

# Westertor: Inhalte des Grundstückskauf- und Städtebaulichen Vertrags vorgestellt

Entscheidung fällt voraussichtlich in der Ratssitzung am 12. Dezember



Lübbecke. Der Grundstückskauf- und Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Lübbecke und der HBB Projektgesellschaft, der die Umsetzung des Westertor-Projekts vertraglich regelt, liegt vor. Heute wurde der bis zuletzt in Details verhandelte Entwurf den Fraktionen und Einzelmitgliedern des Rats zur Kenntnisnahme und Prüfung ausgehändigt. In seiner Sitzung am 12. Dezember wird der Rat über das Vertragswerk beraten, gemeinsam mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Westertor, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung

des Projektes schafft. Möglichst zeitnah soll es ferner eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Vertrag geben. Für Fragen wird dann auch der Fachanwalt zur Verfügung stehen, der das Vertragswerk im Interesse der Stadt Lübbecke gestaltet hat.

Das Verhandlungsergebnis zeichnet den Weg zur Umsetzung des Projekts: Ausgehend von der Baugenehmigung fängt zunächst die HBB mit dem Abbruch des Parkhauses und des ehemaligen Kaufhauses an. Danach beginnt die Stadt mit der Verlegung des ZOB von seinem heutigen Standort an den Niederwall, um Platz für die benötigten Stellplätze zu schaffen. Dann errichtet die HBB den Hochbau für das Westertor. Spätestens 24 Monate später soll das Einkaufsquartier eröffnen.

Das 30-seitige Vertragswerk mit 16 Anlagen, das diese Abläufe, die gegenseitigen Rechte und Pflichten sowie viele weitere Details regelt, ist in zwei Teile gegliedert. Der erste Teil widmet sich den Grundstücksgeschäften zwischen der Stadt und dem Investor, Teil zwei fixiert die städtebaulichen Vereinbarungen für die Errichtung des Westertor-Komplexes, die Neuansbindung der Niedernstraße an den Papendiek und der Stellplatzflächen auf dem Gelände des derzeitigen ZOB sowie dessen Verlegung.

Die Grundstücksgeschäfte zwischen der Stadt und der HBB umfassen acht verschiedene Flurstücke: Die HBB kauft demnach eine rund 1.207 Quadratmeter große Teilfläche des Grundstücks am Papendiek, auf dem das Parkhaus West steht, einen etwa 57 Quadratmeter großen Grundstücksstreifen an der Lange Straße sowie zusammen rund 980 Quadratmeter Verkehrsflächen in Bereichen von Papendiek, Niedern-, Wall-, Blüten- und Lange Straße. Im Gegenzug verkauft die HBB der Stadt eine etwa 471 Quadratmeter große Teilfläche aus dem Flurstück, auf dem gegenwärtig noch die „Alte Schmiede“ steht, sowie zusammen rund 100 Quadratmeter aus Flächen im Bereich der Wallstraße, die für das Projekt nicht benötigt werden. Die Flächen sind größtenteils neu zu vermessen, wodurch es zu kleineren Abweichungen kommen könnte, die gegebenenfalls als Nachtrag geregelt werden.

Der saldierte Gesamtkaufpreis der einzelnen Grundstücksgeschäfte beträgt rund 420.000 Euro zugunsten der Stadt. Für das Grundstück des Parkhauses West liegt der Berechnung ein exter-

nes Verkehrswertgutachten zugrunde, sämtliche Kaufpreise orientieren sich an den jeweiligen Bodenrichtwerten für erschlossene, unbebaute und von nicht marktgängigen Zweckimmobilien freie Grundstücke. Um diesen Zustand für das Gelände des derzeitigen Parkhauses West herzustellen, wird die HBB das Parkhaus abreißen lassen und die Kosten mit dem Grundstückskaufpreis verrechnen. Der Verrechnungsbetrag ist auf die Höhe der vorliegenden Kostenschätzung von 360.000 Euro begrenzt, das Risiko etwaiger Mehrkosten durch Altlasten oder Gebäudeschadstoffe trägt der Investor. Auch die Vermessungskosten und den Rückbau der bestehenden Untertunnelung der Niedernstraße bis in den ehemaligen Kaufhauskomplex übernimmt die HBB, ebenso wie mögliche Risiken unbekannter Kampfmittelrückstände und bei der Leitungsinfrastruktur. Die Stadt verpflichtet sich, die bestehende Trafostation in der Nordwestecke des Parkhauses vor Besitzübergang der Immobilie verlegen zu lassen.

Der Investor wird die nötige Verlegung der Abwasserkanäle vornehmen lassen und grundsätzlich auch die Kosten dafür tragen. Die Stadt beteiligt sich nur in Höhe des Sanierungsvorteils, den sie dadurch erlangt, dass sie nach Abschluss der Maßnahme einen neuen Kanal haben wird. Die dafür festgesetzte Summe beträgt 107.000 Euro.

