

# NOTAR DR. MARKUS VOLTZ

---

NOTAR IN OFFENBURG



ENTWURF (STAND 14.11.2019)

Öffentliche

## Urkunde

vom

über

**Städtebaulicher Vertrag  
(Übertragung von Grundbesitz und weitere Vereinbarungen  
betreffend das Ortenau Klinikum am Standort Offenburg)**

Ortenaukreis  
Große Kreisstadt Offenburg

**UR \_\_\_\_\_ / 2019 V**

UZ 135 / 2019 V

Verhandelt zu Offenburg in den Räumen des Landratsamtes Ortenaukreis in der  
Badstraße 20, am

- -

Vor mir,

**Notar**  
**Dr. Markus Voltz**

**mit dem Amtssitz in Offenburg**

sind anwesend:

1. Herr Landrat Frank Scherer,  
geboren am 23. April 1963,  
dienstansässig 77652 Offenburg, Badstraße 20  
- persönlich bekannt -  
handelnd als gesetzlicher Vertreter gem. § 37 Abs.1 Satz 2 LKrO für den  
Ortenaukreis,

Postanschrift: Badstraße 20, 77652 Offenburg

2. Herr Oberbürgermeister Marco Steffens,  
geboren am 09. August 1978,  
dienstansässig 77652 Offenburg, Hauptstraße 90  
- persönlich bekannt -  
handelnd als gesetzlicher Vertreter gem. § 42 Abs.1 Satz 2 GemO für die  
Große Kreisstadt Offenburg

Postanschrift: Hauptstraße 90, 77652 Offenburg

Der Ortenaukreis nachstehend: „Landkreis“ oder „Ortenaukreis“ oder „Kreis“,  
die Große Kreisstadt Offenburg nachstehend: „Stadt Offenburg“ oder „Stadt“  
genannt. Die Erschienenen erklärten zu öffentlicher Urkunde, was folgt:

**Städtebaulicher Vertrag  
(Übertragung von Grundbesitz und weitere Vereinbarungen  
betreffend das Ortenau Klinikum am Standort Offenburg)**

**Übersicht**

**I. Teil: Vorbemerkung**

**II. Teil: Grundstücksübertragungen**

- § 1 Übertragung von der Stadt Offenburg auf den Ortenaukreis
- § 2 Bedingte Rückübertragungs- und/oder Ausgleichsansprüche
- § 3 Übertragung vom Ortenaukreis auf die Stadt Offenburg

**III. Teil: Bauleitplanung, Erschließungsmaßnahmen und  
weitere städtebauliche Vereinbarungen**

- § 4 Bauleitplanung
- § 5 Verbesserte Verkehrserschließung
- § 6 Weitere Erschließungsanlagen
- § 7 Baurechtliche Entscheidungen

**IV. Teil: Gemeinsame Schlussvorschriften**

- § 8 Rechtsnachfolge
- § 9 Beiderseitige Verpflichtungen
- § 10 Salvatorische Klausel
- § 11 Abwicklungs- und Vollzugsvollmachten und -auftrag
- § 12 Kosten und Steuern
- § 13 Bestandteile des Vertrags
- § 14 Hinweise
- § 15 Schluss

## I. Teil Vorbemerkung

1. Die Stadt Offenburg ist ein traditionsreicher Krankenhausstandort mit einer mehr als 100-jährigen Geschichte. Nachdem im Jahre 1912 das Städtische Krankenhaus am Standort Ebertplatz 12 eingeweiht wurde, übernahm die Stadt Offenburg nach dem Ersten Weltkrieg das in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Gebäude des ehemaligen preußischen Garnisonslazarets und integrierte es in das Städtische Krankenhaus. Dieses wurde schließlich von der Stadt Offenburg mit Vertrag vom 14. Juli 1976 dem Ortenaukreis zum 01. Januar 1977 übergeben. Die bodenrechtliche Übertragung des Eigentums erfolgte mittels notariell beurkundetem Vertrag vom 31. Mai 1977 (Notariat Offenburg, UR II 1321/77).
2. Die Übertragung des beweglichen und unbeweglichen Vermögens erfolgte unentgeltlich. Die Stadt Offenburg behielt sich für den unter I. Ziffer 1. genannten Standort aber ein Rückübertragungsrecht für den Fall vor, dass „die Zweckbestimmung des Krankenhauses nicht mehr verwirklicht wird bzw. werden kann“ (vgl. § 2 der Urkunde vom 31. Mai 1977 und § 3 Abs.4 des Vertrages vom 14. Juli 1976 betreffend die auf Offenburger Gemarkung befindlichen Grundstücke Flurstück-Nrn. 4235, 7729, 4223, 4230, 4230/1, 4235/2, sowie Teilflächen der Grundstücke Flurstück-Nrn. 760/3 und 5276.  
  
Der Rückübertragungsanspruch wurde mittels Vormerkung an den Grundstücken dinglich gesichert.
3. Mit Veränderungsnachweis Nr. 1980/19 vom 03. September 1980 wurden die Grundstücke Flurstück-Nrn. 4223, 4230, 4230/1, 4235, 4235/2, sowie 7729 der Gemarkung Offenburg zu dem im Eigentum des Ortenaukreises befindlichen Grundstück Flurstück-Nr. 4235 der Gemarkung Offenburg verschmolzen (vgl. **Anlage 1**). Auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 4235 der Gemarkung Offenburg befindet sich derzeit der Krankenhausstandort Offenburg-Ebertplatz des Ortenau Klinikums.
4. Die Grundstücke Flurstück-Nrn. 760/3 und 5276 der Gemarkung Offenburg stehen bereits wieder im Eigentum der Stadt Offenburg.
5. Der Kreistag des Ortenaukreises beschloss zur Umsetzung der Agenda 2030 am 24. Juli 2018 (Vorlagennummer KT 22.2.1.2018, Tagesordnungspunkt 2.1. und Vorlagennummer KT 22.2.2.1.2018, Tagesordnungspunkt 2.2.1), dass auf dem Gemeindegebiet der Stadt Offenburg bis zum Jahr 2030 eine

Zusammenführung der derzeitigen Krankenhäuser Offenburg-Ebertplatz, Offenburg-Josefsklinik, Gengenbach sowie teilweise Kehl und Oberkirch in einem gemeinsamen Klinikneubau erfolgen soll. Der Neubau soll dabei eine Kapazität von rund 874 Patientenbetten haben und als Haus der Maximalversorgung weiterentwickelt werden.

