

**Durchführungsvertrag**  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. III/3/100 „City-Passage“

Zwischen

1. der **Stadt Bielefeld**, vertreten durch den Oberbürgermeister,  
33597 Bielefeld

- nachfolgend **Stadt** genannt -

und

2. der **City Passage Bielefeld G.m.b.H. & Co. KG**,  
Heegbarg 30, 22391 Hamburg,  
vertreten durch die einzelvertretungsberechtigte Komplementärin  
PANTA Verwaltungs G.m.b.H., Werner-Otto-Str. 1-7, 22170 Hamburg, diese wiederum ver-  
treten durch Herrn Dr. Thomas Finne und Herrn Henning Eggers

- nachfolgend **Vorhabenträger** genannt -

wird gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) folgender

**VERTRAG**

geschlossen:

**§ 1**

**Gegenstand des Vertrages**

1. Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben Errichtung eines Einkaufszentrums („Loom Bielefeld“) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 26.000 qm sowie ergänzenden Einrichtungen auf dem zentralen Grundstück „City-Passage/Galeria Kaufhof“ (Bahnhofstr. 26-28, Zimmerstr. 15, Stresemannstr. 7-11).
2. Das Vertragsgebiet umfasst die im Vorhaben- und Erschließungsplan als – auch gebietsmäßig – wesentlicher Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 „City-Passage“ (Anlage 1) umgrenzten Flächen des Vorhabengrundstücks Gemarkung Bielefeld, Flur 81, Flurstück 712 (gebildet aus den Vorgängerflurstücken 666, 340, 377, 378) nachfolgend das „Vorhabengrundstück“ genannt.

**§ 2**

**Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“ bestehend aus den Nutzungsplänen A, B und C, den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils in der Fassung der Beschlussvorlage für den Entwurfsbeschluss (Anlage 1)

- b) Modellzeichnungen der Fassadenansichten (Anlage 2)
- c) der Baustelleneinrichtungsplan (Anlage 3)
- d) Kanalplan mit den Anschlusspunkten des Einkaufszentrums (Anlage 4)

### **§ 3**

#### **Beschreibung des Vorhabens**

1. Der Vorhabenträger plant in Abstimmung mit der Stadt, das auf dem Vorhabengrundstück bestehende Kaufhofgebäude zu sanieren und den Bereich der heutigen City-Passage abzubauen und neu zu bebauen. Der Bauantrag wurde bereits gestellt. Die im Bestand vorhandene Verkaufsfläche beträgt derzeit ca. 20.328 m<sup>2</sup> (ursprünglich genehmigt waren 22.806 m<sup>2</sup>).
2. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 17.01.1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/3/01.16 in der Fassung der 1. Änderung vom 02.02.1998 für das Gebiet „Bahnhofstraße – Zimmerstraße – Herforder Straße – Stresemannstraße“. Der Standort und das Projekt sind weiterhin Gegenstand der von der Stadt beauftragten gutachterlichen Untersuchung „Integration von Investorenprojekten in die Innenstadt von Bielefeld“ (Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund 2014).
3. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 „City-Passage“ soll der Bau des Einkaufszentrums mit ergänzenden Einrichtungen auf dem Vorhabengrundstück planungsrechtlich abgesichert werden.
4. Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat mit Beschluss vom 02.12.2014 der Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB zugestimmt (gleichzeitig der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren) und den Bebauungsplan am 12.05.2015 als Entwurf beschlossen. .
5. In einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 15.07.2014 zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt wurden bereits umfassende Vereinbarungen zu dem Vorhaben und den angrenzenden Straßen getroffen.

