

VERHANDELT

in

KASSEL

am

16. Juli 2008

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Harald WELGE

mit dem Amtssitz in Kassel
im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main

erschieden:

1. Frau Renate Schweitzer, geschäftsansässig: Friedrich-Ebert-Straße 105, 34119 Kassel, von Person bekannt, handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreterin ohne Vertretungsmacht für die Stadt Lüdenscheid, Rathausplatz 2, 58507 Lüdenscheid, deren Genehmigung mit Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam wird,
2. Frau Renate Schweitzer, geschäftsansässig: Friedrich-Ebert-Straße 105, 34119 Kassel, handelnd als Vertreterin mit Vertretungsmacht für Rothmann Immobilien GmbH, Rathausplatz 1, 58507 Lüdenscheid,
3. Herr Daniel Cronin, geb. am 06.09.1951, wohnhaft: Remmeker Ring 67, 34454 Bad Arolsen, handelnd als Vertreter mit Vertretungsmacht für die LANBER GmbH, Boschstraße 1, 45770 Marl, Bezug nehmend auf die Vollmacht vom 16.07.2008. die im Original dieser Urkunde beigelegt wird.

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Frage wurde verneint.

Die Beteiligten bitten um Beurkundung der nachstehenden

Rahmenvereinbarung
zur Überbauung einer Baulinie im Zusammenhang mit der
Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses am Sternplatz

VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Lüdenscheid hat im Jahr 2001 einen Wettbewerb zur Umgestaltung des Rathauses und des Rathausumfeldes ausgelobt. Dessen Ergebnis wurde einstimmig vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Masterplanung zur Realisierung beschlossen. Ein Baustein dieses Wettbewerbes war auch die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses und eines eingeschossigen Zwischentraktes zum Rathaus am Sternplatz, um die dortige Platzkante räumlich zu definieren.

Mit der Lanber GmbH als Vorhabenträgerin wurde vereinbart, dieses Wettbewerbsergebnis im Zusammenhang mit dem in ihrem Eigentum befindlichen Grundstück Altenaer Straße 1 umzusetzen. Zu diesem Zwecke ist im Jahr 2007 der Bebauungsplan Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ aufgestellt, das städtische Grundstück an den Vorhabenträger veräußert und in einem städtebaulichen Vertrag die gestalterische Umsetzung vereinbart worden.

Beim Bau des Gebäudes, das sich zur Zeit im Rohbau des 1. Obergeschosses befindet, ist aufgefallen, dass die spätere Fassade nicht wie geplant eine Flucht mit dem Rathausvorbau („Birkenstock“, „Toscani“) wird bilden können, da bereits der Rohbau aufgrund eines Vermessungsfehlers über diese Flucht hinausragt. Im Vergleich zum Rathaus bildet sich damit statt einer durchgehenden, parallelen Flucht südöstlich des bisherigen Vorbaus ein Versprung von 25 cm. Zudem ist das weitere Gebäude um ein Grad aus der parallelen Flucht gekippt, so dass sich dieser Versprung bis auf 78 cm an der Gebäudeecke Altenaer Straße vergrößert. Damit widerspricht es nach Auffassung der Stadt Lüdenscheid dem zur Umsetzung beschlossenen Wettbewerbsergebnis, dem rechtskräftigen Bebauungsplan, dem städtebaulichen Vertrag sowie dem Grundstückskaufvertrag.

Zur Vermeidung einer ansonsten möglicherweise notwendig werdenden Rückbauverfügung sind sich die Vertragspartner darin einig, dass sowohl der Neubaukörper als auch der Rathausvorbau auf eine gemeinsame Baulinie 78 cm vor die bisherige Flucht des Rathausvorbaus vorgezogen werden soll.

Um die geplanten baulichen Veränderungen realisieren zu können, ist die Änderung der Bebauungspläne Nr. 804 „Parkgarage Rathausinnenhof“ und Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ erforderlich. Die entsprechenden Bebauungsplanverfahren sollen am 21.07.2008 eingeleitet werden.

