

# Stadt Braunschweig

TOP

Der Oberbürgermeister FB Stadtplanung und Umweltschutz 61.14-IN 220-VU 2	Drucksache 8966/04	Datum 21. Juni 04
--	-----------------------	----------------------

## Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	angenommen	abgelehnt	geändert	pas-siert
Planungs- und Umweltausschuss	2. Juli 04	X					
Verwaltungsausschuss	5. Juli 04		X				
<b>Rat</b>	5. Juli 04	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen Fachbereiche 20, 65 66, Ref. 0300	Beteiligung des Referates 0140  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
---	---	--	---

Überschrift, Beschlussvorschlag

## Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Einkaufszentrum Schlosspark",

IN 220

Stadtgebiet zwischen Bohlweg, Ritterbrunnen, Am Schlossgarten, Friesenstraße, Magnitorwall und Georg-Eckert-Straße (Geltungsbereich A)  
und zwischen Bezirkssportanlage Weststadt, Im Ganderhals und IGS Weststadt (Geltungsbereich B)

"Dem Abschluss des Durchführungsvertrages (siehe Anlage 1) zum Vorhaben- und Erschließungsplan, "Einkaufszentrum Schlosspark" zwischen der Stadt Braunschweig, der PANTA Vierunddreißigste Grundstücksgesellschaft mbH & Co. und der GB Immobilien GmbH wird zugestimmt."

### Hinweis:

Diese Vorlage wird nur einmal versandt. Sie dient als Beratungsunterlage in allen o.g. Gremien

Nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Stadt mit einer Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger „... auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB [=Satzungsbeschluss] verpflichtet (Durchführungsvertrag).“

Dieser Durchführungsvertrag ist wesentliche Voraussetzung für den Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und muss daher vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden. Eine Satzung ohne vorherigen Abschluss des Durchführungsvertrages ist unwirksam. Anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan wird der Durchführungsvertrag nicht Bestandteil der Satzung.

Mit dem Planungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Schlosspark – IN 220“ gemäß Ratsbeschluss vom 8. Juli 2003 ist gleichzeitig dem Abschluss eines Vorvertrages mit ECE zugestimmt worden, der Grundlage für den Verkauf des Baugrundstückes an den Vorhabenträger war und weitere Vereinbarungen enthielt, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des abzuschließenden Durchführungsvertrages werden sollen.

Dieser „Vorvertrag mit ECE über die Grundzüge der vertraglichen Regelungen für das Vorhaben ECE-Einkaufszentrum Schlosspark“ ist am 24. Juni 2003 abgeschlossen und mit dem o. a. Ratsbeschluss am 8. Juli 2003 wirksam geworden.

Vertragspartner der Stadt sind:

- ECE Projektmanagement GmbH. & Co. KG als Betreiber des Einkaufszentrums
- Panta Vierunddreißigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. (Tochterunternehmen von ECE) als Erwerberin des Grundstücks und Trägerin des Vorhabens
- GB Immobilien GmbH (Tochterunternehmen von ECE) als Vertragspartner für die archäologischen Grabungen, die Ausgrabung der Schlossteile und für den Um-/Rückbau der Tiefgarage

Zur Umsetzung des Vorvertrages sind danach die nachfolgenden Verträge abgeschlossen worden:

- a) Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt und der PANTA Vierunddreißigste Grundstücksgesellschaft m.b.H & Co. vom 5. Dezember 2003;
- b) Vereinbarung zwischen der Stadt und ECE Projektmanagement GmbH. & Co. KG über Kostenübernahmen, Beteiligung am Stadtmarketing, Betreibungsverpflichtung und Beauftragung regionaler Unternehmen vom 13. Januar 2004;
- c) Vereinbarung zwischen der Stadt, Land Niedersachsen und der GB Immobilien GmbH über die Durchführung einer archäologischen Grabung auf dem Grundstück Schlosspark Braunschweig vom 16./19./23. März 2004;
- d) Vereinbarung zwischen der Stadt, der Panta Vierunddreißigste Grundstücksgesellschaft GmbH & Co., der GB Immobilien G.m.b.H. und der Stiftung Borek über die Ausgrabung historischer Schloss-Bauteile vom 24. Februar, 2./15./19. März 2004;

- e) Vertrag zwischen der Stadt, der Panta Vierunddreißigste Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. und der Stiftung Borek über die Errichtung der Quadriga – soll noch abgeschlossen werden.

