**Entwurf eines
Öffentlich-rechtlichen Vertrages
(Beurkundung erforderlich)**

Zwischen der **Investorengemeinschaft Procom/OFB**
vertreten durch *(richtige Bezeichnung der Projektgesellschaft wird ergänzt)*

- nachstehend Investor genannt -

der **Firma Heinrich Becker GmbH**
vertreten durch Herrn Jürgen Becker

- nachstehend Firma Becker genannt –

der **EZE GmbH & Co. KG**
vertreten durch die EZE Verwaltungs GmbH,
diese wiederum vertreten durch Herrn Jürgen Becker

- nachstehend EZE genannt –

und dem **Freistaat Thüringen**
vertreten durch den Minister für Landwirtschaft,
Naturschutz und Umwelt,
dieser vertreten durch Frau Karin Arndt
Beethovenstraße 3 in 99096 Erfurt

- nachstehend TMLFUN genannt -

sowie vertreten durch das Thüringer Landesverwaltungsamt
als für den Vollzug des Artikels 1 § 4 Abs. 3 des Umweltrahmengesetzes
vom 29. Juni 1990
nach § 24 Absatz 2 Nr. 6 des Thüringer Abfallwirtschaftsgesetzes
zuständige Behörde,
vertreten durch den Leiter der Abteilung Umwelt,
Herrn Mario Suckert
Weimarplatz 4 in 99423 Weimar

- nachstehend TLVwA genannt -

und der **Stadt Eisenach**
Markt 2 in 99817 Eisenach
vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Katja Wolf

- nachstehend Stadt genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

1. Allgemeines

Gegenstand dieses Vertrages sind die Sanierung und die Investition auf dem Gelände der ehemaligen Farbenfabrik Arzberger, Schöpff & Co in Eisenach. Der Vertrag umfasst insgesamt die Flurstücke 5652/2, 5652/3, 5652/4, 5652/5 und 5674/1, 5674/2, 5674/3, 5674/4, 5674/5, 5659/3 aus Flur 56 und 5647, 5648/1, 5648/3, 5648/4, 5659/4 aus Flur 56 der Gemarkung Eisenach mit einer Gesamtfläche von 24.337 m² bzw. 5.195 m².

Die Firma Becker hat die Grundstücke der ehemaligen Farbenfabrik in Eisenach wie folgt erworben:

Flur 56, Flurstück 5652/3 vom Landratsamt Meiningen für 35.000,00 €

Flur 56, Flurstück 5674/2 von der ehem. TGSG mbH für 92.500,00 €

Flur 56, Flurstück 5659/3 von der Stadt für 2,00 €.

Flur 56, Flurstücke 5652/2, 5652/4, 5652/5, 5674/1, 5674/3, 5674/4, 5674/5 von der Stadt für 1,00 €.

Diese Grundstücke hat die Firma Becker mit notariellem Vertrag vom 22.12.2010 (Notar Klaus Speich, Gelsenkirchen) in die EZE eingebracht. Der Investor hat mit notariellem Kaufvertrag Ur-Nr. 3075/2011 HL vom 08. August 2011 (Notar Dr. Arne Helms, Hamburg) sowie dem 2. Nachtrag zum Kaufvertrag Ur-Nr. 2034/2013 HL vom 20.06.2013 (Notar Dr. Arne Helms, Hamburg) in dem er sich ein Widerrufsrecht bis zum **31.03.2014** vorbehalten hat, folgende Grundstücke von der Eigentümerin EZE aufschiebend bedingt gekauft:

Flur 56 Flurstück 5652/2

Flur 56 Flurstück 5652/3

Flur 56 Flurstück 5652/4

Flur 56 Flurstück 5652/5

Flur 56 Flurstück 5674/4

Flur 56 Flurstück 5674/1

Flur 56 Flurstück 5674/3

Flur 56 Flurstück 5674/5

Flur 56 Flurstück 5674/2

Flur 56 Flurstück 5659/3

Diese Grundstücke werden im Weiteren „**Becker-Grundstücke**“ genannt.

