
Rheinufer Süd; Städtebaulicher Vertrag zum Bauvorhaben Gesundheitszentrum
Ludwigshafen

KSD 20090020/1

A N T R A G

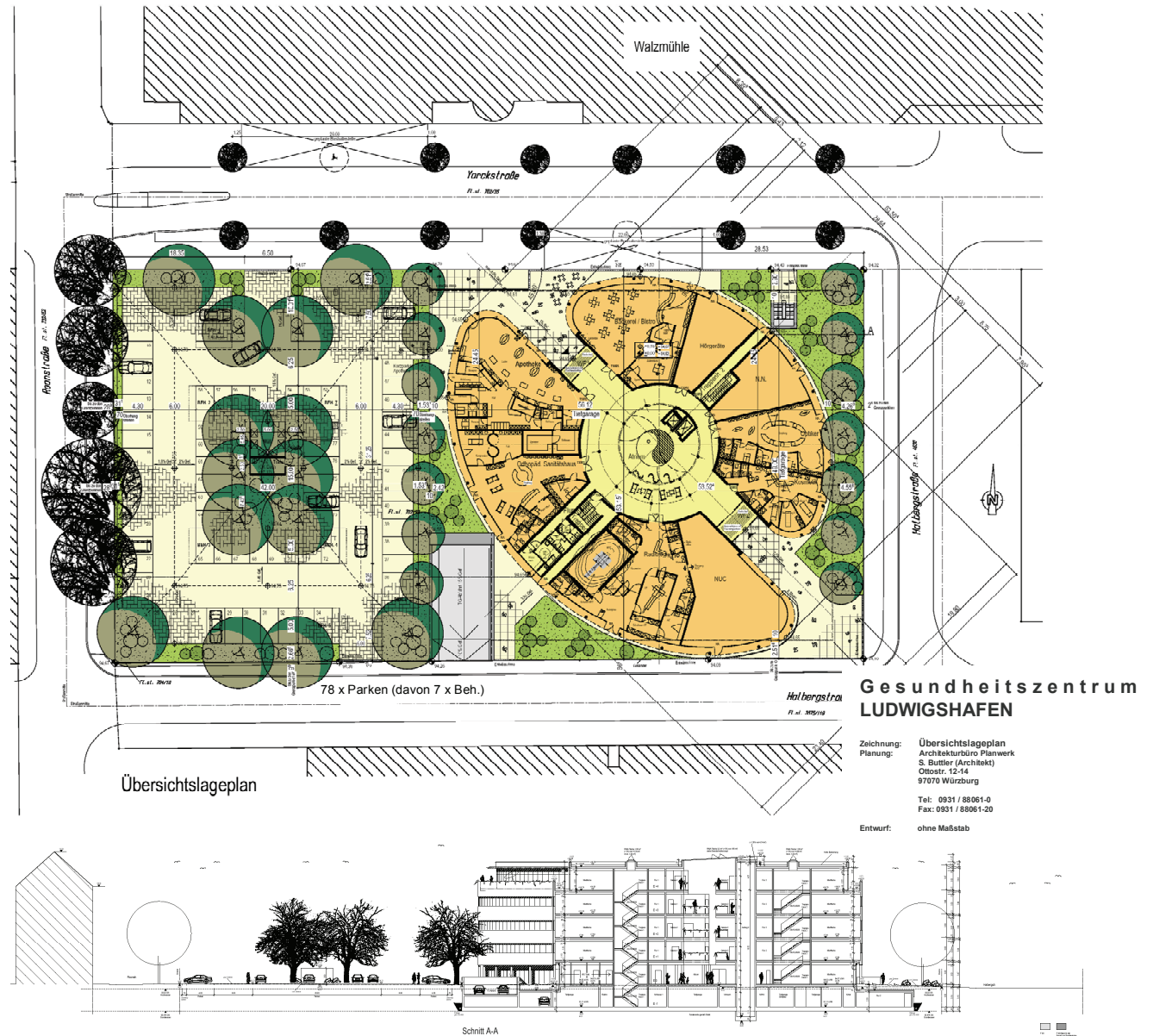
Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses
vom 19.01.2009:

Der Stadtrat stimmt dem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, zum Bauvorhaben
`Gesundheitszentrum Ludwigshafen` (Fachärztezentrum mit Apotheke, Läden, Büros,
Tiefgarage und Stellplätzen), zu.

Begründung

Mit Datum vom 28.10.2008 wurde von der GZ Ludwigshafen GmbH Co. KG der Bauantrag zur Errichtung eines Fachärzteeentrums mit Apotheke, Läden, Büros, Tiefgarage und Stellplätzen gestellt. Die Konzeption und Planung des Gesundheitszentrums Ludwigshafen, wurde dem Bau- und Grundstücksausschuss in seiner Sitzung am 17. November 2008 präsentiert (Anlage 1). Mit dem beantragten Gebäude werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 502a „Rheinufer Süd“ eingehalten, lediglich für die Herstellung der ebenerdigen Stellplatzanlage ist eine Befreiung von der Bebauungsplanfestsetzung „Private Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen oder in Parkhäusern zulässig“ erforderlich. Zur Sicherung einer städtebaulich vertretbaren Abweichung vom rechtskräftigen Bebauungsplan, sind Regelungen bezüglich des Betriebs und der Bewirtschaftung der ebenerdigen Stellplatzanlage zu treffen, die nicht alleine über die Baugenehmigung festgeschrieben werden können. Deshalb wird ergänzend zur Baugenehmigung ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (Anlage 2).