Nunmehr ist der Durchführungsvertrag abzuschließen, der aufgrund der gesetzlichen Regelungen folgende wesentliche Bestandteile enthalten muss:

- I. Der Vorhabenträger muss nachweisen, dass er über die für die Realisierung des Vorhabens notwendigen Grundstücke verfügen kann.
- II. Er muss sich verpflichten, das Vorhaben und die dazu notwendige Erschließung innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Wird diese Frist nicht eingehalten, soll die Satzung von der Stadt aufgehoben werden, ohne dass der Vorhabenträger einen Entschädigungsanspruch hat.
- III. Er muss sich verpflichten, die Erschließungsanlagen nach Fertigstellung der Stadt zu übergeben.
- IV. Soweit Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind, muss der Vertrag eine Regelung über ihre Durchführung und Finanzierung enthalten.
- V. Es ist eine Regelung über die von dem Vorhabenträger zu übernehmenden Kosten, die der Stadt im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und seiner Durchführung entstehen, zu treffen.

Der Abschluss des Vertrages erfolgt vor dem Satzungsbeschluss nach Beratung in den Ausschüssen und wird mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes rechts-wirksam.

Unter Berücksichtigung der Vereinbarungen des Vorvertrages soll der Durchführungsvertrag (DV) die nachfolgenden vereinfacht dargestellten wesentlichen Regelungen enthalten. Der abzuschließende Vertrag ist im Wortlaut als Anlage 1 beigefügt. In einer Zusammenstellung in Anlage 2 wird zur besseren Übersichtlichkeit dargestellt, in welchen Verträgen die Regelungen des Vorvertrages umgesetzt werden.

## **1. Durchführungsverpflichtung**

Der Vorhabenträger wird verpflichtet, spätestens 6 Monate nach Eintritt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Bauantrag einzureichen und spätestens 6 Monate nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung mit den Bauarbeiten zu beginnen und das Vorhaben „Schloss-Arkaden Braunschweig“ innerhalb von 36 Monaten nach Beginn der Bauarbeiten fertig zu stellen. Werden Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan eingelegt, ist die Frist bis zum Abschluss des gerichtlichen Verfahrens gehemmt. Der Vorhabenträger wird sich bemühen, die Bauarbeiten so zügig durchzuführen, dass die Eröffnung des Einkaufszentrums bis Oktober 2006 erfolgen kann.

Die GB verpflichtet sich, mit dem Rück- und Umbau der städtischen Tiefgarage spätestens 6 Monate nach Vorliegen der Baugenehmigung für die Tiefgarage zu beginnen und den Tiefgaragenrück-/umbau innerhalb von 12 Monaten betriebsfertig zu erstellen. Hierfür gilt auch die o. a. Hemmung der Frist.

Unabhängig von dieser vertraglichen Verpflichtung ist der Bauantrag für das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum vom Vorhabenträger am 30. April 2004 bereits eingereicht worden. Der Bauantrag für den Um-/Rückbau der Tiefgarage ist noch nicht gestellt worden. Es wird

davon ausgegangen, dass der Investor kurz nach Erteilung der Baugenehmigung im Herbst mit den Bauarbeiten beginnt.

## 2. **Betriebsverpflichtung für 10 Jahre**

In der Vereinbarung vom 13. Januar 2004 hat sich ECE verpflichtet „*das laufende Management für das Einkaufszentrum für mindestens 10 Jahre nach dessen Fertigstellung und Eröffnung zu übernehmen.*“ Im DV wird diese Betriebsverpflichtung auch auf den Vorhabenträger (PANTA) übertragen.

