

Entwicklungsvereinbarung

zwischen der Stadt Minden
vertreten durch den Bürgermeister
Michael Buhre
Kleiner Domhof 17
32423 Minden

- nachfolgend "Stadt" genannt -

und der ECE Development G.m.b.H. & Co. KG
Heegbarg 30
22391 Hamburg

- nachfolgend "ECE" genannt -

Vorbemerkung

Die Stadt Minden ist daran interessiert, dass in Minden ein innerstädtisches Einkaufszentrum realisiert wird und hierdurch stadtentwicklungspolitisch eine nachhaltige Stärkung der oberzentralen Einzelhandelsfunktion der Stadt Minden bewirkt wird.

Durch das Einkaufszentrum soll die vorhandene Einzelhandelsverkaufsfläche deutlich vergrößert, die Sortimente erweitert und ergänzt und dadurch die Attraktivität und Versorgungsfunktion der Innenstadt gestärkt werden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Minden ist hierbei eine Ausweitung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes auch um fehlende oder unterrepräsentierte Branchen und Sortimente. Dies erfordert eine angemessene Größenordnung der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums, seine leistungsfähige Vernetzung mit den innerstädtischen Einkaufslagen sowie eine optimale Verkehrsanbindung.

Grundsätzlich sieht die Stadt zwei innerstädtische Grundstücksareale für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums als geeignet an. Das aufgrund seiner Lagevorteile mit Priorität von der Stadt und ECE vorgesehene Grundstücksareal liegt zwischen Bäckerstraße, Hellingstraße, Grimpenwall und Johanniskirchhof und ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Grundstücksplan rot umrandet.

Die Stadt ist daran interessiert, dass dieser Bereich nach Abbruch bzw. Umbau der bestehenden und zum Teil leer stehenden Bebauung mit ca. 13000 m² vorhandener Verkaufsfläche städtebaulich neu geordnet und durch Einfügung eines attraktiven, in das Stadtbild eingepassten innerstädtischen Einkaufszentrums aufgewertet wird.

Die ECE ist daran interessiert, dieses Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von ca. 20.000 m² bis maximal 23.000 m² zzgl. Flächen für einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomie von ca. 2.000 bis max. 3.000 m² unter Berücksichtigung der Markt- und Umfeldgegebenheiten und in Abstimmung mit der Stadt für eine Grundstücksgesellschaft (als Investor und Eigentümer des Einkaufszentrums) vorzubereiten, damit durch diese Grundstücksgesellschaft alle erforderlichen Grundstücke erworben und die notwendigen Investitionen getätigt sowie die baurechtlichen und vertraglichen Grundlagen für die spätere Realisierung geschaffen werden können. Die ECE wird darauf hinwirken, von dieser Gesellschaft den Auftrag zur Erbringung sämtlicher Leistungen von der Projektentwicklung über die Generalplanung (einschließlich Vergabe der Bauarbeiten) bis zur Vermietung und zum Management des dann fertiggestellten Einkaufszentrums zu erhalten.

Auf dieser Grundlage vereinbaren die ECE und die Stadt Folgendes:

§ 1

Leistungen der ECE

- 1.1 Die ECE wird in einem mehrstufigen Verfahren in enger Abstimmung mit der Stadt die Möglichkeiten und die Machbarkeit der Realisierung des Einkaufszentrums in Minden prüfen. Ein dialogorientiertes, moderiertes Planungsverfahren unter Beteiligung der Anlieger und Bürgerinnen und Bürger ist zwingender Bestandteil der Vorentwurfsphase.
- 1.2 Die ECE wird die Eignung des Standortes Minden für die Errichtung eines Einkaufszentrums im Detail weitergehend überprüfen und hierzu eine aussagefähige Standortanalyse vornehmen.
- 1.3 Die ECE wird ein Nutzungsprogramm sowie ein Branchen- und Mieterkonzept für das innerstädtische Einkaufszentrum entwickeln und die wirtschaftliche Machbarkeit des Gesamtprojektes untersuchen. Die ECE wird der Stadt frühestens acht Monate (Mindestzeitraum) und spätestens 24 Monate nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung die bis dahin gewonnenen Ergebnisse aus der Machbarkeitsuntersuchung darstellen und ihre Einschätzung einer Realisierung des Projektes mitteilen.

