

## Entwicklungsvereinbarung

zwischen der Stadt Idstein  
vertreten durch  
Bürgermeister Gerhard Krum und Ersten Stadtrat Dr. Herbert Koch  
König-Adolf-Platz 2  
65510 Idstein

- nachfolgend "Stadt" genannt -

und der PLS Partner Lebendige Stadt GbR  
vertreten durch  
Helmut Koprian, Wolfgang Kunz und Peter Freischlad  
Altenberger Str. 5  
35576Wetzlar

- nachfolgend "PLS" genannt -

### Vorbemerkung

Die PLS ist eine konzernunabhängige Entwicklungsgesellschaft mit den drei Gesellschaftern KOPRIAN IQ OBJEKTENTWICKLUNG GmbH Christoph-Probst-Weg 4 20251 Hamburg, KuBuS Generalplanungs- und Entwicklungs-GmbH Altenberger Straße 5 a 35576 Wetzlar und Objektwert Immobilien Consult GmbH & Co. KG Hindenburgstr. 11 a 35683 Dillenburg. Nach positiven ersten Grundstücksverhandlungen wird durch die Beteiligten der PLS für das Projekt Idstein kurzfristig eine Projektgesellschaft gegründet, nachfolgend „LS“ genannt.

Die Stadt ist daran interessiert, dass in Idstein ein innerstädtisches Einkaufszentrum realisiert wird und hierdurch stadtentwicklungspolitisch eine nachhaltige Stärkung der zentralen Einzelhandelsfunktion der Stadt Idstein bewirkt wird.

Durch das Einkaufszentrum soll die vorhandene Einzelhandelsverkaufsfläche deutlich vergrößert, die Sortimente erweitert und ergänzt und dadurch die Attraktivität und Versorgungsfunktion der Innenstadt gestärkt werden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt ist hierbei eine Ausweitung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes auch um fehlende oder unterrepräsentierte Branchen und Sortimente. Dies erfordert eine angemessene Größenordnung der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums, seine leistungsfähige Vernetzung mit den innerstädtischen Einkaufslagen sowie eine optimale Verkehrsanbindung.

Die Stadt sieht ein innerstädtisches Grundstücksareal für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums als geeignet an. Das aufgrund seines Lagevorteile von der Stadt und PLS vorgesehene Grundstücksareal liegt in der Altstadt zwischen Rodergasse (hier Anbindung an die vorhandene Fußgängerzone), Limburger Straße, Am Hexenturm und Schulgasse unter Einbeziehung der Fläche des Omnibusbahnhofs, der in nächster Zeit durch die Stadt verlegt werden soll. Das Grundstücksareal ist in dem als Anlage 1 beigefügten Grundstücksplan rot umrandet.

Die Stadt ist daran interessiert, dass dieser Bereich nach teilweisem Abbruch bzw. Umbau der bestehenden Bebauung städtebaulich neu geordnet und durch Einfügung eines attraktiven, in das Stadtbild eingepassten innerstädtischen Einkaufszentrums aufgewertet wird.

Die PLS ist daran interessiert, dieses Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> bis maximal 12.000 m<sup>2</sup> zzgl. Flächen für einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomie von ca. 1.500 bis max. 2.500 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der Markt- und Umfeldgegebenheiten und in Abstimmung mit der Stadt für die Projektgesellschaft LS (als Investor und Eigentümer des Einkaufszentrums) vorzubereiten, damit durch diese alle erforderlichen Grundstücke erworben und die notwendigen Investitionen getätigt sowie die baurechtlichen und vertraglichen Grundlagen für die spätere Realisierung geschaffen werden können.

Die PLS wird darauf hinwirken, von dieser Gesellschaft den Auftrag zur Erbringung sämtlicher Leistungen von der Projektentwicklung, über die Generalplanung (einschließlich Vergabe und Begleitung der Bauarbeiten) bis zur Vermietung und zum Management des dann fertiggestellten Einkaufszentrums zu erhalten.

Auf dieser Grundlage vereinbaren die PLS und die Stadt Folgendes:

