

Vorvertrag

**über die Grundzüge der vertraglichen Regelungen
für das Vorhaben ECE-Einkaufszentrum Schlosspark**

zwischen

der Stadt Braunschweig, Langer Hof 1, 38100 Braunschweig, vertreten durch den
Oberbürgermeister,

- im Folgenden Stadt

und

der **ECE Projektmanagement GmbH & Co KG**, Heegbarg 30, 22381 Hamburg,

- im Folgenden ECE

ECE beabsichtigt, das innerstädtische Areal des Schlossgartens, umgrenzt durch Bohlweg, Georg-Eckert-Straße, Friesenstraße und den Parkplatz Am Schlossgarten für die Errichtung eines Einkaufszentrums zu nutzen. Das Schlossparkgrundstück befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt und wird als Park genutzt, unter dem Grundstück befindet sich in einem Teilbereich eine zweigeschossige Tiefgarage. Es ist beabsichtigt, dass die Stadt für dieses Vorhaben auf der Grundlage eines entsprechenden Durchführungsvertrages einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan aufstellt.

Mit der folgenden Vereinbarung legen die Vertragsparteien die Grundzüge dieses Durchführungsvertrages sowie des beabsichtigten Grundstücksübertragungsvertrages in Fortführung der am 27. Sept. 2002 geschlossenen Entwicklungsvereinbarung verbindlich fest. Die Regelung der weiteren Details dieser Grundzüge sowie weitere notwendige vertragliche Regelungen bleiben den Verhandlungen über vorgenannte Verträge vorbehalten.

Es ist von ECE beabsichtigt, dass das Vorhaben „ECE-Einkaufszentrum Schlosspark“ von einem Investor durchgeführt wird. Die im Folgenden dargestellten Verpflichtungen von ECE werden deshalb in den genannten Verträgen – die zwischen der Stadt, ECE und dem Investor geschlossen werden - weitgehend dem Investor auferlegt.

§ 1

Von ECE durchzuführende Bauleistungen

- (1) ECE wird auf dem Schlosspark-Grundstück auf der Grundlage der Entwicklungsvereinbarung vom 24. Sept. 2002 und der Projektstudie III E vom 21. Mai 2003 ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 30.000 m² zuzüglich 3.500 m² für einzelhandelsbezogene Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe realisieren.

Die transparente Fassadengestaltung und die Gestaltung der Aufsichtsfläche des obersten Parkdecks sowie der Außenanlagen erfolgen nach Maßgabe des Ergebnisses eines Architektenwettbewerbs (RAW 2001) als einstufiger Realisierungswettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbs im kooperierenden Verfahren mit 4 Teilnehmern, Ausloberin des Wettbewerbs ist ECE. Die zu restaurierenden Schlossfassaden sind von der Wettbewerbsaufgabe ausgenommen.

Die Preisgerichtsempfehlung bindet die Vertragsparteien nur, wenn sie einstimmig getroffen wird.

- (2) Der Sonderbaukörper „Schloss“ wird von ECE mit einer Rekonstruktion der historischen Schlossfassaden in Naturstein errichtet gemäß der als Anhang 1 beigefügten Kurzbeschreibung.
- (3) ECE führt die Freimachung des Schlosspark-Grundstücks und den funktionsfähigen Rückbau der städtischen Tiefgarage (von 1.020 auf ca. 425 Stellplätze) durch und stellt die Anschlüsse des verbleibenden Teils der Tiefgarage an den Fußgängertunnel sowie die Ausfahrten her. Die baulichen Arbeiten, die ECE im Zuge dieser Maßnahme auf öffentlichem Grund vorzunehmen hat, werden in dem Durchführungsvertrag geregelt.
- (4) ECE errichtet ein Parkhaus mit ca. 1.350 Stellplätzen, wobei eine Anbindung an die innerstädtischen Einkaufslagen (jeweils Bohlweg/Kleines Haus/Magniviertel) durch drei vollwertige innenstadtorientierte Auf- und Abgänge erfolgt.

