

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hellmann am Markt"

Die Stadt Lüdinghausen
vertreten durch
(nachfolgend "Stadt")

Herrn Bürgermeister Richard Borgmann,

und

die Apollon GmbH
vertreten durch

(nachfolgend "Investor")

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

Präambel

Der Investor beabsichtigt, das Gebäude "Markt 2" (früher Café Hellmann) weitgehend oder vollständig abzureissen, um es durch einen Neubau für

- Gastronomienutzung im Erdgeschoss sowie
- Wohnungen in den Obergeschossen

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.

Zudem wird der Marktplatz in Kürze umgebaut, so dass hierfür Vereinbarungen hinsichtlich der Koordination zu treffen sind.

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

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist
 - die Errichtung des Gebäudes mit den in § 3 genannten Nutzungen sowie
 - die Koordination / Abstimmung der Baumaßnahmen.
- (2) Das unmittelbare Vertragsgebiet ist das in der Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 14 liegende Flurstück 337 (ca. 499m²), das im Lageplan Anlage 1 gekennzeichnet ist. Es steht im Eigentum des Investors, der die volle Verfügungsbereitschaft hierüber hat.

§ 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 (mit den Fassadenansichten) (Anlage 2).

§ 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 Erdgeschoss Gastronomie (alternativ / ergänzend auch Geschäfte, Büros, Praxen)
- im 1. Obergeschoss Wohnungen (alternativ / ergänzend auch (Ferien-)Appartments, Büros, Praxen)
- im Dachgeschoss Wohnungen (alternativ kann auch eine der drei geplanten Wohnungen als Büro / Praxis genutzt werden)

zu errichten.

Keinesfalls dürfen dort Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Shops etc.) betrieben werden.

§ 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes "Hellmann am Markt".
- (2) Der Investor verpflichtet sich, für das in § 3 beschriebene Vorhaben
 - innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hellmann am Markt" vollständige Vorlagen als Bauantrag einzureichen,
 - spätestens 3 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und es dann anschließend
 - innerhalb von 18 Monaten fertigzustellen.
- (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 im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) verankerten Ansichten einhalten.
In Vorabgesprächen zwischen der Stadt, ihren Gestaltungsberatern und dem Investor ist vereinbart worden, dass für das Fassadenmaterial eine besonders sorgfältige Auswahl des Klinkers erforderlich ist. Es soll ein örtlicher Wasserstrich-Ziegel mit aufgelockerter handwerklicher Optik eingesetzt werden. Die Dacheindeckung hat – wie im Bestand und laut Gestaltungssatzung auch vorgegeben – in rotem Ton zu erfolgen.
Die konkreten Fassadenmaterialien sind vor der Bauausführung mit der Stadt abzustimmen, die ihre Berater hinzuzieht.
- (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 Werbung

Für Werbeanlagen gelten die Vorgaben der Gestaltungssatzung.

§ 7 Platz- und Gehwegflächen, Aussengastronomie

Die Inanspruchnahme städtischer Platz- und Gehwegflächen (bspw. für Aussengastronomie) kann nach den Erfordernissen erfolgen, die sich aus der aktuell im Ausbauentwurf befindlichen Marktplatzgestaltung ergibt. Die Sondernutzung ist mit dem FB 4 der Stadt Lüdinghausen abzustimmen und zu entgelten.

§ 8 Baustellenabwicklung

- (1) Zur Abwicklung der Baumaßnahme ist es für den Investor erforderlich, angrenzende städtische Straßen als Zu- und Abfahrt in Anspruch zu nehmen, die aktuell in einem vergleichsweise guten Zustand sind.
Vor Beginn jeglicher Abriss- und Bauarbeiten ist zur Beweissicherung eine Begehung gemeinsam mit dem Tiefbauamt durchzuführen.
Der Investor verpflichtet sich, die Baustellenabwicklung mit dem Tiefbauamt abzustimmen.
- (2) Die Durchgängigkeit für Fußgänger auf der Garten- und Burgstraße ist während des gesamten Bauablaufes zu gewährleisten, damit die Gewerbetreibenden und Einrichtungen entlang der Garten- und Burgstraße auf direktem Weg vom Marktplatz erreichbar bleiben.
Die erforderlichen Anträge für notwendige verkehrliche Anordnungen sowie eine Sondernutzungserlaubnis sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Straßenverkehrsbehörde des Kreises bzw. beim Ordnungsamt der Stadt Lüdinghausen einzuholen.

§ 9 Kostentragung

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

§ 10 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 unter § 3 dieses Vertrages benannten Inhalte gefährdet, oder
 - 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.

§ 11 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 "Hellmann am Markt" (§ 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.

§ 12 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.

§ 13 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Vorhabenbezogene Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hellmann am Markt" in Kraft tritt.

.....
Ort / Datum

.....
()

.....
Ort / Datum

.....
(Richard Borgmann)