

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/2014/4027-01		
	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich		
Bebauungsplan Nr. 600 - Einkaufszentrum Neumarkt - (vorhabenbezogener Bebauungsplan); Abschluss des Durchführungsvertrags				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungs- art	Zuständigkeit	TOP- Nr.
Verwaltungsausschuss	17.06.2014	N	Vorberatung	
Rat der Stadt Osnabrück	17.06.2014	Ö	Entscheidung	
Verwaltungsausschuss	29.07.2014	N	Vorberatung	
Rat der Stadt Osnabrück	29.07.2014	Ö	Entscheidung	

Nach Beratung der Vorlage im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 08.05.2014 wurde § 8b Abs. 1, § 11 Abs. 2 sowie die Anlage 15 des Durchführungsvertrags geändert. Die Änderungen sind durch Unterstreichung kenntlich gemacht.

Beschluss:

Der Rat stimmt dem vorliegenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 600 – Einkaufszentrum Neumarkt (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zu und ermächtigt den Oberbürgermeister zur schriftlichen Annahme des Angebots der Vorhabenträgerin.

A. Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	Einnahmen durch grundbuchliche Eintragung von Über- und Unterbaurechten zugunsten der Vorhabenträgerin im Bereich der <i>Seminarstraße</i>
-------------------------------------	----	--

B. Personelle Auswirkungen:

keine

C. Integrationspolitische Auswirkungen:

keine

D. Ggf. Alternativen zum Beschlussvorschlag:

keine

E. Beteiligte Stellen:

keine

Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/n Stadtziel/e:

nicht zutreffend

Sachverhalt:

Bevor der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 600 – Einkaufszentrum Neumarkt – als Satzung beschlossen werden kann, muss die Stadt mit der Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag abschließen, in dem sich die Vorhabenträgerin der Stadt gegenüber verpflichtet, das im Plan zugelassene Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu verwirklichen. Die Wirksamkeit des Durchführungsvertrags setzt voraus, dass der Rat seine Zustimmung erteilt, da es sich wegen des planerischen Charakters nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt. Im Interesse der Vorhabenträgerin sind die Passagen, die einer besonderen Schutzwürdigkeit unterliegen, im anliegenden Durchführungsvertrag unkenntlich gemacht.

Anlage: Durchführungsvertrag inkl. Anla

Durchführungsvertrag

gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 600 - Einkaufszentrum Neumarkt -

Die Stadt Osnabrück, Postfach 44 60, 49034 Osnabrück,

vertreten durch den Oberbürgermeister

- nachstehend „**Stadt**“ genannt -

und

die Neumarkt 14 Projekt GmbH & Co. KG, Bamlerstraße 1, 45141 Essen,

vertreten durch die Herren XXX,

- nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Stadt Osnabrück hat sich zum Ziel gesetzt, das Zentrum als oberzentralen Einzelhandels-Standort zu stärken. In diesem Zusammenhang möchte sie den *Neumarkt* als zentralen Platz der Stadt aufwerten. Dabei soll er eine stärkere Funktion als Bindeglied zwischen Altstadt und Neustadt erhalten. Neben einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Platzes gehört auch eine Aufwertung der angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur zu den dringend erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen. Insbesondere die südlich des *Neumarkts* gelegenen und zum Teil brach liegenden Einzelhandelsflächen (z. B. ehemaliges Kaufhaus Wöhr) bedürfen einer grundsätzlichen konzeptionellen Überplanung. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Vorhabenträgerin ein Einkaufszentrum zu errichten, welches nicht nur zu einer Aufwertung des Neumarktes beitragen soll, sondern auch zu einer Belebung der bestehenden Einzelhandelsstruktur im Bereich der *Johannisstraße*.

§ 1

Gegenstand des Vertrags

- (1) Gegenstand dieses Vertrags ist die Errichtung eines Einkaufszentrums im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) „schraffierten“ Grundstücke.

§ 2

Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1),
- b) ein Übersichtsplan zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ nach dem Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück – Aktualisierung und Fortschreibung 2009/2010 – (Anlage 2),

- c) der vorhabenbezogene Bebauungsplan 600 – Einkaufszentrum *Neumarkt* – einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 3),
- d) Beschreibung der Gebäudefassaden (Anlage 4),
- e) Werbeanlagenkonzept (Anlage 5),
- f) Beispiel Monitoring (Anlage 6),
- g) Ausbauplanung *Große Rosenstraße, Seminarstraße* (Anlage 7),
- h) Anforderungen an die Herstellung öffentlicher Grünanlage u. a. (Anlage 8),
- i) Umbauplanung *Neumarkt/Johannisstraße* (Anlage 9),
- j) Baustelleneinrichtungsflächen (Anlage 10),
- k) Umbaubereich *Große Rosenstraße* vor dem EKZ-Eingang (Anlage 11),
- l) Anforderungen an die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen (Anlage 12),
- m) Über- und Unterbaubereich der *Seminarstraße* (Anlage 13),
- n) Bestandserhebung CIMA GmbH Dezember 2012 (Anlage 14),
- o) Kostenbilanzierung Gehrechte, Über- und Unterbaurechte, öffentliche Widmung (Anlage 15).

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Einkaufszentrums - nachstehend „EKZ“ genannt - mit bis zu 21.500 m² Verkaufsfläche und ergänzenden Nutzungen sowie Parkdecks zur Aufnahme von bis zu 475 Pkw-Einstellplätzen.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrags, des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 600 - Einkaufszentrum *Neumarkt* – (VBP). Der VBP mit VEP ist diesem Vertrag als Anlage 3 beigelegt.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach dem In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 600 - Einkaufszentrum *Neumarkt* - einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen und das Vorhaben spätestens 36 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen. Die Frist verlängert sich um bis zu 6 Monate, sofern die Vorhabenträgerin durch nicht von ihr verschuldete Umstände an der Einhaltung der Frist gehindert war.

Vorstehende Fristen sind gehemmt, solange Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan oder Rechtsbehelfe Dritter gegen die Baugenehmigung oder gegebenenfalls die Straßeneinziehung (*Seminarstraße*) anhängig sind. Die Fristen verlängern sich um die Zeiten, in denen die Vorhabenträgerin wegen bodenkundlicher Untersuchungen durch die Denkmalbehörde und/oder durch Verzögerungen bei den notwendigen Umverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen an der Aufnahme oder Fortsetzung der Bauarbeiten behindert wird. Behinderungen sind durch die Vorhabenträgerin der Stadt

jeweils anzuzeigen. Im Falle von Erweiterungen des Einkaufszentrums vor Eröffnung gemäß nachfolgendem § 4 Abs. 3 letzter Spiegelstrich werden sich die Stadt und die Vorhabenträgerin auf eine angemessene Verlängerung der 36-monatigen Fertigstellungsfrist um maximal 18 Monate verständigen, um den Anpassungen der Planung, der Beantragung und Genehmigung einer geänderten oder neuen Baugenehmigung und den sich daraus ergebenden längeren Ausführungszeiten Rechnung zu tragen.

