

Durchführungsvertrag

zwischen

1. Stadt Rheinfelden
v.d.d. Oberbürgermeister Klaus Eberhardt
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)

- im Folgenden: „Stadt“ -



- im Folgenden: „Spielhallenbetreiber“ -



- im Folgenden: „der Vorhabenträger“

Präambel

Der Spielhallenbetreiber betreibt auf dem Grundstück Flst.Nr. 2561/1 der Gemarkung Rheinfelden, Emil-Frey-Straße 10 und 11, dessen Alleineigentümer er ist, eine Spielhalle mit 8 Geldspielgeräten auf Basis einer Spielhallenerlaubnis vom 19.12.1989, Az. 32-118.33 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rheinfelden mit der Gemeinde Schwörstadt und einer Baugenehmigung der Stadt Rheinfelden (Baden) vom 07.06.1985, Verzeichnis-Nr. 75/85. Die Geeignetheit der Räume zum Betrieb der Spielhalle wurde letztmals mit Bescheid vom 19.12.1989, Az.: 32-118.31 bestätigt. Nachdem die Stadt mit Bescheid vom 01.06.2017, Az.: 32-142.11, Anträge nach §§ 41, 51 Abs. 5 LGlüG abgelehnt und den weiteren Betrieb der Spielhalle untersagt hat, hat der Spielhallenbetreiber dagegen Widerspruch eingelegt. Dieser ist seit seiner Abgabe am 05.10.2017 beim RP Freiburg anhängig.

Zur Errichtung eines größeren Bauvorhabens (Geschäftshaus mit Büros, Einzelhandel, Hotel u.a.) entlang der Güterstraße soll das Gebäude des Spielhallenbetreibers auf Flst.Nr. 2561/1 an einen neuen Investor veräußert und abgebrochen werden. In dem neuen Vorhaben sind keine Spielhallen oder sonstige Vergnügungsstätten mehr zulässig.

Zur Erledigung dieses Rechtsstreits und um die Spielhalle als potentiell Hindernis für das neue Bauvorhaben zu beseitigen, beabsichtigen die Parteien dieses Vertrages, im Baugebiet

„Grendelmatt II“ einen Ersatzstandort für die vorhandene Spielhalle zu schaffen, mit dessen Realisierung der Betrieb am bisherigen Standort verbindlich und auf Dauer aufgegeben wird. Die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Ersatzstandort sollen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VHB) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) geschaffen werden. Der vorliegende Vertrag regelt daher sowohl als Durchführungsvertrag zum VHB/VEP nach § 12 BauGB die Realisierung des neuen Vorhabens (I.) wie auch Zug-um-Zug die Beendigung der Spielhallennutzung am bisherigen Standort (II.). Hinzu kommen allgemeine Vertragsklauseln (III.).

I. Durchführungsvertrag zum VHB / VEP

§ 1 Vorhaben und Vorhabengrundstück

(1) Der Vorhabenträger plant auf dem Grundstück Flst.Nr. 2307 der Gemarkung Karsau die Errichtung eines Gewerbe- und Spielhallengebäudes gemäß den Vorhabenplänen, **Anlage 1.1 bis 1.4** und dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2020, **Anlage 2**. Im vorderen Teil des Erdgeschosses ist eine kerngebietstypische Spielhalle mit bis zu 150 m² Nutzfläche vorgesehen, im hinteren Teil des EG und im 1. OG sonstige gewerbliche Nutzungen. Die Errichtung des Gebäudes ist bereits genehmigt, jedoch bisher ohne Spielhallennutzung. Hierfür soll ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden.

(2) Der Vorhabenträger hat zwei hälftige Miteigentumsanteile am Vorhabengrundstück Flst.Nr. 2307 der Gemarkung Karsau durch getrennte notarielle Kaufverträge des Notars Dr. Hans Christian Maier in Lörrach vom 16.05.2018, UR-Nr. 1314/18, und vom 16.01.2019, UR-Nr. 114/2019, erworben. Bisher ist nur der Erwerbsanspruch aus dem Vertrag vom 16.01.2019 zugunsten des Vorhabenträgers durch Auflassungsvormerkung gesichert. Beide Verträge sind noch nicht im Grundbuch vollzogen, weil die Stadt bisher noch nicht auf die Ausübung eines zu ihren Gunsten eingetragenen zivilrechtlichen Vorkaufsrechts verzichtet hat. Die Stadt verpflichtet sich, unverzüglich nach Wirksamwerden des vorliegenden Vertrages auf die Ausübung des Vorkaufsrechts zu verzichten, damit der Vorhabenträger die volle Verfügungsbefugnis über das Vorhabengrundstück erhält.