## § 1

### Leistungen der PLS

- 1.1 Die PLS wird in einem mehrstufigen Verfahren in enger Abstimmung mit der Stadt die Möglichkeiten und die Machbarkeit der Realisierung des Einkaufszentrums in der Idsteiner Altstadt prüfen. Ein dialogorientiertes, moderiertes Planungsverfahren unter Beteiligung der Anlieger und Bürgerinnen und Bürger ist zwingender Bestandteil der Vorentwurfsphase.
- 1.2 Die PLS wird die Eignung des oben beschriebenen Standortes für die Errichtung eines Einkaufszentrums im Detail weitergehend überprüfen und hierzu eine aussagefähige Standortanalyse vornehmen.
- 1.3 Die PLS wird ein Nutzungsprogramm sowie ein Branchen- und Mieterkonzept für das innerstädtische Einkaufszentrum entwickeln und die wirtschaftliche Machbarkeit des Gesamtprojektes untersuchen. Die PLS wird der Stadt frühestens sechs Monate (Mindestzeitraum) und spätestens 24 Monate nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung die bis dahin gewonnenen Ergebnisse aus der Machbarkeitsuntersuchung darstellen und ihre Einschätzung einer Realisierung des Projektes mitteilen. Die PLS steht für Zwischenberichte mindestens im Halbjahres-Rhythmus zur Verfügung.
- 1.4 Der Erwerb der in Anlage 1 dargestellten Grundstücke von den privaten Eigentümern stellt eine besondere Schwierigkeit des Projektes dar.  
PLS wird sich bemühen, bis zum 30.06.2012 für die Grundstücksgesellschaft alle Grundstücke in dem in Anlage 1 umrandeten Areal von den privaten Eigentümern zu erwerben bzw. den Grunderwerb durch entsprechende Optionsverträge zu sichern. Sollte dies nicht gelingen, werden sich Stadt und PLS über das weitere Vorgehen verständigen. Sollte dann hinsichtlich eines alternativen Standortes Einvernehmen zur Weiterverfolgung zwischen der Stadt und PLS erreicht werden, wird diese Entwicklungsvereinbarung entsprechend angepasst werden.
- 1.5 Die PLS erarbeitet innerhalb des unter Ziffer 1.3 genannten Zeitraums für das in Anlage 1 dargestellte Areal ein funktionales Planungskonzept im Maßstab 1:500 und stellt hierzu Einvernehmen mit der Stadt her. Diese Planunterlagen werden Grundlage der weiteren Projektarbeit.

## § 2

### Mitwirkungshandlungen der Stadt

- 2.1 Die Stadt wird – was die Projektentwicklung (vgl. Ziffer 1.3) angeht- ausschließlich mit der PLS zusammenarbeiten und die PLS bei der Entwicklung dieses Vorhabens unterstützen. Sie sichert der PLS insbesondere für den Zeitraum der gemeinsamen Projektentwicklung zu, keine Verhandlungen mit anderen Entwicklern, Bauträgern, Investoren und sonstigen Interessenten zur Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums über mehr als 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder eines „Grüne-Wiese“-Standorts mit innenstadtrelevanten Sortimenten zu führen.
- 2.2 Für den Fall einer beiderseitigen grundsätzlich positiven Entscheidung zu diesem Vorhaben nach Ablauf des in Ziffer 1.3 genannten Mindestzeitraums ist vorgesehen, dass die Stadt die in ihrem Eigentum stehenden und für die Projektrealisierung notwendigen Grundstücke der PLS bzw. der Grundstücksgesellschaft spätestens bis zum 31. Dezember 2011 in Form eines notariellen Optionskaufvertrages zum Kauf anbietet. Dies zunächst vorbehaltlich der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung, die Zustimmung ist bis zum 31. Dezember 2011 einzuholen. Die Stadt wird daher nach Abschluss dieser Vereinbarung eine Wertermittlung der städtischen Grundstücke beauftragen und mit der PLS bzw. der Grundstücksgesellschaft auf dieser Grundlage die Verkaufsverhandlungen aufnehmen, mit dem Ziel eines Vertragsschlusses innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss dieser Vereinbarung. Ein Verkauf der städtischen Flächen soll allerdings nur dann stattfinden, wenn und sobald der gesamte Grunderwerb für das Projekt durch PLS gesichert ist. Die Stadt wird außerdem die PLS und die Grundstücksgesellschaft LS beim Ankauf der weiteren für die Realisierung des Vorhabens notwendigen Grundstücke bzw. Grundstücksteile unterstützen.
- 2.3 Die Stadt wird in Abstimmung mit PLS prüfen, ob für das in der Anlage 1 dargestellte Grundstücksareal auf der Grundlage des von der PLS zu entwickelnden und mit der Stadt abzustimmenden Planungskonzeptes sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse noch einzuholender Gutachten (z.B. Einzelhandelsgutachten) ein Bebauungsplan aufzustellen oder der bestehende Bebauungsplan zu ändern ist, oder ob die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Einkaufszentrum auf der Grundlage des bestehenden Baurechts rechtssicher möglich ist. Eine Verpflichtung der Stadt zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans wird durch diese Vereinbarung ausdrücklich nicht begründet. Änderungen der planerischen Zielsetzungen bleiben damit ausdrücklich vorbehalten.  
Soweit ein Bebauungsplan-Verfahren für erforderlich erachtet wird, wird die Erstellung der hierfür notwendigen Plan- und Textunterlagen kostenlos für die Stadt Idstein durch die PLS / KuBuS übernommen. Die Planungshoheit der Stadt, d. h. die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der zuständigen städtischen Stellen, insbesondere der Stadtverwaltung und der Stadtverordnetenversammlung, bleibt dadurch unberührt.
- 2.4 Die Stadt wird während der Dauer der Planung der PLS oder den von ihr zu benennenden Dritten (Unterbeauftragte, Gutachter etc.) die für das Projekt notwendigen und verfügbaren Informationen sowie gegebenenfalls bei der Stadt vorhandene Planungsunterlagen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen, zur Verfügung stellen.

