

Zwischen der

**Stadt Neumünster**, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Tauras

- im Folgenden: **Stadt** -

und der

**Objektgesellschaft Einkaufszentrum Neumünster „Sagerviertel“ OHG & Co. KG** (Amtsgericht Hamburg HRA 107271), Heegbarg 30, 22391 Hamburg; vertreten durch die PANTANEA Verwaltung OHG (HRA 113 172 Amtsgericht Hamburg), diese vertreten durch den zur alleinigen Vertretung berechtigten persönlich haftenden Gesellschafter Hans-Joachim Schulze-Hortung

- im Folgenden: „**Sagerviertel**“ **KG** -

und der

**GB Immobilien GmbH** (HRB 70386 Amtsgericht Hamburg), Heegbarg 30, 22391 Hamburg, vertreten durch die gemeinsam geschäftsführungsbefugten Geschäftsführer [...] und [...]

- im Folgenden: „**GB Immobilien**“ -

und der

**ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG** (HRA 92742 Amtsgericht Hamburg), Heegbarg 30, 22391 Hamburg; vertreten durch die ECE Projektmanagement G,m.b.H. (HRB 48838 Amtsgericht Hamburg), diese wiederum vertreten durch die gemeinsam geschäftsführungsbefugten Geschäftsführer [...] und [...]

- im folgenden: „**ECE**“

wird zur Realisierung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in Neumünster (im Folgenden: **EKZ**) folgender

### **Städtebaulicher Vertrag**

abgeschlossen:

## **I Bauleitplanung und Vorhaben**

### **I § 1 Bebauungsplan**

- (1) Die Stadt beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 104, Einkaufszentrum „Sagerviertel“ unter anderem mit der Ausweisung eines (in Zahl: 1) Sondergebiets Einkaufszentrum mit der Festsetzung von maximalen Verkaufsflächen für konkret benannte Sortimente und maximale Nutzungsflächen für andere Nutzungen aufzustellen. Die Festsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplans hinsichtlich der Einzelhandelssortimente, der Verkaufsflächengrößen und der Regelungen über Gastronomiebetriebe werden Vertragsinhalt.
- (2) Aus diesem Vertrag leitet sich kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes ab.

### **I § 2 Fassadengestaltung**

Der Fassadengestaltung des EKZ wird unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes der als **Anlage I § 2 a – f** diesem Vertrag beigefügte Arbeitsstand der Fassadenansichten zugrunde gelegt. Die „Sagerviertel“ KG verpflichtet sich, die Fassadengestaltung auf Basis dieser Pläne zu realisieren. Wesentliche Änderungen, die die grundsätzliche Wahrnehmung der Fassade in Bezug auf die Verwendung von Materialien oder die optische Gestaltung verändern, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Den Parteien ist bewusst, dass sich das Vorhaben der „Sagerviertel“ KG noch im Stadium der Planung befindet und sich daher durch Wünsche der Mieter, Forderungen der Behörden usw. Abweichungen von der **Anlage I § 2 a – f** ergeben können.

### **I § 3 Schaufenster und Werbekonzept**

- (1) Die „Sagerviertel“ KG verpflichtet sich, in den Eingangsbereichen und zur Straße „Am Teich“ im Erdgeschoß Schaufenster anzulegen; die Bereiche ergeben sich aus dem als **Anlage I § 3 (1)** beigefügten Plan. An der Straße „Am Teich“ sind 50 % des gekennzeichneten Bereichs mit Schaufenstern anzulegen. Schaufenster im Sinne dieser Regelung sind Flächen, die der Waren- oder Dienstleistungspräsentation dienen und von außen einsehbar sind.
- (2) Der Werbung an der baulichen Anlage des EKZ wird das als **Anlage I § 3 (2) a – f** beigefügte Werbekonzept zugrunde gelegt.

