

Städtebaulicher Vertrag

zwischen der

Stadt Rheinfelden,

v.d.d. Oberbürgermeister Klaus Eberhardt,
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden

- künftig: „Stadt“ -

und der

Thermo Fisher Scientific (DE) Holding S.à r.l., Luxemburg,

8-10 Avenue de la Gare, 1610 Luxemburg, Luxemburg,
Registre de Commerce et des Sociétés in Luxemburg, Nr. B156362
v. d. [●]

- künftig: „Vorhabenträgerin“ -

Präambel

Die Vorhabenträgerin beliefert weltweit Kliniken mit Medikamenten und medizintechnischem Gerät, insbesondere für klinische Studien. Sie sucht einen Standort für ein EU-Zentrum für klinische Studien im Umfeld der in Basel und Umgebung ansässigen Pharmaindustrie.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden-Schwörstadt vom 01.08.2014 ist im Rheinfeldener Ortsteil Herten südlich der Eisenbahntrasse Basel – Schaffhausen – Singen, nördlich der Bundesstraße B 34 sowie östlich des bestehenden Gewerbegebiets „Herten-Ost“ eine gewerbliche Erweiterungsfläche „Rheinfelden Süd I“ mit ca. 10 ha Fläche dargestellt. Die Lage des Gebiets und seine überörtliche Verkehrsanbindung begründen nach Auffassung beider Parteien seine grundsätzliche Eignung als Standort mit der Bezeichnung „Medical Park Rheinfelden“ für die Vorhabenträgerin.

Die Parteien verfolgen deshalb gemeinsam das Ziel, das Gebiet unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Vorhabenträgerin baurechtlich zu entwickeln und zu erschließen. Der Grunderwerb der Vorhabenträgerin an einem für ihr Vorhaben geeigneten Betriebsgrundstück wird in einem gesonderten Vertrag geregelt.

§ 1 Vertragsgebiet

Vertragsgebiet ist die in der Bebauungsplan-Abgrenzung vom 27.04.2017 dargestellte Fläche „Sengern“ mit insgesamt ca. 10 ha, siehe Lageplan, **Anlage 1**.

§ 2 Vorhaben

- (1) Die Vorhabenträgerin plant ihr Vorhaben im südlichen Teil des Vertragsgebiets auf einem Betriebsgrundstück von ca. 2,2 ha. Vorgesehen ist ein zwei-, in Teilen auch dreigeschossiges Gebäude für ein EU-Zentrum für klinische Studien mit bis zu 17 m Höhe, bei dem in der Erdgeschosebene im wesentlichen Lagerung und Produktion stattfinden, während in den Obergeschossen Verwaltung, Entwicklung und Sozialräume vorgesehen sind. Die Außenmaße der Halle betragen ca. 120 x 60 m. Auf der Südseite sind Parkplätze und auf der Ostseite die Andockstationen für die Lkw vorgesehen (insgesamt „**Vorhaben**“), siehe Planentwurf, **Anlage 2**.
- (2) Die Vorhabenträgerin erwägt überdies, mittelfristig auf einer Fläche in ähnlicher Größenordnung im nördlichen Anschluss an die Fläche gemäß Absatz 1 ihr Vorhaben zu erweitern.
- (3) Die Stadt begrüßt die Pläne der Vorhabenträgerin, durch die in Rheinfeldern bereits durch die Ansiedlung gemäß Absatz 1 ca. 70 Dauerarbeitsplätze für Vollzeitkräfte und durch die Erweiterung gemäß Absatz 2 noch weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

§ 3 Bebauungsplan und Erschließung

- (1) Die Stadt beabsichtigt, um weitere Gewerbeflächen zu schaffen und die Erschließung effizient zu gestalten, nicht nur die zur Nutzung durch die Vorhabenträgerin vorgesehene Fläche, sondern das gesamte Vertragsgebiet durch einen neuen Bebauungsplan „Sengern“ als Gewerbegebiet auszuweisen. Dessen innere Erschließung und die Grundstückszuschnitte sollen im südlichen Teil auf die Bedürfnisse der Vorhabenträgerin einschließlich der Erweiterungsoption zugeschnitten werden. Zu berücksichtigen sind auch Erweiterungsoptionen von bereits ansässigen Gewerbebetrieben im westlich angrenzenden Gewerbegebiet „Herten-Ost“. Im nördlichen Teil sind Gewerbegrund-

stücke in unterschiedlicher Größe für die Ansiedlung mittelständischer Betriebe vorgesehen.

