

Städtebaulicher Vertrag
nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Grundstück Brehnaer Straße 34 a-d, 06749 Bitterfeld-Wolfen

Zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Armin Schenk

nachfolgend Stadt genannt -

und Deutsche Konsum REIT-AG
Försterweg 2
14482 Potsdam

vertreten durch den Vorstand Herrn Rolf Elgeti

nachfolgend Vorhabenträger genannt –

zusammen auch „Parteien“ genannt

wird auf Grund der Neukonzeption im Ergänzungsstandort „BiTZ“ im OT
Stadt Bitterfeld nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgender
städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Inhalt

§ 1 Allgemeines.....	3
§ 2 Vorhaben.....	3
§ 3 Bestand	3
§ 4 Ziel und Zweck.....	3
§ 5 Planungsrecht	4
§ 6 Rechtsnachfolge.....	4
§ 7 Sonstiges	4
§ 8 Bestandteile des Vertrages	4

§ 1 Allgemeines

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks der Flur 10 mit den Flurstücken 28/1, 28/2, 29/2, 29/3 und 57/3; Flur 40 mit den Flurstücken 37/3, 38/3, 390 und 391 der Gemarkung Bitterfeld (Anlage 1).

Auf diesem Grundstück möchte der Vorhabenträger eine Neubelebung der Einzelhandelsfläche umsetzen. Konkret soll das Erdgeschoss im Gebäude an der B100, Brehnaer Straße neu konzipiert werden (Anlage 2).

§ 2 Vorhaben

- (1) Um die Umnutzung zu ermöglichen, hat der Vorhabenträger unter AZ 63-03622-2016-14 (Landkreis Anhalt Bitterfeld) und AZ 0180_2016_BiWo (Stadt) einen Bauantrag gestellt für das straßenzugewandte Gebäude auf dem Flurstück 38/2 der Flur 40.
- (2) Es sind die Nutzungen gem. Anlage 3 beantragt. Der Antrag entspricht einer Verkaufsfläche von 3.347,18 m² (inkl. AldiMarkt mit 780 m²).

§ 3 Bestand

- (1) Am Standort existiert darüber hinaus:

- ein OBI Baumarkt mit 5.825 m² Verkaufsfläche
- ein REWE Vollsortimenter mit 1.242 m² Verkaufsfläche
- eine dm Drogerie mit 656 m² Verkaufsfläche

- (2) Am Standort wären unter Berücksichtigung des genehmigten Bauantrags zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in einer Höhe von 5.245,18 m² vorhanden. Davon sind ca. 2.678 m² als nahversorgungsrelevant und 2.567,18 m² als zentrenrelevant einzustufen.

- (3) Der Vorhabenträger plant darüber hinaus eine Entwicklung des ersten Obergeschosses für den Bereich Freizeit, Gesundheit und Sport. Dies beinhaltet Praxen, Dienstleistungen und Gastronomie. Die ehemaligen Flächen im ersten Obergeschoss mit zentrenrelevanten Sortimenten (ca. 1.589 m²; insb. Bekleidung) werden in der bisherigen Form nicht neuvermietet.

§ 4 Ziel und Zweck

Die Parteien vereinbaren, dass die unter § 3 benannten Verkaufsflächen von

- 5.825 m² Baumarkt
- 2.678 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und
- 2.567,18 m² zentrenrelevante Sortimente

nicht überschritten werden sollen. Alle Änderungen der Mieter sind der Stadt anzuzeigen. Bei Änderungen, die eine Überschreitung der vorgenannten Schwellenwerte auslösen würden, ist die Zentrenverträglichkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen und die Zustimmung der Stadt einzuholen. Wird diese Zustimmung nicht eingeholt bzw. nicht erteilt, ist die Stadt berechtigt abwehrende Maßnahmen einzuleiten. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Schadensersatz gegenüber der Stadt besteht nicht.

§ 5 Planungsrecht

Der Standort weist im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet für Einzelhandel sowie ein Gewerbegebiet aus. Zur Regelung der Verkaufsflächen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt von 2009 wurde am 18.06.2014 unter Beschlussnummer 019-2014 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 01-2014btf „Einkaufszentrum BiTZ“ gefasst. Die Stadt behält sich vor, die unter § 4 genannten Verkaufsflächen verbindlich in einem Bebauungsplan zu regeln. Der Vorhabenträger erteilt seine Zustimmung dazu bereits jetzt.

§ 6 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern oder einem Dritten weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem Vorhabenträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 7 Sonstiges

- (1) Die Parteien sind sich einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen wechselseitig angemessen sind.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags rechtsungültig sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die ihrem Sinn und Zweck möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken des Vertrags.
- (3) Änderungen dieses Vertrags sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart und rechtsverbindlich von beiden Seiten unterschrieben sind. Eine Abdingbarkeit dieser Schriftlichkeit ist unzulässig.
- (4) Übereinstimmend erklären beide Vertragsparteien, dass außerhalb dieses Vertrages keine Nebenabreden getroffen wurden. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese rechtsunwirksam sind.

