

Heilbadvertrag

Zwischen

der Stadt Bad Driburg, Am Rathausplatz 2, 33014 Bad Driburg, vertreten durch den
Bürgermeister und seinen Allgemeinen Vertreter

- **nachfolgend Stadt genannt** -

und der Gräflicher Park Bad Driburg GmbH & Co. KG, Brunnenallee 1, 33014 Bad
Driburg, vertreten durch Gräflicher Park Beteiligungs GmbH, diese vertreten durch die
jeweils alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Marcus Graf von Oeynhausens-
Sierstorff und Volker Schwartz

- **nachfolgend Gräflicher Park oder GP genannt** -

wird der folgende Heilbadvertrag mit Wirkung zum 01.04.2021 geschlossen.

Präambel:

Die Stadt ist staatlich anerkannter Kurort sowie staatlich anerkanntes Heilbad im Sinne des Gesetzes über die Kurorte im Land Nordrhein-Westfalen (KOG NRW). Die Stadt und der Gräfliche Park vermarkten Bad Driburg als Kurort und als Heilbad gemeinsam.

Es ist seit Jahrzehnten das Ziel der Stadt und des Gräflichen Parks, den Gästen und Besuchern ein prädikatisiertes, mit Alleinstellungsmerkmalen versehenes, markenorientiertes, attraktives Angebot zu bieten, das den gesetzlichen Anforderungen an einen Kurort und ein Heilbad entspricht. Darüber hinaus sollen die Gäste und Besucher mit qualitätsvollen, wertigen Dienstleistungen und Produkten in einer einzigartigen, stilvollen Umgebung emotional so begeistert werden, dass sie an Bad Driburg gebunden werden.

Um diese Vorgaben zu realisieren, wird folgender Vertrag über die Verteilung der Aufgaben bezüglich der im Rahmen des Kurbetriebes gemäß Kurorte Gesetz (KOG) vorzuhaltenden Kureinrichtungen und –Leistungen seitens des GP einerseits und über die Höhe der von der Stadt zu zahlenden Vergütung andererseits abgeschlossen und folgendes vereinbart:

§ 1 Leistungskatalog „Gräflicher Park“

Der GP erbringt die folgenden Leistungen:

- 1.1.** Der GP stellt unter Übernahme der Verkehrssicherungspflicht den Kurpark den Kurgästen, den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Bad Driburg sowie den sonstigen Besucherinnen und Besuchern als öffentliche Einrichtung des Kurortes und Heilbades Bad Driburg gemäß den Regelungen dieses Vertrages ganzjährig von 0 – 24 Uhr zur Verfügung. Die Hauptzugänge des Parks sind aktuell der Dr.-Brandis-Weg (Osten), die Brunnenstraße/Höhe evangelische Kirche (Süden) und die Caspar-Heinrich-Straße/Gräfin-Margarete-Allee (Westen). Diese Hauptzugänge sind in der Haupt- und Nebensaison dauerhaft offen zu halten. Zugangsveränderungen können im beiderseitigen Einvernehmen vereinbart werden.

Der GP wird dauerhaft Zuwegungen zu allen öffentlichen und privaten Kliniken und Einrichtungen der stationären/ambulanten Gesundheitspflege, die über den vertragsgegenständlichen gräflichen Park sowie über sonstige Liegenschaften führen, die im Eigentum des GP, des Marcus Graf von Oeynhausen-Sierstorpf oder seiner Konzerngesellschaften stehen, als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung stellen.

Der GP verpflichtet sich, die Nutzung der o.g. Zugänge und Zuwegungen mit einer im Grundbuch zugunsten der Stadt einzutragenden Dienstbarkeit unbefristet und unwiderruflich abzusichern.

Die äußeren und inneren Abgrenzungen des Kurparks sowie die im Wege der Dienstbarkeit abzusichernden Zugänge und Zuwegungen sind in dem Lageplan (**Anlage 1**) und im Bestandsplan mit Legende (**Anlage 3**) gekennzeichnet. Anlage 1 und 3 sind Bestandteil des Heilbadvertrages.

Der GP ist verpflichtet, auf den in Anlage 1 gekennzeichneten Flächen des Kurparks für ausgedehnte Grünanlagen sowie Naturbereiche mit einem gekennzeichneten weitgehend barrierefreien Wegenetz zu sorgen, wie sie einem Heilbad angemessen sind (§ 4 Nr. 4 KOG NRW). Die dauerhafte Erhaltung der aktuellen Qualitätsstatus wird gewährleistet.

