

ANLAGE 7

Wesentliche Regelungen des Städtebaulichen Vertrages

§ 1 Verkaufsflächen

(1)

Der Investor verpflichtet sich, maximal 19.900 m² Verkaufsfläche innerhalb des geplanten Einkaufszentrums als Einzelhandelsfläche zu errichten und zu nutzen bzw. von Dritten nutzen zu lassen.

(2)

Die Parteien sind sich einig, dass sich die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums aus der Summe der einzelnen, in ihm zusammengefassten Einzelhandelsbetriebe ergibt. Die Verkaufsfläche des einzelnen Einzelhandelsbetriebes ist die Fläche, die innerhalb des Gebäudes dem Verkauf dient und vom Kunden betreten werden kann, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Zur Verkaufsfläche werden auch diejenigen Bereiche gezählt, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber Ware für diese sichtbar ausliegt (z. B. Käse- oder Wursttheke).

(3)

Die Parteien sind sich demgemäß auch darüber einig, dass die folgenden Flächen nicht zur Verkaufsfläche gehören:

- die Ladenstraße des Einkaufszentrums („Mall“) einschließlich dieser zugeordneter Treppen sowie sämtliche sonstige Flächen außerhalb der Ladenlokale bzw. der einzelnen Einzelhandelsbetriebe, auch soweit sie lediglich vorübergehend (d. h. in einem zusammenhängenden Zeitraum für nicht länger als sechs Wochen und pro Jahr insgesamt für nicht länger als fünf Monate) zu Verkaufszwecken genutzt werden,
- alle Flächen innerhalb des Einkaufszentrums, die nicht im oben genannten Sinne dem Verkauf dienen. Dies betrifft auch sog. einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie z.B. die Flächen einer Bank, eines Reisebüros, einer Apotheke etc. und Gastronomienutzungen nebst Bestuhlung; dies gilt unabhängig davon, ob diese Nutzungen selbständig oder innerhalb einer Einzelhandelsnutzung betrieben werden,
- alle Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar oder sichtbar, aber durchgehend baulich getrennt, die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) der Waren erfolgt.

§ 2 Nachweisverpflichtung

(1)

Der Investor wird erstmals gegenüber der Stadt die Einhaltung der Verkaufsflächenobergrenze von 19.900 m² mit Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen nachweisen. Der Nachweis der Verkaufsflächenobergrenze im Rahmen der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen erfolgt über eine Listenaufstellung, die maßstabsgerechte Zeichnungen im Maßstab 1:200 sowie nachvollziehbare Berechnungen sowie Geschossplänen mit farblicher Markierung der Verkaufsflächen enthält. Die Listenaufstellung wird gemeinsam mit den Bauantragsunterlagen im Maßstab 1:200 bei der Stadt vorgelegt und sodann zur Eröffnung des Einkaufszentrums aktualisiert.

(2)

Sechs Monate nach Eröffnung des Einkaufszentrums erfolgt durch den Investor eine Endauflistung der tatsächlich gebauten und als Verkaufsfläche genutzten Flächen mit planimetrischem Aufmaß. In der Folgezeit kann die Stadt einen Nachweis der vorgenannten Qualität über die als Verkaufsfläche genutzten Flächen verlangen, wenn begründeter Verdacht besteht, dass die Verkaufsflächenobergrenze gemäß Absatz 1 überschritten ist. Sofern das vorbezeichnete planimetrische Aufmaß der Stadt trotz einmaliger schriftlicher Aufforderung nicht innerhalb einer angemessenen Nachfrist vom Investor vorgelegt werden sollte, ist die Stadt berechtigt, dieses selbst zu erstellen oder durch einen von ihr bestimmten Dritten auf Kosten des Investors erstellen zu lassen. Für den Fall der Überschreitung der Verkaufsflächenobergrenze gemäß Absatz 1 weist die Stadt darauf hin, dass sie gegen den Investor ordnungsbehördlich vorgehen kann.