Vor diesem Hintergrund vereinbart die Stadt Lüdenscheid mit der Lanber GmbH als Vorhabenträgerin und Grundstückseigentümerin Altenaer Straße 1 sowie der Rothmann Immobilien GmbH folgende Eckpunkte für die erforderliche Anpassung des Städtebaulichen Vertrages, des Grundstückskaufvertrages, des Generalunternehmervertrages zum Bau des Rathauskopfbaus, des Generalmietvertrages für den Rathauskopfbau, des Vertrages zur Planung und Errichtung eines Fluchtsteges, einer Überdachung, einer Tor-/Türanlage und einer Weißglasfassade gemäß Auftrag vom 15.02.2008 sowie weiterer u.U. notwendig werdender Verträge:

GRUNDSÄTZLICHE REGELUNGEN

- Die nachfolgenden Anpassungen sind als Neufassungen bzw. als Ergänzungen zu den bestehenden Verträgen zu verstehen. Die alten Verträge behalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden insbesondere in den nachfolgend aufgeführten Punkten ergänzt bzw. modifiziert.
- Das Gebäudeensemble bestehend aus dem neu zu errichtenden Büro- und Geschäftshaus, dem gläsernen Verbindungselement inklusive des Fluchtsteges mit Überdachung und Türanlage sowie dem Rathauskopfbau erhält eine gemeinsame Fluchtlinie, die parallel zum Rathaushauptbaukörper 78 cm vor der derzeitigen Flucht des Rathausvorbaus liegt. Die neue Fluchtlinie ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt.
- Die Lanber GmbH trägt alle mit der Planung und Bauausführung sowie der Vermietung der Ladenlokale im Bereich des Rathausvorbaus und des neuen Büro- und Geschäftshauses entstehenden Kosten sowie sämtliche Kosten der notariellen Beurkundung, soweit diese auf die Regelungen dieses Vertrages zurückzuführen sind. Andere bereits getroffene vertragliche Verpflichtungen bleiben hiervon unberührt.
- Die für die Sonderratssitzung am 21.07.2008 von der Stadt Lüdenscheid nach Reisekostenrecht aufzuwendenden Kosten für die Ratsmitglieder wird die Lanber GmbH der Stadt Lüdenscheid nach Bekanntgabe des Gesamtbetrages erstatten.
- Wenn und soweit sich aus der von der ursprünglichen Planung und/oder Bauausführung abweichenden Planung und/oder Bauausführung finanzielle Ansprüche Dritter oder der Vertragsparteien gegen die Stadt Lüdenscheid ergeben sollten, werden die Lanber GmbH und die Stadt Lüdenscheid diese einvernehmlich prüfen und unbegründete

Ansprüche zurückweisen. Im Fall eines Rechtsstreits wird die Stadt Lüdenscheid diesen im Einvernehmen mit Lanber GmbH führen. Von rechtskräftig festgestellten Ansprüchen im obigen Sinne stellt Lanber GmbH die Stadt Lüdenscheid einschließlich der gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten frei.

GESTALTERISCHE ANFORDERUNGEN

- Es besteht Einigkeit darüber, dass die Gestaltung der Erweiterung des Rathausvorbaus („Toscani“ / „Birkenstock“; die Erweiterung ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan blau dargestellt) in gleicher Art und Weise wie der bereits bestehende Teil des Rathausvorbaus erfolgt, so dass ein gestalterischer Verbund entsteht und sich der neue Gebäudeteil gestalterisch nicht vom alten unterscheidet oder abgrenzt. Dies gilt insbesondere für das Material der Fassade und der Fußböden in Qualität, Optik und Abmessungen. Dabei sind auch die seitlich anschließenden Fassadenelemente aufzunehmen und durch entsprechend verlängerte Elemente zu ersetzen. Alle Planungen sind einvernehmlich mit der Stadt Lüdenscheid abzustimmen.
- Die Fassaden des neuen Büro- und Geschäftshauses sind der neuen Bauflucht folgend im Einvernehmen mit der Stadt zu überarbeiten und entsprechend auszuführen.
- Die Gestaltung der Fassaden sowohl des vorgezogenen Rathausvorbaus als auch der geänderten Kubatur des neu zu errichtenden Büro- und Geschäftshauses ist mit entsprechenden farbigen Ansichten mindestens im Maßstab 1:50 darzustellen.
- Die Lanber GmbH verpflichtet sich zur Einreichung eines Nachtrages zur Baugenehmigung für das geänderte Büro- und Geschäftshaus schnellstmöglich, spätestens aber bis zum 15.08.2008. Im Rahmen dieses Nachtrages zur Baugenehmigung wird auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze überprüft und ggf. angepasst.
- Die Lanber GmbH beauftragt die Fa. Benning GmbH & Co, 48161 Münster-Roxel, Dingbänger Weg 250, die Pflasterarbeiten im Bereich des zu erweiternden Rathausvorbaus („Toscani“ / „Birkenstock“) durchzuführen. Bei den Arbeiten handelt es sich im wesentlichen um Aufnahme und ggf. Entsorgung des vorhandenen Pflasters und der Entwässerungsrinne sowie der Neuverlegung entsprechender Pflasterplatten und Entwässerungsrinnen. Materialauswahl und Bauweise hat analog der bereits vorhandenen Pflasterflächen zu erfolgen. Der Flächenumfang des neu zu verlegenden Pflasters ergibt sich aus der örtlichen Gefällesituation und wird durch die Bauleitung, vertreten durch das Büro WES & Partner, 28876 Oyten, Zur Wümmediele 24 festgelegt. Die Oberbauleitung obliegt der Stadt Lüdenscheid.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