Neben Ruhebereichen sind gesundheits- und erlebnisorientierte Bereiche ebenso vorzuweisen wie Angebote zu Wissensvermittlung, Kommunikation und Unterhaltung (§ 3 Nr.11 KOG NRW). Die im Kurpark vorhandenen Grünanlagen sollen unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien auf die Anforderung der jeweiligen Artbezeichnung ausgerichtet sein, dabei möglichst individuell gestaltet werden und einen attraktiven Anziehungspunkt für Gesundheitsgäste und übrige Besucher bieten. Dazu gehören Parkpflege der Beete für die ausgewiesenen Flächen in gehobener Qualität und Bepflanzungen, wechselnd nach Jahreszeiten.

Im Einzelnen zeichnet sich der GP durch folgende Merkmale aus:

- Denkmalgeschütztes 240 jähriges, historisches Heilbadensemble mit Brunnenarkaden, Kurmittelhäusern, Konzertmuschel, Quellen und Mooranlagen
- Ein über 40 Hektar großer englischer Landschaftspark mit Wildgehege, Irrgarten, Piet Oudolf Stauden Garten, Rosengarten und Brunnengarten
- Großzügige Achsen und Alleen die in ein Wegenetz von rund 11km münden, wovon ein überwiegender Teil beleuchtet ist
- Einzigartige, teils denkmalgeschützte, mitunter seltene Bäume, Baumgruppen und Solitäre.

Für die Parkbesucher gilt die Kurparkordnung (**Anlage 2**), die Bestandteil dieses Dienstleistungsvertrages ist.

- 1.2.** Der GP stellt Begegnungsstätten als Ort der Information und Kommunikation mit Angeboten zur Gesundheitserziehung und zur Freizeitgestaltung für alle Altersgruppen im Rahmen angemessener Öffnungszeiten zur Verfügung, die den Anforderungen an einen Kurort entsprechen (§3 Nr. 9 KOG NRW).
- 1.3.** Der GP stellt ein Veranstaltungsprogramm für kulturelle Angebote sowie für gesundheitsfördernde und sportliche Aktivitäten auf und führt dieses in eigener organisatorischer und finanzieller Verantwortung gemäß der nachfolgenden Aufstellung durch:

Kulturelle Angebote mit Möglichkeiten zur kreativen Bildung und Freizeitgestaltung:

- | | |
|---|------------------------------------|
| • Theater/sonstige Konzertveranstaltungen | 2 x pro Monat |
| • Vorträge zu Gesundheitsthemen | 1 x pro Monat |
| • Ausstellungen | nach Bedarf u. Abstimmung |
| • Open-Air-Veranstaltungen | 2 x pro Jahr |
| • Literaturlesungen | mind. 6 x pro Jahr |
| • Parkführungen | 1 x pro Woche (April bis Oktober) |
| • Anmeldung / Vorverkauf / Information | zu den Öffnungszeiten |

Sportliche und gesundheitsfördernde Aktivitäten:

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| • geführte Wanderungen/Radwanderungen | 2 x pro Monat |
| • Nordic-Walking | Gruppenweise nach Bedarf |

Auf Nachfrage sind der Stadt Bad Driburg entsprechende Nachweise vorzulegen.

- 1.4.** Der GP engagiert ein Kurchorchester mit mindestens zwei Musikern in der Wintersaison und drei Musikern in der Sommersaison. Es finden in der Regel saisonabhängig täglich, außer donnerstags (Ruhetag), Nachmittagskonzerte statt, samstags und sonntags zusätzlich jeweils ein Vormittagskonzert.