6. Infolge der Beschlüsse des Haupt- und Bauausschusses der Stadt Offenburg vom 14. Mai 2018 (Drucksache-Nr. 053/18) und vom 11. Februar 2019 (Drucksache-Nr. 006/19), beschloss der Gemeinderat der Stadt Offenburg am 06. Mai 2019 (Drucksache - Nr. 006/19), dem Ortenaukreis den Standort „Nordwestlich Holderstock“ mit einer Gesamtfläche von ca. 20 ha als neuen Klinikstandort anzubieten. Der Kreistag des Ortenaukreises hat dieses Angebot in seiner Sitzung am 07. Mai 2019 (Vorlagennummer KT 25.2.1.2019, Tagesordnungspunkt 2.1) angenommen.
7. Die Stadt Offenburg und der Ortenaukreis sprechen sich zudem für einen Erhalt, sowie eine nachhaltige Stärkung der Pflegeausbildung in Offenburg aus. Im Interesse beider Vertragsparteien soll daher das Bildungszentrum in Offenburg (sog. Krankenpflegeschule) als Teil des Instituts für Gesundheitsfachberufe des Ortenau Klinikums an seinem derzeitigen Standort Moltkestraße 12, 77654 Offenburg, zunächst weiterbetrieben werden. Im Falle einer späteren Schließung der Krankenpflegeschule in Offenburg, streben beide Vertragsparteien die Fortführung der Pflegeausbildung an einem dann noch festzulegenden Standort auf dem Gebiet der Stadt Offenburg an.
8. Zum Betrieb des Klinikums (im Folgenden auch als Krankenhaus, Krankenhausbetrieb oder ähnlich bezeichnet) zählt nachfolgend im Sinne dieses Vertrags auch der Betrieb von weiteren Einrichtungen durch den Ortenaukreis oder Dritte, die dem Krankenhausbetrieb im engeren Sinn dienen oder nützlich sind, wobei die Patientenversorgung in der Klinik vor Ort im Vordergrund stehen muss. Zu solchen Einrichtungen können insbesondere gehören: Logistikeinrichtungen für Krankenhäuser wie eine Küche oder eine Sterilisationseinrichtung, eine Rettungswache, ein medizinisches Versorgungszentrum, ein Ärztehaus, eine Apotheke, soziale Einrichtungen für Bedienstete (u.a. eine Kindertagesstätte), gastronomische Einrichtungen, Wohnungen oder Wohngebäude für Ärzte, Pflegepersonal sowie sonstige Bedienstete, ein Gästehaus und (bewirtschafteter) Parkraum.
9. Da unter raumordnerischen Gesichtspunkten, wie sie auch im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan festgeschrieben sind, ein

zentraler Klinikstandort im verkehrlich gut angebundenen Oberzentrum Offenburg richtig angeordnet ist, und, vor dem Hintergrund, dass Offenburg vom Ortenaukreis als Klinikstandort durch den Neubau eines Krankenhauses gestärkt wird, wird vorliegender Vertrag unabhängig von früheren vertraglichen Regelungen geschlossen.

Mit Durchführung dieses Vertrages werden alle früheren vertraglichen Regelungen im Hinblick auf den derzeitigen Klinikstandort Offenburg-Ebertplatz erfüllt, beziehungsweise erledigt.

## II. Teil Grundstücksübertragungen

### § 1 Übertragung von der Stadt Offenburg auf den Ortenaukreis

1. Der neue Klinikstandort „Nordwestlich Holderstock“ ist in der dieser Urkunde beigefügten **Anlage 2** orange markiert und als Fläche „Klinikum“ bezeichnet. Es handelt sich dabei um eine teilweise noch zu vermessende zusammenhängende Fläche mit einem Umfang von 20 ha.
2. Von den nachfolgend genannten Grundstücken liegen die Flurstücke-Nrn. 5542, 5542/8, 5542/10, 5542/11, sowie 1232/18 im Geltungsbereich des am 23. Februar 2008 in Kraft getretenen qualifizierten Bebauungsplans „Holderstock“ der Stadt Offenburg.

Die Fläche „Klinikum“ umfasst folgende Grundstücke:

	<b>Grundstück Flurstück- Nr.</b>	<b>Grundbuch Blatt</b>	<b>Wirtschaftsart / Lage</b>	<b>Fläche</b>
1	629	57 BV-Nr. 6	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.762 m <sup>2</sup>
2	630	57 BV-Nr. 11	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	770 m <sup>2</sup>

3	631	57 BV-Nr. 12	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	765 m <sup>2</sup>
4	632	26 BV-Nr. 158	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.770 m <sup>2</sup>
5	633	12 BV-Nr. 7	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.751 m <sup>2</sup>
6	634	4 BV-Nr. 36	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.661 m <sup>2</sup>
7	635	90 BV-Nr. 10	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.581 m <sup>2</sup>
8	636	134 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	2.916 m <sup>2</sup>
9	637	666 BV-Nr. 4	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.409 m <sup>2</sup>
10	638	146 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.406 m <sup>2</sup>
11	639/1	237 BV-Nr. 2	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	727 m <sup>2</sup>
12	639/2	358 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	725 m <sup>2</sup>
13	640	262 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.104 m <sup>2</sup>
14	640/1	90 BV-Nr. 36	Verkehrsfläche Sinzenlach	230 m <sup>2</sup>
15	641	218 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.152 m <sup>2</sup>

16	642	34 BV-Nr. 4	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	770 m <sup>2</sup>
17	643	90 BV-Nr. 28	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	785 m <sup>2</sup>
18	644	255 BV-Nr. 5	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.571 m <sup>2</sup>
19	645	104 BV-Nr. 2	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	4.194 m <sup>2</sup>
20	646	587 BV-Nr. 8	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.693 m <sup>2</sup>
21	656	57 BV-Nr. 45	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	2.970 m <sup>2</sup>
22	657/1	103 BV-Nr. 2	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.067 m <sup>2</sup>
23	657/2	289 BV-Nr. 5	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.066 m <sup>2</sup>
24	658	380 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.562 m <sup>2</sup>
25	659	270 BV-Nr. 2	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.566 m <sup>2</sup>
26	660	189 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	2.052 m <sup>2</sup>
27	661/1	329 BV-Nr. 2	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.084 m <sup>2</sup>
28	662	256 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.632 m <sup>2</sup>

29	662/1	400 BV-Nr.1	Landwirtschaftsfläche Am Sinzenlach	1.631 m <sup>2</sup>
30	663/1	142 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.274 m <sup>2</sup>
31	663/2	139 BV-Nr. 3	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.273 m <sup>2</sup>
32	664	400 BV-Nr. 2 und 57 BV-Nr. 51 und 206 BV-Nr. 6 und 26 BV-Nr. 137 und 256 BV-Nr. 2 und 380 BV- Nr. 2	Verkehrsfläche Am Krestenweg	190 m <sup>2</sup>
33	675	722 BV-Nr. 11	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	12.886 m <sup>2</sup>
34	676	26 BV-Nr. 19	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	21.899 m <sup>2</sup>
35	683	217 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	820 m <sup>2</sup>
36	684	217 BV-Nr. 3	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	994 m <sup>2</sup>
37	685	4 BV-Nr. 139	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	1.121 m <sup>2</sup>
38	686	270 BV-Nr. 4	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	1.262 m <sup>2</sup>
39	687	26 BV-Nr. 135	Landwirtschaftsfläche	2.123 m <sup>2</sup>