#### **I § 4 Durchwegung**

Die „Sagerviertel“ KG verpflichtet sich, der Allgemeinheit Durchwegungen durch das EKZ über die öffentlichen Eingänge und die Mall während der Öffnungszeiten des EKZ zu gestatten; dabei werden mindestens eine Durchwegung vom Gänsemarkt zur Bahnhofstraße und eine weitere Durchwegung von der Fabrikstraße zur Kaiserstraße angelegt und zur Verfügung gestellt.

#### **I § 5 Neuansiedlungsquote**

- (1) Zur Vermeidung negativer Auswirkungen des EKZ auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt von Neumünster verpflichtet sich die „Sagerviertel“ KG, die nachstehend festgelegte Neuansiedlungsquote einzuhalten.
- (2) Die „Sagerviertel“ KG verpflichtet sich, bis zum Ablauf von fünf Jahren nach Eröffnung des EKZ mindestens 50 % der baurechtlich genehmigten Gesamtverkaufsfläche in mindestens 15 Einzelhandelsbetrieben mit Neuansiedlungen zu belegen. Als Neuansiedlungen gelten solche Betriebe, Betriebskonzepte und Vertriebslinien, unabhängig von deren Eigentümer die am 01.01.2013 im Innenstadtbereich von Neumünster gemäß **Anlage I § 5 (2)** (im Folgenden: **Innenstadtbereich**) nicht ansässig waren.
- (3) Als Neuansiedlungen gelten auch Betriebe,
  - die unter Beibehaltung einer bereits im Innenstadtbereich bestehenden Betriebsstätte für mindestens ein Jahr ab Eröffnung des EKZ eine Fläche im EKZ eröffnen und die „Sagerviertel“ KG dies durch Vorlage des Mietvertrages für die Einzelhandelsfläche im Innenstadtbereich mit einer Restlaufzeit von mindestens einem Jahr oder durch eine entsprechende Bestätigung eines Notars oder Wirtschaftsprüfers über die Restlaufzeit des Mietvertrages nachweist;
  - die im Innenstadtbereich mehr als eine Betriebsstätte haben und eine weitere Fläche im EKZ eröffnen,
  - deren bisherige Betriebsstätte im Innenstadtbereich mindestens neun Monate vor Einzug in das EKZ geschlossen war.
- (4) Für Nachnutzungen innerhalb der fünf Jahre gilt die Regelung des Absatzes 2, Satz 1 nicht, wenn die „Sagerviertel“ KG nachweist, solche Betriebe nicht ansiedeln zu können; der Nachweis erfolgt durch Vorlage von mindestens zwei schriftlichen Absagen von Betrieben außerhalb des Innenstadtbereiches, die für die nach zu belegende Fläche in Frage kämen.

## **I § 6      Verkaufs- und sonstige Nutzungsflächen**

- (1) Die „Sagerviertel“ KG verpflichtet sich, die Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft einzuhalten. Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass Apotheken nicht zu den Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans zählen.
- (2) Abweichungen gegenüber den Bebauungsplanfestsetzungen sind nur zulässig, wenn sie ausdrücklich in einer Baugenehmigung als solche genehmigt worden sind. Für den Fall, dass eine Abweichung von den Bebauungsplanfestsetzungen bezgl. der Verkaufsflächen und/oder Sortimente die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung erforderlich macht, verpflichtet sich die „Sagerviertel“ KG, vor Antragstellung eine gutachtliche Stellungnahme eines gemeinsam bestimmten Gutachters hinsichtlich deren Auswirkungen einzuholen und vorzulegen.