- 1.4 Der Erwerb der in **Anlage 1** dargestellten Grundstücke von den privaten Eigentümern stellt eine besondere Schwierigkeit des Projektes dar, da die bisherigen Eigentümer des Karstadt/Hertieareals sich in rechtlichen Auseinandersetzungen über die Rückabwicklung des gescheiterten Grundstücksverkaufs befinden und derzeit eine Lösung nicht in Sicht ist.

Der Verkauf des Karstadt/Hertieareals ist seinerzeit an den nicht erteilten Zustimmungen der privaten Erbbaurechtsgeber zur Übertragung der Erbbaurechte an den Käufer gescheitert. ECE wird sich bemühen, bis zum 1. 9. 2011 für die Grundstücksgesellschaft alle Grundstücke in dem in Anlage 1 umrandeten Areal von den privaten Eigentümern zu erwerben bzw. den Grunderwerb durch entsprechende Verträge zu sichern. Sollte dies nicht gelingen, werden sich Stadt und ECE über das weitere Vorgehen verständigen und gegebenenfalls die Ansiedlung eines Einkaufszentrums an einem anderen innerstädtischen Standort prüfen. Sollte hinsichtlich eines alternativen Standortes Einvernehmen zur Weiterverfolgung zwischen der Stadt und ECE erreicht werden, wird diese Entwicklungsvereinbarung entsprechend angepasst werden.

- 1.5 Die ECE erarbeitet innerhalb des unter Ziffer 1.3 genannten Zeitraums für das in Anlage 1 dargestellte Areal ein funktionales Planungskonzept im Maßstab 1:500 und stellt hierzu Einvernehmen mit der Stadt her. Diese Planunterlagen werden Grundlage der weiteren Projektarbeit.

- 1.6 Der ECE ist bekannt, dass auf Wunsch der Stadt ein Architektenwettbewerb für die Fassadengestaltung des Einkaufszentrums und das städtebauliche Umfeld durchgeführt werden soll. Die ECE wird insofern auf eigene Kosten die Organisation und Abwicklung dieses Architektenwettbewerbs in enger Abstimmung mit der Stadt übernehmen, wenn und sobald der Grunderwerb gesichert ist. Das unter 1.1 genannte dialogorientierte, moderierte Planungsverfahren ist unabhängig davon zu beginnen.

§ 2

Mitwirkungshandlungen der Stadt

- 2.1 Die Stadt wird – was die Projektentwicklung (vgl. Ziffer 1.3) angeht- ausschließlich mit der ECE zusammenarbeiten und die ECE bei der Entwicklung dieses Vorhabens unterstützen. Sie sichert der ECE insbesondere für den Zeitraum der gemeinsamen Projektentwicklung zu, keine Verhandlungen mit anderen Entwicklern, Bauträgern, Investoren und sonstigen Interessenten zur Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums über mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche zu führen.
- 2.2 Für den Fall einer beiderseitigen grundsätzlich positiven Entscheidung zu diesem Vorhaben nach Ablauf des in Ziffer 1.3 genannten Mindestzeitraums ist vorgesehen, dass die Stadt die in ihrem Eigentum stehenden und für die Projektrealisierung notwendigen Grundstücke der ECE bzw. der Grundstücksgesellschaft zum Kauf anbietet. Die Stadt wird daher nach Abschluss dieser Vereinbarung eine Wertmittlung der städtischen Grundstücke beauftragen und mit der ECE bzw. der Grundstücksgesellschaft auf dieser Grundlage die Verkaufsverhandlungen aufnehmen mit dem Ziel eines Vertragsschlusses innerhalb von acht Monaten nach Abschluss dieser Vereinbarung. Ein Verkauf der städtischen Flächen soll allerdings nur dann stattfinden, wenn und sobald der gesamte Grunderwerb für das Projekt durch ECE gesichert ist. Die Stadt wird außerdem die ECE und die Grundstücksgesellschaft beim Ankauf der weiteren für die Realisierung des Vorhabens notwendigen Grundstücke bzw. Grundstücksteile unterstützen.
- 2.3 Die Stadt wird in Abstimmung mit ECE prüfen, ob für das in der **Anlage 1** dargestellte Grundstücksareal auf der Grundlage des von der ECE zu entwickelnden und mit der Stadt abzustimmenden Planungskonzeptes sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse noch einzuholender Gutachten (z.B. Einzelhandelsgutachten) ein Bebauungsplan aufzustellen oder der bestehende Bebauungsplan zu ändern ist, oder ob die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Einkaufszentrum auf der Grundlage des bestehenden Baurechts rechtssicher möglich ist. Eine Verpflichtung der Stadt zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans wird durch diese Vereinbarung ausdrücklich nicht begründet. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der zuständigen städtischen Stellen, insbesondere der Stadtverwaltung und des Rates, bleibt unberührt. Änderungen der planerischen Zielsetzungen bleiben damit ausdrücklich vorbehalten.