			Am Krestenweg	
40	688	255 BV-Nr. 7	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	1.265 m <sup>2</sup>
41	689	374 BV-Nr. 2	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	1.127 m <sup>2</sup>
42	690	381 BV-Nr. 2	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	986 m <sup>2</sup>
43	691	60 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	1.422 m <sup>2</sup>
44	692	138 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	1.332 m <sup>2</sup>
45	693	138 BV-Nr. 2	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	801 m <sup>2</sup>
46	694	232 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	909 m <sup>2</sup>
47	695	219 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	2.637 m <sup>2</sup>
48	696	74 BV-Nr. 36	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	433 m <sup>2</sup>
49	697	74 BV-Nr. 29	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	408 m <sup>2</sup>
50	698	74 BV-Nr. 21	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	402 m <sup>2</sup>
51	699	74 BV-Nr. 17	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	776 m <sup>2</sup>
52	700	62 BV-Nr. 3	Landwirtschaftsfläche	2.000 m <sup>2</sup>

			Am Krestenweg	
53	701	11 BV-Nr. 3	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	2.000 m <sup>2</sup>
54	702	295 BV-Nr. 2	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	2.412 m <sup>2</sup>
55	703	161 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	2.277 m <sup>2</sup>
56	704	26 BV-Nr. 39	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	1.093 m <sup>2</sup>
57	704/1	118 BV-Nr. 4	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	1.094 m <sup>2</sup>
58	705	26 BV-Nr. 20	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	988 m <sup>2</sup>
59	706	74 BV-Nr. 27	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	1.305 m <sup>2</sup>
60	707	74 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	1.280 m <sup>2</sup>
61	708	26 BV-Nr. 21	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	1.417 m <sup>2</sup>
62	710	359 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Am Krestenweg	2.500 m <sup>2</sup> (Teilfläche noch zu vermessen)
63	881	90 BV-Nr. 9	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	2.025 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)

64	882	177 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.962 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
65	883	281 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	2.052 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
66	884	206 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.827 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
67	884/1	352 BV-Nr. 8	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.827 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
68	885	195 BV-Nr. 2	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.787 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
69	885/1	253 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.786 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
70	886	194 BV-Nr. 3	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.980 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
71	887	138 BV-Nr. 5	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.953 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu

				vermessen)
72	888	206 BV-Nr. 3	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.097 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
73	889	206 BV-Nr. 2	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.048 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
74	890/1	206 BV-Nr. 7	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.240 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
75	890/2	765 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.240 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
76	891	375 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	2.480 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
77	892	26 BV-Nr. 30	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	1.935 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
78	893	276 BV-Nr. 2	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	2.529 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
79	894	383 BV-Nr. 2	Landwirtschaftsfläche Sinzenlach	2.181 m <sup>2</sup> (Teilfläche,

				noch zu vermessen)
80	1232/18	14451 BV-Nr. 7	Gebäude- und Freifläche Lise-Meitner-Straße	6.233 m <sup>2</sup> (Teilfläche noch zu vermessen)
81	1877/1	1120 BV-Nr. 15	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.287 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
82	1877/2	632 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.287 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
83	1878	1391 BV-Nr. 2	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.292 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
84	1879	962 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.508 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
85	1880	1204 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	2.556 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
86	1881	41 BV-Nr. 3	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.809 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
87	1882	1022 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche	1.701 m <sup>2</sup> (Teilfläche,

			Bühlerfeld	noch zu vermessen)
88	1883	370 BV-Nr. 3	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.572 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
89	1884	1413 BV-Nr. 5	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	2.070 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
90	1885	1413 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.607 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
91	1886	743 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.537 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
92	1887/1	1120 BV-Nr. 13	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.608 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
93	1887/2	1824 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	2.957 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
94	1888/1	1385 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	2.957 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
95	1889	1039 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche	2.956 m <sup>2</sup>

			Bühlerfeld	(Teilfläche, noch zu vermessen)
96	1889/1	1661 BV-Nr. 3	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	2.956 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
97	1890	1120 BV-Nr. 14	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	2.025 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
98	1891	1120 BV-Nr. 40	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	2.052 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
99	1892	1120 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	2.097 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
100	1893	1133 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.588 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
101	1894	77 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	2.871 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
102	1895	340 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.669 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)

103	1895/1	55 BV-Nr. 118	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.670 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
104	1896	722 BV-Nr. 3	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.359 m <sup>2</sup>
105	1897	1442 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	895 m <sup>2</sup>
106	1898	1392 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.358 m <sup>2</sup>
107	1899	1006 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.543 m <sup>2</sup>
108	1900	85 BV-Nr. 3	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche Bühlerfeldstraße 18	1.501 m <sup>2</sup>
109	1901	333 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.093 m <sup>2</sup>
110	1901/1	774 BV-Nr. 30	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.094 m <sup>2</sup>
111	1902	461 BV-Nr. 184	Verkehrsfläche Bühlerfeld	240 m <sup>2</sup>
112	1903/1	1020 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.867 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
113	1903/2	77 BV-Nr. 2	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.867 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu

				vermessen)
114	1903/3	77 BV-Nr. 14	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.867 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)
115	1903/4	535 BV-Nr. 1	Landwirtschaftsfläche Bühlerfeld	1.910 m <sup>2</sup>
116	5542	14920 BV-Nr. 29	Gebäude- und Freifläche Lise-Meitner-Straße	12.951 m <sup>2</sup>
117	5542/8	14920 BV-Nr. 22	Gebäude- und Freifläche Eckenerstraße	13.704 m <sup>2</sup>
118	5542/10	14920 BV-Nr. 17	Erholungsfläche Lise-Meitner-Straße	1.094 m <sup>2</sup>
119	5542/11	15478 BV-Nr. 2	Verkehrsfläche Lise-Meitner-Straße	10.271 m <sup>2</sup> (Teilfläche noch zu vermessen)
120	7150	6229 BV-Nr. 169	Landwirtschaftsfläche Eckenerstraße	117 m <sup>2</sup>
121	713	340 BV-Nr. 13	Verkehrsfläche Am Krestenweg	4.005 m <sup>2</sup> (Teilfläche, noch zu vermessen)

Die Stadt Offenburg ist im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits Eigentümerin der Grundstücke Flurstück-Nrn. 634, 635, 640/1, 643, 646, 662/1, 675, 685, 713, 881, 1889/1, 1895/1, 1901/1, 1902, 5542/10, 5542/11, sowie 7150.

Des Weiteren steht der Stadt ein unbestimmter Miteigentumsanteil nach badischem Landesrecht am Grundstück Flurstück-Nr. 664 zu.

Die noch nicht im Eigentum der Stadt Offenburg stehenden Grundstücke wird die Stadt gemäß dem dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügten Lageplan erwerben. Abweichungen im Randbereich der Fläche „Klinikum“ sind zulässig; die Stadt Offenburg bestimmt den Grenzverlauf nach ihrem Ermessen gemäß § 315 BGB, ohne dabei den Gesamtzusammenhang der Fläche als näherungsweise rechteckige Fläche zu verändern.