## **I § 7      Monitoring**

- (1) Zur Überprüfung der Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, insbesondere die Sortimente und maximalen Verkaufsflächen und die Neuansiedlungsquote wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Eröffnung des EKZ ein Monitoring durchgeführt.
- (2) Das Monitoring führt die Stadt durch. Die „Sagerviertel“ KG verpflichtet sich, der Stadt zur Eröffnung eine Tabelle vorzulegen, die dem als **Anlage I § 7 (2)** beigefügten Muster entspricht und folgende Angaben enthält, wobei die Flächen nach DIN 277 zu ermitteln sind,:
  - sämtliche Einzelhandelsbetriebe (einzeln aufgezählt) mit Sortimenten und diesen zugeordneten Verkaufsflächen,
  - sonstige Nutzungen mit den entsprechenden Nutzflächen,
  - Nachweis der Neuansiedlungsquote,
  - Gesamtverkaufsfläche sortimentsbezogen, gesamte Nutzfläche.

Werden die Bebauungsplanfestsetzungen und die Verpflichtungen dieses Vertrages eingehalten, bestätigt die Stadt dies unter Bezugnahme auf die Tabelle schriftlich. Bei Nichteinhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen behält sich die Stadt bauaufsichtsrechtliche Maßnahmen unabhängig von den Regelungen dieses Vertrages vor.

- (3) Die „Sagerviertel“ KG verpflichtet sich, ein, drei und fünf Jahre nach Eröffnung nach einer gemeinsamen Begehung des EKZ mit einer Mitarbeiterin/einem Mitarbeiter der Stadt eine Tabelle mit den Daten gem. Abs. (2) einschließlich der jeweils eingetretenen Änderungen vorzulegen. Abs. (2) Satz 2 und 3 finden Anwendung.

## **II Erschließung im weiteren Sinne und Grunderwerb**

### **II § 1 Anlieferung**

- (1) Der Hauptanlieferbereich für das Einkaufszentrum ergibt sich aus den Bebauungsplanfestsetzungen und dem als **Anlage II § 1 (1)** diesem Vertrag beigelegten Lageplan. Die Anlieferpunkte in der Kaiserstraße und der Fabrikstraße, in der **Anlage II § 1 (1)** grün gekennzeichnet, sind mietbereichszugeordnete Anlieferpositionen. Der Anlieferpunkt in der Kaiserstraße darf vorbehaltlich der denkmalrechtlichen Genehmigung nur von Lieferfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von max. 12 t und abweichend von Abs. 2 nur in der Zeit von 6 – 10 Uhr genutzt werden.
- (2) Aus Gründen des Lärmschutzes dürfen die Anlieferungen nur im Zeitraum von 6 bis 22 Uhr erfolgen.
- (3) Die „Sagerviertel“ KG ist berechtigt für bis zu 5 Aktionen des EKZ pro Jahr Anlieferungen und Abtransporte auch außerhalb der in Abs. (1) und (2) bestimmten Flächen und Zeiten unter Einhaltung der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen. Darüber hinausgehende Anlieferungen für Aktionen sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt möglich.

### **II § 2 Maßnahmen zur Verkehrsertüchtigung**

- (1) Zur Verkehrsertüchtigung aus Anlass des Baus und des Betriebs des Einkaufszentrums sind folgende Maßnahmen erforderlich:
  - a) Verkehrsknoten Bahnhofstraße/Fabrikstraße gem. **Anlage II § 2 (1 a)**
  - b) Verkehrsknoten Wasbecker Straße/ Schleusberg / Am Teich und Bahnhofstraße gem. **Anlage II § 2 (1b)**.
- (2) Die Maßnahmen Abs. (1) a) und b) werden von der GB Immobilien auf eigene Kosten und eigene Rechnung durchgeführt. Das Nähere regelt ein Realisierungsvertrag, der die Fertigstellung dieser Maßnahmen bis zur Eröffnung des EKZ sicherstellt. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass ohne den Abschluss des Realisierungsvertrages die Erschließung des EKZ nicht gesichert ist.
- (3) Der Verkehrsknotenpunkt Kuhberg, Christianstraße und Am Teich gem. **Anlage II § 2 (3)** ist Gegenstand des Verkehrskonzepts der Stadt. Im Verkehrskonzept liegen für diesen Verkehrsknotenpunkt zwei Varianten vor. Die Stadt verpflichtet sich, GB Immobilien bis zum 31.03.2014 eine der beiden Varianten zur Ausführung zu benennen; GB Immobilien verpflichtet sich hiermit, die benannte Variante auf eigene Kosten und eigene Rechnung auszuführen. Das

Nähere regelt ein Realisierungsvertrag, der die Fertigstellung dieser Maßnahmen bis zur Eröffnung des EKZ sicherstellt.