(3)

Zwischen den Parteien besteht im Übrigen Einigkeit darüber, dass die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Velbert Bauanträge wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresses ablehnend bescheiden kann, wenn die Realisierung der zur Genehmigung gestellten Nutzung auf den von der Verkaufsflächenbeschränkung in § 1 umfassenden Grundstücksflächen zu einer Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche von 19.900 m² und damit zu einem Verstoß gegen diesen Vertrag führen würde.

§ 4 Durchwegungen

(1)

Die Betreibergesellschaft verpflichtet sich, die Durchwegung innerhalb des Einkaufszentrums während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums für die Allgemeinheit von der Kolpingstraße bis zum Europaplatz auf einer Breite von insgesamt mindestens 5 m offenzuhalten. Darüber hinaus verpflichtet sich die Betreibergesellschaft, nach der Öffnungszeit des Einkaufszentrums diese Durchwegung bis 24:00 Uhr offenzuhalten.

Die durch die Maßnahme gem. Satz 2 entstehenden Kosten werden für die ersten zwölf Monate nach Eröffnung des Einkaufszentrums von der Betreibergesellschaft getragen. Danach werden in jeweils sechsmonatigen Perioden die Kosten von einer der Vertragsparteien nach folgender Maßgabe getragen:

Ergibt sich aufgrund einer von der Betreibergesellschaft mit Eröffnung des Einkaufszentrums fest zu installierenden und zu betreibenden Anlage zur Fußgänger-Frequenzmessung, dass im Durchschnitt der jeweiligen vorangegangenen Periode nach der Öffnungszeit des Einkaufszentrums bis um 24:00 Uhr mehr als 100 Personen pro Tag die Durchwegung

nutzen, übernimmt die Betreibergesellschaft die Kosten, im anderen Fall werden gegen prüfbares Nachweis die Kosten der Bewachung der Stadt in Rechnung gestellt.

Die Stadt kann zu jedem Zeitpunkt verlangen, dass die Durchwegung nach den Öffnungszeiten des Einkaufszentrums dauerhaft oder teilweise geschlossen wird. Bei teilweiser Schließung werden die Kosten der Überwachung der Stadt in Rechnung gestellt. Bei der periodischen Betrachtung gemäß Untersatz 2 und 3 sind die Zeiten der teilweisen Schließung mit zu berücksichtigen, so dass auf die durchschnittliche Nutzung abzustellen ist. An Sonn- und Feiertagen bleibt die Durchwegung geschlossen.

(2)

Hinsichtlich der Durchwegung zwischen Friedrichstraße und Corbygasse verpflichtet sich die Betreibergesellschaft zur Offenhaltung und zum Betrieb einer solchen mit dem Charakter eines untergeordneten Nebenein- und -ausgangs während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums.

§ 5

Anlieferungszone

(1)

Der Investor verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass die baulich für die Anlieferung hergerichteten Zonen nur zwischen den Zeiten 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr werktags genutzt werden. Hierbei handelt es sich um die Hauptanlieferungszone an der Oststraße sowie die Nebenanlieferungszone in der Kolpingstraße. Die Stadt wird zur Sicherung der Zufahrten zu den Anlieferungszone alle notwendigen verkehrsregelnde Maßnahmen veranlassen.

(2)

Die Betreibergesellschaft verpflichtet sich, durch Errichtung einer Polleranlage, deren Standort die Stadt im Einvernehmen mit der Betreibergesellschaft festlegt, auf ihre Kosten dafür Sorge zu tragen, dass große Anlieferfahrzeuge den Europaplatz nur in der Zeit zwischen 6.00 Uhr und 11.00 Uhr befahren. Große Anlieferfahrzeuge im vorstehenden Sinne sind solche Anlieferfahrzeuge, die ein zulässiges Gesamtgewicht ab 7,5 t aufweisen oder denen es aufgrund ihrer Größe und/oder ihrer Schwenkradien nicht möglich ist, nach erfolgter Anlieferung wieder vorwärts in die Oststraße einzubiegen. Die Betreibergesellschaft sorgt durch geeignete Maßnahmen dafür, dass alle nicht großen Anlieferfahrzeuge nach erfolgter Anlieferung die Ausfahrt über die Oststraße nutzen. Der Feuerwehr und Fahrzeugen zur Belieferung des Forums Niederberg ist jederzeit eine Befahrung des Europaplatzes zu gewährleisten. Zweitschlüssel für die Polleranlage erhalten die Feuerwehr, das Forum Niederberg sowie die Betreibergesellschaft.