## 3. **Baukörper Einkaufszentrum Schlosspark**

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger entsprechend der Regelungen im Vorvertrag zur Errichtung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums mit einer Verkaufsfläche von maximal 30.000 qm sowie einer Nutzfläche von maximal 3.500 qm für einzelhandelsbezogene Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

## 4. **Schlossfassade, Quadriga**

Der Vorhabenträger trägt die Mehrkosten, die durch die Errichtung der historischen Schlossfassade gegenüber der Errichtung einer modernen Kaufhausfassade entstehen und zwar in Höhe von maximal € 13.300.000,00. (siehe Anlage 10 zum Vertrag, Kostenzusammenstellung)

Bei Unterschreitung des o. a. Betrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, den Differenzbetrag als Zuschuss für die Umsetzung der Reiterstandbilder vom Löwenwall auf den neu geschaffenen Platz vor den „Schloss-Arkaden“ an die Stadt zu zahlen. Sollten die Einsparungen größer sein als zur Umsetzung der Reiterstandbilder erforderlich, kommen die Mittel dem Ausbau der öffentlichen Flächen zu Gute. Über die Mittelverwendung entscheidet die Stadt.

Sollte im Rahmen der Angebotsauswertung für die Erstellung der historischen Fassade eine Überschreitung dieses Betrages absehbar sein, werden sich der Vorhabenträger und die Stadt auf kostenreduzierende Maßnahmen, die gegebenenfalls von den Festlegungen in der Baubeschreibung abweichen und eine Einhaltung des oben genannten Höchstbetrages sicherstellen, verständigen. Kommt es zu keiner Einigung entscheidet der Vorhabenträger über die Ausführung.

Im DV wird geregelt, dass das Gebäude statisch so errichtet werden muss, dass die Quadriga auch später noch aufgesetzt werden kann. Der Vorhabenträger muss dieses gestatten. Über das Aufstellen der Quadriga wird ein gesonderter Vertrag abgeschlossen.

## 5. **Regelungen zum Parkhaus des Einkaufszentrums Schlosspark**

Der Vorhabenträger wird verpflichtet mindestens 1.200 Stellplätze auf drei Parkebenen zu errichten. Im Vorvertrag war noch die Schaffung von 1.350 Stellplätzen vereinbart worden. Nach der Konkretisierung der Planung können diese auf den vorgesehenen drei Parkebenen über dem Einkaufszentrum nicht geschaffen werden.

Sollte die vorgenannte Zahl der Stellplätze auf den drei Parkebenen die Zahl der nach der NBauO notwendigen Stellplätze unterschreiten - dabei sind die zu übernehmenden Baulasten von ca. 234 Stellplätzen, die aufgrund der Zahl der wegfallenden Tiefgaragenstellplätzen noch zu ermitteln sind, zu berücksichtigen - wird die Minderzahl im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgelöst werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Parkhaus werktags von 7:00 Uhr bis mindestens eine Stunde nach Ladenschluss geöffnet zu halten. Über diese Öffnungszeiten hinaus werden nach Eröffnung des Einkaufszentrums auf Verlangen der Stadt Teilflächen der KFZ

- Stellplatzanlage mit 400 Stellplätzen zunächst probeweise für 6 Monate bis 01.00 Uhr geöffnet sein. Der Vorhabenträger bzw. der Betreiber des Parkhauses und die Stadt werden nach diesem Zeitraum prüfen, ob eine Fortsetzung dieser erweiterten Öffnungszeit unter den Gesichtspunkten des Lärmschutzes, des Bedarfs (insbesondere im Hinblick auf Theaterbesucher) und der Wirtschaftlichkeit sinnvoll ist. Auf der Grundlage dieser Prüfung soll dann einvernehmlich über die Änderung dieser Öffnungszeiten entschieden werden.

Auf Anforderung der Stadt wird der Vorhabenträger bzw. der Betreiber des Parkhauses bei besonderen Veranstaltungen das Parkhaus auch an Sonn- und Feiertagen öffnen, ohne dass der Stadt hierfür Kosten entstehen.

Das Parkhaus wird an das städtische Parkleitsystem angeschlossen, hierfür stellt der Vorhabenträger der Stadt die notwendigen Daten über die Belegung zur Verfügung.