3. Die Stadt Offenburg – nachstehend insoweit „Veräußerin“ – verpflichtet sich, die in Ziffer 1 benannte Fläche „Klinikum“ dem dies annehmenden Ortenaukreis – nachstehend insoweit „Erwerber“ – zum Zwecke des Neubaus und Betriebs eines Klinikums, sowie der in Teil I Ziff. 8 genannten weiteren Einrichtungen zu übertragen.
4. Die Übertragung erfolgt schuldrechtlich mit Wirkung ab Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Offenburg zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß Teil III § 4 Ziffer 2a dieser Urkunde, nicht jedoch bevor die Stadt Offenburg unter den Bedingungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der daraus resultierenden Enteignungsmöglichkeiten, Eigentum erworben hat. Ab diesem Zeitpunkt gehen auch Besitz, Nutzungen, Lasten, Abgaben, Verkehrssicherungspflicht und Gefahr auf den Ortenaukreis über. Es wird angestrebt, dass die Übertragung der in Ziffer 1 genannten Fläche „Klinikum“ an den Ortenaukreis bis zum Schluss des Jahres 2025 abgeschlossen ist.
5. Die Beteiligten wünschen ausdrücklich keine Sicherung des Erwerbsanspruchs des Ortenaukreises durch Bestellung und Eintragung einer Vormerkung an den zu übertragenden Grundstücken. Der Notar hat über das Wesen der Auflassungsvormerkung und das Risiko bei Nichteintragung belehrt.
6. Eine Gegenleistung ist vom Ortenaukreis nicht zu erbringen. Die Übertragung erfolgt im Hinblick auf die Zweckbestimmung gemäß vorstehender Ziffer 3 unentgeltlich, allerdings unter dem Vorbehalt der Rückübertragung gemäß Teil II § 2 dieser Urkunde.
7. Die in der **Anlage 3** aufgeführten Belastungen der vertragsgegenständlichen Grundstücke sind bekannt und werden zur dinglichen Duldung und Gewährung übernommen.

8. Der genaue Verlauf der auf den vertragsgegenständlichen Grundstücken befindlichen Leitungen (Schmutz- und Regenwasserentsorgung im Trennsystem) ist im Lageplan „Leitungsrechte“ dargestellt, der als **Anlage 4** zur Urkunde genommen wird. Die Parteien erklären übereinstimmend, diese Leitungen soweit möglich weiterhin nutzen zu wollen. Sollte der Neubau des Krankenhauses eine Umlegung oder Neuerrichtung der Entwässerungsleitungen vollständig oder in Teilen erforderlich machen, trägt die hierfür erforderlichen Kosten der Ortenaukreis. Die weitere Erschließung einschließlich der Kostentragung ist in Teil III § 6 geregelt. Soweit der Klinikneubau nicht entgegensteht, stimmt der Ortenaukreis zu, dass die Entwässerungsleitungen in den erforderlichen Dimensionen einschließlich Drosselbauwerken und Schächten ganz oder teilweise weiterhin auf den zu übertragenden Flächen verlaufen können und dass die unter Berücksichtigung des Krankenhausbaus endgültigen Leitungsverläufe nach deren Feststehen grundbuchrechtlich gesichert werden. Die Beteiligten verpflichten sich auch zur etwaigen Neubestellung weiterer Dienstbarkeiten, die im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Klinikums zur Sicherung von öffentlichen Einrichtungen der Stadt Offenburg auf dem übertragenen Grundbesitz erforderlich werden.
- Unter den Vertragspartnern besteht Einigkeit, dass eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trinkwasser, sowie eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser, als Aufgaben der Selbstverwaltungsgarantie der Kommunen höchste Priorität haben und in keinem Fall gefährdet werden dürfen.
9. Die Stadt Offenburg schuldet den pacht- und lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes, jedoch mit Ausnahme der ausdrücklich in dieser Urkunde übernommenen, oder mit Zustimmung des Ortenaukreises bestellten, Belastungen.
10. Im Übrigen erfolgt die Übertragung des Grundbesitzes in dem Zustand, wie er sich zum Zeitpunkt des Besitzübergangs befindet. Die Stadt Offenburg erklärt, dass ihr nicht erkennbare wesentliche Mängel nicht bekannt sind. Alle Ansprüche und Rechte des Ortenaukreises wegen eines Sachmangels der zu übertragenden Grundstücke werden ausgeschlossen, außer bei diesbezüglich vorsätzlichem oder arglistigem Verhalten der Stadt Offenburg. Zudem bleiben die in Ziffer 11 und 12 getroffenen Regelungen betreffend das mögliche Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln unberührt.
11. Die Stadt Offenburg versichert, dass für den vorstehend übertragenen Grundbesitz keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind und bisher fällige Erschließungsbeiträge, Anliegerbeiträge und Kosten-

ersatzforderungen für Haus- und Grundstücksanschlüsse endabgerechnet, erhoben und bezahlt sind.

12. Den Parteien ist bekannt, dass es sich bei der gemäß Ziffer 1 zu übertragenden Fläche „Klinikum“ um „bombardierten Bereich“ handelt (vgl. **Anlage 5** – Luftbildauswertung vom 05. August 2019). Es ist daher nicht auszuschließen, dass in diesem Bereich noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Mögliche Blindgängerverdachtspunkte sind der Anlage zu entnehmen.

Vor diesem Hintergrund soll eine tiefbaubegleitende, abschnittsweise Überprüfung des Baufeldes durch den vom Ortenaukreis zu beauftragenden Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, oder eine vom Ortenaukreis zu beauftragende Kampfmittelbeseitigungsfirma, erfolgen. Die Kosten der Kampfmittelsondierung, der Kampfmittelbeseitigung, sowie die Kosten für einen etwaigen flächenhaften Abtrag der Deckschichten tragen der Ortenaukreis und die Stadt je zur Hälfte.

Nach Kenntnis der Vertragspartner fanden auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Holderstock (Grundstücke Flurstück-Nrn. 5542, 5542/8, 5542/10 und 5542/11 der Gemarkung Offenburg) durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Altlastenuntersuchungen statt. Die genannten Grundstücke sind in der **Anlage 6** gelb markiert. Nach der orientierenden Untersuchung wurden die Grundstücke vom Landratsamt Ortenaukreis abschließend der Kategorie „B grün, Entsorgungsrelevanz“ zugeordnet. Es sind somit im Boden noch Schadstoffe vorhanden, die bei anfallendem Erdaushub zu höheren Kosten für die Entsorgung führen können.

Die Entsorgung des Erdaushubs erfolgt durch den Ortenaukreis. Im Hinblick auf die aufgrund der Schadstoffbelastung anfallenden Mehrkosten für die Entsorgung des Erdaushubs (Altlastenzusatzkosten) gehen die Vertragsparteien davon aus, dass diese zu 90 Prozent von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übernommen werden. Die Stadt Offenburg strebt beim Erwerb der Grundstücksflächen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben dementsprechende vertragliche Regelungen an. Die danach noch verbleibenden Mehrkosten für die Entsorgung des belasteten Erdaushubs tragen die Stadt Offenburg und der Ortenaukreis je zur Hälfte. Gleiches gilt für den Fall, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben keine Altlastenzusatzkosten übernimmt.