§ 6

Gestaltung

(1)

Die Fassadengestaltung des Einkaufszentrums erfolgt gemäß den qualifizierten Plänen der **Anlage 4**. Die Gestaltung der Brücke zwischen Einkaufszentrum und Parkhaus an der Oststraße wird im Zuge der Konkretisierung der Planungen zum Parkhaus an der Oststraße einvernehmlich zwischen dem Investor, der Stadt und der VGV festgelegt. Der Investor wird der Stadt und der VGV zeitgerecht drei Gestaltungsvarianten vorlegen. Die Entscheidung, welche der Gestaltungsvarianten umgesetzt wird, obliegt Stadt und VGV.

(2)

Wesentliche Änderungen der Fassadengestaltung bedürfen der Zustimmung der Stadt. Eine wesentliche Änderung ist dann gegeben, wenn diese mehr als 10% der Fläche einer Fassade betrifft und die Änderung nicht bauordnungsrechtliche Gründe hat. Fassade im vorstehenden Sinne ist jeweils die Fassade an der Kolpingstraße, der Oststraße, dem Europaplatz, der Corbygasse und der Friedrichstraße. Die beiden auf die Villa Herminghaus gerichteten Fassaden der Kolpingstraße bzw. der Oststraße stellen jeweils eigenständige Fassaden dar und sind separat zu betrachten.

(3)

Eine wesentliche Änderung liegt auch dann vor, wenn das gestalterische Grundkonzept des sogenannten Schlösser und Beschläge-Themas nicht beibehalten wird. Auch bei unwesentlichen Änderungen sind die Maßgaben des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes zu beachten.

(4)

Der Investor wird vor Errichtung der Fassadenelemente (Außenhaut) des Einkaufszentrums und der Brücke eine Bemusterung von Musterfassadenteilen mit dem zukünftigen Generalunternehmer vornehmen und hierzu Vertreter der Stadt einladen. Die Bemusterung erfolgt in Velbert. Sie erfolgt im Einvernehmen mit dem Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt und unter fachlicher Begleitung der Stadtverwaltung

§ 9

Villa/Museum

(1)

Die Stadt beabsichtigt, einen Anbau an die Villa Herminghaus und das Einkaufszentrum bis zur Nutzungsaufnahme des Einkaufszentrums zu erstellen. Der Investor verpflichtet sich daher, eine bauliche Verbindung auf eigenem Grund zwischen dem Einkaufszentrum und dem Anbau in der Weise vorzusehen, dass ein Sturz mit einer Breite von mindestens 2 m sowie einer darunter leicht zu entfernenden Mauerkonstruktion geschaffen wird. Der Investor stimmt einer grundbuchlichen Sicherung der baulichen Verbindung zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Villa Herminghaus zu. Der Investor verpflichtet sich zur Offenhaltung der Verbindung während der Dauer der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums, ab dem Zeitpunkt zu dem der Anbau an das Einkaufszentrum realisiert worden ist.

(2)

Sofern die Stadt 12 Monate vor Nutzungsaufnahme des Einkaufszentrums erklärt, dass der Anbau und die Nutzung der Villa als Museum bis zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme des Einkaufszentrums, spätestens drei Monate danach, erfolgt, gehen die Kosten, die mit der Herstellung und Öffnung unterhalb des Sturzes sowie der Offenhaltung während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums zusammenhängen, zu Lasten des Investors. Erfolgt die Erklärung bzw. Umsetzung des Anbaus zu einem späteren Zeitpunkt, gehen die baulichen Kosten sowie etwaige Kosten zur Anpassung des Innenausbauens zu Lasten der Stadt. Die Stadt verpflichtet sich, die Obliegenheiten aus dieser Regelung auf den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Villa Herminghaus zu übertragen.