- (3) Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan können im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden, sofern die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn das Vorhaben auf Flächen erweitert wird, die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 600 – Einkaufszentrum *Neumarkt* – liegen und planungsrechtlich als Kerngebiet festgesetzt sind, sofern die im Bebauungsplan festgesetzte Gesamtverkaufsfläche von 21.500 m² eingehalten bleibt. Die Stadt sichert zu, eine Abweichung vom VEP zur Erweiterung des EKZ zu gestatten, wenn
- für die Erweiterung ausschließlich Flächen in Anspruch genommen werden, die im Bebauungsplan Nr. 600 als Kerngebiet festgesetzt sind,
 - die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung für diese Grundstücke eingehalten werden,
 - eine Gesamtverkaufsfläche von 21.500 m² für das erweiterte Vorhaben nicht überschritten wird,
 - die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Zahl von 475 Pkw-Einstellplätzen (davon max. 425 Kurzzeiteinstellplätze und max. 50 Dauereinstellplätze) durch die Erweiterung nicht überschritten wird,
 - die äußere Gestaltung der Erweiterung entweder in der Materialität des EKZ oder in einer anderen noch abzustimmenden Form erfolgt,
 - keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Erweiterung entgegenstehen und
 - die Erweiterung oder der Erwerb von hierfür beabsichtigten Grundstücken bis 24 Monate nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 600 zur besseren Anbindung des EKZ an die *Johannisstraße* erfolgt oder aber eine Erweiterung des EKZ auf max. 21.500 m² Verkaufsfläche frühestens 5 Jahre nach Eröffnung des EKZ realisiert werden soll (Inbetriebnahme). Die darüber hinausgehende Einbeziehung von einzelnen Grundstücken für eine Erweiterung kann unabhängig davon einvernehmlich zwischen Vorhabenträgerin und Stadt vereinbart werden.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für das Vorhaben keinen Bauantrag bei der Stadt einzureichen, der diesem Vertrag widerspricht.

§ 5

Verkaufsfläche

Die Parteien werden bei der Anwendung des Bebauungsplans (Verkaufsflächenobergrenzen) sowie bei der Anwendung der §§ 9 und 17 Abs. 2 dieses Vertrags von folgender Verkaufsflächendefinition ausgehen:

1. Als Verkaufsfläche wird die Fläche definiert, die für den Kunden begehrbar ist und dem Ziel dient, Verkaufsabschlüsse zu fördern.

Dazu gehören:

- der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche,
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände,
- Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie dem Kunden zugänglich ist),
- Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind,
- die Fläche von Bedientheken mit der dahinter liegenden Fläche (für den Kunden sichtbare Flächen),
- Umkleidekabinen,
- dem Kunden zugängliche Gänge,
- die Kassenzone,
- der Bereich nach der Kassenzone („Pack- und Entsorgungszone“),
- Windfänge und
- Freiverkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Flächen, die nicht vom Kunden betreten werden dürfen, sowie reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung und Portionierung der Waren dienen, Sozialräume, WC-Anlagen und Ähnliches, Stützen, Pfeiler, Deckendurchbrüche und der Verputz (s. u.) in den Läden, Flächen für Gastronomie, Gesundheitsdienstleister und für konsumnahe Dienstleistungen und auch nicht die Aufstellflächen und Rückgabestationen für Einkaufswagen außerhalb der Ladenlokale. Die Fläche der Mall gehört zur Freifläche, die nur insoweit zur Verkaufsfläche zu zählen ist, wie sie mehr als nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird.

2. Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen wird ein pauschaler Abzug von 3 % vom planimetrischen Aufmaß des Rohbaus für Putz und vorgebaute Einrichtungen angesetzt.

§ 6

Fassaden

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bei der Durchführung des Vorhabens eine Fassadengestaltung umzusetzen, die einer der in Anlage 4 alternativ beschriebenen Fassadengestaltungen entspricht.

§ 7

Werbeanlagen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei Außenwerbeanlagen am EKZ folgende Kriterien einzuhalten:

- a) Werbeanlagen sind nur für im EKZ ansässige Betriebe zulässig.
- b) Werbeanlagen mit wechselndem (flackernd) oder sich bewegendem Licht (Lichtlaufanlagen, senkrechtrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung sind unzulässig. Werbeanlagen mit bewegten Bildern können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie dem Werbeanlagenkonzept nach Anlage 5 nicht

widersprechen.

- c) Fensterflächen dürfen mit dauerhafter Produkt- und Firmenwerbung beklebt werden. Der beklebte Anteil der gesamten Fensterfläche darf dabei nicht mehr als 30 % betragen.

Weitere Begrenzungen von Werbeanlagen in Bezug auf Anzahl, Größe und Gestaltung ergeben sich aus dem als Anlage 5 beigefügten Werbeanlagenkonzept.

§ 8

Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das EKZ für die Dauer von mindestens 10 Jahren ab Eröffnung in eigener Verantwortung oder durch gesellschaftlich mit ihr verbundene Unternehmen zu betreiben. Dessen ungeachtet kann sie nach Eröffnung im Falle einer Veräußerung des EKZ oder bei einem Gesellschafterwechsel der Stadt an ihrer Stelle einen anderen Betreiber benennen. Die Stadt kann diesen Betreiber ablehnen, wenn die Vorhabenträgerin nicht anhand von vergleichbaren Referenzen nachweist, dass dieser über ausreichende Erfahrungen und Kenntnisse verfügt.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Bereich des *Neumarkts* und der *Johannisstraße* vor dem Erdgeschoss des EKZ (G 1) sowie im Bereich der *Seminarstraße* (G 3) entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 600 – Einkaufszentrum *Neumarkt* – Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit grundbuchlich zu sichern und die Eintragung bis zur Eröffnung des EKZ nachzuweisen. Die Fläche G 1 soll vornehmlich für wartende Kunden an den Haltestellen der städtischen Buslinien dienen. Die Stadt wird dafür einen einmaligen Wertersatz an die Vorhabenträgerin leisten in Höhe von XXX Euro. Die Herleitung dieses Betrags ergibt sich aus Anlage 15. Die Zahlung ist fällig binnen 4 Wochen nach ordnungsgemäßer Rechnungsstellung durch die Vorhabenträgerin.

Die Unterhaltungslast und Verkehrssicherungspflicht für die Fläche G 1 übernimmt die Stadt.

- (3) Die Stadt sichert zu, dass die Stadtwerke Osnabrück AG (Verkehrsbetrieb) für das EKZ über eine externe Internetseite Daten zur Verfügung stellt, damit die Abfahrtszeiten der Busse des öffentlichen Nahverkehrs im EKZ für die Haltestellen am *Neumarkt* angezeigt werden können. Die dafür notwendige Hardware (Fernseher/Display mit ggf. PC) sowie ein Internetzugang werden von der Vorhabenträgerin gestellt.