- Die Lanber GmbH übernimmt die Planungskosten des Bebauungsplanverfahrens sowie die Verwaltungskosten, die durch die notwendigen Vertragsänderungen bei der Stadt Lüdenscheid entstehen. Es wird ein Aufwand von 200 Stunden á 50 Euro zu Grunde gelegt, was einer Gesamt-Kostenhöhe von 10.000 € entspricht.
- Aus dieser Rahmenvereinbarung entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Änderung der o.a. Bebauungspläne. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Lanber GmbH und der Fa. Rothmann Immobilien GmbH, die diese im Hinblick auf die Änderung der Bebauungspläne getätigt haben, ist ausgeschlossen. Für den Fall der rechtlichen Beanstandung des Bebauungsplanes in einem gerichtlichen Verfahren können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG

- Die Stadt verkauft der Lanber GmbH durch Änderung des bestehenden Vertrages vom 19.10.2007 UR Nr. 181/2007 Notar Harald Welge in Kassel zu Alleineigentum aus dem Flurstück 197 (Flur 32, Gemarkung Lüdenscheid-Stadt) eine weitere noch zu vermessende Teilfläche in einer Größe von ca. 25 qm mit allen wesentlichen Bestandteilen und Zubehör.
- Die kaufgegenständliche Teilfläche des Flurstücks 197 ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan rot gefärbt dargestellt.
- Der von der Lanber GmbH zu zahlende Kaufpreis beträgt unabhängig von der endgültigen Flächengröße € 33.250. Der gesamte Kaufpreis ist fällig innerhalb eines Monats nach Kaufvertragsabschluss. Der wirtschaftliche Übergang und der Besitzübergang des an den Käufer verkauften Erweiterungsgrundstücks ist bereits erfolgt.
- Die Stadt tritt für mögliche Ansprüche des Architekturbüros MRLV, Hamburg, oder Schnabel – Krach, Neuenrade, bezüglich der Urheberrechte an dem Entwurf zum Rathausvorbau und zum neuen Büro- und Geschäftshaus nicht ein. Die Lanber GmbH verpflichtet sich, für die geplante Änderung sowie für die bereits erfolgte Änderung des Bauvorhabens selbst eine diesbezügliche Regelung mit den Architekturbüros MRLV und Schnabel - Krach zu treffen.
- Die Stadt Lüdenscheid hat zur Durchführung des Bauvorhabens des Käufers den Bebauungsplan Nr. 806 "Altenaer Straße / Sternplatz" aufgestellt. Zur Heilung der Überbauung ist eine Änderung dieses und des Bebauungsplanes Nr. 804 „Parkgarage Rathausinnenhof“ erforderlich. Für den Fall, dass die Änderung zustande kommt, wird die

Stadt Lüdenscheid das Kaufangebot der Lanber GmbH über das Erweiterungsgrundstück annehmen.