Anlage 1



Anlage 2

Städtebaulicher Vertrag

zum Bauvorhaben

‘Gesundheitszentrum Ludwigshafen’, Fachärztezentrum mit Apotheke, Läden, Büros, Tiefgarage und Stellplätzen (nachfolgend ‘Gesundheitszentrum Ludwigshafen’ genannt)

Die Stadt Ludwigshafen,
vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Dr. Eva Lohse,
Rathausplatz 20, 67012 Ludwigshafen
(nachfolgend Stadt genannt)

und

GZ Ludwigshafen GmbH Co.KG
vertreten durch GF:
Dr. med. Heinz Rauch
Pranckhstraße 38
67061 Ludwigshafen a. R.
(nachfolgend Bauherr genannt),

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Ausgangspunkt dieses Vertrages ist die Absicht der Stadt Ludwigshafen, das Entwicklungsgebiet Rheinufer Süd einer qualitätvollen und attraktiven Bebauung zuzuführen. In diesem Kontext ist das Vorhaben ‘Gesundheitszentrum Ludwigshafen’ des Bauherren das erste Vorhaben im unmittelbaren Umfeld der Walzmühle und bestimmt somit maßgeblich die funktionalen, städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der künftigen Entwicklung. Da es zur Gewährleistung einer funktionsfähigen Erschließung des ‘Gesundheitszentrums Ludwigshafen’ erforderlich ist, ebenerdige Stellplätze für Kunden /Patienten/Besucher herzustellen, können nicht sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 502a ‘Rheinufer Süd’ eingehalten werden. Zur Sicherung einer städtebaulich vertretbaren Abweichung vom rechtskräftigen Bebauungsplan wird dieser Vertrag geschlossen. Grundlage der Vereinbarung ist der Bebauungsplan Nr. 502a ‘Rheinufer Süd’ sowie die Pläne des Bauantrages vom 20.10.2008, eingegangen bei der Stadt am 28.10.2008 (Posteingangsstempel).

§ 1 Gegenstand und Zweck des Vertrages

(1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung des Vorhabens `Gesundheitszentrum Ludwigshafen´ nebst den erforderlichen Erschließungsanlagen und Außenanlagen.

(2) Das Vorhaben `Gesundheitszentrum Ludwigshafen´ macht es erforderlich, eine ebenerdige Stellplatzanlage herzustellen. Dies stellt eine Abweichung vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 502a `Rheinufer Süd´ dar, der festsetzt, dass ebenerdige nicht überdeckte Stellplätze nicht zulässig sind. Zweck des Vertrages ist es, durch die Vereinbarungen in § 3 dieses Vertrages bezüglich der ebenerdigen Stellplatzanlage die städtebauliche Vertretbarkeit der Abweichung vom Bebauungsplan zu sichern, da diese Regelungstatbestände weder in einem Bebauungsplan, noch über eine Baugenehmigung gesichert werden können.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Die Planungen des Vorhabens werden vom Bauherrn einvernehmlich mit der Stadt Ludwigshafen (Bereich Stadtplanung) abgestimmt und werden mit der Baugenehmigung zum Bestandteil dieses Vertrages.

§ 3 Leistungen des Bauherrn

(1) Der Bauherr verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages, nachdem ihm die erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden.

(2) Zur Sicherung einer funktionstüchtigen äußeren und inneren Erschließung, sowie zur Sicherstellung einer Nutzerakzeptanz einerseits und Vermeidung einer Fehlnutzung der Stellplatzanlagen andererseits sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Es wird durch Schrankenanlagen und Beschilderungen sichergestellt, dass die ebenerdige Stellplatzanlage und die Tiefgaragenanlage nur für Inhaber, Mieter, Kunden/Patienten/Besucher und Mitarbeiter des GZ LU zur Verfügung stehen.
- Die Bewirtschaftung der ebenerdigen Stellplatzanlage und der Tiefgarage erfolgt mittels elektronischer oder mechanischer Bewirtschaftungssysteme, die eine Fehlnutzung durch Dritte, die nicht dem Personenkreis Mieter, Mitarbeiter, Inhaber und Kunden/Patienten/Besucher zuzurechnen sind, verhindern (Magnet-Parkschein-, Chip-Coin-, Münz-Systeme). GZ-LU verpflichtet sich, die Parkgebühren mindestens 20% über denen des gegenüberliegenden Parkhauses im Walzmühl-Zentrum zu bemessen, um eine Fehlbelegung zu verhindern. Eine vollständige oder teilweise Rückerstattung der Parkgebühren an Patienten und Kunden durch Praxen und Geschäfte in GZ-LU ist möglich.
- Stellplätze für Mieter, Inhaber und Mitarbeiter werden nur in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt, damit die ebenerdige Stellplatzanlage ausschließlich für Kunden/Patienten/Besucher zur Verfügung steht. Soweit die Tiefgarage zur Deckung des Stellplatzbedarfs für Mieter, Inhaber und Mitarbeiter nicht ausreicht, werden durch die Inhaber des GZ LU Stellplätze in benachbarten öffentlichen Parkhäusern angemietet .
- Eine Vermietung der Stellplätze an Dritte, die nicht dem Personenkreis Kunden/Patienten/Besucher zuzurechnen sind, oder eine gewerbliche Nutzung der Stellplatzanlagen ist ausgeschlossen.
- Eine Nutzung der Stellplatzanlage außerhalb der Geschäftszeiten, insbesondere während der Nacht (22.00h -6.00h) ist ausgeschlossen, auch z.B. als Lager-, Ausstellungs- oder Verkaufsflächen (Flohmärkte); Ausstellungen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit Dienstleistungen des Gesundheitszentrums Ludwigshafen stehen und nur zeitlich befristet stattfinden, sind vorbehaltlich anderer rechtlich erforderlicher Erlaubnisse oder Genehmigungen zulässig.