13. Auf den übrigen gemäß Ziffer 1 zu übertragenden Grundstücken sind den Vertragspartnern keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im

Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt. Sollten gleichwohl während der Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten vorgefunden werden, so tragen der Ortenaukreis und die Stadt Offenburg die notwendigen Kosten für die Bodensanierung je zur Hälfte. Dies umfasst insbesondere die Kosten für eine Begutachtung, Feststellung und Sanierung möglicher Altlasten, sowie die Kosten für behördliche Genehmigungen und die Entsorgung belasteten Bodenmaterials auf Deponien.

14. Dem Ortenaukreis ist weiter bekannt, dass der gemäß Ziffer 1 zu übertragende Grundbesitz von einem hundertjährigen Hochwasser nach der Hochwassergefahrenkartierung nicht betroffen ist.

## **§ 2 Bedingte Rückübertragungs- und/oder Ausgleichsansprüche**

1. Rückübertragungsanspruch im Falle der Zweckverfehlung:

Der Stadt steht ein Anspruch auf unentgeltliche Rückübertragung des unter § 1 übertragenen Grundbesitzes (nach Wahl ganz oder teilweise) zu, wenn auf diesem Grundbesitz nicht mit dem Neubau eines Klinikums bis zum 31. Dezember 2030 begonnen wurde. Der Baubeginn erfordert dabei die Herstellung nicht nur unwesentlicher Bau- oder Gebäudeteile.

In Bezug auf die Grundstücke am Eberplatz verpflichtet sich der Landkreis das Grundstück FISTNr. 4235 kostenfrei an die Stadt zurückübertragen, wenn die Zweckbestimmung Krankenhaus dauerhaft nicht mehr in dem zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehenden Umfang am bisherigen Standort Ebertplatz verwirklicht werden kann.

## 2. Zustimmungsvorbehalt und Ausgleichsanspruch bei Weiterveräußerung

- a) Der Ortenaukreis darf die gemäß § 1 Ziffer 1 zu übertragenden Grundstücke ganz oder teilweise nur nach vorheriger Zustimmung der Stadt Offenburg an Dritte veräußern. Dies gilt nicht für die Fälle der Rechtsformumwandlung bei einer gleichzeitig weiterbestehenden beherrschenden Position des Ortenaukreises (bei Kapitalgesellschaften mehr als 50 Prozent der Gesellschaftsanteile), sofern der in Abs. 1 genannte Anspruch der Stadt Offenburg auf unentgeltliche Rückübereignung des unter § 1 übertragenen Grundbesitzes hiervon unberührt bleibt.
- b) Veräußert der Ortenaukreis die gemäß § 1 Ziffer 1 übertragenen Grundstücke ganz oder teilweise an Dritte, so steht der Stadt Offenburg unabhängig von einer Zustimmung zu der Veräußerung der Anteil des Kaufpreises zu, der auf den Bodenwert ohne nicht von der Stadt errichtete bauliche Anlagen entfällt, der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss zu bestimmen ist.

## 3. Rückübertragungsanspruch im Falle der Aufgabe des Klinikstandorts

Wird der Krankenhausbetrieb auf den unter § 1 übertragenen Grundstücken durch den Ortenaukreis oder durch Dritte ganz oder teilweise für mehr als zwölf Monate aufgegeben, steht der Stadt Offenburg ein Anspruch auf Rückübertragung nicht mehr für den Krankenhausbetrieb genutzter Flächen ohne Gegenansprüche des Ortenaukreises zu.

4. Es wird klargestellt, dass die Ausübung der Rückforderungsrechte der Stadt nicht vom Ortenaukreis oder dessen Rechtsnachfolger im Eigentum eingefordert werden kann.
5. Im Falle der Rückübertragung der Grundstücke einschließlich der darauf befindlichen Gebäude sowie sämtlicher weiterer wesentlicher Grundstücksbestandteile steht dem Eigentümer ein Wegnahmerecht an medizintechnischen Einrichtungen zu, selbst wenn es sich dabei um wesentliche Bestandteile eines Gebäudes handelt. Die Stadt Offenburg kann die Beseitigung von solchen Einrichtungen auf Kosten des Eigentümers fordern.

6. Sofern die Stadt Offenburg vor der Rückübertragung von Flächen für diese nach vorstehender Ziffer 2 lit. b eine Ausgleichszahlung erhalten hat, erstattet sie diese an den zur Rückübertragung verpflichteten Eigentümer. Im Falle der Erstattung von Ausgleichszahlungen sind die von der Stadt zu zahlenden Beträge unter Zugrundelegung der vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg festgestellten Durchschnittspreise von „Bauland insgesamt“ (oder eines an dessen Stelle getretenen entsprechenden Indexes) im Verhältnis von deren Wert zum Zeitpunkt des Erhalts der Ausgleichszahlung und zum Zeitpunkt der Erstattung positiv oder negativ anzupassen.
7. Dingliche Sicherung der Rückübertragungsansprüche nach vorstehenden Ziffern 1 und 4:
- a) Der Ortenaukreis **bewilligt** die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Offenburg zur Sicherung der oben unter Ziffer 1 und 4 vereinbarten Rückübertragungsansprüche an dem gesamten nach § 1 übertragenden Grundbesitz. Die Vormerkung erhält Rang nach den bestehenden und künftig mit Zustimmung der Stadt Offenburg eingetragenen Belastungen in Abteilung II. In Abteilung III dürfen der Vormerkung keine Rechte vorgehen oder gleichstehen.
  - b) Die Stadt Offenburg **beantragt** die Eintragung der Vormerkung am Vertragsgegenstand gemäß § 1 Ziffer 1 gleichzeitig (**verbundener Antrag**) mit Vollzug der jeweiligen Auflassung eines vertragsgegenständlichen Grundstücks.

### **§ 3 Übertragung vom Ortenaukreis auf die Stadt Offenburg**

1. Der Ortenaukreis ist Eigentümer des nachfolgenden Grundstücks, auf dem der derzeitige Standort Offenburg-Ebertplatz des Ortenau Klinikums betrieben wird:

	<b>Grundstück Flst.</b>	<b>Blatt</b>	<b>Wirtschaftsart/Lage</b>	<b>Fläche</b>
1	4235	843 BV-Nr. 41	Gebäude- und Freifläche Ebertplatz 12	66.746 m <sup>2</sup>

2. Der Ortenaukreis ist weiterhin Eigentümer des nachfolgenden Grundstücks, auf dem das derzeitige Bildungszentrum in Offenburg (sog. Krankenpflegeschule) betrieben wird:

	<b>Grundstück Flst.</b>	<b>Blatt</b>	<b>Wirtschaftsart/Lage</b>	<b>Fläche</b>
1	5643	11142 BV-Nr. 5	Gebäude- und Freifläche Moltkestraße 12, Senator- Borst-Straße 2	6.756 m <sup>2</sup>

3. Der Ortenaukreis – nachstehend insoweit „Veräußerer“ – verpflichtet sich, das unter Ziffer 1 aufgeführte Grundstück einschließlich der darauf befindlichen Gebäude sowie sämtlicher weiterer wesentlicher Grundstücksbestandteile nach heutigem Zuschnitt an die dies annehmende Stadt Offenburg – nachstehend insoweit „Erwerberin“ – zu übertragen.