- Durch die Überbauung um ca. 78 cm in die bei der Stadt verbleibende Verkehrsfläche „Sternplatz“ überkragt im Eckbereich Sternplatz / Altenaer Straße das Gebäude ab dem 2. Obergeschoss die Verkehrsfläche im gleichen Umfang. Die Auskragung ist im zugehörigen Lageplan (vgl. Anlage) in gelb gefärbt dargestellt. Die Stadt gestattet dem Käufer unentgeltlich die Auskragung im genannten Bereich, sobald die Bebauungsplanänderung erfolgt ist.
- Die Verpflichtung zur Verfüllung der Baugrube – jetzt allerdings entlang der neuen Gebäudefront – bleibt wie im Hauptvertrag beschrieben bestehen.
- Die Rechte der Stadt zum Anbau und zur Platzbefestigung – jetzt allerdings entlang der neuen Gebäudefront – bleiben wie im Hauptvertrag beschrieben bestehen.

BAULICHE MAßNAHMEN AM „KOPFBAU“ RATHAUS

- Die Lanber GmbH verpflichtet sich zur Erweiterung des Kopfbaus in dem beschriebenen Sinne und reicht für diese Baumaßnahme bis zum 15.08.2008 einen Bauantrag ein. Die Erweiterung ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan blau dargestellt. Als Generalunternehmer wird von der Lanber GmbH die Fa. Rothmann Immobilien GmbH und mit der Oberbauleitung für die Stadt Lüdenscheid das Ing.-Büro MTT, Lüdenscheid, beauftragt.
- Vor Baubeginn veranlasst die Lanber GmbH analog der Gänsegartenbebauung eine Beweissicherung unter Beteiligung der Stadt Lüdenscheid / Zentrale Gebäudewirtschaft.
- Die statische und konstruktive Planung ist vor Bauausführung einvernehmlich mit der Stadt Lüdenscheid / Zentrale Gebäudewirtschaft und dem Büro MTT abzustimmen.
- Die zu ergänzenden Bauausführungen sind den bereits vorhandenen Materialien in Qualität, Optik und Abmessungen anzupassen.
- Die Lanber GmbH haftet für alle aus der Bauausführung entstehenden Schäden sowie die Folgeschäden, die sich durch Witterungseinflüsse u. ä. ergeben, soweit diese auf dem Vermessungsfehler anlässlich des Einmessens der Baulinie herrühren.
- Die Verpflichtung der Lanber GmbH gemäß erstem Spiegelstrich ist mit einer Vertragserfüllungsbürgschaft über 100.000 Euro, die spätestens bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einzureichen ist, abzusichern. Die Baumaßnahme ist spätestens sechs Monate nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.

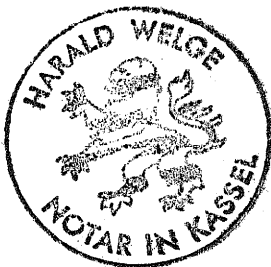
VERMIETUNG DER ERWEITERTEN RATHAUSFLÄCHEN AN DIE FA. ROTHMANN IMMOBILIEN GMBH

- Aufgrund der baulichen Maßnahme erhöht sich die Mietfläche um ca. 13 m². Die Fa. Rothmann Immobilien GmbH erklärt sich als Generalmieter mit einer Änderung des Mietvertrags vom 13. bzw. 16.12.2004 über die Anmietung von Flächen im Rathaus einverstanden, wonach die Mietfläche um die o. g. neue Fläche erweitert wird. Die zu zahlende Miete erhöht sich in dem Monat der Fertigstellung auf Basis der bisherigen Miete anteilig um die zusätzlichen Flächen. Das gem. § 1, zweiter Absatz, des Mietvertrages zu fertigende Aufmaß wird erst nach Abschluss der Erweiterung der o. g. Flächen erforderlich, so dass bis dahin die bisher festgelegten Flächen weiter gelten.
- Für die Dauer der baulichen Maßnahme zur Umgestaltung des EG Rathauses wird die Fa. Rothmann Immobilien GmbH die im o. g. Vertrag vereinbarte Miete weiter zahlen und keine Einschränkung der Nutzung bei der Mietzahlung geltend machen.
- Die Fa. Rothmann Immobilien GmbH bestätigt, dass alle notwendigen Einverständniserklärungen ihrer Mieter der Kopfbauflächen unverzüglich beigebracht werden.