Im städtebaulichen Vertragsteil vereinbaren Stadt und HBB, die einzelnen Baumaßnahmen betrieblich und terminlich aufeinander abzustimmen und mögliche Synergien zu nutzen. Es sind detaillierte Fristen festgesetzt, innerhalb derer die einzelnen Umsetzungsschritte von den Parteien zu beginnen beziehungsweise abzuschließen sind. Sie sollen die Risiken des Projekts sowohl für die Stadt als auch für die HBB so begrenzen, dass beide Seiten Planungssicherheit haben und die Eröffnung des Westertors zum mit den Mietern vereinbarten Termin erfolgen kann.

So verpflichtet sich die HBB, bis spätestens sechs Monate nach Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans einen vollständigen, prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag zu stellen, spätestens 12 Monate nach Vorliegen der Baugenehmigung mit dem Hochbau zu beginnen sowie spätestens 24 Monate nach Beginn dieser Arbeiten das Einkaufsquartier zu eröffnen. Als „negativer Umkehrpunkt“ ist der Beginn der Abbrucharbeiten durch die HBB vereinbart; danach soll es kein Zurück mehr geben, außer eine der Vertragsparteien käme ihren Verpflichtungen nicht nach. Für die Stadt bestehen diese Verpflichtungen in der fristgerechten Verlegung des ZOB (Baubeginn spätestens vier Monate, Fertigstellung spätestens 15 Monate nach Beginn der Abbrucharbeiten für das Parkhaus); für die HBB in der fristgerechten Einreichung des Bauantrages sowie dem fristgerechten Beginn des Hochbaus. Mit Beginn dieser Hochbauarbeiten erlöschen dann endgültig sämtliche Rücktrittsrechte.



Die Verlegung des ZOB wird die Stadt in einem Zug mit der Herstellung der Verkehrsflächen des Niederwalls vornehmen. Der Investor erstattet dafür den Betrag, der für die anteilige Rückzahlung der Fördermittel des alten ZOB fällig wird, sowie den Eigenanteil der Stadt an den Baukosten des neuen ZOB. Die Höhe der Gesamterstattung ist auf die geschätzten Kosten von 376.000 Euro begrenzt.

Der Parkplatz, der einen Teil der Fläche des Parkhaus-Grundstücks sowie die des gegenwärtigen ZOB umfasst, bleibt im Eigentum der Stadt. Er wird ein öffentlicher Parkplatz, der nicht ausschließlich Besuchern des Westertors zur Verfügung steht, sondern von jedermann genutzt werden kann. Die Parkdauer wird während der Öffnungszeiten auf 60 Minuten begrenzt, die Regelung erfolgt über Parkscheiben. Die Kontrolle und Bewirtschaftung erfolgt durch die Stadt. Dauerstellplätze an dieser Stelle schließt der Vertrag aus.

Den Bau der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze mit allen üblichen Ausstattungsmerkmalen übernimmt der Investor auf eigene Kosten. Ihm wird eine Stellplatzbaulast in das Grundbuch eingetragen. Falls die HBB das Einkaufsquartier verkaufen sollte, ist schuldrechtlich vereinbart, dass auch ein Rechtsnachfolger an die öffentliche Zugänglichkeit des Parkplatzes gebunden bleiben wird.

Der Investor kann vom Grundstückskaufvertrag zurücktreten, sollte die Stadt nach Abschluss des Vertrages einen Bebauungsplan neu aufstellen oder eine Baugenehmigung erteilen, der beziehungsweise die die Errichtung neuer, konkurrierender Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten in einer Größenordnung von mehr als 1.000 Quadratmeter Verkaufsfläche ermöglichen würde. Dies gilt aber nur bis zum Beginn der Abbrucharbeiten. Die Stadt wiederum könnte aussteigen, wenn die HBB bis spätestens zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten keine Finanzierungssicherung vorgelegt hat.

Im städtebaulichen Teil sind darüber hinaus marktübliche, befristete Kündigungsrechte aus Fristversäumnissen, Baugenehmigungshindernissen, Insolvenz- und Klagerisiken für sowohl die Stadt als auch den Investor verankert, die zum Teil mit Beginn der Abbrucharbeiten am Parkhaus, der Rest mit dem Beginn der Hochbauarbeiten erlöschen. Im Zusammenhang mit diesen Rechten ist für den Fall, dass die HBB nicht fristgerecht mit dem Hochbau beginnt oder die Stadt die Fristen zur Verlegung des ZOB nicht einhält, geregelt, dass die Stadt Zugriff auf das Kaufhausgrundstück zu festgelegten Bedingungen bekäme. Unter den gleichen Voraussetzungen kann die HBB die Annahme eines entsprechenden Kaufvertrags durch die Stadt verlangen. Zudem verpflichtet sich die HBB in diesem Zusammenhang, die Abrissarbeiten an der ehemaligen Kaufhaus-Immobilie sowie am Parkhaus West in jedem Fall zu Ende zu führen und der Stadt an dieser Stelle gegebenenfalls ein baureifes Grundstück zu übergeben. Eine generelle Haftung der Stadt für den Fall, dass das Bauvorhaben scheitern sollte, schließt der Vertrag aus.

Pressemitteilung der Stadt Lübeck vom 29.11.2019