§ 8a

Überbauung und Unterbauung der *Seminarstraße*

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht vor, dass ein Teilstück der bisherigen *Seminarstraße* mit dem EKZ über- und unterbaut wird. Die Stadt wird der Vorhabenträgerin dieses Teilstück unverzüglich nach der Straßeneinziehung zum Zwecke der Über- und Unterbauung zur Verfügung stellen. Die Stadt wird die Straßeneinziehung in jedem Fall rechtzeitig vor Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen (z. B. Leitungsumverlegungen) herbeiführen. Die genaue Lage des Teilstücks ergibt sich aus der im Anhang beigefügten Anlage 13.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, das Teilstück für die Errichtung und den Betrieb des EKZ zu unterbauen und zu überbauen, allerdings mit der Einschränkung, dass nach Er-

öffnung des EKZ eine fußläufige Durchquerung des Gebäudes im Erdgeschoss gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einer Breite von 5 m durch die Öffentlichkeit im Wesentlichen im bisherigen Verlauf der *Seminarstraße* jederzeit (7 Tage/24 Stunden) möglich bleiben muss. Das Eigentum am Grundstück verbleibt bei der Stadt. Der Gebäudeteil oberhalb und unterhalb der Fläche wird in Ausübung des Über- und Unterbaurechts mit dem Grundstück verbunden und verbleibt gemäß § 95 Abs. 1 S. 2 BGB im Eigentum der Vorhabenträgerin. Sollte später wider Erwarten rechtskräftig festgestellt werden, dass dieser Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil des städtischen Grundstücks ist, ist die Stadt verpflichtet, der Vorhabenträgerin ein unentgeltliches Nießbrauchsrecht an diesem Gebäudeteil für die Dauer des Über- und Unterbaurechts einzuräumen, das der Vorhabenträgerin so weitgehende Rechte wie möglich für die Nutzung, den Betrieb und gegebenenfalls die bauliche Umgestaltung dieses Gebäudeteils und damit verbundene Maßnahmen während der Dauer des Nießbrauchsrechts einräumt, wiederum eingeschränkt durch die Durchquerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit.

Die Parteien werden alle zwei Jahre, frühestens jedoch erstmals drei Jahre nach erstmaliger Eröffnung des EKZ, prüfen, ob eine Öffnung dieser Durchwegung in der gesamten Nachtzeit sinnvoll ist und fortgesetzt werden soll.

- (3) Die Stadt verpflichtet sich, das Über- und Unterbaurecht zu Lasten des Flurstücks 30/2 der Flur 89 der Gemarkung Osnabrück zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 3/3, 2, 5, 9, 49/5, 44, 40/10, 40/11, 66/1, 57/1, 76/1, 76/3, 76/4, 76/6, 70/3, 49/6, 50/1, 63/7, 48, 10/3, 29/1, 40/6 der Flur 89 der Gemarkung Osnabrück durch Bewilligung einer Grunddienstbarkeit bis zwei Wochen nach Satzungsbeschluss abzusichern. Sofern weitere als die hier benannten Grundstücke demnächst zum EKZ gehören sollten, so sind diese unverzüglich nach Aufforderung durch die Vorhabenträgerin durch die Stadt im gleichen Umfang grundbuchlich abzusichern. Die Verpflichtung der Stadt gilt nur, soweit durch die Über- und Unterbaurechte vorhandene Rettungswege im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken Dritter nicht beeinträchtigt werden.
- (4) Für die Gewährung des Über- und Unterbaurechts zahlt die Vorhabenträgerin ein einmaliges pauschales Entgelt in Höhe von XXX Euro, dessen Herleitung sich aus Anlage 15 ergibt. Von diesem Betrag kann der Wertersatz gemäß § 8 Abs. 2 in Abzug gebracht werden. Die Zahlung ist fällig binnen 4 Wochen nach Mitteilung über die Eintragung der Grunddienstbarkeit und ordnungsgemäßer Rechnungsstellung durch die Stadt.
- (5) Mit der Zahlung des in Abs. 4 vereinbarten Betrags geht der Besitz an dem Teilstück auf die Vorhabenträgerin über.
- (6) Die Stadt ist zur schriftlichen Kündigung (per Einschreiben/Rückschein) des Über- und Unterbaurechts berechtigt, wenn
 - a) die Vorhabenträgerin ihrer Pflicht zur Fertigstellung des Vorhabens nicht fristgerecht gemäß § 4 Abs. 2 nachkommt, wobei die Vorhabenträgerin das Kündigungsrecht der Stadt abwehren kann durch Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von XXX Euro für jeden vollen Monat, um den die Fertigstellungsfrist überschritten wurde; die Zahlung ist nach Fertigstellung fällig binnen 4 Wochen nach ordnungsgemäßer Rechnungsstellung durch die Stadt;
 - oder
 - b) der funktionale Zusammenhang beider Gebäudeteile im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt 1.1) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 600 dauerhaft wegfällt und
 - c) die Stadt die Vorhabenträgerin jeweils zuvor zwei Mal schriftlich (per Einschrei-

ben/Rückschein) mit einer angemessenen Fristsetzung ergebnislos zur Einhaltung der vorstehenden Pflichten gemäß lit. a) oder b) aufgefordert und dabei die Kündigung angedroht hat.

- (7) Das Über- und Unterbaurecht erlischt nicht, wenn der Über- oder Unterbau durch Brand oder ein sonstiges unvorhergesehenes Ereignis beschädigt, zerstört und alsbald wieder aufgebaut wird.
- (8) Ab Besitzübergang bis zur Rückgabe des Besitzes am Grundstück übernimmt die Vorhabenträgerin die Unterhaltungslast und die Verkehrssicherungspflicht für das gesamte Grundstück, auch hinsichtlich der Durchquerung durch die Öffentlichkeit.
- (9) Im Falle eines Rückbaus bei Rückgabe des Besitzes nach Abs. 8 wird die Stadt die Kosten für den Rückbau der Gebäudeteile, auf die sich das Über- und Unterbaurecht bezogen hat, übernehmen. Der Vorhabenträgerin obliegt die Sicherung und bauliche Anpassung der verbleibenden Gebäudeteile.

§ 8b

Löschung von Grunddienstbarkeiten / Vereinigungsbaulast

- (1) Die Stadt verpflichtet sich, folgende derzeit noch bestehende Grunddienstbarkeiten bis zum Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 600 – Einkaufszentrum Neumarkt – zur Löschung zu bringen:

Grundbuch von Osnabrück, Blatt 30044, Abt. II, Nr. 3, 7, 8, 9 und 11

- (2) Für die Löschung der in Abs. 1 genannten Dienstbarkeiten zahlt die Vorhabenträgerin der Stadt ein einmaliges pauschales Entgelt in Höhe von XXX Euro. Die Herleitung dieses Betrags ergibt sich aus Anlage 15. Die Zahlung ist fällig binnen 4 Wochen nach Mitteilung über die Löschung der Grunddienstbarkeiten und ordnungsgemäßer Rechnungsstellung durch die Stadt.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, der Bestellung einer Vereinigungsbaulast der städtischen Grundstücke mit den Grundstücken des Vorhabenträgers zuzustimmen, soweit dies nach Bauordnungsrecht, insbesondere der Baugenehmigung, erforderlich sein sollte.

§ 9

Neuansiedlungsquote

- (1) Zur Vermeidung negativer Auswirkungen des EKZ auf die Einzelhandelsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ (Anlage 2) - nachstehend „Innenstadt“ genannt - verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Rahmen der Erstvermietung des EKZ eine Neuansiedlungsquote einzuhalten, nach folgenden Maßgaben: Bei der Erstvermietung sind mit Neuansiedlungen zu belegen
 - a) mindestens 50 % der Anzahl der baurechtlich genehmigten Einzelhandelsbetriebe mit einer Mindestmietdauer von fünf Jahren oder
 - b) mindestens 50 % der baurechtlich genehmigten Gesamtverkaufsfläche mit einer Mindestmietdauer von fünf Jahren; in diesem Fall ist von den Flächen von neu angesiedelten Großmietern (zu den Großmietern zählen die Mieter mit einer Verkaufsfläche von jeweils mindestens 2.500 m²) die Fläche nur eines Großmieters für die Neuansiedlungsquote anzurechnen.