Das Grundstück Flurstück-Nr. 4235 der Gemarkung Offenburg, sowie die damit verschmolzenen Grundstücke Flurstück-Nrn. 4223, 4230, 7729, 4230/1 und 4235/2 der Gemarkung Offenburg (vgl. Veränderungsnachweis Nr. 1980/19 vom 03. September 1980), werden im Rahmen der Rückübertragungsvereinbarung (§ 2 der Urkunde vom 31. Mai 1977 und § 3 Abs. 4 des Vertrages vom 14. Juli 1976) rückübertragen.

Mit der Rückübertragung des Grundstücks Flurstück-Nr. 4235 der Gemarkung Offenburg sind sämtliche Ansprüche der Stadt Offenburg gemäß dem Vertrag vom 14. Juli 1976 und vom 31. Mai 1977 abgegolten.

Die Übertragung erfolgt schuldrechtlich mit Wirkung ab vollständiger Aufgabe des Klinikbetriebes am derzeitigen Standort Offenburg-Ebertplatz. Ab diesem Zeitpunkt gehen auch Besitz, Nutzungen, Lasten, Abgaben, Verkehrssicherungspflicht und Gefahr auf die Stadt Offenburg über.

4. Der Ortenaukreis – nachstehend insoweit „Veräußerer“ – verpflichtet sich ferner, das unter Ziffer 2 aufgeführte Grundstück einschließlich der darauf befindlichen Gebäude, sowie sämtlicher weiterer wesentlicher Grundstücksbestandteile, nach heutigem Zuschnitt an die dies annehmende Stadt Offenburg – nachstehend insoweit „Erwerberin“ – zu übertragen, wenn der derzeitige Standort der Krankenpflegeschule, Moltkestraße 21 in 77654

Offenburg, aufgegeben wird und die Stadt Offenburg dem Ortenaukreis über die gemäß § 1 Ziffer 1 zu übertragende Fläche „Klinikum“ hinaus weitere Flächen auf der Gemarkung Offenburg zum Zwecke des Betriebs einer Pflegeausbildungseinrichtung unentgeltlich überträgt.

5. Die Beteiligten wünschen ausdrücklich keine weitergehende Sicherung der Erwerbsansprüche der Stadt Offenburg durch Bestellung und Eintragung einer Vormerkung an den noch nicht vormerkungsbelasteten Grundstücken gemäß Ziffer 1 und 2. Der Notar hat über das Wesen der Auflassungsvormerkung und das Risiko bei Nichteintragung belehrt.
6. Der Ortenaukreis strebt an, spätestens zum 31. Dezember 2035 den Klinikbetrieb am derzeitigen Standort vollständig zu beenden und den Grundbesitz zu räumen. Diese Verpflichtung steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Gemeinderat der Stadt Offenburg bis zum 31. Dezember 2022 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den neuen Klinikstandort „Nordwestlich Holderstock“ beschlossen hat (vgl. Teil II § 1 Ziffer 4 und Teil III § 4 Ziffer 2a).
7. Eine Gegenleistung wird seitens der Stadt Offenburg nicht geschuldet. Insbesondere wird kein Wertersatz für durch den Ortenaukreis oder durch Dritte errichtete bauliche Anlagen geschuldet.
8. Die Beteiligten stellen klar, dass die Übertragung des unter Ziffer 1 genannten Grundstücks in dem Zustand erfolgt, wie es sich im Zeitpunkt des Besitzübergangs befindet. Gleiches gilt für die Übertragung des unter Ziffer 2 genannten Grundstücks. Ein Ausgleich für Grundstücksveränderungen, die zwischen dem 31. Mai 1977 und Abschluss des vorliegenden Vertrages stattgefunden haben, ist weder vom Ortenaukreis noch von der Stadt Offenburg geschuldet. Dem Ortenaukreis, und gegebenenfalls von diesem benannten Dritten, steht bis zum Besitzübergang ein Wegnahmerecht an medizintechnischen Einrichtungen zu, selbst wenn es sich dabei um wesentliche Bestandteile eines Gebäudes handelt.
9. Die in der **Anlage 7** aufgeführten Belastungen in der zweiten Abteilung des Grundbuchs sind bekannt und werden zur dinglichen Duldung und Gewährung übernommen. Die Löschung der zugunsten der Stadt Offenburg eingetragenen Erwerbsvormerkung wird die Stadt zu gegebener Zeit selbst veranlassen.
10. Die Stadt Offenburg teilt mit, dass für die unter Ziffer 1 und 2 genannten Grundstücke keine Baulasten eingetragen sind.

11. Der Ortenaukreis schuldet den miet-, pacht- und lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des unter Ziffer 1 und 2 genannten Vertragsgegenstandes, jedoch mit Ausnahme der ausdrücklich in dieser Urkunde übernommenen oder mit Zustimmung der Stadt Offenburg bestellten Belastungen.
12. Im Übrigen erfolgt die Übertragung des unter Ziffer 1 und 2 aufgeführten Grundbesitzes in dem Zustand, wie er sich zum Zeitpunkt des Besitzübergangs befindet. Alle Ansprüche und Rechte der Stadt Offenburg wegen eines Sachmangels der Grundstücke werden ausgeschlossen, außer bei diesbezüglich vorsätzlichem oder arglistigem Verhalten des Ortenaukreises. Der Ortenaukreis schuldet somit weder ein bestimmtes Flächenmaß der Grundstücke noch die Verwendbarkeit der Grundstücke für Zwecke der Stadt Offenburg. Der Ortenaukreis erklärt, dass ihm nicht erkennbare wesentliche Mängel, insbesondere auch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, der Grundstücke nicht bekannt sind.
13. Die Stadt und Dritte dürfen das in Ziffer 1 genannte Grundstück nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Ortenaukreises einer medizinischen Nachnutzung durch eine stationäre Akutklinik zuführen, solange der Ortenaukreis selbst, oder nach einer Rechtsformumwandlung des Eigenbetriebs Ortenau Klinikum bei weiter bestehender beherrschender Stellung des Ortenaukreises, ein entsprechender Betrieb gewerblicher Art, ein allgemeines Krankenhaus mit stationärer Patientenversorgung betreibt.

### **III. Teil**

#### **Bauleitplanung, Erschließungsmaßnahmen und weitere städtebauliche Vereinbarungen**

#### **§ 4 Bauleitplanung**

Unter Beachtung, dass nach § 1 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) auf das Aufstellen von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht, und auch nicht durch Vertrag begründet werden kann, wird Folgendes festgehalten:

1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan):

Die Stadt Offenburg beabsichtigt darauf hinzuwirken, dass die zuständige vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft bis spätestens zum 31. März 2021 dem Regierungspräsidium Freiburg eine geänderte vorbereitende Bauleitplanung zur Genehmigung vorlegt, die Bau, Betrieb und Erschließung des Klinikums auf der in Teil II § 1 Ziffer 1 genannten Fläche „Klinikum“ zulässt. Die Stadt Offenburg versichert, dass dem Ortenaukreis hierfür keine Kosten entstehen.