- 1.5.** Mit Bescheid 21.12.2020 wurde der Stadt Bad Driburg durch die Bezirksregierung Detmold eine Zuwendung zur Durchführung des Projektes „Moorerlebniswelt“ gewährt. Auf einer Fläche von ca. 165 m² mit sechs Erlebnisräumen sollen mittels erweiterter und virtueller Realität, wie einer 180° Projektion, Lichtinszenierungen, Audioeinspielungen, Touchscreens und VR Brillen das Naturheilmittel Moor nähergebracht werden. Das multimediale Erlebnis dient damit zur touristischen Attraktivierung. Im Fall der Unterbringung der Moorerlebniswelt auf den Eigentumsflächen des GP, verpflichtet sich dieser, geeignete Räumlichkeiten mietzinsfrei zur Verfügung zu stellen. Das Nähere regelt ein noch zu vereinbarendes Durchführungsvertrag.
- 1.6.** Der GP betreibt aktive Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sowie ein vertriebsgerichtetes Marketing. Neben regionalen Aktivitäten sorgen auch fortlaufend überregionale Veröffentlichungen und Berichte in Print, TV und online für eine steigende Bekanntheit von Bad Driburg und seinem Angebot für Besucher und Gäste, das der Stadt und seinen Bürgern zugutekommt. Der GP verpflichtet sich, wie bisher jährlich mindestens 50.000 € in die genannten Marketingmaßnahmen für den Standort Bad Driburg zu investieren. Auf Nachfrage sind der Stadt Bad Driburg entsprechende Nachweise vorzulegen.
- 1.7.** Sollte aus Gründen höherer Gewalt (z.B. Sturm, Schnee, Hochwasser, Feuer usw.) die Notwendigkeit bestehen, den Park vollständig zu schließen, um Aufräum- und/oder Wiederherstellungsarbeiten zu erledigen, wird die Vergütung für eine Zeit von 3 Monaten trotz der Schließung ungekürzt fortgesetzt.
- 1.8.** Stadt und Gräflicher Park führen jährlich jeweils bis zum 30.06. eines Jahres ein Gespräch, zur Abstimmung der Vertragsinhalte. Die Vergütungspflicht und die Vergütungshöhe können dabei nicht Gegenstand eines Abänderungsverlangens seitens der Stadt oder seitens des GP sein.
- 1.9.** Der GP verpflichtet sich, im Kurpark einen Spielplatz zu errichten und auf Dauer zu unterhalten und die damit zusammenhängenden Kosten zu tragen. Die Parteien sind sich einig, dass es sich bei der Errichtung des Spielplatzes um eine Investition im Sinne der Ziffer 3.3 handelt, bei der sich die Stadt – vorbehaltlich der Zustimmung des Rates – an den Kosten beteiligt.
- 1.10.** Anknüpfend an den Zwischenvergleich vom 02.09.2020 bestätigt der GP hiermit, dass er unbefristet und unwiderruflich auf ein etwaiges Wettbewerbsverbot, das sich nach Auffassung des GP aus einem Nutzungsvertrag vom 08.10.1986 ergeben soll und zu dessen Einhaltung der GP zuletzt mit Schreiben vom 12.08.2020 aufgefordert hatte und das die Nutzung des Thermalwassers für das von der Stadt betriebene Thermalbad in seinem jetzigen Anwendungsbereich als Thermalbad betrifft, verzichtet, solange die Stadt 100%ige Eigentümerin oder Betreiberin des Thermalbades ist. Dieser Verzicht erstreckt sich auch auf die Tochtergesellschaften der Beklagten.
- 1.11.** Die Parteien sind sich einig, dass anknüpfend an den Zwischenvergleich vom 02.09.2020 der Dienstleistungsvertrag vom 12.11.2018, der zwischen den Parteien bis zum 31.03.2021 besteht, für die Zeit vom 01.01.2021 bis zum 31.03.2021 mit monatlich je 155.000 Euro netto als Vertragsvergütung abzurechnen ist.

§ 2 Eintrittsregelung

- 2.1** Die Eintrittspreise orientieren sich an denen der Referenz- und Nachbarheilbäder und können durch den GP festgelegt werden. Die Kurkarte berechtigt zum freien Eintritt in den in der Anlage 1 beigefügten Lageplan.
- 2.2** Die Bad Driburger Bürgerinnen und Bürger können gegen Vorlage des Personalausweises eine auf ihre Person ausgestellte Jahreskarte zum Preis von 1 € erwerben. Diese Jahreskarte ist jeweils für ein Jahr gültig.
- Mit dem Erwerb muss der Karteninhaber dem Aussteller seine Kontaktdaten zur Verfügung stellen und die jeweils gültige Parkordnung unterschreiben. Sollte der Karteninhaber die Parkordnung verletzen ist der Aussteller berechtigt, die Karte einzuziehen und dem Karteninhaber den Zugang zum Park zu verwehren.
- 2.3** Kinder bis 14 Jahre haben ganzjährig freien Eintritt in den genannten Bereich des Kurparks (vgl. **Anlage 1**).
- 2.4** Im Rahmen von Ausflügen der Bad Driburger Schulen und Kindergärten haben Schülerinnen und Schüler bzw. Kinder sowie deren Aufsichtspersonen freien Eintritt in den genannten Bereich des Kurparks (vgl. **Anlage 1**).
- 2.5** Der Stauden- und Gräsergarten des Gartenkünstlers Piet Oudolf im GP ist im Jahr 2009 mit öffentlichen Fördergeldern als Projekt der Stadterneuerung angelegt worden. Im Rahmen der durch den Förderbescheid auferlegten Zweckbindung ist dieser Garten vom GP bis mindestens Ende August 2029 zu erhalten. Besuchern, die ausschließlich den Piet-Oudolf-Garten besichtigen wollen, hat der GP unabhängig von der Geltung dieses Vertrages freien Eintritt zu gewähren. Der Eintritt ist auf 45 Minuten begrenzt.