Soweit für erforderlich erachtet, wird die Stadt für die Bearbeitung der Bauleitplanung (Änderung des Sanierungsrahmenplanes /Flächennutzungsplanes/Änderung und Bearbeitung des Bebauungsplanes) auf eigene Kosten ein externes Büro beauftragen. Die Beauftragung erfolgt in beiderseitiger Abstimmung, die Kosten werden bei Rechtsverbindlichkeit der Bauleitplanung durch die ECE bzw. den Investor übernommen.

- 2.4 Die Stadt wird während der Dauer der Planung der ECE oder den von ihr zu benennenden Dritten (Unterbeauftragte, Gutachter etc.) die für das Projekt notwendigen und verfügbaren Informationen sowie gegebenenfalls bei der Stadt vorhandene Planungsunterlagen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen, zur Verfügung stellen.

§ 3

Projektkoordination

Die Stadt wird zur Koordination der städtischen Fachämter eine Arbeitsgruppe einberufen, die sich in regelmäßigen Abständen mit der ECE über den jeweiligen Stand der Projektentwicklung austauscht.

§ 4

Kostenregelungen

- 4.1 Es besteht Einvernehmen darüber, dass im Zuge der Projektentwicklung die Einholung von Gutachten (z.B. Einzelhandelsgutachten, Verkehrsgutachten, Bodengutachten) erforderlich ist. Die Beauftragung erfolgt in beiderseitiger Abstimmung, die Kosten werden durch die ECE bzw. den Investor übernommen.
- 4.2 Im Übrigen trägt jede Partei die in ihrem Aufgabenbereich gemäß dieser Vereinbarung anfallenden Kosten selbst, soweit nicht in dieser Vereinbarung ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt ist.

§ 5

Laufzeit, Kündigung

- 5.1 Diese Vereinbarung beginnt am Tag der Unterzeichnung und endet - außer im Falle der vorzeitigen Kündigung - mit der Erbringung der wechselseitigen Leistungen und Mitwirkungshandlungen, spätestens jedoch am 1. 9. 2012.

- 5.2 Die ECE behält sich vor, diese Vereinbarung ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen, wenn die rechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Vorhabens nicht geschaffen werden können, nicht das gesamte für das Projekt vorgesehene Grundstücksareal erworben werden kann oder ihr die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr möglich erscheint.
- 5.3 Die Stadt kann diese Vereinbarung ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn die ECE aus von ihr zu vertretenden Gründen auch nach schriftlicher Mahnung mit Fristsetzung unter Hinweis auf die Kündigungsmöglichkeiten ihren mit dieser Vereinbarung eingegangenen Verpflichtungen nicht nachkommt.
- 5.4 Gegenseitige Ansprüche - gleich welcher Art - werden durch eine Kündigung gemäß den Ziffern 5.2 und 5.3 nicht begründet.

§ 6

Haftung, Sonstiges

- 6.1 Die vertragliche und gesetzliche Haftung der Parteien untereinander ist in den Fällen einfacher und grober Fahrlässigkeit ausgeschlossen. Die Haftung ist nicht beschränkt im Falle des Vorsatzes oder wegen schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
- 6.2 Durch diese Vereinbarung sollen für die Parteien die Entscheidungsgrundlagen für die Realisierung des Einkaufszentrums durch die noch zu gründende Grundstücksgesellschaft sowie für die abzuschließenden Grundstückskaufverträge, Planungsverträge, Erschließungsverträge etc. geschaffen werden. Eine Verpflichtung zur Realisierung des Einkaufszentrums durch die ECE oder die Grundstücksgesellschaft besteht ebenso wenig wie eine Verpflichtung der Stadt zur Zustimmung zu den vorgelegten Plänen, wenn ein Einvernehmen über die Planungsgrundlagen nicht erzielt wurde.
- 6.3 Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Mündliche Vereinbarungen einschließlich solcher über die Aufhebung der Schriftform sind unwirksam.
- 6.4 Der Bestand dieser Vereinbarung wird nicht durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder durch Regelungslücken berührt. Eine unwirksame Bestimmung oder eine Regelungslücke ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen bzw.

auszufüllen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung oder der übrigen Regelungen der Vereinbarung weitestgehend entspricht.