- (4) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Konrad-Adenauer-Platz entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen auch zur Erschließung des EKZ und des neu zu errichtenden Parkhauses bis zur Eröffnung des EKZ umzubauen ist. Die Stadt und die „Sagerviertel“ KG bzw. die GB Immobilien verpflichten sich, bis zum 31.12.2013 einen Realisierungsvertrag abzuschließen, der Planung, Ausführung und Bauherrschaft regelt. Die Stadt verpflichtet sich, rechtzeitig die notwendigen Entscheidungen zu treffen.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, das Verkehrs- und Parkleitsystem und den Stadtring entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen anzupassen.
- (6) Die Stadt verpflichtet sich, die Fabrikstraße zwischen Bahnhof- und Kaiserstraße zu entwidmen und die entwidmete Teilfläche an die „Sagerviertel“ KG gemäß den Bestimmungen in II § 6 zu verkaufen; die zukünftig zulässige Nutzung dieser Fläche ergibt sich aus den Bebauungsplanfestsetzungen.

### **II § 3 Gestaltung der öffentlichen und privaten Freianlagen**

Die GB Immobilien verpflichtet sich, den Gänsemarkt, in **Anlage II § 3** mit „A“ bezeichnet, und den Platz hinter der katholischen Kirche, in **Anlage II § 3** mit „B“ bezeichnet, und die übrigen öffentlichen und privaten Freianlagen in unmittelbarer Umgebung des EKZ auf Basis der Darstellung des Arbeitsstandes in **Anlage II § 3** auf eigene Kosten und eigene Rechnung zu gestalten. Zu dieser Gestaltung zählt auch die Anpassung und Wiederherstellung des aktuell vorhandenen Ausbaustandards in der Kaiserstraße und der bestehen bleibenden Teilstrecke der Fabrikstraße. Das Nähere regelt ein noch abzuschließender Realisierungsvertrag.

### **II § 4 Kostenbeteiligung**

Die „Sagerviertel“ KG beteiligt sich an den in II § 2 Abs. (4) und (5) und III § 2 genannten Maßnahmen mit einem einmaligen, pauschalen Betrag in Höhe von € 1.056.500,00 inklusive etwaiger anfallender Umsatzsteuer; dieser Betrag ist einen Monat nach Erteilung der ersten Baugenehmigung für das EKZ und Abschluss eines ersten Realisierungsvertrages zur Zahlung an die Stadt fällig. Die „Sagerviertel“ KG verzichtet für die vereinbarten Einmalzahlungen auf einen konkreten Nachweis der Verwendung der Mittel.

## **II § 5      Beschilderung**

Die Aufstellungsorte für Hinweisschilder für das EKZ außerhalb des Vorhabengrundstücks ergeben sich aus dem als **Anlage II § 5** beigefügten Plan. Die Stadt stimmt den in der **Anlage II § 5** gekennzeichneten Standorten vorbehaltlich geltender rechtlicher Regelungen im Grundsatz zu. Die Stadt und die „Sagerviertel“ KG sind sich darüber einig, dass diese Standorte noch nicht auf das geplante Parkleitsystem abgestimmt sind und daher Aufstellungsorte entfallen bzw. sich ändern können. Soweit dies der Fall ist, werden die Stadt und die „Sagerviertel“ KG sich hinsichtlich der entfallenden bzw. sich ändernden Aufstellungsorte einvernehmlich abstimmen. Die Kosten dieser Maßnahmen trägt die „Sagerviertel“ KG.

