

# **Entwicklung der „Parkstadt Mülheim“**

(ehemaliges Tengelman-Areal)

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Speldorf

## **Planungsvereinbarung**

## **Vertrag über die Beauftragung von Planungsleistungen**

### **für die Entwicklung der „Parkstadt Mülheim“**

(ehemaliges Tengelmann-Areal)

zwischen

Stadt Mülheim an der Ruhr,

vertreten durch den Oberbürgermeister, Marc Buchholz

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und

W.Campus Quartiersentwicklung Grundstücks GmbH,

W.Campus VG Immobilien GmbH und

MH Speldorf Vermietungs GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99

20359 Hamburg

vertreten durch Lorenz Tragatschnig und

Wolfgang Kurzacz-Dörflinger

- nachstehend „Projektentwickler“ genannt -

- nachstehend zusammen auch „Vertragspartner“ genannt -

## **Präambel**

Der Projektentwickler hat das ehemalige Tengemann-Areal in Mülheim an der Ruhr zwischen Wissoll- /Liebigstraße im Norden, Ulmenallee im Osten, Koloniestraße im Süden und Veilchenweg im Westen erworben und plant, dieses Areal zukünftig als „Parkstadt Mülheim“ zu entwickeln. Das städtebauliche Konzept soll eine kompakte Bebauung mit einer flächensparenden Städtebau- und Nutzungsstruktur aufweisen und in ein schlüssiges Freiflächenkonzept unter Berücksichtigung des wertvollen Bestandes eingebunden werden. Die Nutzungsstruktur soll hierbei mit einer Mischung insbesondere aus Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und einer Kitazu einem lebendigen und identitätsstiftenden Stadtquartier beitragen. Durch die Erhaltung und Ergänzung der wertvollen Grünstrukturen soll eine ganzheitliche Struktur geschaffen werden, in der Gebäude und Freiraum zu einer qualitativvollen Parkstadt miteinander verwoben werden.

In einem ersten Schritt sollen in den Bestandsgebäuden an der Koloniestraße unterschiedliche gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Der übrige Bereich des Areals soll dann in einem nächsten Schritt städtebaulich entwickelt werden.

Hierfür wurde seitens des Projektentwicklers zunächst gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, dessen Siegerentwurf die Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals liefert. Der Siegerentwurf des Büros StudioVlayStreeruwitz ZT-GMBH dient zudem als Entscheidungsgrundlage, für welche Bereiche des Areals es zukünftig erforderlich sein wird, bauplanungsrechtliche Voraussetzungen in Form eines Bebauungsplanes zu schaffen. Das erforderliche Bauleitplanverfahren wird seitens der Stadt aufgestellt und durchgeführt.

Die städtebauliche Aufwertung der Fläche liegt im gemeinsamen Interesse der Vertragsparteien. Zum Zweck einer sachgerechten Lasten- und Risikoverteilung schließen die Vertragspartner diese vertragliche Vereinbarung, um die Übernahme der Planungsleistungen und -kosten, die Vergabe von Gutachtenaufträgen und weiteren Vorarbeiten sowie die Haftungsansprüche für die angestrebte Entwicklung der „Parkstadt Mülheim“ zu regeln.

Rechtliche Grundlage für diesen städtebaulichen Vertrag bilden § 11 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 54 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) in der jeweils aktuell geltenden Fassung.

## § 1 Vertragsgegenstand und Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Entwicklung der „Parkstadt Mülheim“ sowie das hierfür erforderliche Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Er dient dazu, die von den Vertragspartnern bei der Entwicklung dieses Areals sowie der Durchführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan zu erbringenden Leistungen sowie die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten zu benennen.
- (2) Das Vertragsgebiet ist in dem als Anlage 1 beiliegenden Lageplan gekennzeichnet. Es umfasst folgende Flurstücke:
  - Gemarkung Broich, Flur 14, Flurstück 730 (teilweise)
  - Gemarkung Speldorf, Flur 21, Flurstücke 217, 218, 219, 220, 220, 222, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 240, 241, 242, 243, 244, 295, 373, 374 (teilweise), 385 (teilweise), 386, 392, 393, 394, 413, 414, 425, 429, 431 (teilweise), 432, 433, 448, 449, 450, 451, 455 (teilweise), 456, 471, 473, 474, 557, 559 (teilweise).
  - Gemarkung Speldorf Flur 22, Flurstücke 146 (teilweise), 147, 148 (teilweise), 333, 334 (teilweise), 557, 559 (teilweise), 591, 617, 618, 649, 652 (teilweise), 724 (teilweise), 750 (teilweise).
- (3) Grundlage der Planung ist der Siegerentwurf des vom Projektentwickler ausgelobten städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs „Parkstadt Mülheim“ (Anlage 2) und dessen planungsbedingte Fortschreibung.

## § 2 Planungsleistungen und deren Beauftragung

- (1) Der **Projektentwickler** verpflichtet sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Leistungen sowie die hierbei ggf. entstehenden Kosten zu übernehmen:
  - Konkretisierung des Siegerentwurfs als städtebauliches Konzept in Abstimmung mit der Stadt,
  - Erarbeitung von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, Erstellung des Darlegungstextes für den Aufstellungsbeschluss, der Begründung sowie des Umweltberichtes zum Bebauungsplan sowie deren Fortschreibung,
  - Bereitstellung der fachlichen Grundlagen, Untersuchungen, Gutachten (vgl. § 3),
  - Unterstützung bei der Veranstaltung zur Bürgerinformation während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Ergebnisdokumentation durch den Projektentwickler, ggf. Beauftragung eines externen Moderators)

- Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen sowie förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Vorbereitung eines entsprechenden Abwägungsvorschlags.
- (2) Der **Projektentwickler** beauftragt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die für die Entwicklung des Areals und die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Planungsleistungen sowie Fachgutachten. Die Auftragsvergabe erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt an leistungsfähige Planungs- bzw. Ingenieurbüros. Hierzu stimmt der Projektentwickler die Auswahl der Gutachter sowie die Leistungsbeschreibung für die Gutachten mit dem Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung und dem jeweils zuständigen Fachamt der Stadt ab.
- (3) Die **Stadt** stimmt die verschiedenen Belange, die sich im Rahmen der Entwicklung des Areals ergeben ab und beabsichtigt, die gesetzlich vorgesehenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchzuführen. Dies beinhaltet insbesondere die:
- Erstellung des Bebauungsplanes (Festsetzungsplan) sowie seiner Fortschreibung,
  - Erstellung der Sitzungsvorlagen für die politischen Gremien,
  - Durchführung einer Veranstaltung zur Bürgerinformation während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
  - Vorbereitung und Durchführung der Verfahren zur frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange.

### § 3 Planunterlagen

- (1) Der Projektentwickler verpflichtet sich, für die Erarbeitung erforderliche Vermessungsgrundlagen (z.B. Kataster, Topographie, etc.) beim Amt für Digitalisierung, Geodaten und IT der Stadt Mülheim an der Ruhr anzufordern, zu erwerben und zu verwenden.
- (2) Der Projektentwickler stellt für das o.g. Planverfahren folgende Planunterlagen bereit:
- Städtebaulicher Entwurf als Ergebnis aus dem Städtebaulichen Wettbewerb
    - ⇒ Städtebaulicher Entwurf im Maßstab 1:1.000 als Gestaltungsplan in farbiger Ausführung mit Darstellung der Baukörper in Dachaufsicht, der Art der Nutzung, der Zahl der Vollgeschosse, der Verkehrserschließung, der Kfz-Abstellanlagen, der Gestaltung der Frei-/Grünflächen, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz usw., Straßenabwicklung und Ansichten

- ⇒ Erläuterungsbericht einschließlich der erforderlichen Berechnungen der städtebaulichen Kenngrößen (GFZ, GRZ, Flächengrößen nach Nutzungsarten sowie Anzahl der Stellplätze)
- Darlegungstext, Begründung, Checkliste Klimaschutz
  - ⇒ Darlegungstext für die Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss, entsprechend der Mustervorlage der Stadt
  - ⇒ Begründung zum Bebauungsplan, entsprechend der Mustervorlage der Stadt
  - ⇒ Checkliste Klimaschutz und Klimawirkungsprüfung, entsprechend der Mustervorlage der Stadt
- Fachgutachten
  - ⇒ Zu den erforderlichen Fachgutachten gehören insbesondere ein Artenschutzgutachten Stufe I und II, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag inkl. Beurteilung nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr, ein Verkehrsgutachten sowie ein Mobilitätskonzept, ein Lärmgutachten, ein Bodengutachten/hydrogeologisches Gutachten, ein Entwässerungskonzept sowie ein Energiekonzept und ggf. weitere im Rahmen des Verfahrens erforderliche Untersuchungen.
  - ⇒ Sofern die gutachterliche Bewertung zum Ergebnis kommt, dass bestimmte Maßnahmen oder Regelungen im Rahmen der Planung bzw. deren Umsetzung erforderlich werden, sind geeignete Vorschläge zur Umsetzung in das Gutachten aufzunehmen.
  - ⇒ Die Fachgutachten bilden die Grundlage für die Erstellung der Unterlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Sie sind vor Erstellung der Beteiligungsunterlagen mit dem Planungsamt und dem jeweils zuständigen Fachamt der Stadt abzustimmen. Der Projektentwickler hat der Stadt unverzüglich nach Endabstimmung und Fertigstellung der Fachgutachten jeweils zwei Druckexemplare sowie ein Exemplar in digitaler Form (pdf-Format) zur Verfügung zu stellen.
  - ⇒ Der Projektentwickler holt beim Gutachter die Zustimmung über das für die Stadt zu gewährende Nutzungs- und Verwendungsrecht über das Fachgutachten sowie die Urheberrechtserklärung ein. Hierbei ist das von der Stadt bereitgestellte Formular zu verwenden. (Anlage 3)

#### **§ 4 Rechte an Gutachten**

Der Stadt steht an den endgültig fertiggestellten und durch den Projektentwickler der Stadt einschränkungslos zur Verfügung gestellten Gutachten ein zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränktes Nutzungs- und Verwendungsrecht zu. Das Nutzungs- und Verwendungsrecht berechtigt z.B. zu einer auszugsweisen Wiedergabe von Gutachteninhalten in der Begründung oder dem Umweltbericht eines Bauleitplanes sowie u.a. das Recht, die Leistungen und Arbeitsergebnisse des Gutachtens – ganz oder in Teilen – zu veröffentlichen (z.B. nach § 3 Abs. 2 BauGB), zu verbreiten und öffentlich wiederzugeben. Durch die Fachgutachter ist das als Anlage 3 beigefügte Formblatt „Nutzungs- und Verwendungsrecht“ auszufüllen und vor Offenlage bei der Stadt zu hinterlegen.

Bis zur endgültigen Fertigstellung und Freigabe durch den Projektentwickler bleiben die Gutachten Eigentum des Projektentwicklers. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Weitergabe an Dritte nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Projektentwicklers zulässig.

#### **§ 5 Abstimmungs- und Informationspflichten**

Die Ausführung bzw. Ausarbeitung der gemäß § 2 und § 3 vom Projektentwickler zu erbringenden Planungsleistungen und Planunterlagen erfolgt in Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Stadt. Der Projektentwickler informiert das Planungsamt über ggf. erforderliche Abstimmungen mit den anderen Fachämtern. Den Vertragsparteien obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragsparteien jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

#### **§ 6 Übernahme der Verwaltungskosten**

Der Projektentwickler verpflichtet sich, an die Stadt eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 25.000 € zu zahlen. Grundlage hierfür ist die „Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr“ vom 17.02.1982 (Amtsblatt Nummer 7/1982), zuletzt geändert durch die Satzung vom 13.01.2021 (Amtsblatt Nummer 03/2021 vom 29.01.2022, in Kraft seit 30.01.2021). Die Pauschale enthält keine Kosten für hoheitliche Verfahrensschritte, die von der Stadt zwingend selbst durchgeführt werden müssen. Die Erstattung erfolgt in Teilbeträgen. Für die Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses sind 20 %, für die Vorbereitung des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung sind 50 % und für die Vorbereitung des Satzungsbeschlusses sowie Bekanntmachung sind 30 % der Pauschale zu zahlen.

## **§ 7 Durchführung der Erstattung**

Die nach § 6 vom Projektentwickler zu erstattenden Kosten sind jeweils innerhalb von zwei Wochen nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Stadt zur Zahlung fällig.

## **§ 8 Gegenseitige Ansprüche und Schadenersatz**

- (1) Die Stadt verpflichtet sich, über die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens nach ihren städtebaulichen Vorstellungen zu entscheiden und die Bauleitplanung nicht willkürlich einzustellen.
- (2) § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB bleibt unberührt. Durch die in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen wird kein Anspruch des Projektentwicklers auf Aufstellung eines Bebauungsplans begründet. Ebenso wenig wird durch diesen Vertrag eine vertragliche Verpflichtung der Stadt zur Durch-/Weiterführung eines Bebauungsplanverfahrens begründet.
- (3) Ein Anspruch auf Schadenersatz bzw. Aufwendungsersatz bei Nichtbeauftragung oder Abbruch von Gutachten-, Planungs- und Vermessungsleistungen durch den Projektentwickler gemäß § 2 und § 3 dieses Vertrages sowie Einstellung des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt besteht weder zugunsten der Stadt, noch zugunsten des Projektentwicklers. Dies gilt auch, wenn in einem gerichtlichen Verfahren der Bebauungsplan für unwirksam oder inzident für nicht anwendbar erklärt wird.

## **§ 9 Separater städtebaulicher Vertrag**

Dem Projektentwickler ist bekannt, dass die Stadt die Satzung des Bebauungsplans erst dann beschließen wird, wenn sich der Projektentwickler in einem weiteren Vertrag verpflichtet hat, die Kosten zu tragen, die der Stadt für Maßnahmen entstehen, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind (z.B. Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen). Einzelheiten werden in dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **§ 10 Rechtsnachfolge**

Der Projektentwickler verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Projektentwickler haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben etwaigen



Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

Die Übertragungsverpflichtung erlischt mit der vollständigen Erfüllung sämtlicher Pflichten aus diesem Vertrag vor einer Weiterveräußerung.

### § 11 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Projektentwicklers, die dieser im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

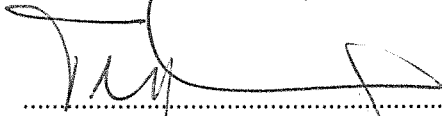
### § 12 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. In jedem Fall werden die Parteien die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die gewährleisten, dass der Vertragszweck in rechtlich zulässiger Weise erreicht wird.

### § 13 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der zweifach ausgefertigte Vertrag wird mit der Unterschrift beider Parteien wirksam. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

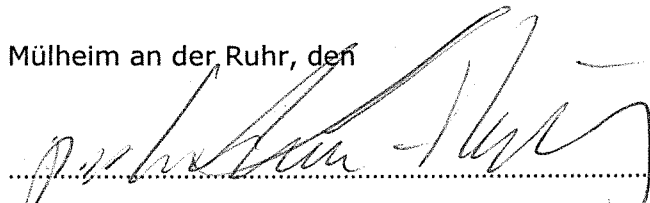
Mülheim an der Ruhr, den 03/05/22



W.Campus Quartiersentwicklung Grundstücks GmbH, W.Campus VG Immobilien GmbH  
und MH Speldorf Vermietungs GmbH

Lorenz Tragatschnig

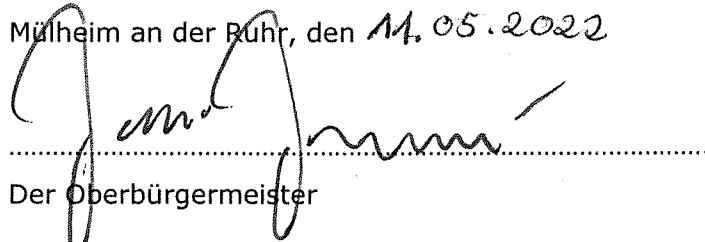
Mülheim an der Ruhr, den

 03/05/22

W.Campus Quartiersentwicklung Grundstücks GmbH, W.Campus VG Immobilien GmbH  
und MH Speldorf Vermietungs GmbH

Wolfgang Kurzacz-Dörflinger

Mülheim an der Ruhr, den 14.05.2022

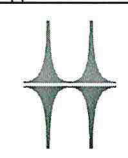
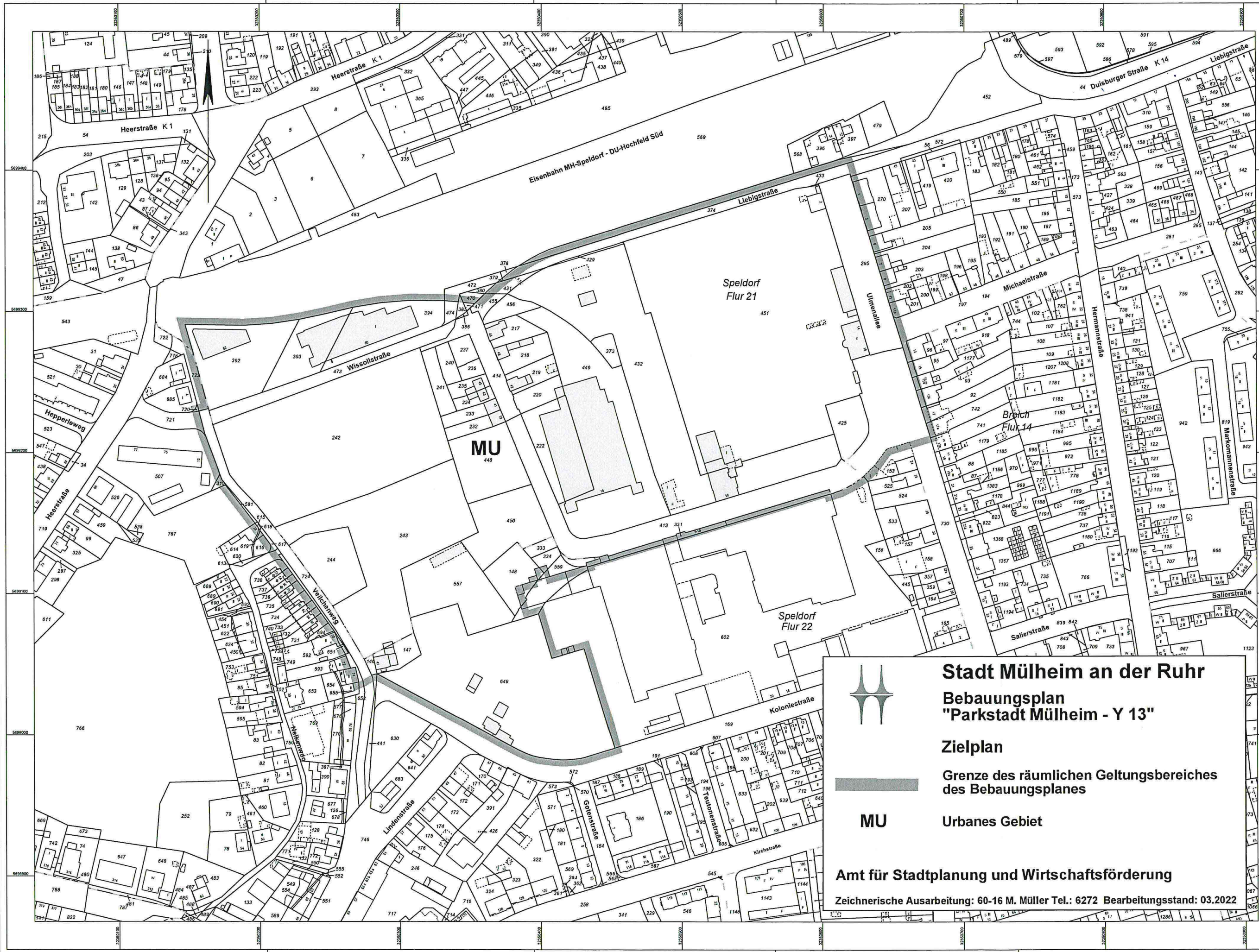
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Buchholz', is written over a horizontal dotted line. The signature is fluid and cursive.

Der Oberbürgermeister

Marc Buchholz

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit Plangebietsabgrenzung (Zielplan)
- Anlage 2 Siegerentwurf Realisierungswettbewerb „Parkstadt Mülheim“
- Anlage 3 Formular „Nutzungs- und Verwendungsrecht“



**Stadt Mülheim an der Ruhr**  
**Bebauungsplan**  
**"Parkstadt Mülheim - Y 13"**

**Zielplan**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 des Bebauungsplanes

**MU**

Urbanes Gebiet

**Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung**

Zeichnerische Ausarbeitung: 60-16 M. Müller Tel.: 6272 Bearbeitungsstand: 03.2022



**Städtebaulicher Entwurf zum  
Bebauungsplan „Parkstadt  
Mülheim – Y 13“  
(Wettbewerbssieger)**

**Anlage „Nutzungs- und Verwendungsrecht“**

---

**Verfahrensbezeichnung:** Bebauungsplan "Parkstadt Mülheim - Y 13"

Hiermit gewähre ich, \_\_\_\_\_\*,  
der Stadt Mülheim an der Ruhr ein zeitlich, räumlich oder inhaltlich unbeschränktes  
Nutzungs- und Verwendungsrecht über die von mir zu erstellenden Gutachten:

„\_\_\_\_\_“\*

Das Nutzungs- und Verwendungsrecht berechtigt z.B. zu einer auszugsweisen Wiedergabe von Gutachteninhalten in der Begründung oder dem Umweltbericht eines Bauleitplanes sowie u.a. das Recht, die Leistungen und Arbeitsergebnisse des Gutachtens – ganz oder in Teilen – zu veröffentlichen (z.B. nach § 3 Abs. 2 BauGB), zu verbreiten und öffentlich wiederzugeben.

Mir ist bekannt, dass die Stadt Mülheim an der Ruhr nicht für etwaige Verstöße gegen Bildrechte oder Urheberrechte Dritter in dem o.g. Gutachten haftet, sondern diese Haftung unmittelbar bei mir als Gutachter verbleibt. Insoweit stelle ich die Stadt Mülheim an der Ruhr von jeglichen Ansprüchen Dritter, die gegen die Stadt Mülheim an der Ruhr erhoben werden, frei.

<b>Name und Anschrift des Anbieters bzw. Firmenstempel:*</b>
<b>Ort / Datum/ Unterschrift*</b>

\* vom Anbieter einzutragen