

**1. Nachtrag zum  
Durchführungsvertrag hinsichtlich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Nr. 626 der Stadt Offenbach am Main  
„Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße“**

Zwischen

Stadt Offenbach am Main,  
vertreten durch den Magistrat,  
Berliner Straße 100,  
63065 Offenbach am Main

im Folgenden: „Stadt“

und

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH,  
Niederlassung Rhein-Main,  
vertreten durch ...,  
Bockenheimer Landstraße 24,  
60323 Frankfurt am Main

im Folgenden: „Vorhabenträger“

wird folgender

**1. Nachtrag**

zum Durchführungsvertrag hinsichtlich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 der Stadt Offenbach am Main „Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße“ geschlossen:

**Präambel**

Die Vertragsparteien haben unter dem 05.12.2007 einen Vertrag zur Vorbereitung und Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 geschlossen. Der zugrunde liegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 626 der Stadt ist inzwischen als Satzung in Kraft getreten. Auf dieser Grundlage hat der Vorhabenträger unter dem 04.06.2008 die beantragte Baugenehmigung zum Neubau des vertragsgegenständlichen Einkaufszentrums erhalten (Bauschein-Nr. 176/08).

Das Vorhaben ist bereits im Rohbau weitestgehend hergestellt. Die abschließende Fertigstellung und Eröffnung des Einkaufszentrums ist für das 3. Quartal 2009 geplant.

Im Zuge der seit Abschluss des Durchführungsvertrages fortgeführten Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie auf dem Hintergrund des aktuell erreichten Stands der Bauarbeiten haben sich verschiedene Änderungen des Vorhabens ergeben, die sich sowohl bei isolierter Betrachtung als auch in der Zusammenschau als unwesentliche Änderungen gegenüber der ursprünglich vereinbarten Form darstellen.

Die Änderungen sind zwischen dem Vorhabenträger und den jeweils zuständigen Fachämtern der Stadt abgestimmt worden. Auf diesem Hintergrund bezweckt der 1. Nachtrag zum geschlossenen Durchführungsvertrag, die geschilderten Änderungen auf vertraglicher Ebene im Wege eines Nachtrages gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB förmlich zu vollziehen.

Soweit die vertragsgegenständlichen Änderungen bauaufsichtlich genehmigungspflichtige Maßnahmen betreffen, sind diese sämtlich grundsätzlich genehmigungsfähig. Der Vorhabenträger wird die insoweit gegebenenfalls noch notwendigen Tekturgenehmigungen zum Bauschein Nr. 176/08 mitsamt den notwendigen Befreiungen bei der städtischen Bauaufsicht beantragen, soweit noch nicht geschehen.

Im Einzelnen vereinbaren die Vertragsparteien folgende Änderungen des geschlossenen Durchführungsvertrages:

## § 1

### Öffentlicher Platz statt Pavillon im Baufeld MK-3

- (1) Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 626 setzt auf der Westseite der Kleinen Marktstraße im nördlichen Bereich ein Baufeld mit der Bezeichnung MK-3 und im südlichen Bereich eine platzartig aufgeweitete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest. Nach Ziff. II. § 3 (1) des Durchführungsvertrages sollte in diesem Bereich der Kleinen Marktstraße in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Baufeld MK-3 ein pavillonartiger, eingeschossiger Neubau mit gastronomischer Nutzung nach näherer Maßgabe der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan errichtet werden, dessen genauer Standort und Gestaltung noch mit der Stadt abgestimmt werden sollte.
- (2) Abweichend hiervon vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Errichtung dieses eingeschossigen Pavillons im Bereich des Baufeldes MK-3 entfällt. Insoweit ist auch die Darstellung des Pavillons in der Anlage 3 zum Durchführungsvertrag („Entwurfsplanung über die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Regelprofile“) hinfällig.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich stattdessen, auch im Bereich der ursprünglich als Standort des Pavillons vorgesehenen Fläche in Abstimmung mit der Stadt eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer qualitativ hochwertigen Herrichtung der Fläche als öffentlicher Platz auf eigene Kosten zu realisieren. Die Fläche soll eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und damit zu einer Aufwertung der den Platz umgebenden Bebauung führen. Die hierfür maßgebliche Planung, die zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich abgestimmt worden ist, ergibt sich aus dem in Anlage 1 beigefügten Plan des Büros Kubus - Freiraumplanung mit Stand **15.04.2009**.

- (4) Die Stadt verpflichtet sich, auch die Fläche des künftigen Platzes, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 noch als Baufeld MK-3 festgesetzt ist, nach vertragsgemäßer Herstellung des im westlichen Teil der Kleinen Marktstraße vorgesehenen Platzes durch den Vorhabenträger insgesamt in ihre Baulast zu übernehmen.

Im Übrigen gelten für die vorstehend beschriebene Realisierung der Maßnahme in der Kleinen Marktstraße die insoweit einschlägigen Regelungen des Durchführungsvertrages.