2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

- a) Auf Kosten der Stadt soll bis spätestens zum 31. Dezember 2022 eine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt und beschlossen sein, die auf der in Teil II § 1 Ziffer 1 genannten Fläche „Klinikum“ den Bau und Betrieb eines Klinikums – erforderlichenfalls bereits unter Berücksichtigung einer künftigen zusätzlichen Erschließung – zulässt.
- b) Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die verbindliche Bauleitplanung auf Gemarkung Offenburg zugelassen werden, gleicht die Stadt Offenburg, soweit naturschutzrechtlich erforderlich, auf eigene Kosten aus.

3. Parallele vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung:

Die unter Ziffern 1 und 2 vorgesehenen Bauleitpläne sollen in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB aufgestellt werden.

4. Der Ortenaukreis weist daraufhin, dass sich in unmittelbarer Nähe zur gemäß Teil II § 1 Ziffer 1 zu übertragenden Fläche „Klinikum“ gemäß dem qualifizierten Bebauungsplan „Holderstock“ der Stadt Offenburg (in Kraft getreten am 23. Februar 2008) ein Gewerbegebiet befindet. Die Stadt Offenburg wird dies im Rahmen der Bauleitplanung besonders berücksichtigen.
5. Die Stadt Offenburg wirkt im Rahmen des rechtlich zulässigen auf eine zügige Umsetzung der Ziffern 1 und 2 hin.

### **§ 5 Verbesserte Verkehrserschließung**

1. Der Ortenaukreis und die Stadt Offenburg verfolgen gemeinsam das Ziel, den Klinikstandort „Nordwestlich Holderstock“ bestmöglich für den Verkehr zu erschließen. Sowohl die Stadt Offenburg als auch der Ortenaukreis setzen das Verkehrskonzept innerhalb ihrer Zuständigkeiten optimal um. Soweit die hierfür notwendigen Maßnahmen in den Zuständigkeitsbereich des Ortenaukreises fallen, wird dieser diese umsetzen. Im Falle einer überörtlichen Zuständigkeit wird der Ortenaukreis die notwendigen Maßnahmen federführend unterstützen.
2. Die Stadt Offenburg erstellt unter Beteiligung des Kreises auf ihre Kosten für den Standort „Nordwestlich Holderstock“ ein detailliertes Verkehrskonzept, das die gute Erreichbarkeit des Klinikums sicherstellt und gleichzeitig Belastungen für die Wohngebiete geringhält, sowie die Klimaschutzziele der Stadt Offenburg beinhaltet.
3. Ferner erstellt die Stadt Offenburg auf ihre Kosten, gemeinsam mit den Ortschaften Bohlsbach und Bühl, ein städtebauliches Rahmenkonzept betreffend die städtebauliche Einbindung des Klinikums in die Umgebung. Hierbei sind insbesondere zu berücksichtigen:
  - Erhalt und qualitative Aufwertung des Grünzugs
  - Erhalt und Stärkung des dörflichen Charakters
  - Erhalt und Weiterentwicklung der Ortskerne
  - Wohnbauliche Entwicklung

### **§ 6 Erschließungsanlagen**

1. Die Stadt Offenburg verpflichtet sich, eine für den Betrieb des Klinikums ausreichende äußere Erschließung mit Frischwasserversorgung und Entsorgung sowohl von Schmutz- als auch von Oberflächenwasser auf eigene Kosten der Stadt sicherzustellen. Die Stadt Offenburg verpflichtet sich ferner, eine für den Betrieb des Klinikums ausreichende verkehrsmäßige Erschließung im Rahmen des städtischen Straßennetzes herzustellen.

2. Die Kosten der inneren Erschließung der nach Teil II § 1 Ziffer 1 übertragenen Fläche „Klinikum“ mit Ver- und Versorgungsleitungen, sowie Verkehrsflächen, trägt der Ortenaukreis.
3. Maßgeblich für die Abgrenzung zwischen der inneren Erschließung und der äußeren Erschließung ist die Grundstücksgrenze der am Rand der Fläche „Klinikum“ liegenden Grundstücke.

### **§ 7 Baurechtliche Entscheidungen**

Die Stadt Offenburg verpflichtet sich, dem Ortenaukreis baurechtliche Entscheidungen als zuständige untere Baurechtsbehörde kostenlos und zeitnah zu erteilen, die für den Bau des Klinikums sowie auch für den Bau der Erschließungsanlagen, die dem Klinikum dienen, erforderlich sind, soweit nicht ohnehin Gebührenfreiheit nach § 11 Absatz 3 Satz 1 KAG i. V. m. § 10 Absatz 2 LGebG besteht.

## **IV. Teil:** **Schlussvorschriften**

### **§ 8 Rechtsnachfolge**

Die Parteien verpflichten sich, die von ihnen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen ihren etwaigen Rechtsnachfolgern und ihren rechtsgeschäftlichen Nachfolgern (im Rahmen von Einzelrechtsnachfolgen) mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind und dass die anderen Parteien gegenüber den Rechtsnachfolgern unmittelbar anspruchsberechtigt sind. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Pflicht bleibt die ausscheidende Partei gegenüber den verbleibenden Parteien weiter aus diesem Vertrag verpflichtet.

### **§ 9 Beiderseitige Verpflichtungen**

1. Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
2. Die Stadt Offenburg wird im Rahmen des rechtlich Zulässigen rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

### **§ 10 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nichtig sein, oder infolge Änderung der Gesetzlage oder durch höchstrichterliche Rechtsprechung oder auf andere Weise ganz oder teilweise unwirksam oder nichtig werden, oder weist dieser Vertrag Lücken auf, so sind sich die Parteien darüber einig, dass die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages davon unberührt und gültig bleiben. Für diesen Fall verpflichten sich die Parteien, unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine wirksame Bestimmung zu vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt und von der anzunehmen ist, dass die Parteien sie im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit gekannt oder vorhergesehen hätten. Entsprechendes gilt, falls dieser Vertrag eine Lücke enthalten sollte.

### **§ 11 Abwicklungs- und Vollzugsvollmachten und -auftrag**

1. Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen je einzeln die Notare Neuwirth, Körner, Voltz in Offenburg sowie deren jeweilige Amtsnachfolger und Stellvertreter, sie im Beurkundungsverfahren und beim Vollzug dieser Urkunde uneingeschränkt zu vertreten und alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug dieser Urkunde zweckdienlich sind, insbesondere Genehmigungen, Zustimmungs- und sonstige Nebenerklärungen einzuholen und entgegenzunehmen sowie Anträge zu stellen, zu beschränken oder zurückzunehmen. Genehmigungs- und

Zustimmungserklärungen, die bedingungsfrei erteilt werden, sollen mit dem Eingang beim Notariat allen Beteiligten gegenüber rechtswirksam sein; unter Auflagen erteilte Genehmigungen oder anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; eine Abschrift an den Notar wird erbeten.