§ 2

Sonstige Leistungen seitens ECE

- (1) ECE trägt die Mehrkosten, die durch die Errichtung der historischen Schlossfassade gegenüber der Errichtung einer modernen Kaufhausfassade entstehen, in Höhe von max. 13,3 Mio. €. Bei Unterschreitung dieses Betrages soll der Differenzbetrag für die Umsetzung der Reiterstandbilder vom Löwenwall auf den neugeschaffenen Platz Schloss verwendet werden. Bei Überschreitung dieses Betrages werden sich die Vertragsparteien auf kostenreduzierende Maßnahmen abweichend von den Festlegungen im Anhang 1, die eine Einhaltung des o. g. Höchstbetrages sicherstellen, verständigen. ECE trägt auch die Kosten für die bauliche Unterhaltung der Schlossfassaden.
- (2) ECE trägt die Kosten, die für die von der Stadt durchzuführende Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und Plätze auf der Grundlage der Programmplanung von Professor Ackers vom 30. April 2003 einschließlich der Leitungsverlegungen, der Verlegung der Stadtbahnanlagen, der Verkehrstechnik, des Anschlusses an das Parkleitsystem, der Verlegung des Wendenmühlengrabens und der Planungsleistungen entstehen, in Höhe von pauschal 11,45 Mio. €, zahlbar 4 Wochen nach Zugang der Baugenehmigung.
- (3) ECE zahlt zum Ausgleich für den Wegfall der ca. 595 Stellplätze in der städtischen Tiefgarage an die Stadt pauschal 5,5 Mio. €, zahlbar bei Beginn des Rückbaus der Tiefgarage.
- (4) ECE trägt die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB, die für die Bebauung des Schlossparks in Höhe von 1,45 Mio. € ermittelt wurden, zahlbar 4 Wochen nach Zugang der Baugenehmigung.

- (5) ECE stimmt der Eintragung von Baulasten für 234 Stellplätze (Wert von 1.755 Mio €) in dem zu errichtenden Parkhaus zu oder zahlt eine entsprechende Ablösesumme. Ein Nutzungsanspruch des Begünstigten bzw. Dritter besteht insoweit nicht.
- (6) ECE zahlt für die Entfernung des auf dem Schlosspark-Grundstück befindlichen Pavillons „Cristallo“ eine Entschädigung in Höhe von 30.000 € an die Stadt, zahlbar bei Beendigung des Pachtvertrages. ECE übernimmt auch die Entschädigung des Pächters.
- (7) ECE trägt die Kosten, die für das Vorhaben im Rahmen des Planverfahrens anfallen (insbes. für die Beauftragung eines Stadtplanungsbüros, für die Erarbeitung der erforderlichen Unterlagen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und für die Änderung des Flächennutzungsplans, für die Umweltverträglichkeitsprüfung und ggf. für weitere erforderlich werdende Gutachten), unabhängig von der planungsrechtlichen Verwirklichung des Vorhabens.
- (8) ECE trägt die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Architektenwettbewerb entstehen.
- (9) ECE beteiligt sich ab dem Jahr 2004 am Innenstadtmarketing mit mindestens 30.000 € pro Jahr.
- (10) ECE wird das Einkaufszentrum für mindestens 10 Jahre nach Fertigstellung betreiben und sich um eine weitere Betreuung darüber hinaus bemühen.
- (11) Für einen Zeitraum von 10 Jahren führt ECE die Reinigung der öffentlichen Platzflächen auf dem Schlosspark-Grundstück einschließlich des Winterdienstes durch und trägt die Kosten.
- (12) Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht beschlossen werden oder das Land das ihm nach dem Vertrag aus dem Jahre 1957 zustehende Rücktrittsrecht ausüben, bestehen seitens ECE keine Ansprüche gegen die Stadt.

§ 3

Leistungen seitens der Stadt

- (1) Die Stadt überträgt ECE das Eigentum am Schlosspark-Grundstück (ca. 25.000 m², entspricht Fläche der geplanten Bebauung, Wert: 33,5 Mio. € zuzügl. 1,755 Mio. € Einstellplatzablösung, insgesamt = 35,255 Mio. €). Die Platzflächen auf dem Schlosspark-Grundstück bleiben im Eigentum der Stadt und werden als öffentliche Flächen gewidmet. Weitere Einzelheiten, wie z. B. Rücktrittsrechte und aufschiebende Bedingungen, werden in dem noch zu verhandelnden Grundstückskaufvertrag geregelt.
- (2) Die Stadt wird unverzüglich die Löschung der auf dem Grundstück ruhenden Hypothek zugunsten des Landes Niedersachsen in Höhe von 1 Mio. DM einleiten und entlässt das Grundstück aus dem Sanierungsgebiet, sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat. Sie wird ferner unverzüglich mit dem Land eine Klärung bezüglich der Ausübung des Rücktrittsrecht nach dem Vertrag aus dem Jahre 1957 herbeiführen.
- (3) Die Stadt übernimmt die Ausbauplanung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung hinsichtlich der Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen.