§ 3 Vergütungspflicht der Stadt Bad Driburg

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Stadt Bad Driburg verpflichtet ist, dem GP eine Vergütung zu zahlen, die auf folgenden Grundlagen und Maßgaben beruht:

- 3.1.** Die Stadt zahlt dem GP eine Vergütung von 1,28 Mio. € jährlich zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer (zum 1.1.2021 19%). Die Vergütung ist fällig in monatlichen Teilbeträgen von jeweils 1/12 zum Dritten des Monats.
- Mit dieser Vergütung sind neben den in § 1 genannten Leistungen insbesondere auch die Aufwendungen für die Unterhaltung der Gräfin-Margarete-Allee sowie der Moritz-Allee abgegolten.
- Sollte die Stadt mit der Vergütung in Verzug geraten, ist jeder ausstehende Tag mit 5% über Basiszinssatz zu verzinsen.
- 3.2.** Die in 3.1 geregelte Vergütung unterliegt einer pauschalierten Erhöhung in Höhe von 1 % per annum, beginnend zum 01.01.2022.
- 3.3.** Die Stadt Bad Driburg beteiligt sich unter folgenden Voraussetzungen anteilig an Investitionskosten, die dem GP entstehen:
- GP schlägt ein Projekt unter Einreichung schriftlicher Unterlagen bis spätestens 30.07. des Vorjahres bei der Stadt Bad Driburg vor und teilt mit, welche Kosten insgesamt anfallen und in welcher Höhe eine Beteiligung der Stadt beantragt wird. Die Unterlagen umfassen:
 - o textliche Darstellungen

- Grafiken, Skizzen, Zeichnungen, Fotos
 - Kostenaufstellungen nebst Nachweisen
- Die Kosten für die Investition belaufen sich auf mind. 25.000 € netto.
 - Die Investition betrifft den Kurpark, etwa zur Schaffung neuer Attraktionen, und dient der Aufwertung des Parks.
 - Der Rat der Stadt Bad Driburg stimmt der Investition und der beantragten Kostenbeteiligung durch die Stadt zu.

Die Stadt verpflichtet sich, hierfür einen Betrag von 3.000.000 € während des Zeitraums vom 01.04.2021 bis zum 31.03.2031 bereitzustellen. Der maximale Anteil der Stadt Bad Driburg pro Projekt ist begrenzt auf 1.000.000 €. Wenn bis zum 31.12.2026 1.500.000 € durch den GP nicht angefordert worden sind, entfällt der Anspruch auf diesen Anteil. Für den Fall der Verlängerung des Vertrags über den 31.03.2031 hinaus werden sich die Parteien über eine neue Vereinbarung zur Beteiligung an Investitionen im Folgezeitraum verständigen.

§ 4 Laufzeit; Sonderkündigungsrecht

- 4.1 Der Heilbadvertrag tritt am 01.04.2021 in Kraft und ist für die Dauer von 10 Jahren gültig. Der Vertrag verlängert sich automatisch um weitere 2 Jahre, wenn er nicht spätestens ein Jahr vor Ablauf gekündigt wird.
- 4.2 Für den Fall, dass die Einnahmen der Stadt aus Kurbeiträgen, die von den gräflichen Kliniken (Marcus Klinik GmbH & Co. KG, Caspar Heinrich Klinik Bad Driburg GmbH & Co. KG und Park Klinik Bad Hermannsborn GmbH & Co. KG) jährlich an die Stadt gezahlt werden, in zwei aufeinander folgenden Jahren in Summe pro Jahr 0,5 Mio. € nicht übersteigen, steht der Stadt ein Sonderkündigungsrecht zu. Sie ist verpflichtet, dem GP das Vorliegen des Kündigungsgrunds im Sinne dieses Absatzes durch Vorlage einer Kopie des Ausdrucks des Debitorenkontos der gräflichen Kliniken nachzuweisen. Die Sonderkündigung wird mit Wirkung zum Ende des Jahres, in dem die Kündigung erklärt wird, wirksam. Für die Erklärung der Kündigung besteht keine Frist.

§ 5 Schlussbestimmungen

- 5.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Heilbadvertrages bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für eine Aufhebung oder Änderung dieser Formvereinbarung.
- 5.2 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so soll der Bestand des Vertrages im Übrigen davon nicht betroffen sein. Vielmehr werden sich die Parteien auf eine neue solche wirksame einzelne Regelung verständigen, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommt, im Falle der Wertsicherungsklausel dann beispielsweise durch eine jährlich pauschale prozentuale Erhöhung der Vergütung.
- 5.3 Ausschließlicher Gerichtsstand im Zusammenhang mit allen aufgrund und im Zusammenhang mit diesem Heilbadvertrag stehenden Streitigkeiten ist Paderborn.

Bad Driburg, den

Bad Driburg, den

Der Bürgermeister
Burkhard Deppe

Gräflicher Park GmbH & Co. KG
Marcus Graf von Oeynhausen-Sierstorpf

Beigeordneter
Michael Scholle

Volker Schwartz

ENTWURF