§ 12

Oststraße (2. Abschnitt Kolpingstraße – Bahnhofstraße)

Die TBV verpflichtet sich, den Ausbau der Oststraße im Streckenabschnitt Kolpingstraße - Bahnhofstraße vorzunehmen. Die Ausbaumaßnahme wird vor der Nutzungsaufnahme des

Einkaufszentrums fertig gestellt sein. Der Investor wird der Stadt und der TBV einen Monat vor Baubeginn einen aktualisierten Bauzeitenplan für das Einkaufszentrum vorlegen und Anpassungen dieses Planes unverzüglich mitteilen.

§ 16 Parkhaus

Die dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 616.03 – Markzentrum – zugrunde liegende planerische Konzeption der Stadt sieht die Erschließung des Einkaufszentrums über ein noch von der VGV zu errichtendes Parkhaus an der Oststraße vor. Um die von der Stadt städtebaulich gewünschte Erschließung sicherzustellen, gestattet die VGV dem Investor oder einem von ihm Beauftragten die Errichtung einer Verbindungsbrücke zwischen dem noch zu errichtenden Parkhaus der VGV an der Oststraße und den Stellplätzen auf dem Parkdeck des Einkaufszentrums gemäß **Anlage 13**, die Eigentum des Investors wird. Die Stadt erteilt für die Verbindungsbrücke ihre Zustimmung und die straßenrechtliche Genehmigung wird die Brücke durch Grunddienstbarkeit dinglich sichern. Die VGV gestattet die Nutzung des Parkhauses zum Zwecke der Durchfahrt auf die Brücke und die Stellplätze auf dem Parkdeck. Hierfür erfolgt eine dingliche Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit. Die VGV stimmt der Eintragung einer Zuwegungsbaulast zur öffentlich-rechtlichen Umsetzung der Grunddienstbarkeit zu. Die VGV verpflichtet sich, das Parkhaus zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme des Einkaufszentrums fertig zu stellen und zu betreiben. Näheres regelt eine Kooperationsvereinbarung zu Parkanlagen zwischen der VGV und dem Investor, in der insbesondere nähere Regelungen getroffen werden zum Bau und Betrieb des Parkhauses an der Oststraße, zur gemeinsamen Bewirtschaftung und zur einheitlichen Ausübung von Gestaltungsrechten gegenüber einem Betreiber.

§ 17 Regelung zur Ersatzvornahme

(1)

VGV und TBV (zusammen „Fertigstellungsverpflichtete“) haben gegenüber dem Investor in §§ 12 und 16 Fertigstellungsverpflichtungen übernommen, die sich am Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme des Einkaufszentrums orientieren und auf Basis des Bauzeitenplans miteinander abgestimmt worden sind. Der Investor sichert den Fertigstellungsverpflichteten zu, jederzeit dabei zu kooperieren, dass diese ihre Fertigstellungsverpflichtungen einhalten können. Die Parteien streben insoweit einen jederzeitigen loyalen Umgang miteinander an. Auf das Abstimmungserfordernis gem. § 15 wird gesondert hingewiesen.

(2)

Sofern zwölf Monate vor dem gemäß Bauzeitenplan festgelegten Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme des Einkaufszentrums und danach erkennbar ist, dass die Fertigstellungsverpflichtungen jeweils nicht eingehalten werden können, ist die Betreibergesellschaft berechtigt, die entsprechende Baumaßnahme durch beauftragte Dritte errichten oder fertig stellen zu lassen, wenn die Betreibergesellschaft dem jeweiligen Fertigstellungsverpflichteten dies mit einer Vorlauffrist von einem Monat angedroht hat und der jeweilige Fertigstellungsverpflichtete nicht innerhalb dieser Frist nachvollziehbar darlegt, dass das jeweilige Gewerk bis zur Nutzungsaufnahme des Einkaufszentrums fertig gestellt sein wird.