## **II § 6      Grunderwerb**

- (1) Die Stadt wird der „Sagerviertel“ KG das Grundstück Gemarkung Neumünster 6494, Flur 30, Flurstück 211 (Kaiserstraße) in der Größe von ca. 302 m<sup>2</sup> und eine Teilfläche von ca. 626 m<sup>2</sup> des Grundstücks Gemarkung Neumünster 6494, Flur 30, Flurstück 276 (Fabrikstraße) zum Preis von insgesamt € 349.200,00 auf Grundlage des als **Anlage II § 6** beigefügten Grundstückskaufvertragsentwurfes verkaufen.
- (2) Zur Realisierung des EKZ ist der Erwerb des Grundstücks Gemarkung Neumünster 6494, Flur 30, Flurstück 174 (Gebäude und Freifläche, Verkehrsfläche Fabrikstraße) in der Größe von 208 m<sup>2</sup>, welches im Eigentum der SWN Stadtwerke Neumünster GmbH steht, durch die „Sagerviertel“ KG erforderlich. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten alles tun, um die „Sagerviertel“ KG bei dem Erwerb des vorbezeichneten Grundstücks zu unterstützen.

## **II § 7      Stellplätze**

- (1) Für das EKZ notwendige Kfz-Stellplätze werden auf dem Vorhabengrundstück sowie auf dem Grundstück Parkhausgrundstück Kaiserstraße errichtet.
- (2) Die Stadt erklärt mit Abschluss dieses Vertrages ihr Einvernehmen zu einer Reduzierung der baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze um 1/3 aus Gründen einer günstigen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie des Vorhandenseins ausreichender Fahrradwege entsprechend § 50 Abs. 1 LBO.
- (3) Für den Fall, dass zur Erreichung der notwendigen Stellplätze das zu errichtende Parkhaus in dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiet Parkhaus/Stellplätze die Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes nur unwesentlich, d.h. um nicht mehr als 1m, überschreitet, wird die Stadt

im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilen.

### **III Kompensationsmaßnahmen für die Innenstadt**

#### **III § 1 Innenstadtmanagement**

- (1) Die Stadt führt in Zusammenarbeit mit privaten Akteuren Maßnahmen zur Stärkung und Sicherung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt von Neumünster durch (Innenstadtmanagement); diese umfassen neben einem gemeinsamen Auftritt, entsprechenden Werbemaßnahmen, insbesondere auch die Vermeidung von Leerständen durch Hilfen bei der Suche von Mietern oder Betreibern von Einzelhandelsflächen.
- (2) Die ECE beteiligt sich an den Maßnahmen nach Abs. 1 ab dem Jahr der Eröffnung des EKZ (einschließlich dem Jahr der Eröffnung) mit einem Betrag von jährlich € 20.000,00 inklusive etwaiger anfallender Umsatzsteuer unter der Voraussetzung, dass sie sowohl in den Vorstand des Stadtmarketing Neumünster e. V. als auch in den Beirat des Stadtmarketingvereins gewählt wird. Die Beteiligung kann erstmalig nach Ablauf von fünf Kalenderjahren nach Eröffnung des EKZ mit einer Frist von drei Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Wird ECE zur Eröffnung des EKZ nicht in den Vorstand des Vereins und in den Beirat des Stadtmarketingvereins aufgenommen, zahlt ECE einen einmaligen Betrag von € 100.000,00 inklusive etwaiger anfallender Umsatzsteuer an die Stadt. Dieser Betrag ist drei Monate nach Eröffnung des EKZ zur Zahlung fällig, wenn bis dahin die Aufnahmen nicht erfolgt sind.