§ 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Kostentragung

(1) Die Stadt hat auf Antrag des Vorhabenträgers, der dazu den Vorhabenplan vorgelegt hat, ein Verfahren zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben gemäß § 1 durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Spiel- und Gewerbehalle Peter-Krauseneck-Straße“ eingeleitet. Die Beschlüsse über die Aufstellung und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung sind am 14.05.2020 im Gemeinderat der Stadt gefasst worden. Auf die Sitzungsvorlage Nr. 601/80/2020 mit dem Entwurf des Bebauungsplans wird verwiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich das Grundstück FlSt.Nr. 2307 der Gemarkung Karsau. Die Beschlussfassung zur Offenlage ist im 1. Quartal 2021 vorgesehen.

(2) Eine Verpflichtung der Stadt zur Fortsetzung des eingeleiteten Verfahrens oder gar zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit diesem oder einem ähnlichen Inhalt besteht nicht. Die Stadt haftet den anderen Vertragsparteien nicht für Aufwendungen, die sie im Hinblick auf die geplante Umsiedlung der Spielhalle und im Vertrauen darauf treffen, das eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des VEP werde zu Ende geführt.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die der Stadt im Bebauungsplanverfahren durch die Beauftragung externer Gutachten (Lärmgutachten, Umweltbericht u.a.) entstehenden Kosten gegen Nachweis zu 50 % zu erstatten.

§ 3 Durchführungsverpflichtung und Sicherung der Umsiedlungsmöglichkeit

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben nach § 1 vollständig auf eigene Kosten zu verwirklichen. Er verpflichtet sich hierzu, spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des VHB/VEP gem. § 2 Abs. 1 dieses Vertrages einen Bauantrag für die Nutzungsänderung zur Spielhalle einschließlich der dafür ggf. erforderlichen baulichen Änderungen zu stellen und binnen spätestens 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung das Vorhaben einschließlich der Räume für die Spielhalle mietfertig herzustellen. Die Stadt hat überprüft, dass der Vorhabenträger dazu in der Lage ist. Er hat das Vorhabengrundstück, bestehend aus zwei Miteigentumsanteilen, durch notarielle Verträge erworben, deren Vollzug nur noch davon abhängt, dass

die Stadt auf ihre dinglich gesicherten Vor-/Rückkaufsrechte verzichtet. Er wird somit Eigentum erwerben

(2) Treten unvorhersehbare und vom Vorhabenträger nicht zu vertretende Verzögerungen auf, infolge derer die Fristen gemäß Absatz 1 nicht einzuhalten sind, kann der Vorhabenträger bei der Stadt Verlängerung beantragen. Die Stadt entscheidet hierüber nach Ermessen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die Spielhallenfläche im Vorhaben gem. § 1 Abs. 1 ausschließlich an den Spielhallenbetreiber erstzuverpachten.

II. Aufgabe des Altstandorts und Beendigung der anhängigen Rechtsstreitigkeiten

§ 4 Inbetriebnahme des Neu- und Aufgabe des Altstandorts

(1) Mit Aufnahme des Betriebs einer Spielhalle am Neustandort auf Flst.Nr. 2307 verzichtet der Spielhallenbetreiber auf sämtliche baurechtlichen und gewerberechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse für die bestehende Spielhalle oder sonstigen Vergnügungsstätten am bisherigen Standort auf Flst.Nr. 2561/1 der Gemarkung Rheinfelden und gibt den Betrieb der Spielhalle am Altstandort auf.

(2) Der Spielhallenbetreiber erklärt hiermit aufschiebend bedingt durch die Inbetriebnahme der Spielhalle am Neustandort gegenüber der Stadt den Verzicht auf alle für die bestehende Spielhalle oder sonstige Vergnügungsstätten oder Gewerbebetriebe auf Flst.Nr. 2561/1 erteilten Genehmigungen und Zulassungsbescheide. Die Stadt nimmt den Verzicht an. Der Spielhallenbetreiber verpflichtet sich, der Stadt spätestens einen Monat vor der geplanten Betriebsaufnahme am Neustandort – unabhängig durch wen – sämtliche in der Präambel dieses Vertrags aufgeführten Genehmigungsbescheide im Original zurückzugeben, soweit sich die Bescheide noch in seinem Besitz befinden. Dies gilt auch für alle Änderungsgenehmigungen zu den in der Präambel aufgeführten Genehmigungen.

(3) Zugleich verpflichtet sich der Spielhallenbetreiber, am bisherigen Standort keine erneuten Anträge für die Errichtung oder den Betrieb von Spielhallen oder sonstigen Vergnügungsstätten zu stellen.