(3) Der Bauherr wird das Vorhaben vollständig in einem Zuge unter Berücksichtigung der Maßnahmen nach Absatz 2 durchführen .

§ 4 Leistungen der Stadt

(1) Die Stadt verpflichtet sich eingereichte Unterlagen unverzüglich zu prüfen und an einer zügigen Genehmigung des Vorhabens zu arbeiten.

(2) Sofern weitere öffentlichrechtliche Verfahren zur Realisierung des Vorhabens erforderlich sind (z.B. Bauleitplanung, sonstige Genehmigungen), so verpflichtet sich die Stadtverwaltung den entsprechenden Gremien zu empfehlen, diese erforderlichen Verfahren einzuleiten und durchzuführen.

§ 5 Abweichungen

(1) Abweichungen des Bauherrn von Regelungen dieses Vertrages und von der Baugenehmigung bedürfen einer vorherigen Absprache und Einvernehmen mit der Stadt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde. Dieses schriftliche Dokument ersetzt nicht die ggf. erforderliche Beantragung einer geänderten Baugenehmigung.

(2) Erfolgen Änderungen aufgrund von späteren fachbehördlichen Auflagen, werden diese zuvor mit den zuständigen Stellen bzw. Behörden abgestimmt und über die vereinbarte Regelung ein schriftliches Dokument erstellt, das vom Bauherrn und/oder von der Fachbehörde unterzeichnet wird. Dieses schriftliche Dokument ersetzt das Dokument gem. Absatz 1.

(3) Bei schuldhaften Abweichungen des Bauherrn von Regelungen dieses Vertrages, ohne vorherige Absprachen und ohne Einvernehmen mit der Stadt (s. § 5 (1)), verpflichtet sich der Bauherr zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt in Höhe von 10.000- EURO, je Verstoß. Der Betrag wird fällig, wenn er von der Stadt Ludwigshafen berechtigt verlangt wird. Die Zahlung der Vertragsstrafe stellt den Bauherrn nicht von der Einhaltung einzelner Vertragsbestandteile frei. Die Stadt ist berechtigt eine angemessene Frist zur Herstellung von Vertragskonformität zu setzen; bei Verzug wird abermals eine Vertragsstrafe i.H.v. 10.000,- Euro fällig.

(4) Im Zuge der zügigen Bauausführung muss die Stadt kurzfristig über Änderungswünsche des Bauherrn entscheiden. Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt der Bauherr die Änderung doch durch, wird die Vertragsstrafe nach Aufforderung durch die Stadt fällig.

§ 6 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung von Bauleitplänen oder anderen planungsrechtlichen Verfahren. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Bauherren, der diese im Hinblick auf Bauantrag oder weitere planungsrechtliche Verfahren tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung von Bauleitplänen oder sonstigen Planverfahren können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit von Baugenehmigungen, Bauleitplänen oder anderen Planverfahren im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren herausstellt.

§ 7 Kostentragung

Der Bauherr trägt die Kosten der Durchführung der vertraglichen Vereinbarungen (Hochbaumaßnahmen, Erschließungsanlagen, Begrünungsmaßnahmen, dazu notwendige Gutachten und Pläne) soweit diese in unmittelbaren Zusammenhang mit seinen Vorhaben stehen.

§ 8 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Bauherr verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Weitergabe bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann. Ein wichtiger Grund liegt beispielsweise vor, wenn der Rechtsnachfolger nicht nachweisen kann, dass er zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist oder nicht nachweisen kann, dass er den Betrieb des Vorhabens dauerhaft sichern kann. Der Bauherr haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 9 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Stadt und der Bauherr erhalten je zwei Ausfertigungen.

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

§ 10 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit dem Datum der Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien wirksam.

Ludwigshafen am Rhein, den	 (für die Stadt)
Ludwigshafen am Rhein, den	 (für den Bauherrn)