Als Neuansiedlungen gelten solche Betriebe, Betriebskonzepte (Betriebskonzepte oder Vertriebslinien gelten auch dann als neu, wenn sie bereits als Shop-in-Shop-System in Osnabrück vertreten sind) und Vertriebslinien, unabhängig von deren Eigentümern, die im Zeitpunkt der Bestandserhebung durch die CIMA GmbH im Dezember 2012 in der Innenstadt nicht ansässig waren (Anlage 14).

Fällt die Neuansiedlungsquote im Falle der Beendigung eines Erstmietvertrags durch Ausübung eines Sonderkündigungsrechts durch die Vorhabenträgerin innerhalb der Mindestmietdauer von 5 Jahren unter die vereinbarten Schwellenwerte nach a) oder b), so hat die Vorhabenträgerin bei der weiteren Vermietung für die Einhaltung der vereinbarten Neuansiedlungsquote für die verbleibende Restlaufzeit der ursprünglichen Mindestmietdauer von 5 Jahren zu sorgen.

- (2) Als Neuansiedlungen gelten auch Betriebe,
- a) die unter Beibehaltung einer bereits in der Innenstadt bestehenden Betriebsstätte für mindestens zwei Jahre ab Eröffnung des EKZ eine Fläche im EKZ eröffnen. Dies ist durch die Vorhabenträgerin durch Vorlage des Mietvertrags für die Einzelhandelsfläche in der Innenstadt mit einer Restlaufzeit von mindestens zwei Jahren oder durch eine entsprechende Bestätigung eines Notars oder Wirtschaftsprüfers über die Restlaufzeit des Mietvertrags nachzuweisen;
 - b) die in der Innenstadt mehr als eine Betriebsstätte haben und eine weitere Fläche im EKZ eröffnen,
 - c) deren bisherige Betriebsstätte in der Innenstadt mindestens zwölf Monate vor Einzug in das EKZ geschlossen war,
 - d) deren Mietvertrag vom Vermieter gekündigt wurde,
 - e) bei denen im Falle eines Umzugs in das EKZ die Nachvermietung der bisherigen Fläche an einen im Wesentlichen gleichwertigen Gewerbebetrieb gesichert ist und dadurch ein „Trading-Down-Effekt“ im Umfeld der Immobilie nicht zu erwarten ist oder
 - f) deren neues Betriebskonzept auf der bisherigen Mietfläche nachweislich nicht realisiert werden kann.
- (3) Der Erstnachweis der Neuansiedlungsquote ist spätestens 4 Wochen vor Eröffnung des EKZ durch die Vorhabenträgerin bei der Stadt vorzulegen.

§ 10

Monitoring

- (1) Zur Überprüfung der Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, insbesondere die Sortimente und maximalen Verkaufsflächen und die Neuansiedlungsquote wird ein Monitoring durchgeführt.
- (2) Das Monitoring führt die Stadt durch. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt mit jedem neuen Nutzungsänderungsantrag bzw. Mieterwechsel die Fortschreibung einer Tabelle (Anlage 6) vorzulegen, die folgende Angaben enthält:
- a) sämtliche Einzelhandelsbetriebe (einzeln aufgezählt) mit Sortimenten und diesen zugeordneten Verkaufsflächen,
 - b) Nachweis der Neuansiedlungsquote im Sinne von § 9 Abs. 1 und
 - c) Gesamtverkaufsfläche (sortimentsbezogen).

§ 11

Maßnahmen zur Verkehrsertüchtigung

- (1) Die Vorhabenträgerin wird die *Große Rosenstraße* sowie die *Seminarstraße* entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen zur Erschließung des EKZ und des neu zu errichtenden Parkhauses bis zur Eröffnung des EKZ im eigenen Namen und auf eigene Rechnung ggf. unter Einschaltung Dritter umbauen. Die von der Vorhabenträgerin dazu zu erbringenden Leistungen ergeben sich aus der Anlage 7.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird sich zu 50 % an den Umbaukosten für die neue Oberflächengestaltung des in Anlage 11 dargestellten öffentlichen Verkehrsraums vor dem EKZ-Eingang im Bereich *Große Rosenstraße* beteiligen. Der Kostenbeitrag der Vorhabenträgerin wird dabei mindestens XXX Euro, maximal jedoch XXX Euro betragen.
- (3) Sofern Umverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich *Seminarstraße* und *Große Rosenstraße* durch von der Vorhabenträgerin geplante Baumaßnahmen erforderlich werden, wird die Vorhabenträgerin diese im eigenen Namen und auf eigene Rechnung unter Beauftragung der jeweiligen Leitungsträger durchführen. Änderungen der Straßenbeleuchtung sind durch die Stadtwerke Osnabrück AG zu erbringen.
- (4) Tiefbautechnische Ingenieurleistungen nach Abs. 1 und 2 dürfen nur im Einvernehmen mit der Stadt (Fachbereich Städtebau - Fachdienst Straßenbau -) und der Stadtwerke Osnabrück AG vergeben werden. Die bereits erfolgten Beauftragungen der Firmen IBT Osnabrück und IVV Aachen sowie der Leitungsträger sind einvernehmlich erfolgt. Bei beabsichtigter Vergabe von landschaftsplanerischen Ingenieurleistungen für z. B. Straßenbegleitgrün bedarf die Beauftragung eines Fachbüros der Zustimmung des Osnabrücker ServiceBetriebs. Sofern die Vorhabenträgerin die Ingenieurleistungen der Planung und die Bauleitung selbst erbringen will, ist vorher die Zustimmung des Fachbereichs Städtebau - Fachdienst Straßenbau -, der Stadtwerke Osnabrück AG bzw. des Osnabrücker ServiceBetriebs einzuholen.
- (5) Die Betreuung und Beratung während der Planung und Herstellung der in Abs. 1 und 2 genannten Leistungen werden als tiefbautechnische Leistungen durch den Fachbereich Städtebau, Fachdienst Straßenbau und durch die Stadtwerke Osnabrück AG und für das Straßenbegleitgrün durch den Osnabrücker ServiceBetrieb in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin wahrgenommen. Für den hierdurch entstehenden Verwaltungsaufwand für die Linksabbiegespur in der *Große Rosenstraße* und für den Bereich *Seminarstraße* West wird auf der Grundlage des Kostentarifs zu § 2 der Verwaltungskostensatzung, Ziffer 11 von der Stadt ein Ablösebetrag in Höhe von XXX Euro berechnet. Die entsprechenden Kosten sind mit Beginn der Straßenumbaumaßnahmen nach Abs. 1 und vier Wochen nach Zugang einer prüffähigen Rechnung durch die Stadt an den Fachdienst Straßenbau nach Zahlungsaufforderung zu entrichten.
- (6) Für die Änderungen der öffentlichen Erschließungsanlagen nach Abs. 1 und 2 ist ein digitales georeferenziertes Aufmaß (Gauß-Krüger-Koordinaten) zu erstellen und in abgestimmter Form, gemäß dem Osnabrücker Datenmodell dem Fachbereich Städtebau, Fachdienst Geodaten zu übergeben. Das Bestandsaufmaß wird zur Einhaltung der technischen Vorgaben durch den städtischen Fachdienst Geodaten ausgeführt. Für die Entsorgungseinrichtungen ist ein digitales georeferenziertes Aufmaß (Gauß-Krüger Koordinaten und NHN-Höhen) zu erstellen und im Datenmodell der Stadtwerke Osnabrück AG zu übergeben. Zur Gewährleistung der technischen Vorgaben wird vereinbart, die Stadtwerke Osnabrück AG mit der Erfassung der Daten zu beauftragen.
- (7) Für die Planung und Herstellung der landschaftsgärtnerischen Gewerke (Straßenbe-

gleitgrün u. a.) gelten die im Anhang (Anlage 8) genannten Vorgaben.