§ 8 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrags. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

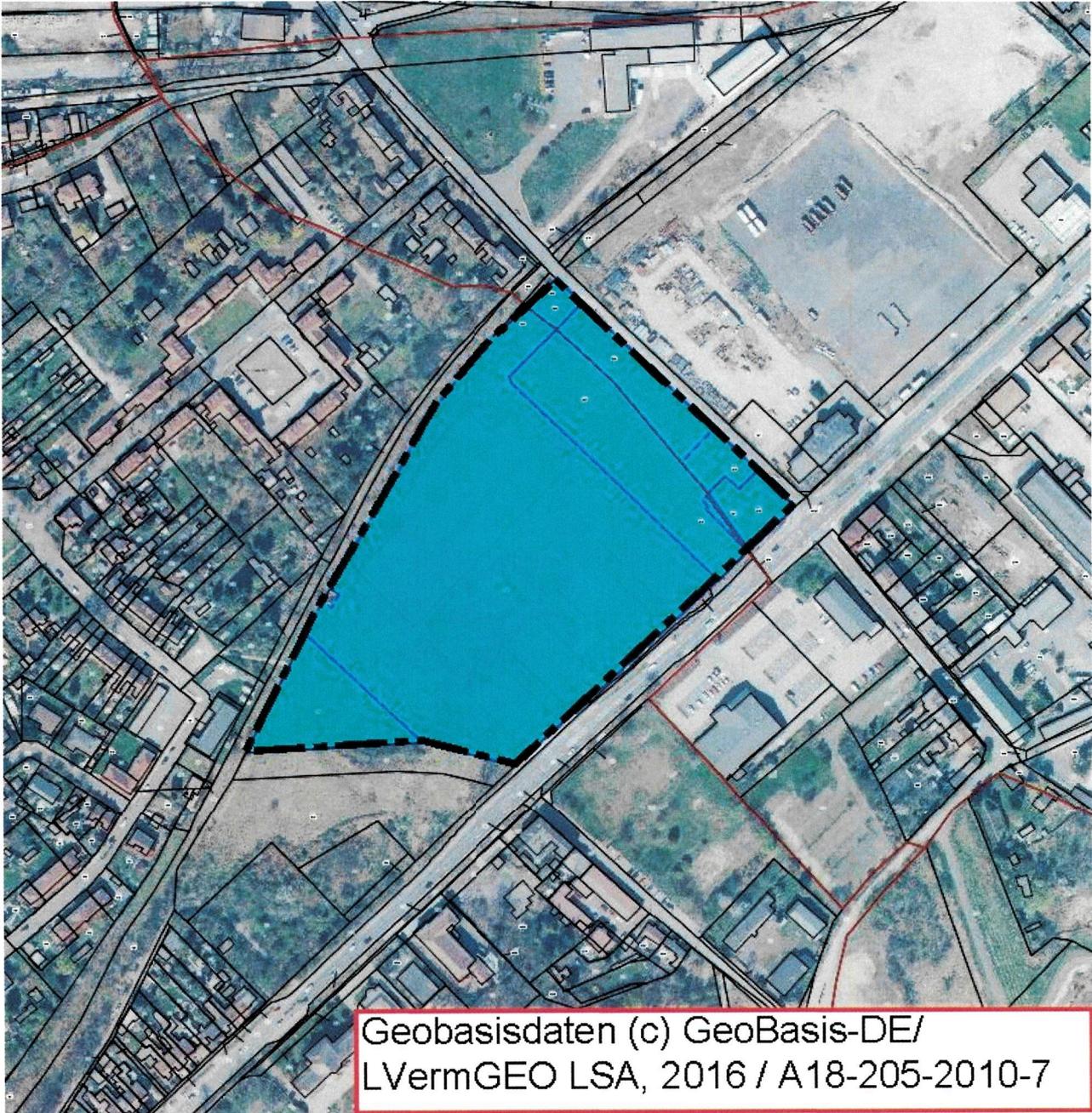
- Anlage 1 – Grundstücksübersicht
- Anlage 2 – Fotos
- Anlage 3 – Baubeschreibung

Bitterfeld-Wolfen,

.....
Armin Schenk
Oberbürgermeister
Stadt Bitterfeld-Wolfen

Pohdau
Bitterfeld-Wolfen, *09.03.2017*

Rolf Elgeti
.....
Rolf Elgeti
Vorstand
Konsum REIT AG

Anlage 1

Anlage 2



Anlage 3

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Am Flugplatz 1
06359 Köthen (Anhalt)**HARTMUT WOLF**
INNENARCHITEKT
Mitglied der Architektenkammer BerlinKOBLENZER STRASSE 8
10715 BERLIN-WILMERSDORFBAMBERGER STRASSE 40
10779 BERLIN-WILMERSDORFTEL 030 392 27 97
FAX 030 85 73 39 16
MOBIL 0171 747 42 47
E-MAIL WOLF-BERLIN@WEB.DE

