

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/67.01
„Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“

zwischen

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

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und

2. der **FIBONA GmbH**,
Heinrich-Hertz-Str. 2, 65232 Taunusstein

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt -.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages sind die beiden Vorhaben „Vier-Sterne-Hotel“ sowie „Wohn- und Geschäftshaus mit 2-Sterne-Hotel“ und im Zusammenhang damit stehende Maßnahmen.
2. Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.
3. In einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 30.06.2014 zwischen dem Vorhaben-träger und der Stadt wurden bereits Vereinbarungen zu den Vorhaben getroffen, insbesondere zur Gestaltung und Nutzung der Platzfläche des Neumarktes einschließlich einer Zu- und Abfahrt für die Gäste des Vier-Sterne-Hotels.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Der als Entwurf beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Vertrages.

§ 3

Beschreibung der Vorhaben

1. Der Vorhabenträger beabsichtigt, über die zu seiner Unternehmensgruppe gehörende Projektgesellschaft Quartiersbebauung am Neumarkt GmbH & Co. KG im südwestlichen Teil des Plangebietes – am Südrand des Neumarktes – ein Vier-Sterne-Hotel zu errichten, für welches bereits am 24.07.2014 eine Baugenehmigung nach dem zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 erteilt worden ist.
2. Der Vorhabenträger beabsichtigt weiterhin selbst ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem 2-Sterne-Hotel zu errichten. Nach den Festsetzungen des zur Zeit rechts-verbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.00 ist die Realisierung dieses

Vorhabens nicht zulässig. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau geschaffen werden.

3. Mit Beschluss vom 18.09.2014 hat der Rat der Stadt die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB zugestimmt und mit Beschluss vom 23.06.2015 hat der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) den Bebauungsplan als Entwurf sowie dessen Offenlegung beschlossen. Die Offenlegung erfolgt vom 17.07. bis einschließlich 21.08.2015.
4. Die für das Vorhaben in Anspruch zu nehmenden Flächen stehen im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der seiner Unternehmensgruppe angehörenden Projekt-gesellschaft.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der beiden Vorhaben im Vertragsgebiet gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01.
2. Für das Wohn- und Geschäftshaus einschließlich 2-Sterne-Hotel wird im Einvernehmen mit der Stadt die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB angestrebt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit den Baumaßnahmen innerhalb eines Zeitraumes von 3 Monaten nach Bestandskraft der noch zu erteilenden Baugenehmigung zu beginnen und das Bauvorhaben alsdann innerhalb von 36 Monaten, spätestens bis 31.12.2018, fertigzustellen. Eine Verlängerung der Durchführungsfrist ist mit Zustimmung der Gemeinde möglich.
3. 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.
4. Der Vorhabenträger hat den Nachweis, dass er zur Erbringung des zur Baufinanzierung notwendigen Kapitals in der Lage ist, bereits erbracht.

§ 5

Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Bebauung des Grundstücks für das Wohn- und Geschäftshaus mit 2-Sterne-Hotel erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen, soweit nicht in den Kaufverträgen mit der Stadt für beide Vorhaben andere Regelungen getroffen wurden.

§ 6

Wegeverbindung zum Kesselbrink

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die für die Allgemeinheit zugängliche Wegeverbindung zwischen Neumarkt und Philipp-Reis-Platz/Kesselbrink auf seinem Grundstück zwischen den beiden Gebäuden in Abstimmung mit der Stadt herzustellen.

Die Stadt Bielefeld bemüht sich um den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung für die Umsetzung der o.g. Wegeverbindung unter § 6 Abs.1 dieses Vertrages, die von öffentlichem Interesse ist. Die Förderung von Maßnahmen zur Stadterneuerung richtet sich nach den Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen vom

22.10.2008 sowie den Nebenbestimmungen des jeweiligen Zuwendungsbescheides.

Die jeweiligen Anträge auf Gewährung einer Zuwendung, die Abwicklung der Fördermaßnahmen sowie die Abstimmung der Maßnahmen mit dem Fördermittelgeber erfolgt durch die Stadt. Die Stadt ist Zuwendungsempfängerin. Ein entsprechender Antrag wurde bereits gestellt. Die Maßnahme „Neugestaltung des Platzes Neumarkt“ ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits in das Stadterneuerungsprogramm 2015 des Landes NRW aufgenommen worden. Ein rechtskräftiger Zuwendungsbescheid zur Finanzierung der Maßnahme liegt derzeit noch nicht vor.

Die Gesamtkosten für die Planung und Umsetzung der Maßnahme werden voraussichtlich – sofern förderfähig – zu 80% durch Städtebaufördermittel und zu 20% durch einen kommunalen Eigenanteil getragen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den kommunalen Eigenanteil in Höhe von 20% der förderfähigen Kosten sowie eventuell nicht förderfähige Kosten ganz zu übernehmen. Details sind in einem städtebaulichen Vertrag nach Vorlage des Zuwendungsbescheides zu regeln.

Sofern keine Mittel der Städtebauförderung für die Umsetzung der o.g. Wegeverbindung eingeworben werden können, werden die Kosten vollständig vom Vorhabenträger getragen.

§ 7

Abgeltung des öffentlichen Spielplatzbedarfs

Als Abgeltung des sich durch die neue Bebauung (27 Wohneinheiten im Wohn- und Geschäftshaus) ergebenden zusätzlichen Bedarfs an Spielplatzflächen zahlt der Vorhabenträger der Stadt auf besondere Anforderung, frühestens jedoch 4 Wochen nach Eintritt der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages (s. § 11), einen Betrag in Höhe von **24.800,00 €** für eine Aufwertung des Spielangebotes im Wohnumfeld.

Die Aufwertung des Spielangebotes wird voraussichtlich im Sommer 2017 durch die Stadt – Umweltbetrieb (Geschäftsbereich Stadtgrün und Friedhöfe) – realisiert. Der Vorhabenträger erhält von der Stadt auf Anforderung einen Nachweis über die zweckentsprechende Verwendung des Betrages.

§ 8

Veräußerung der Grundstücke, 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.

§ 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 Rechtswirksamkeit des Vertrages

Dieser Vertrag wird erst mit der Erteilung der Baugenehmigung nach § 33 BauGB für das Wohn- und Geschäftshaus mit 2-Sterne-Hotel an den Vorhabenträger oder dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 rechtswirksam.

§ 11 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 29.07.2015

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
i. A.



Bielefeld, den 29.07.2015



Vorhabenträger