- (8) Da die Vorhabenträgerin von der Stadt keine Zuschüsse o. ä. für die vertraglich vereinbarten Aufgaben und Leistungen erhält, muss sie nicht nach VOB/A ausschreiben und vergeben.
- (9) Alle zu erbringenden Leistungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der Stadt und der Stadtwerke Osnabrück AG unter Berücksichtigung der technischen Vorschriften abzustimmen. Die für die Auftragsvergabe erforderlichen Unterlagen sind vor der Auftragsvergabe zur schriftlichen Zustimmung dem Fachbereich Städtebau, Fachdienst Straßenbau sowie der Stadtwerke Osnabrück AG vorzulegen. Nach Zustimmung der Stadt gilt die ausgeschriebene Maßnahme, sofern sie ordnungsgemäß (s. Anlage 12) hergestellt wird, als tauglich für den öffentlichen Gebrauch im Sinne von § 12 Abs. 1. Die Erschließungsträgerin hat spätestens bis 1 Monat vor Baubeginn die schriftliche Zustimmung des Fachbereichs Städtebau, Fachdienst Straßenbau, der Stadtwerke Osnabrück AG sowie des Osnabrücker ServiceBetriebs zu den Ausführungsunterlagen, die auch die Deckenhöhenpläne der Straßen beinhalten müssen, einzuholen. Der für diese Aufgaben vorgesehene Mitarbeiter der Vorhabenträgerin oder des damit beauftragten Ingenieurbüros muss über eine abgeschlossene einschlägige Fachausbildung und die erforderliche Baustellenpraxis verfügen.
- (10) Die Stadt verpflichtet sich, die *Seminarstraße* im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - in dem Bereich, in dem sie planungsrechtlich nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist - mit Beginn der Abbrucharbeiten oder mit Baustelleneinrichtung für das EKZ zu entwidmen; die zukünftig zulässige Nutzung dieser Fläche ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 600 - Einkaufszentrum *Neumarkt* -.

§ 12

Gewährleistung

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass die von ihr erbrachten Leistungen nach § 11 den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit für den öffentlichen Gebrauch aufheben oder mindern.
- (2) Die Vertragspartner vereinbaren die Gewährleistung gemäß VOB/B, jedoch gilt die Gewährleistungsfrist entsprechend BGB, also 5 Jahre, beginnend mit der Abnahme der Leistungen nach § 11 durch die Stadt bzw. die Stadtwerke Osnabrück AG. Die Vorhabenträgerin ist entsprechend § 13 VOB/B verpflichtet, alle während dieser Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel an den Erschließungsanlagen unverzüglich, beim Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung der Pflanzzeiten (Ersatzpflanzungen bis spätestens zwei Monate nach Beginn der darauf folgenden Pflanzperiode), zu beseitigen, in Einzelfällen mit einer Frist von längstens 1 Monat aufgrund einer sofortigen Abstimmung mit dem Fachbereich Städtebau, Fachdienst Straßenbau, der Stadtwerke Osnabrück AG sowie dem Osnabrücker ServiceBetrieb. Dabei ist es unerheblich, ob diese Mängel auf ihre oder die vertragswidrigen Leistungen der von ihr beauftragten Firmen zurückzuführen sind. Ist die Vorhabenträgerin mit der Beseitigung der Mängel in Verzug, kann die Stadt diese selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt und verpflichtet, die Gewährleistungsansprüche gegenüber den von ihr beauftragten Bauunternehmen und Planern und die hierfür von diesen Unternehmern/Planern geleisteten Sicherheiten in Höhe von 5 % der Bruttoschlussrechnungssumme mit Abnahme der Leistungen an Erfüllung statt an die Stadt abzutre-

ten und die Sicherheiten an diese zu übergeben bzw. auszuzahlen. Die Stadt nimmt diese Abtretung an.

- (4) Ergänzend zu den vorstehenden Regelungen und der VOB/B gelten die Vorschriften des BGB über den Werkvertrag.

§ 13

Parkhaus

Die Stadt erwirkt eine Zusicherung seitens der OPG Center-Parking GmbH, dass das Parkhaus des EKZ in das Parkleitsystem der OPG Center-Parking GmbH aufgenommen wird. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sich bei der Bewirtschaftung aller Pkw-Einstellplätze im EKZ an der ortsüblichen Parkgebührenstruktur der Osnabrücker Innenstadt zu orientieren. Eine Unterschreitung von mehr als 15 % ist nicht zulässig.

§ 14

Umbau Neumarkt

- (1) In Bezug auf den geplanten Umbau des *Neumarkts* (Verringerung auf zwei Fahrspuren, Änderung der Gehwege und der Überwege gem. Anlage 9) verpflichtet sich die Stadt gegenüber der Vorhabenträgerin, diesen Umbau bis zur Eröffnung des EKZ abzuschließen, auf der Breite des EKZ am *Neumarkt* in den ersten 12 Monaten nach der Eröffnung des EKZ keine größeren Tiefbauarbeiten mehr durchzuführen und die Verkehrsflächen vor dem EKZ auch nicht als Baustelleneinrichtungsflächen zu sperren.
- (2) Sollte die Stadt auf Grund von ihr nicht zu vertretenden Umständen gehindert sein, der Verpflichtung nach Abs. 1 nachzukommen, wird sie bis zur Eröffnung des EKZ zumindest die in der Anlage 9 gelb markierten Flächen (Gehweg vor dem EKZ, Überweg *Neumarkt*) fertig stellen und nach der Eröffnung zu jeder Zeit frei halten. Sollte in den 4 Wochen vor der Eröffnung des EKZ absehbar sein, dass die in der Anlage 9 gelb markierten Flächen nicht rechtzeitig fertig gestellt werden, ist die Vorhabenträgerin berechtigt, diese zu Lasten der Stadt provisorisch zu befestigen. Dadurch entstehende Mehrkosten bei der endgültigen Herstellung gehen zu Lasten der Stadt. Die endgültige Herstellung hat dann schnellstmöglich und unter weitestgehender Rücksichtnahme auf die Belange des EKZ zu erfolgen.
- (3) Die geplanten Umbaumaßnahmen einschließlich der voraussichtlichen Lage der Bushaltestellen und der Wartebereiche vor dem Haupteingang des EKZ sind in der Anlage 9 dieses Vertrags dargestellt. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Bushaltestellen und der Wartebereiche vor dem Haupteingang des EKZ und eine etwaige Möblierung und Gestaltung der in der Anlage 9 gelb markierten Flächen erfolgt im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin.
- (4) Die Parteien verpflichten sich, die zeitliche Abfolge ihrer Baumaßnahmen im Bereich *Neumarkt/Johannisstraße/Seminarstraße/Große Rosenstraße* in einem Bauzeitenplan aufeinander abzustimmen und diesen Bauzeitenplan nach Maßgabe gegenseitiger Rücksichtnahme und Förderung regelmäßig zu aktualisieren.