- (5) Die Stadt behält sich nach näherer Maßgabe von § 1 Abs. 3 BauGB vor, zu gegebener Zeit für den Bereich des bisherigen Baufeldes MK-3 eine den vorstehenden Regelungen Rechnung tragende Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 vorzunehmen.
- (6) Soweit der Vorhabenträger im Bereich des festgesetzten Baufeldes MK-3 im Grundbuch eingetragener Eigentümer einer ca. 75 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche ist, die auf Grund der vorstehenden Regelungen künftig Bestandteil des dort südlich davon festgesetzten öffentlichen Platzes werden soll, beabsichtigen die Vertragsparteien alsbald in gesonderter notarieller Urkunde einen Grundstückskaufvertrag zu schließen, worin der Vorhabenträger diese Fläche an die Stadt zu Alleineigentum zurück überträgt. § 14 Satz 3 des Durchführungsvertrages, worin der Vorhabenträger sich zur unentgeltlichen Übergabe der nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zur öffentlichen Widmung vorgesehenen Grundstücksflächen an die Stadt verpflichtet hat, gilt insoweit nicht.

## § 2

### Nutzung und Geschosshöhen im 3. und 4. OG

- (1) Der Durchführungsvertrag sieht in Ziff. II. § 1 (1) für das 3. und 4. Obergeschoss des Einkaufszentrums als Art der Nutzung folgendes vor: „Dienstleistungsangebot (z.B. Sport, Fitness, etc.)“. Der Vorhabenträger plant derzeit, dort Büronutzungen anzusiedeln. Die Vertragsparteien gehen hierzu übereinstimmend davon aus, dass eine solche Büronutzung im 3. und 4. Obergeschoss des Vorhabens der im Durchführungsvertrag beschriebenen Nutzungsart „Dienstleistungsangebot“ entspricht.
- (2) Die Textfestsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzen in Ziff. 2.3 Mindesthöhen unter anderem für das 3. und 4. Obergeschoss des Vorhabens in Höhe von jeweils 4,00 m fest. Weiter heißt es dort, dass die Höhe der Geschosse von der Oberkante des Fußbodens des jeweiligen Geschosses bis zur Oberkante des Fußbodens des darüber liegenden Geschosses bzw. der Dachhaut zu messen ist. Abweichend hiervon plant der Vorhabenträger, entsprechend der vorgenannten Definition nunmehr im 3. Obergeschoss eine Geschosshöhe von 3,50 m und im 4. Obergeschoss eine Geschosshöhe von durchschnittlich 3,65 m nach näherer Maßgabe der als **Anlage 2** beigefügten Planung herzustellen. Die Stadt erklärt sich mit dieser Reduzierung der festgesetzten Geschosshöhen einverstanden und stellt in Aussicht, dass ein insoweit von dem Vorhabenträger zu stellender Befreiungsantrag gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nebst Tektur zur erteilten Baugenehmigung genehmigungsfähig ist.

### § 3

#### Sonnenschutz am Einkaufszentrum

- (1) Ziff. I. § 2 Nr. 4 des Durchführungsvertrages verweist auf die dort in Anlage 4 niedergelegte Vereinbarung über Mindeststandards für die äußere Gestaltung des Vorhabens als eine Vertragsgrundlage. Die Anlage 4 des Durchführungsvertrages enthält unter lit. d), letzter Absatz, die Vorgabe, dass die **Verschattungselemente** im 3. und 4. Obergeschoss zwischen den Schichten der Zwei-Schicht-Verglasung anzubringen sind.
- (2) Abweichend hiervon vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Verpflichtung des Vorhabenträgers, im 3. und 4. Obergeschoss Verschattungselemente zwischen den Schichten der Zwei-Schicht-Verglasung anzubringen, entfällt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich stattdessen, dort einen außenliegenden und seilgeführten Sonnenschutz in Form von einfarbigen Jalousien anzubringen. Die weiteren Einzelheiten hierzu ergeben sich aus der als **Anlage 3** beigefügten Darstellung.

### § 4

#### Zusätzliche Gestattung

- (1) Der Durchführungsvertrag enthält in Ziff. II. § 4 unter Bezugnahme auf die dort erwähnten Anlagen 5 und 6 verschiedene Gestattungen der Stadt zu Gunsten des Vorhabenträgers, welche die geplanten Überbauungen des künftigen öffentlichen Straßenraums sowie die Lage der Rückverankerungen betreffen.
- (2) Darüber hinaus gestattet die Stadt dem Vorhabenträger hiermit gemäß dem in **Anlage 4** beigefügten Plan, die an das vertragsgegenständliche Einkaufszentrum angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, die sämtlich im Eigentum der Stadt stehen, zusätzlich mit unterirdisch verlaufenden Entwässerungsrinnen dauerhaft zu unterbauen.
- (3) Im Übrigen gelten für die hier zusätzlich gewährte Gestattung ergänzend die insoweit einschlägigen Regelungen des Durchführungsvertrages.

### § 5

#### Übertragung von Aufgaben

Wenn und soweit der Vorhabenträger im Zuge der weiteren Realisierung der Baulichkeiten und sonstigen baulichen Anlagen, die Gegenstand des Durchführungsvertrages sind, gegenüber der Stadt zusätzlichen Änderungsbedarf anmelden sollte, der über die Regelungsinhalte dieses 1. Nachtrags zum Durchführungsvertrag hinausgeht, überträgt die Stadtverordnetenversammlung hiermit dem Magistrat die Aufgabe, mit dem Vorhabenträger weitere Nachtragsvereinbarungen zum Durchführungsvertrag abzuschließen. Die Übertragung erstreckt sich nur auf geringfügige Änderungen, die die Grundzüge des ursprünglichen Vertragswerkes oder dieses 1. Nachtrags nicht berühren.

Offenbach am Main, den ..... Frankfurt am Main, den .....

\_\_\_\_\_  
Stadt \_\_\_\_\_ Vorhabenträger \_\_\_\_\_