen sind mit dem Tiefbauamt abzustimmen.
- (2) Der Investor hat alle eventuell 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, den allgemein anerkannten Regeln 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 Qualitäts- und 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. Pflanzmaßnahmen auf städtischen Flächen sind im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen.
- (3) Der Investor verpflichtet sich – für den Abbruch wie für den Neubau – zu einer Baustellenlogistik, die die Beeinträchtigung der Erreichbarkeiten in der Mühlenstraße wie in der Neustraße auf das notwendige Mindestmaß reduziert.

- (4) Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt die Abnahme durch die Stadt. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin 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 als Papier- und digitale Fassung. Bei mängelfreier Abnahme bzw. nach Beseitigung von Mängeln und Übergabe der Unterlagen übernimmt die Stadt – nach vorheriger Widmung – die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten der Gehwegfläche. Ein entsprechendes Geh- und Leitungsrecht ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Die Unterhaltung / Verkehrssicherungspflicht für die Stellplätze verbleibt beim Investor.
- (5) Der Investor bringt die durch die Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Gehweg- und Straßenflächen nach Beendigung der Baumaßnahme wieder in den Ausgangszustand zurück. Auch die im südwestlichen Eckbereich Mühlenstraße / Neustraße gelegene Skulptur wird nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt ortsgetreu oder -nah wieder aufgestellt. Die Stadt Lüdinghausen wird die vom Investor erstellte Gehwegfläche nach Fertigstellung und Abnahme dem öffentlichen Verkehr (vgl. § 6 StrWG NW) widmen.

### **§ 8 Gutachten und Beweissicherung**

- (1) Wegen des Umfangs der zu erwartenden Gründungsarbeiten verpflichtet sich der Investor, an den nächstgelegenen Nachbargebäuden
- "Mühlenstraße 31",
  - "Mühlenstraße 37",
  - "Mühlenstraße 46",
  - "Mühlenstraße 48",
  - "Mühlenstraße 50",
- sowie
- "Neustraße 4",
  - "Neustraße 6",
  - "Neustraße 8",
  - "Neustraße 10",
  - "Neustraße 12",
  - "Neustraße 14",
  - "Neustraße 16",
  - "Neustraße 18",
- eine Beweissicherung durchführen zu lassen, inwieweit eventuelle bauliche Schäden bereits vor Beginn des Vorhabens bestanden oder erst durch die Bauarbeiten verursacht worden sind. Ebenso lässt er durch einen Statiker feststellen, inwieweit zur Sicherung der verbleibenden benachbarten Bestandsgebäude Maßnahmen erforderlich sind. Der Investor verpflichtet sich, diese entsprechend durchzuführen.
- (2) Aufgrund der zu erwartenden intensiven Inanspruchnahme der Mühlen- und Neustraße durch Baustellenfahrzeuge wird der Investor – in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Lüdinghausen – eine Beweissicherung des straßenbautechnischen Ausgangszustands durch. Auf dieser Grundlage stellt der Investor nach Beendigung der Baumaßnahme den Ausgangszustand (§ 7 Abs. 4) wieder her.

## **IV. GESTALTUNG**

### **§ 9 Gestaltung, Fassadenmaterialien**

- (1) Die Fassadengestaltung (bspw. Gliederung) muss die in den Anlagen C und D verankerten Ansichten einhalten.  
Die Fassade muss das in der perspektivischen Ansicht (Anlage D) gezeigte Verblendmauerwerk in naturrotem Farbspiel aufgreifen. Um die Eingangsbereiche zu betonen, können diese in hellem Naturstein (in Anlehnung an Sandstein) abgesetzt 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.

### **§ 10 Werbung**

Für die Werbeanlagen werden die Vorgaben des § 14 der Gestaltungssatzung übernommen, der als Anlage diesem Vertrag beigelegt ist

## **V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 11 Kostentragung**

Der Investor trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

### **§ 12 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

- (1) 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 seines Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Die Stadt erklärt sich bereit, die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen städtischen Teil-Parzellen, die künftig für Stellplätze des GesundheitCampus bzw. als Zufahrt erforderlich sind, an den Investor bzw. den Grundstückseigentümer des GesundheitsCampus zu verkaufen.  
Dieser Vorgang wird Inhalt eines separat zu schließenden Vertrages sein.

### **§ 13 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 – wie bspw. für Planentwürfe –, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung trägt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 Abs.6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### **§ 14 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.

### **§ 15 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

.....  
Ort / Datum

.....  
(Franz- Bernhard Tenberge)

.....  
Ort / Datum

.....  
(Richard Borgmann)

.....  
(Ellen Trudwig)