§ 15

Weitere bautechnische Vereinbarungen

- (1) Für die Zeit 2 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten bis zur Eröffnung des EKZ wird die Stadt der Vorhabenträgerin Flächen für Baustelleneinrichtungen im öffentlichen Straßenraum gemäß den farbig markierten Bereichen in Anlage 10 zur Verfügung stellen, im Bereich der zusammenhängenden Baustelleneinrichtungsfläche am *Neumarkt* 2-13 und *Johannisstraße* 63-64 frühestens jedoch ab dem 01.02.2015. Die Flächen können vorzeitig für Abbruchmaßnahmen in Anspruch genommen werden, sofern verkehrliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Abbruchmaßnahmen sind mit den Baumaßnahmen der Stadt eng abzustimmen. Die in der Anlage 9 gelb markierten Flächen wird die Vorhabenträgerin spätestens 3 Monate vor Eröffnung des EKZ zurückgeben, damit die Stadt ihrer Verpflichtung aus § 14 dieses Vertrages nachkommen kann.
- (2) Die Stadt stimmt zu, dass die Baugrubenwände bis zu einer Entfernung von 1,5 m von der Grundstücksgrenze im Bereich der angrenzenden städtischen Grundstücke errichtet werden können und nach Abschluss der Bauarbeiten dort verbleiben dürfen, allerdings mit Ausnahme des oberen Teils (bis 1,8 m unter Geländeoberfläche). Im Bereich am *Neumarkt* und an der *Johannisstraße* sind die Baugrubenwände auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin zu realisieren.
- (3) Die Verankerungen der Baugrubenwände für die Baugrube des EKZ dürfen im Erdreich benachbarter öffentlicher Verkehrsflächen gesetzt werden und nach der Entspannung dort verbleiben.
- (4) Die Stadt und die Vorhabenträgerin finden einvernehmlich eine gemeinsame Lösung, sofern eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt, dass das abgepumpte Grundwasser aus der Grundwasserhaltung für die Baugrube über öffentliche Flächen durch ein Rohrleitungssystem von der Baugrube in die Hase eingeleitet werden kann. Die Vorhabenträgerin hat die Rohrleitung auf eigene Kosten und nach den anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten und trägt auch die Verkehrssicherungspflicht hierfür.

§ 16

Schallschutzmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die sich aus dem Bebauungsplanverfahren und der erteilten Baugenehmigung ergebenden, nach Maßgabe der schalltechnischen Untersuchungen erforderlichen, durch das EKZ veranlassten Schallschutzmaßnahmen auf eigenem Grundstück auf eigene Kosten zu realisieren bzw. die Stadt von den entsprechenden Kosten freizustellen. Diese Verpflichtung entsteht mit Baubeginn des EKZ.

§ 17

Stellplätze

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für das EKZ nicht mehr als 425 Pkw-Einstellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 600 – Einkaufszentrum *Neumarkt* – herzustellen. Darüber hinaus sind weitere 50 Dauereinstellplätze zulässig. Diese sind entweder baulich oder elektronisch von den übrigen Pkw-Einstellplätzen zu separieren.
- (2) Die Stadt und die Vorhabenträgerin vereinbaren, dass die bauordnungsrechtliche Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Schaffung und Bereitstellung von Pkw-Einstellplätzen und Fahrradabstellplätzen im Zusammenhang mit der Errichtung und Betrieb des EKZ erfüllt ist, wenn sie insgesamt mindestens einen Kurzzeiteinstellplatz je 50 m² realisierter Verkaufsfläche im Parkhaus (maximal jedoch die 425 Kurzzeiteinstellplätze) sowie einen Fahrradabstellplatz je 150 m² realisierter Verkaufsfläche - mindestens jedoch 110 Fahrradabstellplätze - zur Verfügung stellt. Damit ist der Bedarf für alle Nutzungen im EKZ abgedeckt. Dies gilt auch für den Fall, dass das EKZ später auf Flächen im festgesetzten Kerngebiet erweitert wird.
- (3) Soweit die nach Abs. 2 notwendigen Fahrradabstellplätze von der Vorhabenträgerin nicht hergestellt oder nachgewiesen werden können, kann die Erfüllung der Fahrradabstellplatzpflicht durch Zahlung eines Ablösebetrags in Höhe von XXX Euro/Fahradabstellplatz an die Stadt erfolgen.
- (4) Die Stadt sichert zu, dass die Gastronomiebetriebe im EKZ unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben weiterbetrieben werden können, auch wenn das Parkhaus aus Lärmschutzgründen zu einem früheren Zeitpunkt geschlossen werden muss.
- (5) Für das EKZ notwendige Fahrradabstellanlagen sind auf dem Vorhabengrundstück zu errichten. Fahrradabstellplätze dürfen auch auf der im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Fläche östlich des EKZ errichtet werden, die als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden soll.

§ 18

Vertragsstrafen

- (1) Zur Sicherung der in § 9 (Neuansiedlungsquote) eingegangenen Bindungen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, der Stadt für die Anzahl der Ladenmietverträge, die zur Erreichung der Neuansiedlungsquote im Sinne des § 9 Abs. 1 Buchstabe a fehlen, je Mietvertrag eine Vertragsstrafe in Höhe von XXX Euro zu zahlen oder für die Verkaufsfläche, die zur Erreichung der Neuansiedlungsquote nach § 9 Abs. 1 Buchstabe b fehlt, eine Vertragsstrafe in Höhe von XXX Euro pro m², mindestens jedoch XXX Euro zu zahlen. Die Vertragsstrafe ist unter der Voraussetzung zu zahlen, dass die Stadt die Vorhabenträgerin zuvor schriftlich (per Einschreiben/Rückschein) mit einer Fristsetzung von 12 Wochen ergebnislos zur Einhaltung der Neuansiedlungsquote aufgefordert hat.
- (2) Auf die weitere Vertragsstrafe gemäß § 8a Abs. 6 lit. a) wird hingewiesen.

§ 19

Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung entsprechend den Regelungen dieses Vertrags.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für nicht von der Stadt erbrachte Planungsleistungen sowie Kosten für erforderliche Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 600 - Einkaufszentrum *Neumarkt* - soweit sie die Leistungen selbst beauftragt oder hierfür Kostenübernahmeerklärungen abgegeben hat.
- (3) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die Liegenschafts- und Bestandsvermessung von Erschließungsanlagen, Kanalisations- und Entwässerungseinrichtungen sowie Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger die auf ihre Kosten verlegt oder verändert werden.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Verzugszinsen gem. § 288 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu zahlen, wenn die in Abs. 3 und § 11 genannten Beträge nicht bis zum Fälligkeitstag bei der Stadt Osnabrück bzw. der Stadtwerke Osnabrück AG eingegangen sind.