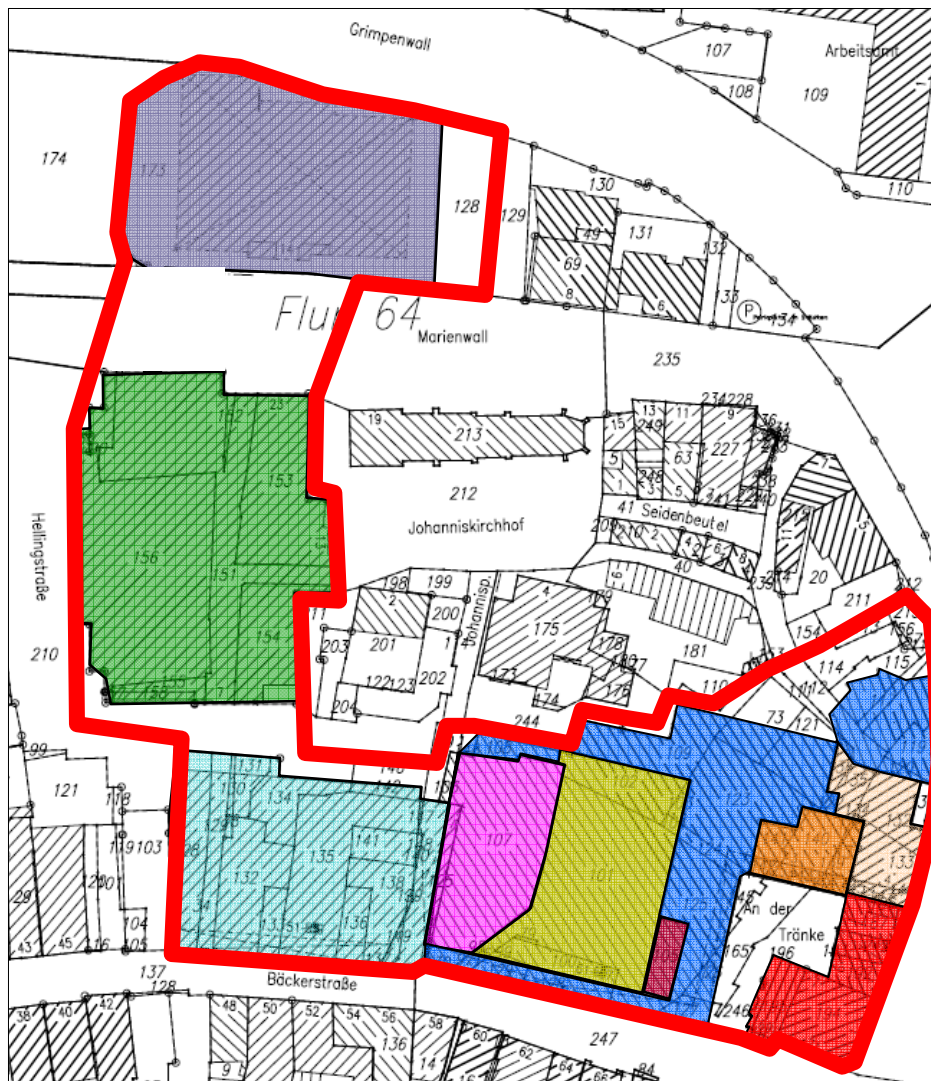
- 6.5 Die abschließende Entscheidung über das Projekt obliegt dem Rat, der in seiner Entscheidung grundsätzlich frei ist. Auf die Möglichkeit des Bürgerbegehrens und Bürgerentscheids nach § 26 GO NRW mit den ggf. daraus entstehenden Folgen wird hingewiesen.

Minden, den

Hamburg, den

Stadt
vertreten durch den Bürgermeister

ECE Development
G.m.b.H. & Co. KG



Anlage 1
zur
Entwicklungs-
vereinbarung