§ 5 Dingliche Sicherung

(1) Der Spielhallenbetreiber verpflichtet sich, unmittelbar nach Inbetriebnahme der Spielhalle am neuen Standort zugunsten der Stadt die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im ersten Rang auf Flst.Nr. 2561/1 der Gemarkung Rheinfelden des nachfolgenden Inhalts zu beantragen und zu bewilligen:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 2561/1 ist es zugunsten der Stadt Rheinfelden untersagt, auf dem Grundstück Spielhallen oder sonstige Vergnügungsstätten zu errichten oder zu betreiben. Das Verbot ist auflösend bedingt durch das Inkrafttreten eines Bebauungsplans für das Grundstück Flst.Nr. 2561/1, nach dessen Festsetzungen derartige Nutzungen ausgeschlossen sind.“

Die Stadt wird der Bestellung zustimmen. Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Bestellung der Dienstbarkeit wird eine gleichermaßen auflösend bedingte Vormerkung eingetragen, die die Parteien hiermit bewilligen und beantragen.

(2) Der Spielhallenbetreiber erklärt hiermit die Übernahme einer der Dienstbarkeit gemäß Absatz 1 entsprechenden Baulast gegenüber der Stadt. Die Stadt wird die Baulast eintragen. Die Stadt verpflichtet sich, die Baulast als gegenstandslos zu löschen, wenn die auflösende Bedingung hinsichtlich der Dienstbarkeit nach Absatz 1 eingetreten ist.

§ 6 Erledigung der Rechtsstreitigkeiten über die bestehende Spielhalle

(1) Der Spielhallenbetreiber verpflichtet sich, binnen 3 Werktagen nach Betriebsaufnahme der neuen Spielhalle alle Anträge auf Erteilung von bau- oder gewerberechtlichen Zulassungen für den Spielhallenbetrieb auf Flst.Nr. 2561/1 zurückzunehmen. Der Spielhallenbetreiber verpflichtet sich, auch keine neuen Anträge dieses Inhalts zu stellen.

(2) Mit Rücknahme des Antrags gemäß Absatz 1 erledigt sich der Widerspruch des Spielhallenbetreibers gegen die Ablehnungsentscheidung der Stadt vom 01.06.2017. Die Kosten des Widerspruchsverfahrens trägt der Spielhallenbetreiber. Die Stadt wird sich bei der Widerspruchsbehörde darum bemühen, dass diese auf eine Widerspruchsgebühr verzichtet.

III. Allgemeine Vertragsklauseln

§ 7 Rechtsnachfolge und Wechsel des Vorhabenträgers

(1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers für die Gewerbe- und Spielhalle am neuen Standort ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt erteilt die Zustimmung, wenn der neue Vorhabenträger in gleicher Weise wie der vorliegende die Gewähr für die Verwirklichung des Vorhabens bietet, insbesondere, wenn er über das Eigentum oder eine gesicherte Anwartschaft am Vorhabengrundstück und über ausreichende Mittel zur Realisierung verfügt und wenn er in die Mietverträge mit dem Spielhallenbetreiber eintritt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle seine Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag auf seinen Rechtsnachfolger im Grundeigentum mit fortgesetzter Weitergabepflicht zu übertragen.

(2) Der Spielhallenbetreiber und der Vorhabenträger verpflichten sich, ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern an Grundstück Flst.Nr. 2561/1 bzw. Grundstück Flst.Nr. 2307 alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag weiterzugeben und diese ebenfalls zur Weitergabe zu verpflichten. Dies gilt insbesondere für die Pflicht des Spielhallenbetreibers, am bisherigen Standort keine erneute Spielhalle zu beantragen und für die Verpflichtung zur Übernahme einer diesbezüglichen dinglichen Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

(3) Soweit die Weitergabepflichten gem. Absätzen 1 und 2 erfüllt werden, werden der Vorhabenträger und der Spielhallenbetreiber aus der Haftung gegenüber der Stadt entlassen. Verstößen sie gegen die Weitergabepflicht, haften sie der Stadt weiter für die Erfüllung.

§ 8 Wirksamwerden, Schriftformklausel und Vertragserhaltung

(1) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn er von allen Parteien unterschrieben ist und der Gemeinderat der Stadt ihm zugestimmt hat.

(2) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(3) Sollte einzelne Klauseln dieses Vertrags unwirksam sein, berührt dies nicht die Wirksamkeit des Vertrages im Ganzen. Die Parteien vereinbaren für den Fall unwirksamer oder fehlender Klauseln, die Lücken durch wirksame Klauseln zu schließen, die dem Sinn und Zweck und der wirtschaftlichen Risikoverteilung der unwirksamen Klauseln möglichst entsprechen.

Rheinfelden, den



Klaus Eberhardt