#### **III § 2 Öffentliche Bereiche Innenstadt**

Die Stadt verfolgt das Ziel, den öffentlichen Bereich der Innenstadt attraktiv zu gestalten. Die „Sagerviertel“ KG beteiligt sich an den Kosten dieser Maßnahmen mit einem Betrag von € 100.000,00 inklusive etwaiger anfallender Umsatzsteuer, der in der Summe nach II § 4 enthalten ist.

### **IV Sonstige Regelungen**

#### **IV § 1 Leitungsrecht**

- (1) Die vorhandenen Leitungen in dem zu entwidmenden und an die „Sagerviertel“ KG zu verkaufenden Teil der Fabrikstraße werden beibehalten; die „Sagerviertel“ KG wird der SWN Stadtwerke Neumünster GmbH und der Schleswig-Holstein Netz KG entsprechende

Leitungsrechte, gesichert durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, entschädigungslos einräumen.

- (2) Eventuell notwendige Leitungsverlegungen aufgrund der Überbauung der Leitungen mit dem EKZ werden in einem gesonderten Vertrag geregelt. Die Leitungsverlegung geschieht auf Kosten der „Sagerviertel“ KG.

#### **IV § 2 Nutzung Gänsemarkt**

- (1) Die Stadt gestattet der ECE die bis zu 12-malige Sondernutzung des Gänsemarkts pro Jahr für Veranstaltungen aller Art mit einer jeweils maximalen Nutzungsdauer von vier Tagen. Die Stadt erhebt für diese Nutzungen Gebühren entsprechend der jeweils geltenden Sondernutzungsgebührensatzung. Die ECE und die Stadt stimmen jährlich im Voraus alle anstehenden Veranstaltungstermine und die Art der Veranstaltungen miteinander ab.
- (2) Die ECE ist verpflichtet, die notwendigen Maßnahmen für ihre Veranstaltungen auf eigene Kosten durchzuführen. Sie ist während des Zeitraums der Sondernutzungen verkehrssicherungspflichtig.
- (3) Die in **Anlage IV § 2 (3)** dargestellte Fläche darf unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen als Außengastronomiefläche betrieben werden. Die Stadt wird den jeweiligen Mietern die Nutzung dieser Fläche mit Außengastronomie im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gestatten und entsprechende Sondernutzungsgenehmigungen erteilen. Die Mieter werden die entsprechenden Genehmigungen gesondert beantragen

#### **IV § 3 Städtebauförderungsmittel**

- (1) Im Rahmen der Realisierung des EKZ ist die Rückforderung von für das Sagerviertel aufgewandten Städtebauförderungsmitteln durch das Land nicht ausgeschlossen. Sofern eine Rückforderung erfolgt, beteiligt sich die „Sagerviertel“ KG an den rückzuzahlenden Mitteln in Höhe der nachgewiesenen Kosten mit einem Betrag von max. € 150.000,00 inklusive etwaiger anfallender Umsatzsteuer. Sie beteiligt sich jedoch nur wenn und soweit die Rückforderung ausschließlich durch den Bau des EKZ veranlasst ist.
- (2) Der Betrag ist innerhalb eines Monats nach Eingang des Rückforderungsbescheids bei der Stadt und schriftlicher Anforderung durch die Stadt, frühestens jedoch nach Erteilung der Baugenehmigung für das EKZ zur Zahlung fällig.

#### **IV § 4 Trafostation**

Die Stadt unterstützt die „Sagerviertel“ KG dabei, dass die vorhandene Trafostation der Stadtwerke entfernt und in das Untergeschoss des EKZ integriert wird.

#### **IV § 5 Baugenehmigung**

Die Stadt benennt Herrn Dieter Wirth als zuständigen Mitarbeiter für alle Belange des von der „Sagerviertel“ KG einzureichenden Bauantrages. Dies insbesondere für alle Belange der Abstimmung mit beteiligten Ämtern und Behörden. Die „Sagerviertel“ KG benennt Herrn Marcus Janko als zuständigen Ansprechpartner für alle Belange des von ihr zu erstellenden Bauantrages.