Zur Parkraumbewirtschaftung wird der Vorhabenträger verpflichtet, die Gebühren für die Nutzung der Stellplätze an die Gebühren für das Parkhaus „Packhof“ in Braunschweig anzupassen, d.h. derzeit 1,00 € pro Stunde. Die Gebühr für die erste Stunde kann auf 0,50 € reduziert werden.

## **6. Umbau der städtischen Tiefgarage Schlosspark**

Die GB übernimmt Kosten und Durchführung des Abbruchs des nördlichen Teils der städtischen Tiefgarage und den funktionsfähigen Umbau des verbleibenden Teils der Tiefgarage (von ca. 1.020 auf ca. 425 Kfz-Stellplätze) sowie die Sicherstellung der Anschlüsse des nicht zurück zu bauenden Teils der Tiefgarage an den Fußgängertunnel und die Ein- und Ausfahrten.

Für die Zeit des Umbaus der Tiefgarage von voraussichtlich 12 Monaten zahlt die GB für die in dieser Zeit nicht nutzbaren 425 Stellplätzen ab 4. Monat die der Stadt entstehenden nachgewiesenen Kosten und ab Beginn des 7. Monats eine Nutzungsausfallentschädigung in Höhe von 77.500 € an die Stadt. Für die entfallenden Stellplätze war bereits im Vorvertrag und Grundstückskaufvertrag eine Entschädigung in Höhe von 5,5 Mio. € vereinbart worden.

## **7. Behindertengerechte Anschlüsse der Tiefgarage**

Das Herstellen von behindertengerechten Anschlüssen der zwei Ebenen der Tiefgarage an die Untergeschossebene der „Schloss-Arkaden“ inklusive dem Bau eines Aufzuges im Zugangsbereich Ackerhof/Magni-Viertel zur verbleibenden Tiefgarage sowie zu den Parkebenen erfolgen durch und auf Kosten der GB.

Dieser behindertengerechte Zugang im Bereich Ackerhof/Magni-Viertel zur städtischen Tiefgarage (hierüber soll auch die Toilette im Bohlwegtunnel für Behinderte erreichbar sein) ist auch zu den Zeiten geöffnet zu halten, wenn die städtische Tiefgarage geöffnet ist.

## **8. Passage Ritterbrunnen zur Friesenstraße/Magnitorwall**

Eine entsprechende Vereinbarung über die Öffnung einer Passage des Einkaufszentrums täglich von 7:00 Uhr bis 1:00 Uhr für den öffentlichen Fußgängerverkehr ist bereits im Vorvertrag enthalten und ist im Grundstückskaufvertrag durch eine noch einzutragende Dienstbarkeit für die Stadt im Grundbuch gesichert.

## **9. Begrünungsmaßnahmen an der Fassade des Einkaufszentrums**

Die zur Begrünung vorgesehenen Fassadenabschnitte im Norden zur Straße „Am Schlossgarten“ und im Westen zur „Georg-Eckert-Straße“ gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind dauerhaft vollflächig zu begrünen.

## 10. Vereinbarungen zur Werbung

An der Schlossfassade darf Werbung nur mit Zustimmung der Stadt und entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes angebracht werden.

Weitere Regelungen zur Werbung erfolgen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und werden im Bauantragsverfahren und durch entsprechende Nachträge zum Bauantrag entschieden.

## 11. Erschließungsanlagen

Die Stadt führt die komplette Umgestaltung der öffentlichen Flächen aus. Die Erschließung umfasst die Änderung und den Umbau öffentlicher Erschließungsanlagen einschließlich Begrünung innerhalb des Geltungsbereichs A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich deren Anpassung an außerhalb des Vertragsgebietes vorhandene Erschließungsanlagen.