- (2) Die Stadt hat in der Gemeinderatssitzung vom 28.06.2017 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 24.07. bis 01.09.2017 durchgeführt. Grundlage dafür sind die Seiten 1 bis 6 aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan „Sengern“ in der Fassung vom Mai 2017, **Anlage 3.**
- (3) Die Stadt beabsichtigt, das Vertragsgebiet selbst und auf eigene Kosten zu erschließen.
- (4) Die Parteien sind sich darüber einig, dass der vorliegende Vertrag die Stadt nicht dazu verpflichtet, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten oder durchzuführen oder einen Bebauungsplan aufzustellen. Ebenso verpflichtet sich die Stadt nicht zur Durchführung der Erschließung. Ein Erschließungsanspruch der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt entsteht auch nicht durch das Inkrafttreten eines Bebauungsplans.

§ 4 Erarbeitung des Bebauungsplans und Tragung der Kosten

- (1) Den Bebauungsplan erarbeitet die Abteilung Stadtplanung der Stadt, die auch das Verfahren durchführt, ohne Einschaltung eines externen Stadtplanungsbüros.
- (2) Die erforderlichen Fachgutachten, insbesondere zu Erschließung, Verkehr, Lärmschutz, Umweltbericht, Natur- und Artenschutz sowie ggf. Boden und Altlasten beauftragt die Stadt auf ihre Kosten an externe Gutachter.
- (3) Die Vorhabenträgerin liefert der Stadt auf eigene Kosten die erforderlichen Eingangsdaten für die Gutachtenserarbeitung, insbesondere zum Verkehr (Umfang der Kunden-, Mitarbeiter- und Lieferverkehre) und zum Lärm (Verkehrslärmquellen und technische Anlagen am Gebäude). Wird im Baugenehmigungsverfahren eine Präzisierung der Gutachten erforderlich, beauftragt die Vorhabenträgerin diese selbst auf ihre Kosten.
- (4) Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt in Höhe des prozentualen Anteils des von ihr zu erwerbenden Baugrundstücks für das Vorhaben gemäß § 2 Absatz 1 an der Gesamt-

fläche der neu entstehenden Baugrundstücke im Vertragsgebiet die anteiligen Kosten für den Aufwand zur Erarbeitung des Bebauungsplans durch die Abteilung Stadtplanung der Stadt gemäß Absatz 1 auf Basis der Vergütungssätze nach HOAI und die anteiligen Kosten der Fachgutachten gemäß Absatz 2. Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt zusätzlich pauschal 10.000,- € zzgl. Mehrwertsteuer für die rechtliche Begleitung des Bebauungsplanverfahrens durch die von der Stadt beauftragten Rechtsanwälte.

- (5) Die Erstattungsansprüche gemäß Absatz 4 werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans fällig, für den Fall der Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB für den ersten Bauabschnitt gemäß § 2 Absatz 1 jedoch bereits mit deren Erteilung. In jedem Fall ist aber weitere Fälligkeitsvoraussetzung, dass die Vorhabenträgerin Eigentümerin des für die Realisierung des ersten Bauabschnitts nach § 2 Absatz 1 erforderlichen Betriebsgrundstücks wird und von der Stadt die Rechnung im Original erhält mit einem Zahlungsziel von 30 Tagen, die frühestens mit der Umschreibung des Eigentums beginnen. Geht der Besitz an dem Betriebsgrundstück zeitlich vor dem Eigentum auf die Vorhabenträgerin über, ist statt des Eigentumsübergangs der Besitzübergang für die Berechnung der Fälligkeit maßgeblich.
- (6) Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Erstattung der Vorhabenträgerin an die Stadt inklusive Mehrwertsteuer zu erfolgen hat und dass die Vorhabenträgerin für die Erstattung von Leistungen, die Dritte an die Stadt erbracht haben, keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann.

§ 5 Kosten des Natur- und Denkmalschutzes

- (1) Das Vertragsgebiet wird heute weitgehend intensiv agrarisch genutzt, so dass im Rahmen des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs im Wesentlichen die Flächenversiegelungen zu kompensieren sein werden. Hinzu kommen artenschutzrechtliche Betroffenheiten. Zwischen Herten und Rheinfeldern existieren Feldlerchenvorkommen, für die nach europäischem Artenschutzrecht Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.
- (2) Alle naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen einschließlich der dafür erforderlichen Gutachten und Konzepten

tausarbeiten führt die Stadt auf eigene Kosten durch. Dies umfasst neben der erstmaligen Durchführung der Maßnahmen auch die ggf. erforderlichen Pflege- und Monitoringmaßnahmen. Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt dafür die anteiligen Kosten entsprechend § 4 Absatz 4, soweit Fälligkeit gemäß § 4 Absatz 5 eingetreten ist.

