

Muster 1

**Städtebaulicher Vertrag zur Realisierung der Ansiedlung des
FOC ...**

Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB

zwischen dem

1.

– im folgenden: Kommune –

und

2.

– im folgenden: Vorhabenträger –

wird zur Realisierung der Ansiedlung eines FOC ... folgender

städtebaulicher Vertrag

abgeschlossen:

I Vorbemerkung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, ein FOC mit Factory-Outlet-Center zu erreichen. Für die Fläche des FOC wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, das mit dem raumordnerischen Abschlussentscheid vom endete. In dieser Entscheidung heißt es: „In den Bauleitplänen ist die Fläche des geplanten FOC als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Factory-Outlet-Center“ darzustellen bzw. festzusetzen. Unabhängig von bauplanungsrechtlichen Regelungen ist über rechtsverbindliche Vereinbarungen sicherzustellen, dass eine konzepttreue Umsetzung des Vorhabens erfolgt.“

Das Konzept ergibt sich aus dem Antrag auf Einleitung eines Raumordnungsverfahrens vom unter Dort heißt es:

„Mit dem FOC soll ein in dieser Form in Deutschland noch nicht entstandenes Einkaufskonzept verwirklicht werden. Vorbilder befinden sich in den USA, in Europa noch vereinzelt, beispielsweise in Großbritannien und Frankreich. Dort erfüllt das sogenannte Factory-Outlet-Center die legitimen Bedürfnisse von Markenherstellern, Handel und Verbrauchern und hat sich gegen den anfänglichen Widerstand des Einzelhandels in gegenseitiger Ergänzung etabliert. Diese Verkaufsschiene entlastet die Läger von Herstellern und Handel von nicht mehr hochaktueller oder Zweite-Wahl-Ware und Produktionsüberhängen. Die Ware ist damit nicht identisch mit dem regulären Angebot der innerstädtischen Spezialgeschäfte. Das FOC stärkt Spitzenmarken durch Erschließen zusätzlicher Käuferschichten. Die Läden der Hersteller bieten hochwertige Marken um 30 % reduziert plus Rabatt an. Der trend- und qualitätsbewusste Käufer erhält damit ein Angebot zu erschwinglichen Preisen.“

Insgesamt sind ca. kleine bis mittelgroße Läden vorgesehen mit folgenden Sortimenten:

1. Damenbekleidung
2. Herrenbekleidung
3. Kinderbekleidung
4. Accessoires (Handtaschen, Schmuck, Hüte, Gürtel)
5. Schuhe, Socken, Strümpfe für Damen, Herrn und Kinder
6. Sportbekleidung
7. Haushaltswaren (Bettwäsche, Handtücher, dekorative Stücke)
8. Küche und gedeckter Tisch (Töpfe, Porzellan, Glas, Kleingeräte)
9. Gepäck- und Geschäftsaccessoires
10. Kleinere Elektrogeräte (Rasierapparate, Haartrockner etc.)
11. Gourmet-Lebensmittel und Weinhandel
12. „Bodyshop“ (Parfüm, Kosmetik, Seife etc.)

Ergänzend und unterstützend wird eine Palette von fast-food bis zum anspruchsvollen Themenrestaurant, Café und Internet-Café angeboten.

Der Abschlussentscheid des Raumordnungsverfahrens definiert Factory-Outlet-Center als besonderen Betriebstyp wie folgt:

„Bei der Bewertung der Auswirkungen des FOC auf den Einzelhandel der Kommune und der Region darf nicht übersehen werden, dass es sich bei dem beantragten Factory-Outlet-Center / Designer-Outlet um einen in Deutschland vollkommen neuen Betriebstyp handelt, der sich in mehrfacher Hinsicht von herkömmlichen großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Einkaufszentrum, SB-Warenhaus, Fachmarktzentrum etc.) unterscheidet:

- Bei einem FOC handelt es sich um eine Agglomeration von – von der Produktion abgetrennten – Fabrik- Verkaufsstätten, die in einem einheitlich geplanten Komplex untergebracht wird;
- die Marken- und Designerartikel werden zu stark ermäßigten Preisen abgeboten; es handelt sich in der Regel um Produkte des Vorjahres bzw. der vorigen Saison, solche mit kleinen Fehlern (sogenannte II.-Wahl), neue Produkte zu Markttestzwecken, Restposten der Artikel aus Überschussproduktion;
- es wird regelmäßig nicht die ganze oder nur überwiegende Sortimentpalette des jeweiligen Herstellers angeboten; die Artikel sind nicht in allen Größen verfügbar;
- es werden keine Service- oder Dienstleistungen ergänzend zum Warenverkauf angeboten; Dienstleistungen (Änderungen, Reparaturen etc.) und die spezielle Beratung erbringt der örtliche Facheinzelhandel. Der örtliche Facheinzelhandel deckt ferner die gesamte Produktpalette des Herstellers ab;
- der Umfang der vertretenen Branchen ist gering, gleiches gilt für den herstellerbezogenen Sortimentsumfang und die Sortimentstiefe; der Kunde hat keine Gewähr, dass er das Produkt des Herstellers, das er sucht, im FOC/FOC findet;
- er werden in der Mehrzahl keine Artikel des täglichen Bedarfs angeboten.“

Die konzepttreue Umsetzung soll durch diesen Vertrag dauerhaft erreicht und nachgewiesen werden.

II Realisierung des FOC

§ 1 Anerkennung der planungsrechtlichen Vorschriften

- (1) Der Vorhabenträger anerkennt die Inhalte des raumordnerischen Abschlussentscheids, des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans für den Bereich des FOC und verpflichtet sich, diese Regelung auf Dauer einzuhalten.
- (2) Der Vorhabenträger verzichtet auf Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan und die inzidente Geltendmachung von Rechtsmitteln gegen den raumordnerischen Abschlussentscheid und den Flächennutzungsplan, sowie auf Rechtsmittel gegen Baugenehmigungen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regeln dieses Vertrages entsprechen. Satz 1 gilt nicht, wenn der rechtskräftige Bebauungsplan wesentlich vom Bebauungsplanentwurf vom abweicht, soweit diese Abweichung nicht vom Vorhabenträger veranlasst wird.
- (3) Der Vorhabenträger verzichtet auf die Beantragung und die Erteilung von Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen, soweit diese Art und Maß der FOC- Nutzung betreffen.
- (4) Aus dem städtebaulichen Vertrag ergeben sich keine Verpflichtungen der Kommune, den Bebauungsplan zu ändern, um eine andere Nutzung, insbesondere weitergehende Einzelhandelsnutzung, zu ermöglichen.
- (5) Aus einer eventuellen Änderung des Bebauungsplans über das FOC leitet sich ein Anspruch der Parteien auf Anpassung dieses Vertrages ab; ein Anspruch auf Änderung des Bebauungsplans besteht nicht. Die Einhaltung sämtlicher Rechtsvorschriften, insbesondere der Raumordnung und der Bauleitplanung, bleibt unberührt.
- (6)

§ 2 Errichtung und Betrieb eines FOC

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, als Teil des FOC entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen ausschließlich ein Fabrik-Verkaufs-Zentrum für Markenartikel (Factory-Outlet-Center) und keine andere Einzelhandelseinrichtungen zu errichten und zu betreiben.
- (2) Sämtliche andere als im Bebauungsplan vorgesehene Sortimente sind, auch als Rand- oder Nebensortimente, im FOC ausgeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, keine Service- und Dienstleistungen (z. B. Änderungen oder Reparaturen) ergänzend zum Warenverkauf anzubieten oder anbieten zu lassen.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Regelungen des Vertrages auf Dauer anzuerkennen, einzuhalten und durch Dritte einhalten zu lassen. Sollten sich die Bebauungsplanfestsetzungen und die Regelungen des Vertrages widersprechen, so hat der Vorhabenträger die hinsichtlich der Einschränkungen weitergehenden Regelungen einzuhalten.

§ 3

§ 4

§ 5 Sonstige Nutzungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf sämtlichen sonstigen Flächen im Bebauungsplan keinen Einzel-, Zwischen- oder Großhandel einzurichten, zu betreiben oder betreiben zu lassen; dies gilt nicht für kleine Verkaufskioske.

§ 6 Inhalt der konzeptgetreuen Umsetzung

- (1) Zur konzeptgetreuen Umsetzung des Vorhabens gehören die dauerhafte Einhaltung der Regelungen unter II §§ 1 – 4.
- (2) Die konzeptgetreue Umsetzung des FOC und der Interactive-Stores wird durch Gutachten festgestellt und nachgewiesen.

§ 7 Nachweis der konzeptgetreuen Umsetzung zur Eröffnung

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, vor Eröffnung des FOC der Kommune ein Gutachten vorzulegen, das für die Einzelbetriebe und für die Gesamteinrichtung bestätigt, dass es sich um ein FOC i. S. der Bebauungsplanfestsetzungen und der Regelung des § 2 dieses Vertrages handelt. Ein solches Grundgutachten ist bei jeder erstmaligen Eröffnung von Einzelbetrieben vorzulegen.
- (2) Die Kommune erteilt die schriftliche Genehmigung (Vertragsgenehmigung) zur Eröffnung des FOC insgesamt und der Einzelbetriebe. Die Vertragsgenehmigung gilt als erteilt, wenn

- die Sicherheit nach § 14 dieses Vertrages vorliegt
- die Bestätigung gem. Abs. 1 durch das Grundgutachten vorliegt und
- gegen die Ergebnisse dieses Grundgutachtens keine erheblichen Bedenken gegeben sind und schriftlich mitgeteilt sind,
- die Kommune nicht längstens innerhalb von 14 Tagen nach Einigung des schriftlichen Antrages die Genehmigung schriftlich gegenüber dem Antragsteller versagt hat.

Dies gilt unabhängig von der baurechtlichen Zulässigkeit der Nutzung.

§ 8 Nachweis der konzeptgetreuen Umsetzung bei Veränderungen

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, bei beabsichtigten Änderungen gegenüber dem letzten begutachteten Stand (Änderung des Betreibens eines Landens, der Sortimente usw.) ein ergänzendes Gutachten einzuholen und dieses der Kommune vorzulegen. Die geänderten Einzelbetriebe dürfen erst nach schriftlicher Vertragsgenehmigung durch die Kommune eröffnet und betrieben werden; dies gilt unabhängig von der baurechtlichen Zulässigkeit der Änderung. Die Vertragsgenehmigung gilt als erteilt, wenn

- Sicherheit nach § 14 dieses Vertrages vorliegt,
- die Bestätigung durch das ergänzende Gutachten gem. Satz 1 vorliegt und
- das ergänzende Gutachten gem. Satz 1 nachweist, dass es sich auch nach Änderung insgesamt und in den geänderten Teilen um ein FOC handelt und
- die Kommune nicht längstens innerhalb von 8 Tagen nach Eingang des schriftlichen Antrages die Genehmigung schriftlich gegenüber dem Antragsteller versagt hat.

§ 9 Regelmäßiger Nachweis der konzeptgetreuen Umsetzung

- (1) Das Grundgutachten ist durch ein Gutachten in den ersten zwei Jahren nach Eröffnung jährlich im ersten Vierteljahr eines Jahres zu überprüfen. Das Gutachten hat festzustellen, ob die Betriebe im Einzelnen und die Einrichtung insgesamt ein FOC darstellen oder nicht. Ab dem dritten Jahre nach Eröffnung erfolgt diese Überprüfung alle zwei Jahre im ersten Vierteljahr.
- (2) Auf Antrag der Kommune sind weitere Überprüfungen der konzeptgetreuen Umsetzung einzelner Betriebe oder des gesamten FOC durch den Gutachter vorzunehmen. Der Vorhabenträger kann nach Aufforderung gem. § 13 Abs. 2 mit einem Gutachten die Einhaltung des Vertrages nachweisen.

§ 10 Gutachter, Gutachtenkosten und Rechtsstreitigkeiten

- (1) Die Kosten der in §§ 7 – 9 genannten Gutachten trägt der Vorhabenträger. Im Fall des § 9 Abs. (2) trägt die Kommune die Kosten, wenn der Gutachter die konzeptgetreue Umsetzung (Einhaltung des Vertrages und des Bebauungsplans) bestätigt, ansonsten der Vorhabenträger; dies gilt auch für § 9 Abs. 2 Satz 2.
- (2) Der Gutachter wird einvernehmlich von der Kommune einerseits und vom Vorhabenträger andererseits bestellt. Kommt eine Einigung innerhalb von 2 Monaten nach Baubeginn nicht zustande, so ist der Gutachter verbindlich durch, zu bestellen.
- (3) Die Bestellung des Gutachters gilt für 5 Kalenderjahre ohne Einschluss des Kalenderjahres der Bestellung. Die Bestellung kann für weitere 5-Jahres-Zeiträume wiederholt werden. Während der zeit der Bestellung kann eine Neubestellung eines anderen Gutachters nur erfolgen, wenn
 - der Gutachter seinen Auftrag zurückgibt oder ihn nach Fristsetzung mit Ablehnungsanordnung der Kommune oder des Vorhabenträgers nicht erfüllt;
 - Kommune und Vorhabenträger sich einvernehmlich auf einen neuen Gutachter einigen.
- (4) Bei Streitigkeiten über die Vertragsgenehmigung (§ 7 und § 8) und ihre Folgen entscheiden die Zivilgerichte.

§ 11 Verpflichtungen des Vorhabenträgers bei einem Verstoß gegen die Regelung

Bestätigt der Gutachter die Einhaltung der konzeptgetreuen Umsetzung nicht, so ist der Vorhabenträger verpflichtet, eine noch nicht aufgenommene Nutzung zu unterlassen bzw. die Unterlassung durchzusetzen; eine aufgenommene Nutzung ist innerhalb eines Monats ab Zugang der Feststellung des Gutachters auf Dauer einzustellen. Die Wiederaufnahme der Nutzung nach der Einstellung gilt als Änderung i. S. des § 8.

IV Sicherheit

§ 12 Baulast

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Sicherung seiner Verpflichtungen aus dem Bebauungsplan und diesem Vertrag auf den betroffenen Grundstücken im Bebauungsplangebiet, eine Baulast eintragen zu lassen, die insbesondere die Verpflichtungen unter II §§ 1 und 2 aufnimmt.

§ 14 Verpflichtung zur Einhaltung des Vertrages und Vertragsstufe

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Vereinbarungen dieses Vertrages einzuhalten und einhalten zu lassen.
- (2) Verstößt der Vorhabenträger oder ein Dritter, dem er die Nutzung von Flächen überlassen hat, gegen diesen Vertrag und stellt er die vertragswidrige Nutzung nicht innerhalb eines Monats nach schriftlicher Aufforderung der Kommune dauerhaft ein, so wird eine Vertragsstrafe für
- Überschreitung der Gesamtverkauffläche von € je m² Verkaufsfläche
 - Überschreitung der durchschnittlichen und maximalen Einzelverkaufflächen von € je m² Verkaufsfläche
 - Verletzung der nach Bebauungsplan zulässigen Sortimente, €,
 - Verkauf nicht FOC- typischer Waren nach Feststellung des Gutachters, je Sortiment €

zur Zahlung an die Kommune fällig. Treten gleichzeitig mehrere Verstöße auf, so wird die Vertragsstrafe kumulativ fällig.

Die Vertragsstrafe ist ab Fälligkeit mit zu verzinsen.

Die Vertragsstrafe entfällt bei Verstößen Dritter, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass er den Dritten zur Einhaltung der Pflichten dieses Vertrages verpflichtet hat und unverzüglich alle erforderlichen rechtlichen Möglichkeiten zur Beseitigung des Verstoßes (einschließlich Nutzungsunter-sagung und einstweiliger Verfügung) in Angriff genommen und betrieben hat. Hierzu gehört auch die Unterstützung der Bauaufsichtsbehörde bei Maßnahmen, die in deren Zuständigkeit liegen.

- (3) Als Vertragsverstoß gilt auch die Nichtvorlage des Grund- und Änderungsgutachtens vor der Eröffnung des Gesamtbetriebes oder eines Einzelbetriebes bzw. der Änderung. Für jeden dieser Vertragsverstöße wird eine Vertragsstrafe in Höhe von € mit Verstoß zur Zahlung fällig; sie ist ab dem Zeitpunkt des Verstoßes mit zu verzinsen.

§ 14 Sicherung der Vertragsstrafe

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Sicherung der vorstehenden Vertragsstrafenregelung der Kommune dauerhaft eine unbefristete und unwiderrufliche selbstschuldnerische Bürgschaft einer in Deutschland ansässigen Bank oder vergleichbare Sicherheit in Höhe von € zur Verfügung zu stellen. Die Kommune ist berechtigt, fällige Vertragsstrafenansprüche aus der Sicherheit zu befriedigen, wenn der Vorhabenträger die Vertragsstrafe nicht innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung an die Kommune bezahlt.

(2) Die Sicherheit ist spätestens mit dem Eröffnungsgutachtens zu übergeben.

V Schlussvorschriften

§ 15 Definition der Verkaufsfläche

Verkaufsfläche im Sinne dieses Vertrages ist die gesamte, dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Sozialräume (Toiletten und ähnliches).

§ 16 Rechtsnachfolger

Der Vorhabenträger kann die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur mit Zustimmung der Kommune auf einen Rechtsnachfolger übertragen. Die Kommune kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- der Vorhabenträger der Kommune die Weitergabe aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachweist,
- der Vorhabenträger der Kommune die vorhandenen Informationen nicht überlässt, damit die Kommune die Gewähr der Einhaltung des Vertrages durch den Rechtsnachfolger feststellen kann.

§ 17 Vertragsänderung

Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform; dies gilt ausdrücklich auch für die Änderung dieser Vorschrift.

§ 18 Kündigung

Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen.

§ 19 Rücktritt

Der Vorhabenträger kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn die Kommune endgültig das zur baulichen Nutzung des FOC notwendige Bebauungsplanverfahren eingestellt hat und keine Baugenehmigung erteilt wurde. Der Rücktritt ist schriftlich durch eingeschriebenen Brief gegenüber der Kommune zu erklären. Der Rücktritt löst keine Schadensersatzansprüche des Vorhabenträgers aus.

§ 20 Anspruch auf Bebauungsplan

Aus dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag ergibt sich kein Anspruch des Vorhabenträgers auf Erlass eines Bebauungsplans. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Kommune unter Einhaltung der Vorschriften des BauGB eine ordnungsgemäße Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmen hat. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass zum Abwägungsmaterial auch die Belange der Nachbargemeinden i. S. des § 2 Abs. 2 BauGB gehören.

§ 21 Heilungsklausel

Sollte eine der vorstehenden Regelungen ungültig sein, so verpflichten sich die Vertragsparteien, diese durch eine rechtlich zulässige, der ursprünglichen Regelung möglichst nahekommende Formulierung zu ersetzen.

§ 22 Wirksamkeitsvoraussetzung

Der städtebauliche Vertrag wird mit rechtsgültiger Unterzeichnung durch die Vertragsparteien und der Zustimmung des Gemeinderates der Kommune wirksam.