- (4) Als Gegenleistung für die von ECE durchzuführende Reinigung der Platzflächen (§ 2 (11)) wird die Stadt für einen Zeitraum von 10 Jahren die im Rahmen der rechtlichen Vorgaben zu gewährenden Sondernutzungserlaubnisse für die Nutzung der Platzflächen gebührenfrei erteilen.

§ 4

Parkraumbewirtschaftung

- (1) ECE wird das Parkhauses werktags von 07.00 bis mindestens eine Stunde nach Ladenschluss geöffnet halten. Über diese Öffnungszeiten hinaus wird nach Eröffnung des Einkaufszentrums eine Parkhausebene zunächst probeweise für 6 Monate bis 01.00 Uhr geöffnet sein. ECE und Stadt werden nach diesem Zeitraum prüfen, ob eine Fortsetzung dieser erweiterten Öffnungszeit unter den Gesichtspunkten des Bedarfs und der Wirtschaftlichkeit sinnvoll ist. Auf der Grundlage dieser Prüfung soll dann einvernehmlich über die Änderung dieser Öffnungszeiten entschieden werden.

Auf Anforderung der Stadt wird ECE bei besonderen Veranstaltungen das Parkhaus auch an Sonn- und Feiertagen öffnen.

- (2) ECE wird die Gebühren für die Parkhausnutzung an die Gebühren für die städtischen Parkhäuser anpassen (1 € pro Stunde, erste Stunde kann auf 0,50 € reduziert werden). Weichen die Gebühren der städtischen Parkhäuser um mehr als + 30 % von den Gebühren vergleichbarer Städte ab, muss ECE nur eine Anpassung um mindestens 30 % vornehmen.
- (3) ECE wird das neu zu errichtende Parkhaus an das dynamische Parkleitsystem anschließen.

§ 5

Fristen, Sicherheiten

- (1) Wenn ECE die Bauabsicht aufgibt oder das Bauvorhaben für mehr als 6 Monate einstellt, besteht ein Anspruch der Stadt auf Rückübereignung des Grundstücks, es sei denn, ECE hat die Einstellung des Vorhabens nicht zu vertreten. Die Stadt zahlt in diesem Fall diejenigen Beträge, die bis dahin ECE als Gegenleistung für die Grundstücksübereignung gem. § 2 an die Stadt gezahlt hat, zurück, abzüglich der bis dahin entstandenen Erschließungs- und sonstigen Kosten sowie ggf. der Kosten für die Wiederherstellung der Erschließungsflächen. Die Kosten für Rückauflassungsvormerkung, Notar usw. trägt ECE.

- (2) ECE muss in dem in Abs. 1 genannten Fall den ursprünglichen Zustand des Schlosspark-Grundstücks wieder herstellen, es sei denn, ein anderer leistungsfähiger Investor stellt das Vorhaben fertig.

ECE erbringt zur Absicherung dieser Verpflichtung eine selbstschuldnerische Bürgschaft eines großen deutschen Kreditinstituts, in der auf die Einreden gem. §§ 768 ff BGB verzichtet wird, in Höhe von 6,5 Mio. €.

- (3) ECE wird für das Bauvorhaben spätestens 6 Monate nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Bauantrag einreichen und spätestens 6 Monate nach Vorliegen der im Wesentlichen antragsgemäß erteilten, vollziehbaren und bestandskräftigen Baugenehmigung mit dem Bau beginnen.

- (4) ECE kann Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag bzw. dem Durchführungs- und Grundstücksübereignungsvertrag nur mit Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen. Die Stadt darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen.