2. Die Beteiligten bevollmächtigen je einzeln die jeweiligen Mitarbeiter eines vorgenannten Notars, die dieser auch durch Eigenurkunde nachträglich namentlich bezeichnen kann, insbesondere bereits jetzt die derzeitigen Mitarbeiter Tina Baumert, Verena Higel, Bettina Betz, Heike Herp, Laura Roßwag, Alisa Erb, Claudia Fehrenbach, Alexandra Hertling, Sarah Lack, Vanessa May, Thorsten Nojel und Nicole Rothweiler, Ergänzungen oder nachträgliche Änderungen zu dieser Urkunde zu erklären, Bewilligungen und Anträge gegenüber Gerichten und Behörden zu stellen und zurückzunehmen, Rangbestimmungen zu treffen und alle sonstigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug sowie etwaigen Nebenurkunden in Zusammenhang stehen. Die Vollmacht umfasst insbesondere die Vertretung bei der Beurkundung des Nachtrages über die Messungsanerkennung und den Vollzug des einschlägigen Veränderungsnachweises und die Vertretung bei Abgabe der Einigungserklärung (Auflassung) und der diesbezüglichen Grundbucherklärungen. Die Vollmacht kann nur vor den Notaren Neuwirth, Körner, Voltz, deren jeweiligen Amtsnachfolgern oder Stellvertretern ausgeübt werden. Eine Pflicht zum Tätigwerden ist damit für die Bevollmächtigten nicht verbunden.
3. Die Beteiligten verpflichten sich, die Auflassung des jeweils zu übertragenden Grundbesitzes zu erklären beziehungsweise den Notar mit der Beurkundung der Auflassung durch die Bevollmächtigten zu beauftragen, sobald die Voraussetzungen für die jeweiligen Übertragungsverpflichtungen vorliegen.
  - a) Für die Übertragung des Grundbesitzes gemäß Teil II dieser Urkunde von der Stadt Offenburg auf den Ortenaukreis ist die Auflassung zu erklären, sobald die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß Teil III § 4 Ziffer 2 beschlossen ist und die Stadt Offenburg die betreffenden Grundstücke zu den Bedingungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der daraus resultierenden Enteignungsmöglichkeit zu Eigentum erworben hat.
  - b) Für die Übertragung des Grundbesitzes gemäß Teil II § 3 Ziffer 1 vom Ortenaukreis auf die Stadt Offenburg ist die Auflassung zu erklären,

sobald der Ortenaukreis den Klinikbetrieb am derzeitigen Standort gemäß Teil II § 3 Ziffer 6 aufgegeben hat.

### **§ 12 Kosten und Steuern**

1. Die Vertragsparteien gehen übereinstimmend davon aus, dass nach § 4 Nr. 5 GrEStG für die vorstehend vereinbarten Grundstücksübertragungen keine Grunderwerbsteuer anfällt. Insbesondere stellt die Übertragung von Grundstücken vom Ortenaukreis auf die Stadt Offenburg überwiegend lediglich eine Rückabwicklung gleichfalls grunderwerbsteuerfreier Grundstücksübertragungen dar. Eine eventuell für die Übertragung der Grundstücke dennoch anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Ortenaukreis.
2. Die Vertragsparteien gehen weiter übereinstimmend davon aus, dass die Grundstücksübertragungen nicht den Anwendungsbereich des § 1 Absatz 1 ErbStG eröffnen, jedenfalls aber nach § 13 Absatz 1 Nr. 15 ErbStG für die vorstehend vereinbarten Grundstücksübertragungen auch keine Schenkungssteuer anfallen dürfte. Eine eventuell dennoch anfallende Schenkungssteuer trägt der Ortenaukreis.
3. Die durch die Rückübertragung des Grundstücks Flurstück-Nr. 4235 entstehenden Kosten trägt der Ortenaukreis. Die weiteren Kosten dieses Vertrages, seines Grundbuchvollzugs, sowie die Vermessungskosten tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte. Jeweils die Eigentum übertragende Partei trägt die Kosten der Löschung nicht übernommener Lasten im Grundbuch und dafür eventuell anfallende Treuhandgebühren. Auf die gesetzliche Haftung beider Parteien hat der Notar hingewiesen.
4. Die Beteiligten beantragen Kostenbefreiung nach § 7 LJKG beziehungsweise Gebührenermäßigung gemäß § 91 GNotKG.

### **§ 13 Bestandteile des Vertrags**

Bestandteile dieses Vertrags sind folgende Anlagen, auf die ausdrücklich verwiesen wird:

- Anlage 1: Lageplan des derzeitigen Krankenhausstandortes Offenburg-Ebertplatz (Grundstück Flurstück-Nr. 4235 der Gemarkung Offenburg)
- Anlage 2: Lageplan der auf den Ortenaukreis zu übertragenden Fläche „Klinikum“ am Standort „Nordwestlich Holderstock“
- Anlage 3: Grundbuchauszüge ausschnittsweise betreffend Abteilung II der an den Ortenaukreis zu übertragenden Grundstücke
- Anlage 4: Lageplan „Leitungsrechte“
- Anlage 5: Kampfmittelverdachtsflächen – Luftbildauswertung vom 05. August 2019
- Anlage 6: Übersicht über die Fläche mit schadstoffbelastetem Boden
- Anlage 7: Grundbuchauszug ausschnittsweise betreffend Abteilung II des an die Stadt Offenburg zurück zu übertragenden Grundstücks Flurstück-Nr. 4235 der Gemarkung Offenburg

Die Anlagen wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

### **§ 14 Hinweise**

Der Notar hat darüber belehrt, dass

1. alle Vertragsabreden in dieser Urkunde mitenthalten sein müssen, da ansonsten der gesamte Vertrag nichtig sein könnte;
2. der Eigentumswechsel erst mit der Umschreibung im Grundbuch erfolgt;
3. der Grundbesitz für öffentliche Abgaben und Lasten haftet;
4. die Veräußerung bestimmter Flächen nach dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz genehmigungspflichtig ist.

Steuerbelehrung wurde nicht erteilt; die Eigenverantwortlichkeit für steuerliche Folgen ist bekannt.

### **§ 15 Schluss**

1. Die Stadt Offenburg erklärt, ihr potentiell zustehende gesetzliche Vorkaufsrechte (nach §§ 24 ff. BauGB, § 29 WG, § 25 LWaldG) nicht auszuüben, sofern ihr diese Vorkaufsrechte als Veräußererin überhaupt zustehen sollten.
2. Die Parteien sind damit einverstanden, dass das Notariat ihre Daten für die Abwicklung des vorliegenden Vorgangs speichert und verwendet.
3. Vorbehaltlos erteilte Atteste, Zustimmungen und Genehmigungen sollen mit Eingang beim Notar als allen Beteiligten zugegangen gelten.
4. Beantragt werden:
  - a) Veräußerungsanzeige für das Finanzamt;
  - b) beglaubigte Abschrift: Finanzamt Schenkungssteuerstelle;
  - c) Genehmigung/Negativattest des Landwirtschaftsamtes nach dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz, vom Notar einzuholen;
  - d) Negativattest des Landes zum gesetzlichen Vorkaufsrecht nach LWaldG und NatSchG, vom Notar einzuholen;
  - e) je eine beglaubigte und eine einfache Abschrift für die Parteien.

In Gegenwart des Notars vorgelesen, die Anlagen zur Durchsicht vorgelegt,  
allseits genehmigt und eigenhändig unterschrieben: