

Kooperationsvertrag

zwischen

der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Anstalt des Öffentlichen Rechts,
gesetzlich vertreten durch den Vorstand, dieser vertreten durch
den Leiter Hauptstelle Portfoliomanagement der Direktion Dortmund,
Herrn Bernd Grotefeld,
und der Sachbearbeiterin der Hauptstelle Portfoliomanagement der Direktion Dortmund,
Frau Ulrike Birkner-Schmitz
beide dienstansässig Hohenzollernring 48, 48145 Münster

-BlmA-

und

der Entwicklungsgesellschaft „Energie-und Gewerbepark Elmpt“ mbH, Laurentiusstraße 19,
41372 Niederkrüchten, vertr.d.d. Geschäftsführer Tobias Hinsen, Ingo Schabrich, und Dr.
Thomas Jablonski

-EGE-

und der Gemeinde Niederkrüchten, Laurentiusstr. 19, 41372 Niederkrüchten, vertreten durch
den Bürgermeister Karl-Heinz Wassong

- Gemeinde-

Präambel

Die BlmA ist Eigentümerin einer Fläche von rund 882 ha im Ortsteil Elmpt der Gemeinde Niederkrüchten. Die südlich der A 52 gelegene Fläche wurde bis 2015 von den britischen Streitkräften genutzt und umfasst neben großflächigen Wald- und Grünbereichen auch Bunkeranlagen, ein Flugfeld, verschiedener Hallen und Hangars sowie Mannschafts- und Offiziersunterkünfte mit den dazugehörigen Nebenanlagen sowie 499 Wohnhäusern (nachfolgend insgesamt Javelin Barracks).

Die EGE ist eine kommunale Eigengesellschaft, die zur Entwicklung und Umsetzung eines Nachnutzungskonzeptes für die Javelin Barracks gegründet wurde. Ein wesentlicher Gesellschaftszweck besteht darin, die verschiedenen kommunalen Aktivitäten zu koordinieren und zu bündeln. Gesellschafter der EGE sind die Gemeinde Niederkrüchten, der Kreis Viersen, sowie die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Viersen (WFG) an der der Kreis Viersen wiederum die Mehrheit der Geschäftsanteile hält. Die übrigen Geschäftsanteile an der WFG entfallen auf die Städte und Gemeinden des Kreises Viersen sowie die Sparkasse Krefeld/Kreis Viersen.

Teile der Gesamtfläche der Javelin Barracks in einer Größenordnung von ca. 158 ha sind regionalplanerisch als Gewerbe- und Industriefläche vorgesehen. Angesichts der zusammenhängenden Größe dieser Fläche und ihrer regionalplanerischen Ausweisung hat die Entwicklung dieser Teilfläche sowohl für die Gemeinde, wie für den Kreis Viersen als auch für die Region eine erhebliche Bedeutung. Mit der Entwicklung dieser Fläche gehen unmittelbare und erhebliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung, den Arbeitsmarkt, den Bedarf an Wohnraum sowie die Steuerkraft nicht nur in der Gemeinde Niederkrüchten sondern im gesamten Kreis Viersen einher.

An Teilflächen der regionalplanerisch als Gewerbe- und Industrieflächen vorgesehenen Bereiche hat die Gemeinde Niederkrüchten zudem ein erhebliches eigenes Interesse als Entwicklungsfläche für lokalen gewerblichen Flächenbedarf.

Die Parteien beabsichtigen, bei der Entwicklung und Vermarktung der regionalplanerisch als Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesenen Bereiche zusammen zu arbeiten. Sie haben die gemeinsame Absicht diese Flächen baureif zu machen, zu erschließen und das für die Vermarktung erforderliche Planrecht zu schaffen. Das Nähere regelt dieser Vertrag.

§ 1 Flächen

(1) Die Regelungen dieses Kooperationsvertrages und aller daraus folgenden möglichen weiteren Verträge beziehen sich auf die in dem Plan **Anlage 1**, der Gegenstand dieses Vertrages ist, blau markierten Flächen. Die dem Plan **Anlage 2** zu entnehmenden Flächen mit einer Größe von ca. 30 ha sind per öffentlich-rechtlicher Vereinbarung zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Gemeinde Niederkrüchten als Zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge (ZUE) bis zum 30.06.2021 belegt, sollen im Rahmen der Gesamtentwicklung der Liegenschaft jedoch in diesen Vertrag einbezogen werden.

(2) Den Parteien steht es frei, jederzeit weitere Flächen einvernehmlich in den Kooperationsvertrag einzubeziehen. Dies betrifft insbesondere die Flächen, die der Gemeinde Niederkrüchten mit Schreiben vom 02.06.2017 (**Anlage 3**) im Rahmen der Erstzugriffsoption seitens der BlmA angeboten worden sind, soweit sie nicht schon ausweislich der **Anlage 1** Gegenstand dieses Vertrages sind. Im Übrigen werden sich die Parteien auch bei der Entwicklung der übrigen Flächen unterstützen und insbesondere wechselseitig informieren.

§ 2 Grundsätzliche Aufgabenverteilung

(1) Die Parteien verfolgen das gemeinsame Ziel, die Flächen herzurichten und zu vermarkten. Dabei sind eine für die BlmA wirtschaftliche Vermarktung, eine zügige tatsächliche Nutzungsaufnahme sowie die Auswirkungen auf die gemeindliche Wirtschafts- und Infrastruktur und den Arbeitsmarkt angemessen zu berücksichtigen. Selbstverständlich sind dabei die jeweils geltenden rechtlichen Bestimmungen, wie beispielsweise das Baurecht, das Umwelt- und Bodenrecht sowie das Immissionsschutzrecht, einzuhalten.

(2) Die BlmA übernimmt und finanziert die bau- und vermarktungsreife Herrichtung der Gewerbe- und Industrieflächen (Baureifmachung). Art und Umfang der Baureifmachung werden zu einem späteren Zeitpunkt in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

(3) Die EGE koordiniert und befördert alle Prozesse und Verfahren auf der kommunalen Seite. Hierzu gehören insbesondere die Schaffung der erforderlichen Bauleitplanung und aller sonstigen Planungs- und Abstimmungsprozesse sowie der erforderlichen Genehmigungsverfahren auch im Falle einer Veräußerung. Weiter wird die EGE aktiv Fördermöglichkeiten prüfen und in Abstimmung mit der BlmA versuchen, Förderungen aus EU-, Bundes- oder Landesmitteln zu akquirieren.

(4) Sollten die Parteien gemeinsam übereinkommen, dass es sinnvoll ist, einzelne Aufgaben und Arbeiten zur Baureifmachung der Flächen durch die EGE oder einer ihrer Gesellschafter erledigen zu lassen, können sie hierzu vertragliche Vereinbarungen treffen, ohne dass dadurch die grundsätzliche Aufgabenzuordnung wie sie in Absatz 1 festgelegt wurde betroffen wird.

§ 3 Abbruch und Erschließung

(1) Wesentliche Aufgabenstellungen bei der Baureifmachung der Flächen sind der Abbruch der vorhandenen Bausubstanzen und die straßen- und kanaltechnische Erschließung. Hierzu haben die BlmA bereits ein Abbruchkonzept (**Dipl.-Ing. J. U. Kügler, 14.03.2016**) und die Gemeinde Niederkrüchten ein Erschließungskonzept (**Ingenieurbüro Stakemeier, 28.07.2016**) erstellen lassen.

(2) Die BlmA wird die Planung und Durchführung der Abbrucharbeiten mit der EGE abstimmen.

(3) Gemäß § 2 Absatz 4 dieses Vertrages sind sich die Parteien bereits jetzt einig, dass die straßen- und kanaltechnische Erschließung sinnvollerweise durch die EGE oder einen bzw. mehrere ihrer Gesellschafter ausgeführt werden soll. Das Nähere ist in einem gesonderten Erschließungsvertrag zu regeln.

(4) Im Hinblick auf eine zügige und wirtschaftliche Vermarktung der Flächen ist eine Zusammenführung des Abbruchkonzeptes und des Erschließungskonzeptes sinnvoll. Die Parteien werden hierzu ein geeignetes Verfahren abstimmen. Die Erfahrungen und Erkenntnisse der BlmA aus anderen vergleichbaren Vermarktungsverfahren (beispielsweise in Mönchengladbach) können hierbei berücksichtigt werden. Dieses Konzept kann auch die Erarbeitung wirtschaftlich sinnvoller und sachgerechter Bau- bzw. Vermarktungsabschnitten beinhalten.

§ 4 Bauleitplanung

(1) Die Vermarktung der Flächen erfordert eine entsprechende rechtskräftige Bauleitplanung. Die Gemeinde Niederkrüchten beabsichtigt, für die Flächen einen oder mehrere Bebauungspläne aufzustellen und zur Rechtskraft zu bringen. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bebauungsplänen den Zielen der Raumordnung, und damit hier den regionalplanerischen Festsetzungen als Gewerbe- und Industriefläche, anzupassen.

(2) Aus diesem Vertrag entsteht kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes oder bestimmter Festsetzungen bzw. Inhalte eines Bebauungsplanes (§ 1 Abs.3 Satz 2 BauGB). Die Gemeinde Niederkrüchten ist in ihrer Abwägungsentscheidung frei.

(3) Die Parteien gehen davon aus, dass im Zuge der Bauleitplanung ein städtebaulicher Vertrag erforderlich wird.

§ 5 Grundstück für den gemeindlichen Bedarf

(1) Die Gemeinde Niederkrüchten benötigt für die Entwicklung (beispielsweise Umsiedlung und Betriebserweiterungen) der Gewerbebetriebe in ihrer Gemeinde, wie auch zur Neuansiedlung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe, geeignete Flächen.

(2) Die Gemeinde Niederkrüchten bzw. die EGE im Auftrage der Gemeinde Niederkrüchten beabsichtigt, von der ihr mit Schreiben vom 05.12.2016 **Anlage 4** von der BlmA eingeräumten Erstzugriffsoption Gebrauch zu machen. Das Nähere regelt der aktuell gültige Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages. Die EGE nimmt insoweit die Interessen der Gemeinde Niederkrüchten wahr.

§ 6 Vermarktung

(1) Die BlmA wird die Grundstücke gem. ihren Verkaufsrichtlinien verwerten. Die Nutzungsmöglichkeiten der Erwerber und späteren Eigentümer bzw. Nutzer richten sich nach den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und der daraufhin erteilten Genehmigungen.

(2) Die EGE kann der BlmA Vermarktungsvorschläge machen und aktiv Interessenten an die BlmA vermitteln.

§ 7 Wertermittlung

(1) In allen Fragen der Wertermittlung gelten die Gutachten der BlmA.

(2) Im Hinblick auf den Erwerb von Flächen durch die Gemeinde, die EGE oder ihrer Gesellschafter verständigen sich die Parteien auf die Parameter der Wertermittlung. Zur Wertermittlung kann in diesen Fällen auch ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen herangezogen werden., sofern dieses rechtzeitig vorliegt.

§ 8 Struktur der Zusammenarbeit

(1) Die Parteien sind sich bewusst, dass der Vertrag nur die Grundlagen der Zusammenarbeit regeln kann. Die erfolgreiche Baureifmachung der Flächen setzt eine intensive, erfolgsorientierte und zielgerichtete Zusammenarbeit in allen Fragen und Handlungsfeldern voraus.

(2) Die Parteien bilden eine gemeinsame Lenkungsgruppe welche die Flächenentwicklung und Baureifmachung steuern soll. In diese Lenkungsgruppe entsendet jede Partei drei Mitglieder. Die Mitglieder müssen die erforderliche Eignung und Verwaltungserfahrung haben. Die Lenkungsgruppe wird einen Projektplan entwerfen und die erforderlichen einzelnen Arbeitsschritte zur Baureifmachung dort festhalten. Der Projektplan soll Verantwortlichkeiten und zeitliche Vorgaben enthalten. Die Lenkungsgruppe kann grundsätzliche Aufgabenzuordnungen wie sie in diesem Vertrag vereinbart wurden nicht ändern. Der Projektplan wird einvernehmlich vereinbart. Alle übrigen und auch die aus dem Projektplan resultierenden Entscheidungen werden im Benehmen getroffen. Die Lenkungsgruppe wird sich eine Geschäftsordnung geben. Die Lenkungsgruppe kann Arbeitsgruppen mit weiteren Mitgliedern einrichten.

(3) Die Parteien werden sich bei jeglicher Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, unabhängig davon, ob sie aktiv oder reaktiv erfolgt, gegenseitig mit dem Ziel eines einheitlichen inhaltlichen Auftritts abstimmen.

§ 9 Vertragsdauer und Kündigung

(1) Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann von jeder Partei mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende erstmalig zum 31.12.2020 gekündigt werden. Eine Kündigung erfolgt mit eingeschriebenem Brief. Für die Kündigungsfrist kommt es auf das Zustellungsdatum an.

(2) Im Falle einer Kündigung endet der Vertrag und alle sich daraus ergebenden Kooperationspflichten. Jeglicher Ausgleich, insbesondere von bis dahin gemachten Aufwendungen oder weiter entstehender Aufwendungen, die ihren Grund in Verpflichtungen aus diesem Vertrag haben – einschließlich der Verträge, die aufgrund oder in Ausführung dieses Vertrages geschlossen wurden -, findet nicht statt. Der Bestand von Verträgen, die aufgrund oder in Ausführung dieses Kooperationsvertrages geschlossen wurden, wird von einer Kündigung nicht berührt.

§ 11 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen dieses Vertrages, einschließlich des vereinbarten Schriftformerfordernisses selbst, bedürfen der Schriftform.

(2) Sollten sich einzelne Regelungen dieses Vertrages oder dieser Vertrag im Ganzen als unwirksam erweisen, gilt das dem Willen der Parteien am nächsten kommende als vereinbart.