§ 6

Sonstige Regelungen

- (1) Die Stadt haftet nicht für die Beschaffenheit des Schlossparkgrundstücks.
- (2) ECE wird Werbung an den Schlossfassaden nur im Einvernehmen mit der Stadt anbringen.
- (3) ECE wird eine der Passagen vom Ritterbrunnen zum „Kleinen Haus“ oder vom Ritterbrunnen zur Friesenstraße/Magnitorwall täglich mindestens von 07:00 Uhr bis 01:00 Uhr geöffnet halten. ECE wird zur Sicherung dieser Verpflichtung zugunsten der Stadt eine Dienstbarkeit eintragen lassen.
- (4) ECE wird bei der Realisierung des Vorhabens bevorzugt Generalunternehmer aus der Braunschweiger Region zur Angebotsabgabe auffordern und den beauftragten Generalunternehmern vertraglich auferlegen, regionale Handwerksunternehmen zur Angebotsabgabe aufzufordern. Es wird angestrebt, eine mindestens 40 %ige Beteiligung regionaler Unternehmen zu erreichen (siehe Anhang 2 zum Vorvertrag).
- (5) ECE betreibt das Einkaufszentrum City-Point bis zum Ablauf des Betreibervertrages (2018) weiter und bemüht sich um eine Vertragsverlängerung. Bei vorzeitiger Beendigung des Betreibervertrages entrichtet ECE eine Vertragsstrafe in Höhe von 100.000 € für jedes Jahr, um das der Vertrag vorzeitig beendet wird. Dies gilt nicht, wenn ECE nachweist, dass die Beendigung nicht von ECE zu vertreten ist oder wenn der City-Point an einen Dritten veräußert wird und die Zusammenarbeit aus Sicht von ECE unzumutbar ist (z. B. Scientology, Konkurrenzunternehmen). Eine solche Unzumutbarkeit kann nicht aus dem Betrieb des ECE-Centers im Schlosspark hergeleitet werden.
- (6) ECE wird sich aktiv in die Gremien zum Stadtmarketing einbringen.
- (7) ECE und Stadt haben das Ziel, sämtliche Leistungen in gemeinsamer Abstimmung so zu erbringen, dass die Eröffnung des Einkaufszentrums zum Herbst 2006 gewährleistet ist.

§ 7

Wirksamkeit des Vorvertrages

- (1) ECE verpflichtet sich, die Rechte und Pflichten aus diesem Vorvertrag als Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und des Grundstücksübereignungsvertrages anzuerkennen.
- Einzelheiten zu den in diesem Vorvertrag vereinbarten Grundzügen werden in den o. g. Verträgen geregelt.
- (2) Das Vertragsverhältnis erlangt Wirksamkeit, wenn der Rat der Stadt seine Zustimmung zum B-Plan-Aufstellungsbeschluss für das Projekt und zum Vorvertrag erteilt hat.

- Anhang 1 Kurzbeschreibung der geplanten Rekonstruktion der Schlossfassade
Anhang 2 Vertragliche Regelungen über regionale Beschäftigungsförderung

Braunschweig, den 24. Juni 2003

gez.

Stadt Braunschweig,
Der Oberbürgermeister

gez.

ECE Projektmanagement
GmbH & Co. KG

Schlosspark-Arkaden Braunschweig
Kurzbeschreibung der geplanten Rekonstruktion der Schlossfassade

1. Abmessungen (ca.)

1.1 Hauptfassade West incl. Portikus	L: 116,00 m	H: 20,90 m
1.2 Seitenfassade Nord	L: 60,00 m	H: 20,90 m
1.3 Seitenfassade Süd	L: 60,00 m	H: 20,90 m
1.4 Rückfassade Ost des südlichen Seitenflügels	L: ca. ½ von 23,00 m	H: 20,90 m

Gesamtfläche m²: 5.415,00

2. Fassadenmaterial

2.1 Historischer Stein	Sockel u. EG Fassade:	Wesersandstein rot Velpker Sandstein gelb (nicht mehr verfügbar)
2.2 Vorgesehener Stein (Mindestdicke ca. 18 cm)	Sockel u. EG Fassade:	Wesersandstein rot Rackwitzer Sandstein (Polen/Schlesien)
alternativ		Seeberger Sandstein (Abbau in der Nähe von Gotha) Warthauer Sandstein (Polen/Schlesien) oder gleichwertiger Stein

Alle Steine sind weicher als der Velpker Sandstein und haben eine höhere Wasseraufnahme. Sie stellen jedoch aufgrund ihrer günstigen technischen Werte und Beschaffenheit eine gute Alternative dar.