### **§ 4**

#### **Durchführungsverpflichtung**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/100 und entsprechend den anliegenden Modellzeichnungen der Fassadenansichten (Anlage 2) als Ergebnis des im öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 15.07.2014 vereinbarten kooperativen Gestaltungsverfahrens, welches der Stadtentwicklungsausschuss am 03.03.2015 nach vorheriger Empfehlung der Bezirksvertretung Mitte beschlossen hat.
2. Wie bereits in dem in § 3 Abs. 5 genannten öffentlich-rechtlichen Vertrag (in § 9 Abs. 3) festgelegt, darf das Warenangebot ausschließlich folgende Sortimente umfassen und bei einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 26.000 m<sup>2</sup> in den einzelnen Sortimenten folgende maximale Verkaufsflächengrößen nicht überschreiten:

Nahrungs- und Genussmittel	3.000 m <sup>2</sup>
Blumen / Zoo	1.000 m <sup>2</sup>
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2.000 m <sup>2</sup>
PBS (Papier, Büro, Schreibwaren)/ Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1.500 m <sup>2</sup>
Bekleidung (ohne Heimtextilien)	12.000 m <sup>2</sup>
Schuhe/Lederwaren	3.000 m <sup>2</sup>
GPK(Glas, Porzellan, Keramik)/Haushaltswaren	2.500 m <sup>2</sup>
Spielwaren/Hobbyartikel/Musikinstrumente	3.000 m <sup>2</sup>
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2.700 m <sup>2</sup>
Wohneinrichtungsbedarf	1.500 m <sup>2</sup>
Möbel	3.000 m <sup>2</sup>
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1.000 m <sup>2</sup>
Elektronik/Multimedia	4.200 m <sup>2</sup>
Medizinische und orthopädische Artikel	500 m <sup>2</sup>
Uhren/Schmuck	700 m <sup>2</sup>

3. Wie ebenfalls bereits in dem in § 3 Abs. 5 genannten öffentlich-rechtlichen Vertrag (in § 9 Abs. 4) vereinbart, dürfen maximal 25 % der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums „Kleinflächen“ (Betriebe bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sein, müssen mindestens 40 % der Gesamtverkaufsfläche durch „Großflächen“ (Betriebe mit mehr als 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) genutzt werden und sollen die restlichen Betriebe jeweils Verkaufsflächen von mehr als 400 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> umfassen.
4. Im Einvernehmen mit der Stadt wird die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB nach Auswertung des Verfahrenseingangs aus der Offenlage und der Behördenbeteiligung im Anschluss an den Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes angestrebt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit den Baumaßnahmen für das Einkaufszentrum (zunächst Abrissarbeiten) innerhalb eines Zeitraumes von 6 Monaten nach Bestandskraft der noch zu erteilenden Baugenehmigung zu beginnen und das Bauvorhaben bis spätestens 31.12.2018 fertigzustellen. Eine Verlängerung der Durchführungsfrist ist mit Zustimmung der Gemeinde möglich.
5. Kommt der Vorhabenträger seiner Bauverpflichtung nicht nach, hat er der Stadt die Kosten für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und evtl. weitere nachgewiesene Schäden zu ersetzen.
6. Der Vorhabenträger erklärt, dass er über das zur Realisierung des Vorhabens notwendige Kapital verfügt, wenn das entsprechende Bankdarlehen ausgezahlt wird.

## § 5

### **KFZ-Stellplätze und Fahrradabstellplätze**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Anzahl der notwendigen KFZ-Stellplätze, welche nicht auf dem Vorhabengrundstück oder in näherer Umgebung davon nachgewiesen werden können, mit der Stadt einen Stellplatzablösevertrag nach § 51 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Der Betrag der Stellplatzablöse beträgt gemäß § 3 der anzuwendenden Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld **6.650,00 €** brutto pro abzulösenden Stellplatz. In dem in § 3 Abs. 5 genannten öffentlich-rechtlichen Vertrag hat die Stadt (in § 10 Abs. 4) die vom Vorhabenträger ermittelte Anzahl von insgesamt 560 nachzuweisenden Stellplätzen anerkannt.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, für eine Anzahl von 30 im Rahmen seines Vorhabens notwendigen Fahrradabstellplätzen, welche er auf dem Vorhabengrundstück nicht herstellen kann, an die Stadt einen Betrag von **8.250,00 € brutto** für die Anschaffung und Installation von 15 Fahrrad-Anlehnbügel nach dem „Bielefelder Modell“ (je 550,00 €) in der Zimmerstraße zu zahlen. Die Herstellung erfolgt durch das Amt für Verkehr im Zuge des Ausbaus der Zimmerstraße nach Eröffnung des Einkaufszentrums. Der Betrag wird von der Stadt vor der Auftragsvergabe gesondert angefordert.