§ 3

**Projektkoordination**

Die Stadt wird zur Koordination der städtischen Fachämter eine Arbeitsgruppe einberufen, die sich in regelmäßigen Abständen mit der PLS über den jeweiligen Stand der Projektentwicklung austauscht.

§ 4

**Kostenregelungen**

- 4.1 Es besteht Einvernehmen darüber, dass im Zuge der Projektentwicklung ggf. die Einholung von Gutachten (z. B. Einzelhandelsgutachten, Verkehrsgutachten, Emissionsgutachten) erforderlich ist. Die Beauftragung erfolgt in beiderseitiger Abstimmung, die Übernahme der Kosten erfolgt durch die PLS bzw. LS oder wird vor Beauftragung abgestimmt.
- 4.2 Im Übrigen trägt jede Partei die in ihrem Aufgabenbereich gemäß dieser Vereinbarung anfallenden Kosten selbst, soweit nicht in dieser Vereinbarung ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt ist.

§ 5

**Laufzeit, Kündigung**

- 5.1 Diese Vereinbarung beginnt am Tag der Unterzeichnung und endet - außer im Falle der vorzeitigen Kündigung - mit der Erbringung der wechselseitigen Leistungen und Mitwirkungshandlungen, spätestens jedoch am 01. März 2014.
- 5.2 Die PLS behält sich vor, diese Vereinbarung ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen, wenn die rechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Vorhabens nicht geschaffen werden können, nicht das gesamte für das Projekt vorgesehene Grundstücksareal erworben werden kann oder ihr die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr möglich erscheint.
- 5.3 Die Stadt kann diese Vereinbarung ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn die PLS aus von ihr zu vertretenden Gründen auch nach schriftlicher Mahnung mit Fristsetzung unter Hinweis auf die Kündigungsmöglichkeiten ihren mit dieser Vereinbarung eingegangenen Verpflichtungen nicht nachkommt.
- 5.4 Die Stadt und die PLS haben das Recht die Vereinbarung zu kündigen, sofern 12 Monate nach Unterzeichnung der Vereinbarung weniger als 50% der für die Realisierung des Projektes erforderlichen Privatgrundstücke vertraglich gesichert sind. Die Stadt und die PLS haben das Recht die Vereinbarung weiterhin zu kündigen, sofern 24 Monate nach Unterzeichnung der Vereinbarung weniger als 90% der für die Realisierung des Projektes erforderlichen Privatgrundstücke vertraglich gesichert sind und die wesentlichen Ankermieter (mindestens 30% der Mietfläche) nicht vertraglich gesichert sind oder die Realisierbarkeit des Vorhabens aus anderen Gründen nicht erreichbar ist.
- 5.5 Gegenseitige Ansprüche - gleich welcher Art - werden durch eine Kündigung gemäß den Ziffern 5.2, 5.3 und 5.4 nicht begründet.

§ 6

Haftung, Sonstiges

- 6.1 Die vertragliche und gesetzliche Haftung der Parteien untereinander ist in den Fällen einfacher Fahrlässigkeit ausgeschlossen. Die Haftung ist nicht beschränkt im Falle der groben Fahrlässigkeit, des Vorsatzes oder wegen schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
- 6.2 Durch diese Vereinbarung sollen für die Parteien die Entscheidungsgrundlagen für die Realisierung des Einkaufszentrums durch die noch zu gründende Grundstücksgesellschaft sowie für die abzuschließenden Grundstückskaufverträge, Planungsverträge, Erschließungsverträge etc. geschaffen werden. Eine Verpflichtung zur Realisierung des Einkaufszentrums durch die PLS oder die Grundstücksgesellschaft besteht ebenso wenig wie eine Verpflichtung der Stadt zur Zustimmung zu den vorgelegten Plänen, wenn ein Einvernehmen über die Planungsgrundlagen nicht erzielt wurde.
- 6.3 Die PLS stellt die bei der Standortuntersuchung festgestellten Erkenntnisse der Stadt Idstein, auch für den Fall der Aufhebung dieser Vereinbarung, in Schriftform zur Verwendung zur Verfügung.
- 6.4 Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Mündliche Vereinbarungen einschließlich solcher über die Aufhebung der Schriftform sind unwirksam.
- 6.5 Der Bestand dieser Vereinbarung wird nicht durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder durch Regelungslücken berührt. Eine unwirksame Bestimmung oder eine Regelungslücke ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen bzw. auszufüllen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung oder der übrigen Regelungen der Vereinbarung weitestgehend entspricht.
- 6.6 Die abschließende Entscheidung über das Projekt obliegt der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein, die in ihrer Entscheidung grundsätzlich frei ist. Auf die Möglichkeit des Bürgerbegehrens und Bürgerentscheids nach § 8b Hessische Gemeindeordnung mit den ggf. daraus entstehenden Folgen wird hingewiesen.

Idstein, den .....  
Stadt Idstein

vertreten durch

Bürgermeister Gerhard Krum

Ersten Stadtrat Dr. Herbert Koch

Dillenburg, den .....

PLS Partner Lebendige Stadt GbR

vertreten durch

Helmut Koprian

Wolfgang Kunz

Peter Freischlad