Der Vorhabenträger übernimmt die innere Erschließung auf den von der Stadt erworbenen Grundstücksflächen, sowie unterirdisch im Bereich der geplanten Anlieferzone unter der Platzfläche „Ritterbrunnenplatz“

Der Umbau der Gleisanlagen im Bohlweg erfolgt durch die Braunschweiger Verkehrs AG entsprechend dem Ergebnis eines durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens. Die hierfür erforderlichen Leitungsumverlegungen in der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen durch die Stadt bzw. die Leitungsträger.

Zur Abgeltung der von der Stadt durchzuführenden Maßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger, an die Stadt einen Pauschalbetrag in Höhe von € 11.450.000,00 (in Worten: Euro elf Millionen vierhundertfünfzigtausend) zu zahlen.

## 12. Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem im Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vom 5. Dez. 2003 veranschlagten Betrag in Höhe von 1.450.000 € (in Worten: eine Million vierhundertfünfzigtausend EURO) durch den Vorhabenträger an die Stadt gelten die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) als abgelöst. Die Stadt tritt damit in die Verpflichtung ein, die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes IN 220 zu realisieren.

Die Kosten für Maßnahmen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie umfassen abgeschlossene und im Herbst zu wiederholende Untersuchungen auf Vorkommen von Feldhamstern auf der Ausgleichsfläche und von Fledermäusen in den Bäumen des Schlossparks.

Werden die Gelder in Höhe von 1.450.000 € für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes IN 220 nicht in vollem Umfang ausgeschöpft, besteht Einverständnis, dass die verbliebenen Gelder für die Herstellung von Einrichtungen der Erholungsinfrastruktur auf den Flächen des Geltungsbereiches B zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan IN 220 als Ersatz für den Verlust der Erholungsflächen im Schlosspark verwendet werden.

### **13. Reinigung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Anders als im Vorvertrag vorgesehen wird der Vorhabenträger nicht mehr die Reinigung der Platzflächen, als Gegenleistung für die gebührenfreie Erteilung der Sondernutzungserlaubnisse, übernehmen. Sondernutzungserlaubnisse für die Bauzeit wird die Stadt erteilen, soweit dieses für die Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich ist. Während des Betriebes des Einkaufszentrum Schlosspark werden Sondernutzungserlaubnisse von der Stadt wie in ähnlichen Fällen gegen Gebühr erteilt.

### **14. Rechtsnachfolge**

Bei einem Verkauf des Grundstücks an einen Dritten ohne Zustimmung der Stadt, ist die Stadt berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben. Die Zustimmung der Stadt darf aber nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

### **15. Rücktritt des Vorhabenträgers**

Dem Vorhabenträger wird ein Rücktrittsrecht vom DV eingeräumt, wenn die Baugenehmigung nicht bis zum 30. September 2004 im Wesentlichen antragsgemäß und bestandskräftig erteilt worden ist oder von Dritten Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan eingelegt werden. Voraussetzung für den Rücktritt vom Durchführungsvertrag ist, dass der Vorhabenträger vom Grundstückskaufvertrag zurücktritt. Nach den Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag kann der Vorhabenträger bis zum Ablauf von 3 Monaten nach Vorliegen der Baugenehmigung vom Grundstückskaufvertrag ohne Angaben von Gründen zurücktreten.

### **16. Sanktionen, Sicherheitsleistungen, Bürgschaften**

Eine Bürgschaft über 6,5 Mio. € ist bereits im Grundstückskaufvertrag vereinbart worden, falls der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen nicht erfüllt und das Kaufgrundstück wieder hergestellt werden muss. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die GB eine weitere Bürgschaft über 3 Mio. € zu erbringen, die für die Wiederherstellung der städtischen Flächen (insbesondere durch Abriss der Tiefgarage) notwendig sein könnte.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch den Durchführungsvertrag im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag entstehen der Stadt durch das Vorhaben keine finanziellen Verpflichtungen. Voraussetzung ist allerdings, dass die jeweils pauschalierten Kosten, die den Verträgen zugrunde gelegt worden sind, eingehalten werden können.

I. V.

Zwafelink

### **Anlagen:**

1. Durchführungsvertrag mit Anlagen 1 bis 16.2
2. tabellarische Zusammenstellung der Regelungen in den verschiedenen Verträgen