Herr Wirth und Herr Janko werden alles tun und nichts unterlassen, um bei offenen Punkten so zügig wie möglich bei der dafür zuständigen Stelle eine Klärung zuzuführen.

Die Stadt versichert, den von der „Sagerviertel“ KG eingereichten Bauantrag schnellstmöglich zu bearbeiten.

#### **IV § 6 Schallschutzmaßnahmen**

Die GB Immobilien verpflichtet sich, die sich aus dem Bebauungsplanverfahren und der erteilten Baugenehmigung ergebenden, nach Maßgabe des Schallgutachtens der LAIRM Consult vom 05.10.2012 erforderlichen, durch das EKZ veranlassten Schallschutzmaßnahmen auf eigene Kosten zu realisieren bzw. die Stadt von den entsprechenden Kosten freizustellen. Diese Verpflichtung entsteht mit Baubeginn des EKZ.

### **V Schlussvorschriften**

#### **V § 1 Vertragsstrafe**

(1) Die nachstehend aufgeführten Verpflichtungen der „Sagerviertel“ KG werden durch Vertragsstrafen gesichert:

- I § 5 (Neuansiedlungsquote): Je fehlender Betrieb bzw. bei Unterschreitung von 50 % der baurechtlich genehmigten Gesamtverkaufsfläche: € 50.000,00;
- I § 6 (Verkaufs- und Nutzungsflächen): Bei einer Überschreitung von mehr als 10 m<sup>2</sup> je angefangene 100 m<sup>2</sup> € 5.000,00 ;
- I § 7 (Monitoring): Bei Nichtlieferung oder nicht vollständiger Lieferung der Tabelle gem. Anlage I § 7 (2), je € 20.000,00.

- (2) Die Vertragsstrafe wird fällig, wenn die Stadt schriftlich auf den Verstoß hingewiesen hat und dieser nicht innerhalb von zwei Wochen beseitigt bzw. beendet ist.
- (3) Zur Sicherung der ihr im Rahmen der Realisierung des Vertrages entstehenden Verpflichtungen hat die „Sagerviertel“ KG mit Abschluss dieses Vertrages als Sicherheit eine Patronatserklärung der ECE in Höhe von € 100.000,00 für die Dauer von fünf Jahren ab Eröffnung des EKZ mit dem Text der **Anlage V § 1 (3)** zu übergeben.

## **V § 2      Rechtsnachfolge**

Die „Sagerviertel“ KG, die GB Immobilien und die ECE verpflichten sich jeweils, ihre sämtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen. Sie werden aus den Verpflichtungen dieses Vertrages nur frei, wenn die Stadt die Genehmigung der Übertragung erteilt; die Stadt ist zur Genehmigung verpflichtet, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der jeweilige Rechtsnachfolger die Pflichten aus diesem Vertrag übernommen hat.

## **V § 3      Kündigung**

- (1) Eine ordentliche Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen.
- (2) Der Vertrag kann aus wichtigem Grund gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
  - 2.1 der Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sagerviertel“ in der Fassung der zeichnerischen Darstellung und der textlichen Festsetzungen vom 18.02.2013 nicht bis zum 31.12.2013 in Kraft tritt;
  - 2.2 die Entwidmung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans EKZ liegenden Teilstrecke der Fabrikstraße nicht bis zum 31.12.2013 erfolgt ist;
  - 2.3 der Kaufvertrag gem. II § 6 dieses Vertrages nicht bis zum 30.09.2013 abgeschlossen ist.
  - 2.4 der Bebauungsplan durch ein Gericht rechtskräftig aufgehoben wird und die Stadt nicht innerhalb eines Jahres einen neuen Bebauungsplan mit vergleichbarem Inhalt aufstellt und dieser in Kraft tritt;
  - 2.5 die „Sagerviertel“ KG nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen genehmigungsfähigen Bauantrag einreicht;
  - 2.6 die „Sagerviertel“ KG nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung mit dem Bau beginnt;
  - 2.7 die „Sagerviertel“ KG die für die Errichtung des EKZ erforderlichen Grundstückskaufverträge nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wirksam abgeschlossen hat, d.h. z. B. etwa vereinbarte aufschiebende Bedingungen in den Grundstückskaufverträgen nicht eingetreten sind.