Berlin, 15.12.2016

Fachmarktzentrum Bitterfeld
Brehnaer Strasse 34
06749 Bitterfeld**BAUBESCHREIBUNG (Gewerbliche Anlagen) Anlage zum Bauantrag vom 15.12.2016**

Geplante Flächenänderungen durch Erweiterungen von Einzelhandelsunternehmen der Mieter KIK, TEDI und Deichmann und Umzug der Mieter Sonnenstudio, Reisebüro, Pizza-Dienst und Zoohandlung in neue Räume.

Haus B**Mieter KIK**

Die Fläche des Mieters KIK soll um die Flächen der Zoohandlung erweitert werden. Dazu sollen die Trennwand und alle Nebenräume abgebrochen werden. Die Decken- und Fußbodenflächen sollen einheitlich hergestellt werden. Alle technischen Anlagen werden zu einer Einheit zusammengeführt.

Bestandsfläche ca. 497,50 qm + Erweiterungsfläche ca. 422,75 qm = Neu ca. 925,01 qm
Verkaufsfläche ca. 739,00 qm
Die Anzahl der 2-3 Mitarbeiter ändert sich nicht, vorhandenen Sozialräume bleiben erhalten.

Mieter TEDI

Die Flächen des Mieters TEDI soll um die Flächen des Sonnenstudios und leerstehende Flächen erweitert werden. Dazu sollen die Trennwände und ein Teil der Nebenräume abgebrochen werden. Die Decken- und Fußbodenflächen sollen einheitlich hergestellt werden. Alle technischen Anlagen werden zu eine Einheit zusammengeführt.

Bestandsfläche ca. 777,26 qm + Erweiterungsfläche ca. 367,74 qm = Neu ca. 1.142,00 qm
Verkaufsfläche ca. 912,00 qm
Die Anzahl der 3 Mitarbeiter ändert sich nicht, vorhandenen Sozialräume bleiben erhalten.

Haus A

Mieter DEICHMANN

Die Flächen des Mieters Deichmann soll um die Flächen des Reisebüros und einer leerstehende Fläche erweitert werden. Dazu sollen die Trennwand und die Nebenräume abgebrochen werden. Die Decken- und Fußbodenflächen sollen einheitlich hergestellt werden. Alle technischen Anlagen werden zu eine Einheit zusammengeführt.

Bestandsfläche ca. 458,96 qm + Erweiterungsfläche ca. 53,00 qm = Neu ca. 511,96 qm
Verkaufsfläche ca. 406,00 qm

Die Anzahl der 4 Mitarbeiter ändert sich nicht, vorhandenen Sozialräume bleiben erhalten

Mieter FLYING PIZZA

Der Mieter FLYING PIZZA soll umziehen, in gegenüberliegende freie Flächen. Dazu sollen die zwei Einheiten zu einer Einheit zusammengelegt werden. Die Trennwand und ein Teil der Nebenräume sollen dazu abgebrochen werden. Die Decken- und Fußbodenflächen sollen einheitlich hergestellt werden. Alle technischen Anlagen werden zu eine Einheit zusammengeführt.

Alte Bestandsfläche ca. 153,3 qm , Neu Fläche ca. 107,91 qm

Die Anzahl der 2-3 Mitarbeiter, ändert sich nicht, Sozialräume sind in den neuen Räumen vorhanden.

Mieter ZOOHANDLUNG

Der Mieter ZOOHANDLUNG soll umziehen, in die freiwerdenden Flächen von FLYING PIZZA und in angrenzende leerstehende Flächen. Dazu sollen die Einheiten zu einer zusammengelegt werden. Die Trennwand und ein Teil der Nebenräume sollen dazu abgebrochen werden. Die Decken- und Fußbodenflächen sollen einheitlich, den Anforderungen entsprechend hergestellt werden. Alle technischen Anlagen werden zu einer Einheit zusammengeführt.

Alte Bestandsfläche ca. 422,75 qm , Neu Fläche ca. 510,18 qm

Die Anzahl der 2-3 Mitarbeiter, ändert sich nicht, Sozialräume sind in den neuen Räumen vorhanden.

Mieter REISEBÜRO

Der Mieter REISEBÜRO soll umziehen, in die gegenüberliegenden leerstehenden Flächen. Der Fußboden sowie Wände und Decken entsprechen den Anforderungen. Alle technischen Einbauten bleiben unverändert.

Alte Bestandsfläche ca. 24,66 qm , Neu Fläche ca. 69,75 qm

Die Anzahl der 2-3 Mitarbeiter, ändert sich nicht, Sozialräume sind in den neuen Räumen vorhanden.