§ 20

Sicherheitsleistungen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die in § 11 Abs. 1 vereinbarten Leistungen eine Sicherheit in Höhe von XXX Euro in Form einer selbstschuldnerischen unbefristeten Bürgschaft einer in Deutschland zugelassenen Bank oder Sparkasse oder eines Kreditversicherers zu stellen. Die Bürgschaft ist vor Ausnutzung der Hochbaugenehmigung an die Stadt zu übergeben; die Baugenehmigung wird mit einer entsprechenden aufschiebenden Wirksamkeitsbedingung versehen.
- (2) Die Vertragserfüllungsbürgschaft wird nach erbrachten Teilleistungen, der Abnahme und Prüfung der Rechnungen für tiefbautechnische Leistungen durch den Fachbereich Städtebau, Fachdienst Straßenbau, der Stadtwerke Osnabrück AG für SW- und RW-Kanalisation, sowie für landschaftsplanerische Leistungen durch den Osnabrücker ServiceBetrieb in Höhe des Erstellungswertes der abgenommenen Leistungen reduziert. Die reduzierte Bürgschaft wird an die Vorhabenträgerin zurückgegeben, sobald und soweit die Stadt die an Erfüllung statt abgetretenen Sicherheiten der ausführenden Unternehmen gemäß § 12 Abs. 3 erhalten hat.

§ 21

Stichweg nördlich *Große Rosenstraße*

- (1) Die im Eigentum der Vorhabenträgerin stehende und bislang nicht wirksam gewidmete Verkehrsfläche nördlich der *Großen Rosenstraße* soll – soweit sie im Bebauungsplan Nr. 600 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird – mit der Eröffnung des EKZ für den öffentlichen Verkehr freigegeben und damit öffentlich gewidmet werden. Die Vorhabenträgerin stimmt hiermit einer Widmung ausdrücklich zu. Ihr ist bekannt, dass mit der Widmung die Abstandflächen von Gebäuden auf den östlich angrenzenden Grundstücken bis zur Mitte der Straße fallen dürfen. Mit der Widmung gehen die Unterhaltungslast und die Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt über.

- (2) Die Fläche nach Abs. 1 bleibt im Eigentum der Vorhabenträgerin. Diese behält sich vor, die Fläche zu über- bzw. unterbauen und in einem Teilbereich Fahrradabstellplätze anzulegen. Die Stadt sichert zu, dass dafür keine Sondernutzungsgebühren anfallen. Die Vorhabenträgerin verzichtet im Falle einer Unterbauung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche auf einen Übernahmeanspruch gegen die Stadt.

§ 22

Sondernutzungsgebühren

- (1) Die Stadt stellt die Vorhabenträgerin frei von Sondernutzungsgebühren für Überbaurechte an öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum der Stadt stehen. Sondernutzungsgebühren für Baustelleneinrichtungen auf öffentlichen Grundstücksflächen bleiben hiervon unberührt.
- (2) Die Stadt stellt die Vorhabenträgerin von Sondernutzungsgebühren frei für Baustelleneinrichtungsflächen für Straßenumbaumaßnahmen gemäß § 11 Abs. 1 und 2 sowie für notwendige Leitungsumverlegungen.
- (3) Die Stadt erhebt Sondernutzungsgebühren für Baustelleneinrichtungen etc. auf öffentlichen Grundstücksflächen in Höhe von XXX Euro pro m² und Monat.

§ 23

Wechsel der Vorhabenträgerin

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach § 4 gefährdet ist.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die heutige Vorhabenträgerin unverzüglich aus der Haftung aus diesem Vertrag zu entlassen, sobald sich die neue Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt zur Erfüllung aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit entsprechender Weitergabeverpflichtung verpflichtet hat.

§ 24

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 600 - Einkaufszentrum *Neumarkt* - (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 25

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Der vorliegende Vertrag kann nicht alle für seine Umsetzung bedeutsamen Eventualitäten regeln. Sollten einzelne Punkte nicht oder nur unvollständig geregelt sein, soll der Vertrag durch eine ergänzende Vertragsauslegung so ausgelegt werden, wie dies dem Sinn und Zweck der getroffenen Vereinbarungen im Übrigen entspricht oder jedenfalls am nächsten kommt.
- (4) Ist eine Partei aufgrund höherer Gewalt oder aus anderen von ihr nicht zu vertretenden Gründen gehindert, einer der in diesem Vertrag begründeten Verpflichtung nachzukommen, werden die Parteien eine angemessene Anpassung dieses Vertrages vereinbaren. Hierzu zählen auch Streikmaßnahmen im Baugewerbe.

§ 26

Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 600 - Einkaufszentrum *Neumarkt* - in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.
- (2) Die §§ 24 und 25 Abs. 1 - 3 werden abweichend von Absatz 1 sofort wirksam.

Für die Stadt Osnabrück:

Osnabrück, den

Wolfgang Griesert, Oberbürgermeister

i. V. Frank Otte, Stadtbaurat

Für die Vorhabenträgerin:

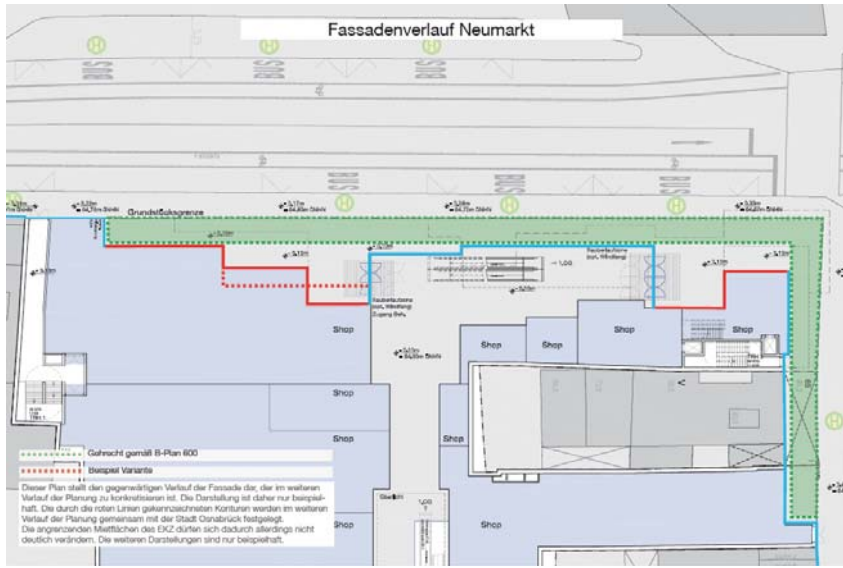

XXX

XXX

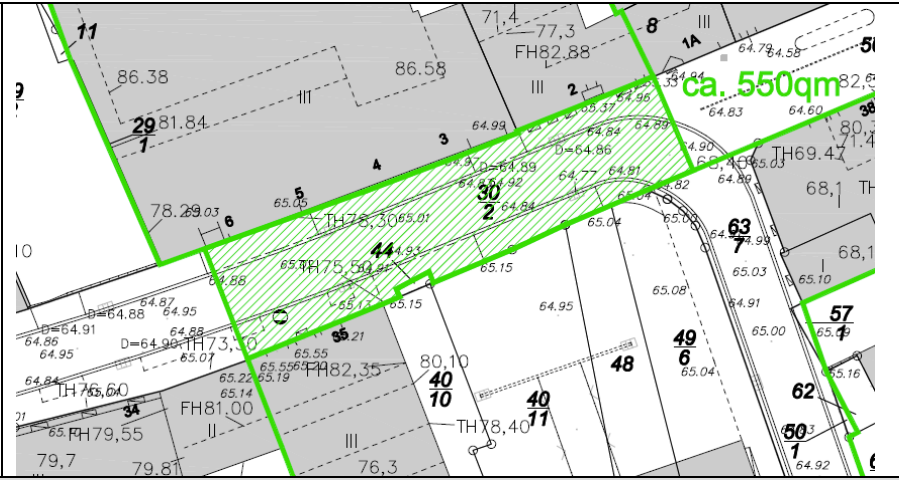
Anlage 15

Kostenbilanzierung Gehrechte, Über- und Unterbaurechte, öffentliche Widmung

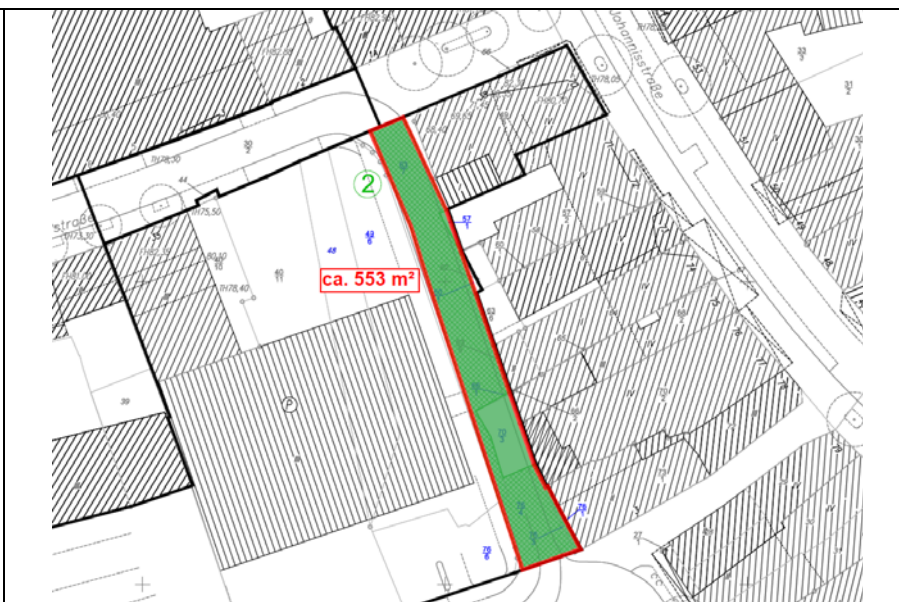
§ 8 Abs. 2 Durchführungsvertrag

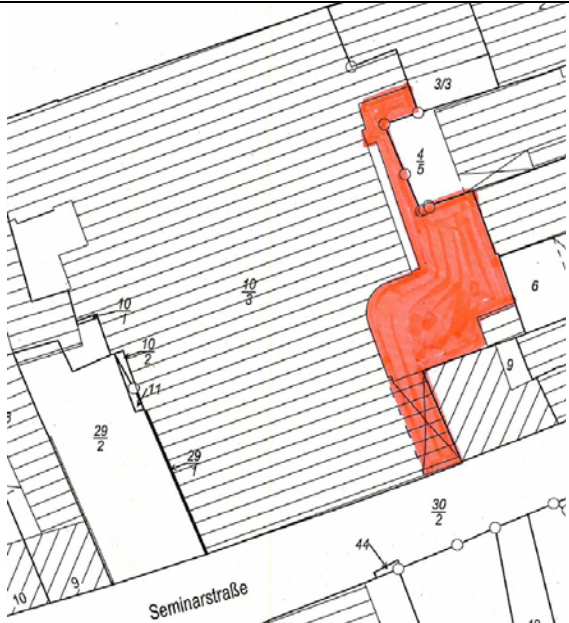
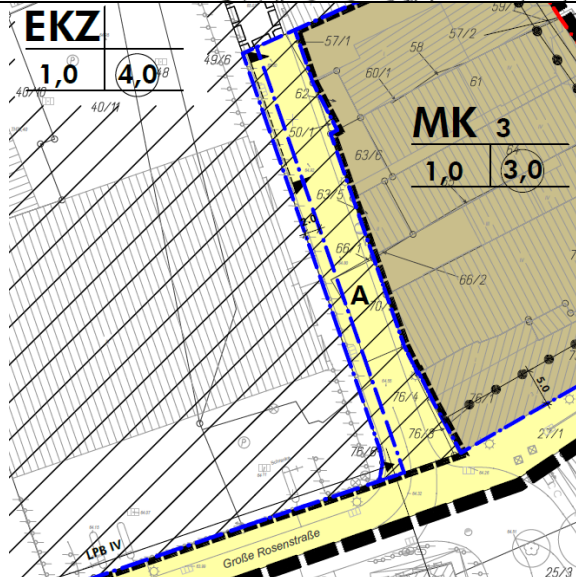
<p>1.1 Gehrecht zugunsten der Stadt im Bereich <i>Neumarkt/Johannisstraße</i></p> <p>EG: 395 m² - EG*: - 84 m² 1. OG: 282 m²</p> <p><u>*) = bereits bestehendes Recht</u></p>	 <p>Fassadenverlauf Neumarkt</p> <p>Gehrecht gemäß B-Plan 600</p> <p>Beispiel Variante</p> <p>Dieser Plan stellt den gegenseitigen Verlauf der Fassade dar, der im weiteren Verlauf der Planung zu konkretisieren ist. Die Darstellung ist daher nur beispielhaft. Die durch die roten Linien gekennzeichneten Konturen werden im weiteren Verlauf der Planung gemeinsam mit der Stadt Charlottenburg festgelegt. Die angrenzenden Mischflächen des EKZ dürfen sich dadurch allerdings nicht deutlich verändern. Die weiteren Darstellungen sind nur beispielhaft.</p>	<p>XXX</p>
<p>1.2 Gehrecht zugunsten der Stadt im Bereich „Stich <i>Große Rosenstraße</i>“ (G3)</p> <p>EG: 82 m²</p>	 <p>Stich Große Rosenstraße</p> <p>G3</p> <p>49/6</p> <p>4,0</p> <p>57/1</p> <p>60/1</p> <p>62</p>	<p>XXX</p>
<p>1 Summe: XXX</p>		

§ 8a Abs. 4 Durchführungsvertrag

<p>2.1 Über- und Unterbaurecht zugunsten der Vorhabenträgerin im Bereich <i>Seminarstraße</i></p> <p>Basement: 550 m² EG: 130 m² 1. OG: 450 m² 2. OG: 550 m² 3. OG: 550 m² DG: 550 m²</p>		<p>XXX</p>
<p>2 Summe:</p>		<p>XXX</p>

§ 8b Abs. 2 Durchführungsvertrag

<p>3.1 Wegerecht – Löschung – zugunsten der Stadt <i>Seminarstraße/Große Rosenstraße</i></p> <p><u>EG:</u> 553 m²</p>		<p>XXX</p>
---	---	------------

<p>3.2 Wegerecht – Löschung – zugunsten der Stadt Neumarkt 13</p> <p>EG: 500 m²</p>		<p>XXX</p>
<p>3.3 Öffentliche Widmung „Stich Große Rosenstraße“</p> <p>EG: 480 m²</p>		<p>- XXX</p>
<p>3 Summe: XXX</p>		