Für den Fall der Ersatzvornahme hat die Betreibergesellschaft das Recht auf Vertragsübernahme in Bezug auf die von den Fertigstellungsverpflichteten beauftragten

Unternehmer. Der jeweilige Fertigstellungsverpflichtete trägt im Fall der Ausübung des Ersatzvornahmerechts der Betreibergesellschaft die Kosten inkl. der Beschleunigungskosten der Ersatzvornahme, wobei die Betreibergesellschaft dem Fertigstellungsverpflichteten nach Beendigung der Ersatzvornahme eine Aufstellung mit der Ermittlung der tatsächlichen Aufwendungen und einen Kostennachweis zukommen lässt. Der Fertigstellungsverpflichtete erhält Gelegenheit, diese Unterlagen zu prüfen und etwaige Einwände gegen die Aufwendungen oder die Angemessenheit der hierfür aufgewandten Kosten innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zugang der Unterlagen schriftlich bei dem Investor anzumelden. Können sich die betroffenen Parteien nicht innerhalb von einem Monat nach Zugang der Anmeldung der Einwände bei der Betreibergesellschaft auf die Berechtigung der Einwände einigen, werden die Parteien gemeinsam einen Schiedsgutachter beauftragen, um die Berechtigung der Einwände zu ermitteln, sofern und soweit die zugrunde liegenden Positionen zwischen dem Fertigstellungsverpflichteten und der Betreibergesellschaft gemäß den Einwänden weiterhin streitig sind. Die Parteien sollen innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Ablauf der vorgenannten Monatsfrist eine Einigung über die Person des Schiedsgutachters erzielen. Gelingt dies nicht, wird der Schiedsgutachter auf Antrag einer der Parteien durch den Präsidenten der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf bestimmt. Der Schiedsgutachter räumt den Parteien hinreichend Möglichkeit ein, um ihre jeweiligen Positionen schriftlich und im Rahmen einer oder mehrerer Anhörungen in Anwesenheit der Parteien und ihrer Berater darzulegen, wobei allerdings als vereinbart gilt, dass eine Anhörung, falls eine Partei bei einer solchen Anhörung nicht zugegen ist, obwohl sie über die Anhörung ordnungsgemäß informiert wurde, in Abwesenheit dieser Partei stattfinden kann. Die endgültige Entscheidung des Schiedsgutachters muss sich im Rahmen der von den Parteien dargelegten Positionen bewegen. Die Entscheidung des Schiedsgutachters ist für die Parteien endgültig und verbindlich. Hinsichtlich der Kosten des Schiedsgutachters gelten die §§ 91 und 92 ZPO entsprechend.

(3)

Die Fertigstellungsverpflichteten übernehmen über die Kosten der Ersatzvornahme hinaus keinerlei Haftung und tragen keinerlei Kosten dafür, dass trotz Ersatzvornahme die jeweilige Baumaßnahme – gleich aus welchen Gründen – nicht rechtzeitig fertig gestellt wird. Gleiches gilt, wenn die Betreibergesellschaft von ihrem Recht zur Ersatzvornahme keinen Gebrauch macht, der jeweilige Fertigstellungsverpflichtete aber zu dem in Absatz 2 festgelegten Zeitpunkt schriftlich mitteilt, dass erkennbar ist, dass die jeweilige Baumaßnahme nicht rechtzeitig fertig gestellt sein wird. Der Haftungsausschluss gilt nicht, wenn die Fertigstellungsverpflichteten vorsätzlich gehandelt haben. Die Beweislast hierfür obliegt dem Investor.

§ 21

Einziehung Corbygasse/Chatellerautweg

Die Stadt verpflichtet sich, die Teilflächen Corbygasse und Chatellerautweg in den in **Anlage 18** dargestellten Bereichen nach Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 616.03 - Marktzentrum - zu entwidmen. Die Teilentwidmung der gemäß Bebauungsplan für die Bebauung vorgesehenen Teilflächen soll bis zur Übergabe der städtischen Grundstücke an den Investor erfolgt sein.