- (3) Die Stadt weist die Vorhabenträgerin darauf hin, dass im Vertragsgebiet bisher keine denkmalrechtlich relevanten Bodenfunde nachgewiesen wurden, jedoch auf den östlich angrenzenden Flächen ein Bodendenkmal aus römischer Zeit existiert. Es kann daher nicht völlig ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Erschließungs- und Bauarbeiten im Vertragsgebiet Bodendenkmäler angetroffen werden, deren fachgerechte Behandlung zu zeitlichen Verzögerungen und zu Mehrkosten führt. Soweit die Bodendenkmäler auf Erschließungsflächen liegen, obliegt ihre fachgerechte Behandlung der Stadt. Soweit sie auf den Baugrundstücken liegen, obliegt ihre fachgerechte Behandlung dem jeweiligen Eigentümer bei Realisierung seines Vorhabens.

§ 6 Kostenerstattung bei Erweiterung des Vorhabens

Die Erstattungspflichten gemäß § 4 Absatz 4 Satz 1 und § 5 Absatz 2 Satz 3 gelten entsprechend für die Erweiterungsfläche gemäß § 2 Absatz 2. Hierauf geschuldete Zahlungen der Vorhabenträgerin werden fällig entsprechend der Regelung in § 4 Absatz 5.

§ 7 Haftungsausschluss für Vertrauensschäden und frustrierte Aufwendungen

- (1) Für den Fall, dass das Vorhaben nicht realisiert werden sollte, verzichten die Parteien bereits hiermit wechselseitig auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen für im Vertrauen auf die Realisierung des Vorhabens getätigte Aufwendungen, eingetretene Schäden oder entgangene Einnahmen. Unbeschadet hiervon bleiben die Erstattungsansprüche der Stadt für die anteiligen Planungskosten gemäß § 4 Absatz 4, soweit sie gemäß § 4 Absatz 5 fällig geworden sind.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, von diesem städtebaulichen Rahmenvertrag zurückzutreten, wenn die Fälligkeit nach § 4 Abs. 5 nicht bis zum Ablauf des 31. Dezember 2018 eingetreten ist. Die Erklärung des Rücktritts bedarf der Schriftform und

ist zu richten an die Stadt Rheinfelden, z.H. Herrn Oberbürgermeister Eberhardt, Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden. Der Rücktritt kann ausgeübt werden innerhalb von 2 Monaten nach Ablauf der vorgenannten Frist. Für den Fall von Verhandlungen zwischen den Vertragsparteien darüber, ob das Vorhaben trotz Eintritt des Rücktrittsgrundes fortgesetzt wird, ist die Rücktrittsausübungsfrist gehemmt, solange verhandelt wird. In einem noch abzuschließenden Grundstückskaufvertrag können davon abweichende Regelungen zu Rücktritt und Rückabwicklung getroffen werden.

- (3) Die Parteien vereinbaren, Informationen über das Vorhaben gemäß § 2, die nicht öffentlich bekannt sind, vertraulich zu behandeln, solange und soweit diese nicht im Rahmen gesetzlich vorgesehener Verfahrensschritte veröffentlicht werden müssen. An Organe und Mitarbeiter der Stadt und der Vorhabenträgerin, an externe Berater und Finanzierer der Vertragsparteien, sowie an Gerichte, zuständige Behörden und sonstige Dritte, gegenüber denen berufsrechtliche Verpflichtungen bestehen, dürfen die Informationen weitergegeben werden, sobald und soweit dies jeweils erforderlich ist.

§ 8 Schriftform und salvatorische Klausel

- (1) Die Parteien schließen diesen Vertrag zunächst in einfacher Schriftform. Sie sind sich darüber einig, dass bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages über die für das Vorhaben benötigten Grundstücke auch der vorliegende Vertrag wegen der Einheitlichkeit des Rechtsgeschäfts notariell beurkundungsbedürftig werden kann und dann ggf. erneut geschlossen werden muss. In diesem Fall sind insbesondere die Klauseln zur zeitlichen Abwicklung der Planung und des Grunderwerbs in den beiden Verträgen aufeinander abzustimmen und eine einheitliche Regelung zu Rücktritt und Rückabwicklung zu treffen, sollte das Vorhaben nicht verwirklicht werden.
- (2) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (3) Sollten einzelne Teile des vorliegenden Vertrages unwirksam sein, berührt dies nicht die Wirksamkeit des Vertrages insgesamt. Die Parteien verpflichten sich für diesen Fall, die unwirksamen Klauseln durch wirksame zu ersetzen, welche dem Zweck und dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen möglichst nahekommen. Entsprechendes gilt für den Fall von Regelungslücken im vorliegenden Vertrag.

Rheinfelden, den _____

Luxembourg, den _____

Stadt Rheinfelden,
v.d.d. Oberbürgermeister Klaus Eberhardt

Thermo Fisher Scientific (DE) Holding S.à r.l.,
v. d. [●]