

Stand 15.08.2023

Letter-of-Intent

zur städtebaulichen Entwicklung der Neuen Mitte Fellbach und dem Areal Paul-Gerhardt-Haus

Zwischen der

Stadt Fellbach

Marktplatz 1, 70734 Fellbach,
vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Gabriele Zull

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

Und der

Evangelischen Kirchengemeinde Fellbach
Silcherweg 2, 70734 Fellbach
vertreten durch die 1. Vorsitzende des Kirchengemeinderats Frau Eva Bosch

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt –

- Die Stadt und der Vorhabenträger werden nachfolgend auch
gemeinsam „**Parteien**“ genannt -

1. Vorbemerkungen

Veräußerung Areal Paul-Gerhardt-Haus

Der Vorhabenträger plant den Abriss des Paul-Gerhardt-Hauses (August-Brändle Straße 19, Flst. Nr. 734/4) und die anschließende Veräußerung und Neubebauung des Areals inklusive der Flurstücke Nr. 734/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 680 und 734/4 (nachfolgend „**Projektgrundstück**“ genannt). Die Stadt Fellbach verfügt mit den Grundstücken Flst. Nr. 680 und 734/4 über Eigentumsanteile im Planungsgebiet. Mit der Unterzeichnung dieses Letter-of-Intent erklärt sich die Stadt bereit, Teilflächen ihrer Grundstücke zugunsten der Vermarktungs- und Entwicklungspläne des Vorhabenträgers zur Verfügung zu stellen. Über die

genauen Verkaufspreise der Grundstücksanteile bzw. weitere Verkaufsmodalitäten wird zu einem späteren Zeitpunkt eine gesonderte Vereinbarung getroffen. Gleichzeitig verpflichtet sich der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt das Projektgrundstück über eine Konzeptvergabe zu veräußern.

Wettbewerb Neue Mitte Fellbach

Die Stadt beabsichtigt im Zuge der Verlegung der Stadtbahnhaltestelle „Lutherkirche“ die Auslobung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs, mit dem Ziel, die Flächen im Umfeld der Lutherkirche neu zu ordnen und aufzuwerten. Innerhalb des Wettbewerbsgebietes zur „Neuen Mitte Fellbach“ befinden sich mit der Seestraße 4 und der Lutherkirche auch Grundstücke (Flst. Nr. 1 und 1/3), die in Teilen im Eigentum des Vorhabenträgers sind. Mit Unterzeichnung des vorliegenden Letter-of-Intent erklärt sich der Vorhabenträger bereit, seinen Eigentumsanteil zugunsten einer städtebaulichen Neuordnung an der Lutherkirche und der ehemaligen Haltestelle der Stadtbahn zur Verfügung zu stellen. Über die genauen Verkaufspreise der Grundstücksanteile bzw. weitere Verkaufsmodalitäten wird zu einem späteren Zeitpunkt eine gesonderte Vereinbarung getroffen. Im Gegenzug erklärt die Stadt, die Raumbedarfe des Vorhabenträgers, die sich durch den Verlust der Immobilie Seestraße 4 und des Paul-Gerhardt-Hauses ergeben, innerhalb des Wettbewerbsgebietes in Form eines „Melanchthonhauses“ zu kompensieren.

2. Veräußerung und Entwicklung Areal Paul-Gerhardt-Haus

- 2.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in Abstimmung mit der Stadt eine zweiphasige Konzeptvergabe für das Projektgrundstück auf eigene Kosten durchzuführen. Aufgrund der Größe und der repräsentativen Lage in unmittelbarer Nähe zur Stadtmitte ist bereits in der ersten Phase eine städtebauliche Idee zu erarbeiten und im Rahmen der Vorprüfung und der Preisgerichtssitzung zu bewerten. Die weiteren Inhalte der Konzeptvergabe sind mit der Stadt abzustimmen.
- 2.2 Der Vorhabenträger hat im Rahmen der Konzeptvergabe sicherzustellen, dass die Stadt mindestens die Hälfte der stimmberechtigten Jury-Mitglieder stellt. Zusätzlich ist jeweils ein Vertreter der im Gemeinderat der Stadt Fellbach vertretenen Fraktionen als Sachpreisrichter zu benennen. Der Investor ist verpflichtet, die Stadt auf jederzeitiges Verlangen sowie in regelmäßigen Abständen über den Stand der Konzeptvergabe zu informieren.

- 2.3 Grundlage der Konzeptvergabe bilden die bereits abgestimmten Vorgaben hinsichtlich der städtebaulichen Dichte und möglicher Nutzungen. Etwaige Abweichungen von den Vorgaben bedürfen der Zustimmung der Stadt.

Städtebauliche Dichte:

Das Projektgrundstück liegt in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne F-069 vom 22.04.1936 und F-171 vom 14.12.1954 ergänzt durch die Festsetzungen des Baugebietsplan F-273 vom 28.04.1965. Neben definierten Baufenstern ist ein Mischgebiet mit einer 2-geschossigen Bebauung festgesetzt. Da die Festsetzungen teilweise nicht mehr dem heutigen Planungswillen der Stadt entsprechen sind folgende Vorgaben für die weitere Entwicklung des Projektgrundstückes maßgeblich:

- Hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 17 BauNVO der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete / Mischgebiete mit 0,4 zu beachten. Eine Überschreitung der GRZ bis 0,5 ist möglich, insofern die Entwurfsarbeit eine besondere städtebauliche und architektonische Qualität aufweist.
- Für die Geschossflächenzahl (GFZ) wird kein eindeutiger Wert vorgegeben. Hier haben sich die Parteien auf eine 3-geschossige Bebauung geeinigt. An einzelnen Hochpunkten kann auch eine 4-geschossige Bebauung möglich sein; entscheidend ist auch hierbei die Rechtfertigung über eine besondere städtebauliche und architektonische Qualität.

Nutzungen:

Mit dem Ziel der Errichtung eines sozialorientierten, nachhaltigen Wohnbauvorhabens mit unterschiedlichen Wohnformen sowie Pflege- und Betreuungsangeboten haben die Parteien sich auf folgende mögliche Nutzungen verständigt:

- Preisgedämpftes Wohnen
- Wohnpflegegruppen
- Inklusives Wohnen
- Mehrgruppige Kita (max. 3 Gruppen)
- Gemeinschaftsraum für die Bewohner*innen
- Mindestens 25 WE frei finanziertes Wohnen

Weitere optionale Nutzungen:

- Gewerbe- / Büroräume
- Weitere Pflegeangebote (Tagespflege, Büroräume für einen Pflegestützpunkt, Kurzzeitpflege, Nachtpflege)

- Ggf. weitere Wohnnutzung in Eigentum oder zur Miete

3. Partnerschaftlicher städtebaulicher Entwicklungsprozess (Wettbewerbsverfahren) „Neue Mitte Fellbach“

3.1 Im Rahmen des geplanten partnerschaftlichen städtebaulichen Entwicklungsprozesses für die „Neue Mitte Fellbach“ verpflichtet sich die Stadt, adäquate Ersatzflächen für die Raumbedarfe des Vorhabenträgers aus der Immobilie Seestraße 4 und dem Paul-Gerhardt-Haus zu integrieren. Folgende Vorgaben sind seitens des Vorhabenträgers zu berücksichtigen:

- Der Vorhabenträger beabsichtigt, als Ersatz für die Gebäude Seestraße 4 und dem Paul-Gerhardt-Haus im Zuge der städtebaulichen Neuordnung ein „Melanchthonhaus“ mit Gemeinderäumen (NGF: ca. 420 m²) und Verwaltungsräumen (NGF: ca. 230 m²) zu errichten. Der Bedarf eines Büros für den Kantor wird aktuell noch geprüft und ist ggf. zu streichen.
- Der Standort sollte möglichst nahe an den Kirchengängen auf der Turmseite bzw. Nordseite liegen.
- Die Gemeinderäume müssen auf gleicher Höhe liegen wie die Kirche (ebenerdig) und von dort aus ebenerdig erreichbar sein. Der Verwaltungstrakt/die Verwaltungsräume können ggf. auch in einem 1. Stock / Obergeschoss liegen.
- Das Gebäude kann in einen größeren Gebäudekomplex integriert werden, soll aber im Sinne einer Realteilung über ein separates Grundstück verfügen.
- Eine Vermietung von untergeordneten Teilbereichen eines neuen Gebäudes in Kombination mit einer anderen (nicht kirchlichen) Nutzung ist, sofern es wirtschaftlich darstellbar ist, denkbar. Insofern könnte bspw. in einem kirchlichen Gebäude eine Gemeindeebene von der Lutherkirche aus erschlossen werden und eine vermietete Handelsebene von der Cannstatter Straße aus.

3.2 Der Vorhabenträger stellt im Wettbewerbsverfahren mind. ein stimmberechtigtes Jury-Mitglied (Sachpreisrichter) und mind. einen sachverständigen Berater.

4. Abstimmung der Prozesse / Grundstücksverträge

4.1 Die Entwicklungsprozesse zum „Areal Paul-Gerhardt-Haus“ und der „Neuen Mitte Fellbach“ stehen in enger zeitlicher und inhaltlicher Abhängigkeit zueinander. Seitens des Vorhabenträgers wird aus dem Erlös des Paul-Gerhardt-Hauses die Finanzierung des neuen „Melanchthonhauses“ sichergestellt. Des Weiteren kann das Wettbewerbsergebnis zur „Neuen Mitte Fellbachs“ erst mit dem Eigentumsanteil des Vorhabenträgers an der Seestraße 4 vollständig realisiert werden. Die Parteien verständigen sich daher über eine regelmäßige Abstimmung, um die jeweiligen Entwicklungen zeitlich und inhaltlich abzustimmen und dauerhaft sicherzustellen. Die Parteien verpflichten sich ihr Möglichstes dafür zu tun, dass die abgestimmte grundsätzliche Terminplanung der Konzeptvergabe zum Areal Paul-Gerhardt-Haus und des Wettbewerbsverfahrens „Neue Mitte Fellbach“ eingehalten wird.