## § 6

### **Vorbereitungsmaßnahmen**

Der Vorhabenträger wird alle für die Bebauung des Vorhabengrundstücks erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen. Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern ist bereits erfolgt.

## § 7

### **Baustellenbetrieb und Bauablauf**

1. Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Stadt – Amt für Verkehr – rechtzeitig vor Beginn der Abrissarbeiten ein Logistikkonzept für die An- und Abfuhr der Baumaterialien vorgelegt (hier als Baustelleneinrichtungsplan in Anlage 3 beigefügt), welches der Zustimmung der Stadt – ggf. mit Beteiligung politischer Gremien – bedarf.
2. Der Baustellenbetrieb richtet sich nach dem als Anlage 3 beigefügten Baustelleneinrichtungsplan. Dieser gilt hinsichtlich der zweigeschossigen Containeranlage vor dem Haus Zimmerstraße 21 vorbehaltlich der Zustimmung der Grundstückseigentümer. Die Stadt stimmt jedoch der Aufstellung von 3 eingeschossigen Containern an dieser Stelle unabhängig von der Zustimmung der Eigentümer zu.
3. In der Bahnhofstraße und der Stresemannstraße (Fußgängerzone) sind die Anlieferzeiten 6.00-10.00 Uhr und 19.00-22.00 Uhr einzuhalten. Die Anzahl der Anlieferungsvorgänge wird auf jeweils maximal 5 pro Tag begrenzt, wobei die Befahrung mit Einweisern erfolgt.
4. Für die Baustelle sind bei lärmintensiven Bauarbeiten die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschmissionen – vom 19. August 1970 (Beil. zum BAnz. Nr. 160) einzuhalten.

5. Für die Beschäftigung von Arbeitnehmern an Sonn- u. Feiertagen sind die entsprechenden Ausnahmegenehmigungen bei der jeweils örtlich und sachlich zuständigen Arbeitsschutzbehörde zu beantragen. Die jeweiligen Ausnahmen vom Verbot zur Durchführung von Arbeiten an Sonn- und Feiertagen nach dem Gesetz über die Sonn- und Feiertage – Feiertagsgesetz NRW vom 23.04.1989 in der Fassung und Bekanntmachung vom 20.12.1994 (GV. NRW. S. 1114) – sind bei der Bezirksregierung Detmold zu beantragen.
6. Mindestens 8 Wochen vor Beginn von Arbeiten in der Stresemannstraße unter Mitbenutzung der zusätzlichen Ein-/Ausfahrt an der Herforder Straße und vor dem Aufheben der Zufahrt ist unverzüglich die Verkehrsleitzentrale der Stadt (Amt für Verkehr, Tel. 0521/51-2822 bzw. -3507/Hr. Möllmann) zu benachrichtigen. Das Einfahren in die Stresemannstraße ist nur von der Herforder Straße nach rechts in die Stresemannstraße möglich; das Ausfahren erfolgt nach rechts bzw. links in die Herforder Straße. Die Ausfahrt wird mit 2-teiligem Signalgeber gesichert (Rot – Gelb-blinken). Die Kosten hierfür (einschließlich Planung und Prüfung der Anlage) sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.
7. Das vorhandene Pflaster in den Baustelleneinrichtungsflächen an der Bahnhofstraße und der Stresemannstraße ist vom Vorhabenträger jeweils auf eigene Kosten aufzunehmen und palettiert zum städtischen Bauhof „Am Wiehagen“ zu liefern.
8. Zur bauphysikalischen Entzerrung an der Zimmerstraße stimmt die Stadt vorbehaltlich der Genehmigung der zuständigen Arbeitsschutzbehörde einer Abfuhr des Abbruchmaterials des 1. Bauabschnitts (Kopfgebäude /City-Passage) an 2 Wochenenden über die Karl-Eilers-Straße zu. Im Fall der Genehmigung des geplanten Abbruchs des benachbarten Hauses Bahnhofstraße 24 („Haus Dunschen“) ist die Abfuhr des Abbruchmaterials gemeinsam an den beiden Wochenenden vorzunehmen. Im Vorfeld ist in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr eine Beweissicherung der öffentlichen Verkehrsflächen vorzunehmen. Die betroffenen Anlieger sind im Vorfeld durch den Vorhabenträger zu informieren. Die vorübergehende Kündigung der in diesem Bereich durch das Amt für Verkehr erteilten Sondernutzungsgenehmigungen (Gastronomie) wurde bereits veranlasst.
9. Im Übrigen gelten die Regelungen des in § 3 Abs. 5 genannten öffentlich-rechtlichen Vertrages (§ 11).