- (3) Werden gegen den Bebauungsplan oder gegen eine erteilte Baugenehmigung Rechtsmittel eingelegt, werden die Fristen nach Abs. 2.5, 2.6 und 2.7 erst ab rechtskräftigem Abschluss dieser Rechtsmittelverfahren gerechnet. Im Falle eines Rechtsmittels gegen die Entwidmung der Fabrikstraße entfällt das in Abs. 2 Ziffer 2.2 geregelte Kündigungsrecht; den Vertragsparteien steht in diesem Fall ein Kündigungsrecht für die Dauer eines Monats nach rechtskräftiger Ablehnung der Entwidmung zu.
- (4) Das jeweilige Kündigungsrecht nach Abs. 2 entfällt 6 Monate nach Eintritt der jeweiligen Kündigungsmöglichkeit, wenn die Kündigung bis dahin nicht ausgesprochen worden ist. Die vorstehend vereinbarten Kündigungsrechte erlöschen unabhängig hiervon insgesamt, sobald die „Sagerviertel“ KG mit dem Bau des EKZ begonnen hat. Als Baubeginn gilt der Beginn der Abbrucharbeiten auf dem Vorhabengrundstück.
- (5) Die Kündigung ist schriftlich durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem jeweils anderen Vertragspartner auszuüben. Für die Einhaltung der Frist ist der Eingang des Kündigungsschreibens beim Vertragspartner maßgeblich.

#### **V § 4      Verfahrens-/Gutachterkosten**

- (1) Die „Sagerviertel“ KG beteiligt sich unbeschadet der Regelungen in Abs. 2 und 3 an den der Stadt durch die Planung und Durchführung des Vorhabens entstehenden Verfahrenskosten mit einem einmaligen pauschalen Betrag von € 40.000,00 inklusive Umsatzsteuer. Die „Sagerviertel“ KG verzichtet auf den Nachweis entstandener Kosten. Der Betrag ist eine Woche nach Satzungsbeschluss, spätestens vor Erteilung der ersten Baugenehmigung für das EKZ zur Zahlung fällig.
- (2) Die „Sagerviertel“ KG trägt die Kosten für die folgenden Gutachten, ergänzende Stellungnahmen und externen Berater:
  - Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Junker & Kruse
  - Schalltechnische Untersuchung und Luftschadstoffuntersuchung, LAIRM Consult GmbH
  - Verkehrsuntersuchung, Masuch und Olbrisch
  - Begleitung Bebauungsplanverfahren, Nord-West-Plan.

Soweit die Stadt Auftraggeber ist, wird die „Sagerviertel“ KG den auf der entsprechenden Rechnung ausgewiesenen Bruttobetrag an die Stadt bzw. direkt an den Auftragnehmer auskehren.

- (3) Die Kostenübernahmeverpflichtungen gemäß vorstehend Abs. (1) und (2) gelten auch im Falle einer Kündigung dieses Vertrages gemäß V § 3 (2). Im Falle der Kündigung ist die Zahlung der Pauschale gemäß vorstehend Abs. (1) fällig binnen einen Monats nach Abgabe der Kündigungserklärung.

#### **V § 5      Rahmenvertrag**

Mit Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages ersetzt dieser die Regelungen des Rahmenvertrages vom 27.09.2011 zwischen der „Sagerviertel“ KG und der Stadt.

#### **V § 6      Salvatorische Klausel**

- (1) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen und Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (2) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 BauGB (oder der entsprechenden Regelung in § 124 Abs. 3 BauGB) verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.