BAULICHE ÄNDERUNGEN IM BEREICH DES FLUCHTSTEGES

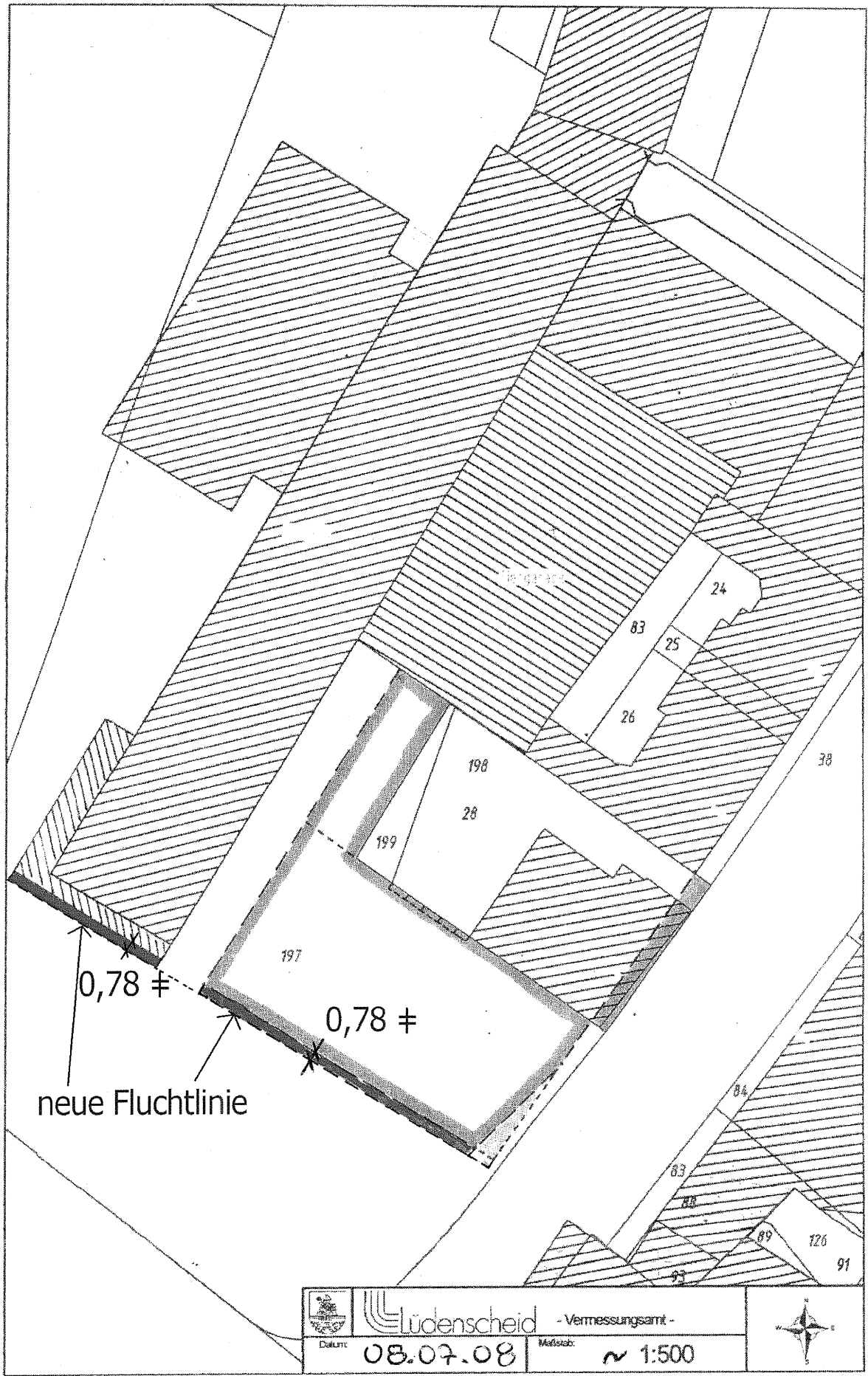
- Der beauftragte Fluchtweg (gemäß Auftrag vom 15.02.2008) im Bereich des Übergangs zur Treppenanlage Sternplatz ist den neuen Gegebenheiten anzupassen.
- Die beauftragte Überdachung, die Tor-/Türanlage sowie die Weißglasfassade sind ebenfalls an die neue Außenfluchtlinie anzupassen und gleichzeitig mit der Erweiterung des Kopfbaus fertig zu stellen.
- Die statische und konstruktive Planung ist vor Bauausführung einvernehmlich mit der Stadt Lüdenscheid / Zentrale Gebäudewirtschaft abzustimmen.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:



gez. Daniel Cronin
gez. Renate Schweitzer

gez. Welge, Notar



Lageplan