Zur Festschreibung der Qualität sollten entsprechende Materialmuster der zu verwendenden Steinsorten hinterlegt werden.

3. Fenster

3.1 Originalfenster:	Eiche stark profiliert mit Sprossenteilungen
3.2 Rekonstruktion:	vereinfachte Ausführung, jedoch Beibehaltung der Sprossenteilung

4. Dach

Das Dach wird als Satteldach in historischer Form und Neigung mit einer Flachdachabdichtung errichtet, z. B. bituminöse Abdichtung aus Polymerbitumenbahnen, oberste Lage grau/grün beschiefert.

5. Portikus/Quadriga

Die vorhandenen vergrabenen Teile des Portikus am Madamenweg sollten verwendet werden, u. a. um die Akzeptanz der Rekonstruktion zu verbessern. Die Bergung dieser Fassadenteile, Entschädigung der Laubenbesitzer sowie der Wiederaufbau erfordert den gleichen Kostenrahmen wie eine Neukonstruktion.

Die Quadriga wird vorerst nicht berücksichtigt und soll durch Spenden zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

6. Schmuckelemente

Die Schmuckelemente wie z. B. Brüstungselemente, auskragende Gesimse, Balkenköpfe, Fassadennischen, etc. könnten, falls erforderlich, in ihrer Ausführung reduziert werden und soweit möglich durch maschinelle Fertigung erstellt werden, wodurch Zeit und Kosten gespart werden. Die genauen Details können erst bei der Ausführungsplanung festgelegt werden.

Der Rekonstruktionsgrad der Fassade ist in Abstimmung mit einem noch zu berufenden Beirat festzulegen. Die Nordfassade kann in der vereinfachten Form der Südfassade errichtet werden.

Aufgestellt: Braunschweig, 28. Mai 2003

Stadt Braunschweig
- Fachbereich Hochbau -

§ ...

Regionale Beschäftigungsförderung

ECE wird im Falle der Realisierung der Schloss-Arkaden bei der Ausschreibung der zu erbringenden Bauleistungen bevorzugt qualifizierte Generalunternehmer der Braunschweiger Region zur Angebotsabgabe auffordern. Sie wird ferner dem mit der Bauausführung beauftragten Generalunternehmer vertraglich auferlegen, dass dieser örtliche/regionale Bau- und Handwerksunternehmen im Rahmen seiner Ausschreibung wie folgt berücksichtigt:

Auf Grundlage einer gemeinsam von der Kreishandwerkerschaft Braunschweig und der Handwerkskammer Braunschweig zu erstellenden Vorschlagsliste mit leistungsfähigen Bau-/Handwerksunternehmen der Region Braunschweig muss – soweit dies nach der Vorschlagsliste umsetzbar ist – für die im Einzelnen auszuschreibenden Gewerke der Anteil örtlicher/regionaler Unternehmen, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden, jeweils mindestens 50 % betragen. Bei ausreichender Leistungsfähigkeit in Bezug auf Preise und Qualitäten ist jeweils mindestens eines der anbietenden örtlichen/regionalen Unternehmen vom –Generalunternehmer in die Vergabegespräche einzubeziehen.

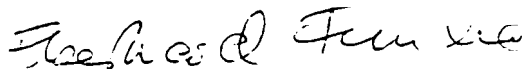
Die ECE wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten dahingehend auf den Generalunternehmer einwirken, dass Unternehmen aus der Region bevorzugt beauftragt werden. Ziel ist, eine mindestens 40-%ige Beteiligung regionaler Unternehmen an den Aufträgen zu erreichen.

Mit obenstehender Regelung einverstanden

Für die Kreishandwerkerschaft:



Kreishandwerksmeister:



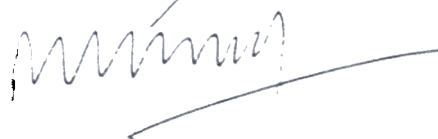
Für die Handwerkskammer:



Für die Industrie- und Handelskammer:



Für ECE:



↓