## § 8

### Maßnahmen der Stadt im öffentlichen Raum

Die Stadt wird die nachstehenden erforderlichen öffentlichen Kanal- und Straßenbaumaßnahmen durchführen :

1. Kanalbau / Anschlusspunkte ECE-Gebäude (siehe Lageplan - Anlage 4)

Die Stadt wird im Zeitraum August/September 2015 die folgenden Anschlusspunkte herstellen:

ECE Anschlusspunkt 1 Stresemannstr. / Haupteingang Citypassage

ECE Anschlusspunkt 2 Bahnhofstr. / Eingang Bahnhofstraße

Die folgenden Anschlusspunkte werden durch die Stadt im August 2015 hergestellt (Bauzeit ca. 4 Wochen):

ECE Anschlusspunkt 3 Zimmerstraße Zugang Citypassage

ECE Anschlusspunkt 4 Zimmerstraße Bereich Spindel

## 2. Kanal- und Straßenbau

Die Stadt wird die Wiederherstellung der Bahnhofstraße und der Stresemannstraße in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ab dem Frühjahr 2017 vornehmen und entsprechend ihrer Verpflichtung aus § 10 Ziffer 1. b. und c. des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 15.07.2014 bis zur Eröffnung des Einkaufszentrums vollenden.

Die Wiederherstellung der Zimmerstraße (einschließlich Kanalbau) wird durch die Stadt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger gemäß § 10 Ziffer 1. a. des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 15.07.2014 zeitnah nach der Eröffnung des Einkaufszentrums durchgeführt, wobei mit den üblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Die Stadt wird die erforderlichen Beschlüsse der Bezirksvertretung Mitte über den jeweiligen Ausbaustandard rechtzeitig einholen und den Ausbau entsprechend der Beschlüsse ausführen.

### § 9

#### **Haftungsausschluss**

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### § 10

#### **Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben; auf § 12 Abs. 5 BauGB wird hingewiesen. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

### § 11

#### **Rechtswirksamkeit des Vertrages**

Dieser Vertrag wird erst mit der Erteilung der Baugenehmigung nach § 33 BauGB an den Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens auf dem Vorhabengrundstück oder dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“ rechtswirksam.

**§ 12**  
**Schlussbestimmungen**

1. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass Dritte entsprechend den Regelungen des Informationsfreiheitsgesetzes Einsicht in diesen Vertrag und die damit in Zusammenhang stehenden Vorgänge nehmen können.
2. Vertragsänderungen oder Ergänzungen sowie Nebenabreden bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Bielefeld, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stadt Bielefeld

Der Oberbürgermeister  
Bauamt  
I. A.

\_\_\_\_\_  
City Passage Bielefeld  
G.m.b.H. & Co. KG