4.2 Die Parteien sind sich einig, dass für die parallele Entwicklung der Projekte die zwei folgenden Kaufverträge geschlossen werden müssen:

Der Kaufvertrag „Melanchthonhaus“ zwischen Stadt und Vorhabenträger erfolgt im direkten Anschluss an das Wettbewerbsverfahren zur „Neuen Mitte Fellbach“.

Der Kaufvertrag „Areal Paul-Gerhardt-Haus“ zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt und einem Dritten (Investor) erfolgt für das Projektgrundstück nach erfolgreich durchgeführter Konzeptvergabe.

Beide Kaufverträge enthalten aufschiebende Bedingungen für die noch anstehende Baureifmachung. Der Eigentumsübergang erfolgt dann wiederum erst nach erfolgter Baureifmachung der beiden Grundstücke.

4.3 Während der Übergangs- und Bauphasen soll ein funktionierendes Gemeindeleben der Kirche erhalten bleiben und der Betrieb der Lutherkirche sichergestellt sein. Hierfür müssen entweder das Gebäude Seestraße 4 oder das Paul-Gerhardt-Haus stehen bleiben, bis das neue Melanchthonhaus bezogen werden kann.

5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Planungskostenübernahme

- 5.1 Die Stadt beabsichtigt, das für die Realisierung des Siegerentwurfs der Konzeptvergabe zum Areal-Paul-Gerhardt-Haus und des finalen Angebots erforderliche Baurecht im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu schaffen. Grundlage ist der Antrag des aus der Konzeptvergabe siegreich hervorgegangenen Investors über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Einleitungsbeschluss).
- 5.2 Die Stadt wird die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Gutachten und Planungsleistungen beauftragen. Der Investor wird verpflichtet, der Stadt die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden und bereits angefallenen Gutachten- und Planungskosten zu erstatten (auch soweit diese zeitlich vor dem vom Investor zu beantragenden Einleitungsbeschluss entstanden sind). Der Investor wird ferner verpflichtet, sich auf jederzeitiges Verlangen der Stadt in einem gesonderten Städtebaulichen Vertrag bzw. einer Planungskostenvereinbarung zur Übernahme der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden bzw. bereits angefallenen Gutachten- und Planungskosten zu verpflichten.
- 5.3 Es wird klargestellt, dass der Vorhabenträger aus diesem Letter-of-Intent keinen Anspruch gegen die Stadt dahingehend herleiten kann, dass ein Bebauungsplanverfahren von dieser eingeleitet und/oder weiter betrieben und ein Satzungsbeschluss herbeigeführt wird. Auf § 1 Absatz 3 Satz 2 BauGB wird verwiesen. Den Parteien ist bekannt, dass der Gemeinderat bei der Abwägung in einem Bebauungsplanverfahren durch diesen Letter-of-Intent keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.
- 5.4 Es wird klargestellt, dass der Abschluss dieses Letter-of-Intent zudem keinen Anspruch auf Erteilung/Änderung/Anpassung einer Baugenehmigung für den Siegerentwurf der Konzeptvergabe begründet.

6. Kündigung

- 6.1 Für den Fall, dass der Vorhabenträger oder die Stadt gegen die Pflichten aus diesem Letter-of-Intent verstoßen, ist die jeweilige andere Partei zur Kündigung dieses Letter-of-Intent berechtigt.

6.2 Es wird klargestellt, dass im Falle einer Kündigung dieses Letter-of-Intent durch die Stadt ^① Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt ^② gleich aus welchem Grund – ausgeschlossen sind.

① bzw durch den Vorhabenträger
② bzw Ansprüche der Stadt gegen Vorhabenträger
7. Schlussbestimmungen

7.1 Die Parteien sind sich einig, dass aus diesem Letter-of-Intent keine Verpflichtungen zur Übertragung und zum Erwerb von Grundeigentum resultieren und dieser Letter-of-Intent auch nicht entsprechend ausgelegt werden kann.

7.2 Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Letter-of-Intent bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung oder Änderung des Schriftformerfordernisses.

7.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Letter-of-Intent unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Parteien werden anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung treffen, die dem rechtlich gewollten Ergebnis und dem wirtschaftlich angestrebten Erfolg in zulässiger Weise am nächsten kommt.

....., den

Fellbach, den 14.9.2023

.....

Eva Bosch

Beatrice Soltys
Baubürgermeisterin
Stadt Fellbach

Eva Bosch
1. Vorsitzende des
Kirchengemeinderats
Evangelische
Kirchengemeinde Fellbach