Die Firma Becker **plante** auf diesen Grundstücken, ein Einkaufszentrum und ein Parkhaus mit Erschließungsstraße zu errichten. Hierbei war eine Investitionssumme in Höhe von 8 - 12 Mio. € sowie die Schaffung von 75 Arbeitsplätzen geplant. **Der Investor beabsichtigt, dieses Vorhaben in modifizierter Form fortzuführen und für das vorbezeichnete Einkaufszentrum mindestens 12 Mio. € netto zu investieren und mindestens 50 Arbeitsplätze zu schaffen und über mindestens drei Jahre über die abgeschlossenen Mietverträge zu erhalten.**

Wegen bauplanerischer und konzeptioneller Änderungen, die innerhalb des Investitionskonzeptes vorgenommen wurden, hat der Investor mit notariellem Kaufvertrag vom...2013 (Notar Mario Platz, Eisenach),Nr. Ur. nachstehende Grundstücke von der Stadt erworben und plant, diese zu bebauen:

Flur 56 Flurstück 5648/3

Flur 56 Flurstück 5648/1

Flur 56 Flurstück 5647

Flur 56 Flurstück 5648/4

Flur 56 Flurstück 5659/4

Diese Grundstücke werden im Weiteren „**sonstige Grundstücke**“ genannt.

Die Flurstücke 5648/3, 5648/1 und 5647 gehörten früher zur ehemaligen Farbenfabrik. Hierzu liegt ein Freistellungsantrag der Kommunalen Personennahverkehrsgesellschaft mbH (**KVG mbH**) vor, der mit Bescheid des TLVwA vom 13.06.1994 abgelehnt wurde.

Die Flurstücke 5648/4 und 5659/4 sind Nachbargrundstücke der „Becker-Grundstücke“, deren Kontamination von den Becker-Grundstücken verursacht wurde. Hierzu liegen keine Freistellungsanträge vor.

Die genaue Lage bzw. die Einzelheiten der Grundstücke ergeben sich aus dem diesem Vertrag als Bestandteil beigefügten Lageplan (**Anlage 1**).

2. Historie und Gefährdungssituation

Die Farbenfabrik produzierte auf den „Becker Grundstücken“ und teilweise auf den „sonstigen Grundstücken“ im Zeitraum von 1805 bis 1967 Farben und Lacke, u. a. den Farbstoff „Schweinfurter Grün“ auf Arsenbasis. Nach 1967 wurde die Farbenfabrik abgerissen. Der hierbei anfallende Bauschutt wurde zum Teil auf dem Standort einplaniert. Die Tiefenenttrümmerung wurde nicht vollständig durchgeführt. Das ehemalige Wohngebäude der Farbenfabrik fungierte von 1967 bis 1989/90 als Kindergarten.

Durch die historische Nutzung als Farbenfabrik wurde das Gelände mit verschiedenen Schadstoffen kontaminiert. Die vorliegenden Gutachten der GREBNER Ingenieur GmbH Eisenach vom 28.08.1995 (**Anlage...**), Hydrogeologie GmbH Ingenieurgesellschaft für Grundwasser-Boden-Umwelt, Niederlassung Nordhausen vom 27.05.1993, Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik (IfU), Bad Liebenstein vom 11.10.1993 (**Anlage ....**), JENA GEOS Ingenieurbüro GmbH, Jena vom 24.08.2004 (**Anlage....**), AR-

CADIS Consult GmbH, Erfurt vom 07.03.2006 ([Anlage....](#)) und HPC AG, Kriftel vom 14.03.2012 ([Anlage...](#)) belegen, dass das Gelände der ehemaligen Farbenfabrik Arzberger, Schöpff & Co teilweise hochgradig mit Arsen, Quecksilber, Kupfer, Chrom und Blei verunreinigt wurde. Diese schädlichen Bodenveränderungen stellten zum Teil eine Gefahr im bodenschutzrechtlichen Sinn dar.

Außerdem ist in der Vergangenheit mit dem Sickerwasser insbesondere Arsen permanent aus dem Boden in das Grundwasser gelangt und hat sich dort mit dem Abstrom ausgebreitet. Dadurch ist ein lokaler Grundwasserschaden entstanden. Die bisherigen bodenschutzrechtlichen Untersuchungen haben allerdings ergeben, dass aufgrund des geringen Grundwassergefälles eine weitreichende Schadstofffahne nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgebildet ist, so dass u. a. auch das Schutzgut Oberflächengewässer Hörsel nicht beeinträchtigt wird. Es handelt sich nach derzeitigem Kenntnisstand um einen lokalen und tolerablen Grundwasserschaden, der derzeit nicht saniert werden muss. Eine Nutzung des Grundwassers erfolgt in der Umgebung nicht.

Die vorgenannten Gutachten sind Bestandteil dieses Vertrages.

Auf den „Becker-Grundstücken“ wurden im Rahmen der behördlich angeordneten bodenschutzrechtlichen Gefahrenabwehrmaßnahmen die Kontaminationsquelle im Bereich des Hanges saniert und die restlichen Bodenkontaminationen mittels Abdeckung gesichert. Die Grundwasserkontamination wird mittels Grundwassermonitorings überwacht. Das Grundwassermonitoring wurde von der damals zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Staatlichen Umweltamt Suhl, mit Bescheid vom 12.05.2006 ([Anlage....](#)) zunächst für 5 Jahre angeordnet. Mit einer ordnungsrechtlichen Anordnung vom 25.05.2011 ([Anlage...](#)) hat die zuständige Bodenschutzbehörde der Stadt Eisenach das Grundwassermonitoring **bis einschließlich Frühjahr 2016** verlängert. Die Berichte sind jeweils zum **30.06.** des Folgejahres fällig.

Darüber hinaus wurden auf den „Becker-Grundstücken“ sowie auf den „sonstigen Grundstücken“ weitere Bodenbelastungen durch o. g. umweltrelevante Stoffe festgestellt, die zwar keine bodenschutzrechtlichen Gefahrenabwehrmaßnahmen erfordern, aber bei baulichen oder investitionsbedingten Eingriffen in den Untergrund abfallrechtlich begründete kontaminationsbedingte Mehraufwendungen verursachen. Diese sind in der Kostenschätzung vom 28.01.2013 ([Anlage ...](#)) aufgeführt.

3. Freistellung nach dem Umweltrahmengesetz (URG)

Mit Bescheid vom 18.08.2005 ([Anlage ....](#)) wurde die Firma Becker für die Flurstücke 5652/2, 5652/4, 5652/5, 5674/1, 5674/3, 5674/4 und 5674/2 sowie 5659/3 (aus Teilung 5659/1 hervorgegangen) und 5652/3 aus Flur 56 der Gemarkung Eisenach gem. Artikel 1 § 4 Absatz 3 des Umweltrahmengesetzes der Deutschen Demokratischen Republik vom 29.06.1990 (GBl. I, Nr. 42, S. 649) in der Fassung der Nr. 1 b der Anlage II Kapitel XII Abschnitt III des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II, S. 1226) in der Fassung des Artikels 12 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen vom 22.03.1991 (BGBl. 1991 I, S. 766) freigestellt. Die Teilfreistellung erfolgte in Höhe von insgesamt 7,65 Mio. € (90 %) bei voraussichtli-

chen Sanierungskosten (inklusive einer 2005 geschätzten eventuellen Grundwassersanierung) in Höhe von insgesamt 8,5 Mio. €.

Mit Änderungsbescheid vom 21.12.2012 (Anlage...) wurden die Bindefristen des Bescheides vom 18.08.2005 bezüglich der zu tätigenen Investition und der Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen jeweils um 2 Jahre verlängert.

Zur Umsetzung des neuen modifizierten Investitionskonzeptes soll die für die „Becker-Grundstücke“ erteilte Freistellung von der Firma Becker an den Investor übertragen werden.

Weiterhin soll diese Freistellung an das modifizierte Investitionskonzept in Bezug auf Investition und Arbeitsplätze angepasst und auf die „sonstigen Grundstücke“, die im Rahmen des Investitionskonzeptes ebenfalls gewerblich genutzt werden, um ca. 2,9 Mio. € erweitert werden.

4. Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen auf den „Becker-Grundstücken“

Die von der zuständigen Bodenschutzbehörde im Rahmen einer Sanierungsanordnung vom 12.05.2006 (Anlage...) und der Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplanes vom 26.10.2006 (Anlage...), zuletzt geändert mit der Ergänzung vom 25.08.2009 (Anlage...) angeordneten Gefahrenabwehrmaßnahmen zur Quelldekontamination und zur Sicherung der restlichen Bodenkontaminationen sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Die entsprechenden Abschlussberichte der Fa. DMT i. e. d. F. vom 07.12.2012 für den Sanierungszeitraum 05.12.2006 – 03.11.2009 (Anlage...) und der Fa. Terra Consult vom 31.01.2013 für Restleistungen 24.09. -27.11.2012 (Anlage...) liegen vor. Diese wurden seitens der zuständigen Bodenschutzbehörde der Stadt Eisenach im baulichen Bestand zum 27.11.2012 mit weiteren Auflagen und Nebenbestimmungen ordnungsrechtlich mittels feststellender und weiter regelnder Bescheide vom 20.12.2012 (Anlage ...) und vom 11.04.2013 (Anlage...) abgenommen.

Die Bodenkontaminationen im Bereich der Müllerstraße sowie der Zufahrtstraße im Bereich Waldhausstraße sollen baubegleitend im Rahmen des investitionsbedingten Bodenaushubs bzw. unterirdischen Abbruchs durch den Investor beseitigt werden.

Die Grundwassereigenkontrollmaßnahmen nach der Sanierungsanordnung der zuständigen Bodenschutzbehörde vom 12.05.2006 und 25.05.2011 dauern zunächst bis zum **Frühjahr 2016** an. Während dessen muss eine Messnetzerweiterung vorgenommen werden.

Auf Grundlage der dann vorliegenden Messergebnissen und der daraus resultierenden Prognose wird über Art und Dauer der Weiterführung des Grundwassermonitorings entschieden.

5. Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen auf den „sonstigen Grundstücken“

Aufgrund des bestehenden Altlastenverdachtes hat der Investor auf den "sonstigen Grundstücken" eine abschließende Gefährdungsabschätzung nach § 9 Absatz 2 des BBodSchG durch die HPC AG, Kriftel vom 14.03.2012 veranlasst. Die Bewertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse seitens der zuständigen Bodenschutzbehörde der Stadt Eisenach vom 27.03.2013 hat ergeben, dass eine Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen mittels eines Bodenaushubs zur Beseitigung von Quellen im Sinne des BBodSchG nicht erforderlich ist. Die vorhandenen Bodenkontaminationen sollen baubegleitend im Rahmen des investitionsbedingten Bodenaushubs bzw. unterirdischen Abbruchs beseitigt oder mittels entsprechender Versiegelung durch die geplante investive Neubebauung gesichert werden.

6. Kosten der Maßnahmen

Die erforderlichen Sanierungskosten inklusive einer eventuell erforderlichen Grundwassersanierung (ca. 3 Mio. € netto) und die kontaminationsbedingten Mehraufwendungen auf den freigestellten Becker-Grundstücken wurden zuletzt 2005 auf ca. 8,5 Millionen € netto geschätzt. Im Rahmen der erteilten Freistellung wurden seitens des TMLFUN insgesamt ca. 7,39 Mio. € netto bereits gezahlt. Ca. 1,03 Mio. € netto wurden durch die Firma Becker gezahlt. Davon sollen ca. 0,26 Mio. € netto (*genaue Zahlen werden seitens des PM präzisiert*) im Rahmen der noch bestehenden Freistellung ebenfalls an die Firma Becker zu dem in § 8 Abs. 3 vereinbarten Zeitpunkt seitens des TMLFUN erstattet werden.

Eine Sanierung des Grundwasserschadens war bisher nicht erforderlich und ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich auch zukünftig nicht notwendig.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und daraus resultierender Einschätzung werden sich die zukünftigen Sanierungs- und Entsorgungskosten, die im Rahmen des Investitionskonzeptes auf dem gesamten Standort noch anfallen, auf ca. 2,9 Mio. € netto belaufen.

Diese Kosten unterteilen sich wie folgt:

Für die abfallrechtliche Entsorgung des noch anfallenden Bodenaushubs bzw. unterirdischen Abbruchs auf den „Becker-Grundstücken“ wurde ein kontaminationsbedingter Mehraufwand in Höhe von ca. 1,25 Mio. € netto ermittelt.

Weitere ca. 0,4 Mio. € netto werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig für die Überwachung des Grundwasserschadens im Rahmen der Eigenkontrolle benötigt. Kosten für eine Grundwassersanierung wurden aktuell nicht abgeleitet.

Für die „sonstige Grundstücke“ wurden abfallkonforme Entsorgungskosten des investitionsbedingten Bodenaushubs bzw. unterirdischen Abbruchs in Höhe von ca. netto 1,25 Mio. € netto ermittelt.

Von den gesamten ca. 2,9 Mio. € netto sollen ca. 2,65 Mio. € im Rahmen der neuen Freistellung nach URG dem Investor seitens des TMLFUN erstattet werden.

Die Kostenschätzung vom 28.01.2013 und das ihr zugrunde liegende Gutachten der HPC AG, Kriftel vom 14.03.2012 liegen diesem Vertrag bei (Anlage).

7. Intention des Vertrages

Die Parteien unterstützen das Investitionsvorhaben auf dem Gelände der ehemaligen Farbenfabrik in Eisenach, mit dem der Standort gewerblich nachgenutzt wird und zudem Arbeitsplätze geschaffen werden. Gleichzeitig haben die Vertragspartner ein Interesse am Abschluss der Sanierung am Standort und an der zügigen Durchführung weiterer baubegleitender Maßnahmen. Ziel ist es auch, Finanzierungsicherheit für alle Beteiligten herzustellen. Um das Investitionsvorhaben baugenehmigungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig weitere baubegleitende Maßnahmen durchzuführen, vereinbaren die Vertragspartner dieses Vertrages Folgendes:

§ 1 Investitionen

- (1) Der Investor verpflichtet sich, auf den in der Präambel Punkt 1 bezeichneten Grundstücken gemäß Maßnahme-Zeit-Plan (Anlage ....) und auf Grundlage der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung gemäß §1 Absatz 2 zur Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums (Anlage.).
- (2) Der Investor beabsichtigt für das vorbezeichnete Einkaufszentrum
  - mindestens 12 Mio. € netto zu investieren,
  - ca. 10.000 m² Bruttogrundfläche gemäß DIN 277 für Einzelhandel im EG und 1.OG zu errichten,
  - ca. 500 PKW-Stellplätze im 1. und 2.OG zu errichten,
  - eine Privatstraße zur Erschließung und Andienung des Einkaufszentrums zu bauen,
  - langfristige Mietverträge (Laufzeit mindestens 5 Jahre) für verschiedene Branchen des periodischen und non-periodischen Bedarfs, z.B. Lebensmittel Vollsortiment, Textil, Sportartikel, Drogerie, Schuhe, Apotheke, Gastronomie, Accessoires usw. abzuschließen und
  - Schaffung von mindestens 50 Arbeitsplätzen und deren Erhaltung über mindestens drei Jahre ab Eröffnung über die abgeschlossenen Mietverträge nachzuweisen.
- (3) ~~Der Investor strebt an, bis zum 28.02.2014 eine Baugenehmigung für das Investitionsvorhaben zu erhalten. Die erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen, hier insbesondere der investitionsbedingte Bodenaushub bzw. unterirdischer Abbruch einschließlich der abfallrechtlich konformen Entsorgung, sollen unmittelbar nach Vorlage der Baugenehmigung beginnen. Der Baubeginn ist ab 16.04.2014 geplant.~~ Die Fertigstellung des Investitionsvorhabens und Eröffnung des Einkaufszentrums ist im März-Oktober 2016 geplant.
- (4) Hat der Investor die Nichteinhaltung einer der oben genannten Fristen und Termine nicht zu vertreten, wird der dann maßgebliche Zeitpunkt für den jeweiligen

Fristablauf durch Hinzurechnen der Dauer des die Fristeinhaltung hindernden Ereignisses bestimmt.

Die Stadt wird das laufende Bebauungsplanverfahren Nr. B 6 „Bahnhofsvorstadt“ im Rahmen ihrer Planungshoheit im Sinne des § 1 Abs. 1 dieses Vertrages und unter Berücksichtigung des dort benannten Vorhabens aktiv betreiben. Eine Verpflichtung zur Bauleitplanung wird hierdurch mit Blick auf § 1 Abs. 3 S.2 2. HS BauGB ausdrücklich nicht konstituiert. Die Stadt verpflichtet sich darüber hinaus dazu, im Rahmen der Gesetze und auf Grundlage der bereits erteilten bauordnungsrechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung vom 27.02.1012 eine Baugenehmigung für das in § 1 Abs. 1 genannte Vorhaben nach nachstehender Maßgabe zu erteilen:

Der Investor wird den Bauantrag und/oder sämtliche Nachträge, Ergänzungen etc. in 8-facher Ausfertigung bei der Stadt als Unterer Baubehörde einreichen. Die Stadt wird, gfl. auch in Form einer vorgeschalteten Anlaufberatung, binnen 6 Wochen die Vollständigkeit des Bauantrags prüfen und gfl. Nachforderungen in schriftlicher Form beim Investor stellen. Nach Feststellung der Vollständigkeit und Prüffähigkeit des Bauantrags, mit Ausnahme der Statik und Entwässerung, wird die Stadt hierüber innerhalb der Frist des § 75 Satz 2 VwGO abschließend nach Maßgabe des § 70 Abs. 1 ThürBO entscheiden.

(5) Weiterhin verpflichtet sich die Stadt, Folgendes durchzuführen:

- Koordination und Vermittlung betreffend die notwendige Erneuerung der Trinkwasserleitung vor Herstellung der Erschließungsstraße und des Hochbaus, Überbauungsrecht für die Trinkwasserleitung im Bereich des Hochbaus gegenüber dem Trink- und Abwasserverband Eisenach-Erbstromtal (TAV EE),
- Koordination und Vermittlung der Anbindung der Erschließungsstraße an die Bahnhofstraße [LSA/Fußgängerüberweg]) mit dem Träger der Straßenbaulast (Straßenbauamt Südwest-Thüringen).

~~(6) Die EZE verpflichtet sich, das Widerrufsrecht des Käufers aus dem Kaufvertrag vom 08.08.2011 bzw. des 2. Nachtrages vom 20.06.2013 bis zum 31.08.2014 zu verlängern, falls die Bedingungen gemäß § 14 Abs. (1) dieses Vertrages bis zum 31.03.2014 ganz oder teilweise noch nicht erfüllt sind.~~

§ 2 Maßnahmen

- (1) Der Investor übernimmt innerhalb dieses Vertrages entsprechend der Sanierungsanordnung vom 12.05.2006 und der Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplanes vom 26.10.2006, zuletzt geändert mit der Ergänzung vom 25.08.2009, die Sanierungsverantwortlichkeit für die "Becker-Grundstücke" soweit die Sanierung zum Zeitpunkt der Beurkundung dieses Vertrages noch nicht abgeschlossen ist, sowie für die "sonstigen Grundstücke", soweit diese künftig in seinem Eigentum stehen werden. Die auf die "Becker-Grundstücke" entfallenden, noch nicht abgeschlossenen Aufgaben aus den Festsetzungen der Bescheide vom 20.12.2012 und vom 11.04.2013 umfassen:

- Durchführung des festgesetzten Kontrollprogramms für Nachsorge und Sicherung der Sanierungszone II (Bescheid UBB Stadt Eisenach vom 26.07.2013 Anlage 26, Kontrollprogramm Anlage 27) und der daraus resultierenden Maßnahmen zur Wartung, Unterhaltung und Wiederherstellung der Abdichtung
  - Weiterführung des Grundwassermonitorings mit den erforderlichen Nebenleistungen zur Erhaltung und gegebenenfalls Erweiterung des Messstellennetzes sowie Unterhaltung des entsprechenden Messstellennetzes
  - Sicherung des offen liegenden Grundwasserleiters in Sanierungszone I, hier offene Baugruben.
  - Einrichtung von geeigneten Entwässerungseinrichtungen zur ordnungsgemäßen Fassung und Ableitung des abfließenden Niederschlagswassers aus Sanierungszone II
  - Erarbeitung eines Grundwassermodells zur Darstellung der Stofftransporte in einem zu definierenden Ausbreitungsfeld mit einer entsprechend bewerteten Prognose
- (2) Darüber hinaus übernimmt er bei sämtlichen Eingriffen in den Untergrund auf den "Becker -Grundstücken" und auf den "sonstigen Grundstücken" die abfallrechtlich konforme Entsorgung des investitionsbedingten Bodenaushubs, sowie das Unterlassungsgebot von jeglichen Erdarbeiten im Bereich des mineralischen Dichtungssystems Sanierungszone II inklusive der entsprechenden Nebeneinbauten zur Entwässerung des Hanges
- (3) Der Investor verpflichtet sich nach Maßgabe des Absatzes 1 sowie der in der Kostenschätzung im Gutachten des HPC AG Kriffel vom 28.01.2013 (Anlage...) definierten Maßnahmen eine Sanierungs- und Entsorgungsausführungsplanung zu erarbeiten und der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde zur Freigabe vorzulegen. Dabei sind, zur Sicherstellung einer verhältnismäßigen Maßnahmenumsetzung folgende Grundsätze zu beachten:
- Optimierung der zukünftigen Geländehöhen für den zu errichtenden Neubau im Sinne eines möglichst geringumfänglichen Geländeabtrages;
  - Optimierung möglicher Einbauvolumina auf dem Grundstück für abgetragenes Material, das nach, einvernehmlich mit den zuständigen Behörden abzustimmenden, umweltanalytischen und geomechanischen Parametern hinlänglich beurteilt, gefahrfrei wiedereingebaut werden kann;
  - Optimierung der Separation abgetragenen Materials anhand von im Vorfeld im Raster 10 m x 10 m je 1 m Tiefe bis in die jeweilige geplante Abtragtiefe repräsentativer Mischproben und deren vollumfänglicher analytischer Untersuchung auf die mit den zuständigen Behörden abgestimmten Parameter in der Originalsubstanz und im Eluat.
- (4) Auf der Grundlage des Prüfergebnisses der Bodenschutz - und Abfallbehörde sind durch den Investor die Sanierung und Entsorgung sowie deren jeweilige Überwachung umzusetzen.
- (5) Erweist es sich während der Sanierung bzw. Entsorgung als notwendig, Änderungen an der Sanierungs- und Entsorgungsausführungsplanung oder den Eigenkontrollmaßnahmen vorzunehmen, sind diese Änderungen der zuständigen Bodenschutz- und/ oder Abfallbehörde vom Investor hinreichend rechtzeitig zur Frei-

gabe anzuzeigen. Auf der Grundlage des Prüfergebnisses der zuständigen Bodenschutz- und/ oder Abfallbehörde zu den Änderungen sind durch den Investor die Sanierung und Entsorgung sowie deren Überwachung fortzusetzen.

- (6) Die von den zuständigen Bodenschutz- und Abfallbehörden bestätigte Sanierungs- und Entsorgungsausführungsplanung sowie Planungen zu den Grundwassereigenkontrollmaßnahmen werden jeweils nacheinander, d. h. sobald das jeweilige Prüfergebnis der Behörde dem Investor schriftlich mitgeteilt worden ist, Bestandteil dieses Vertrages.
- (7) Der Investor hat dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche Genehmigungen, die unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit der Sanierung und/oder der Nachnutzung stehen, rechtzeitig eingeholt und umgesetzt werden. Dies gilt insbesondere für die Genehmigung zu Abrissmaßnahmen.
- (8) Vor Verkauf oder sonstiger Form der Eigentumsübertragung an den benannten Grundstücken oder Teilen davon verpflichtet sich der Investor dazu, die zuständige Bodenschutzbehörde hierüber zu informieren.
- (9) Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein eventueller Rückforderungsanspruch des TMLFUN im Zusammenhang mit Maßnahmen, die vor dem rechtswirksamen Abschluss dieses Vertrages seitens der Fa. Becker ausgeführt und behördlich abgenommen wurden, nicht gegenüber dem Investor geltend gemacht werden kann und darf. Eine diesbezügliche Haftung des Investors ist ausgeschlossen.

§ 3 Zeitplan der Maßnahmen

- (1) Der zeitliche Ablauf der unter den §§ 1 und 2 genannten Maßnahmen ergibt sich aus dem Maßnahme-Zeit-Plan (**Anlage**).
- (2) Soweit Änderungen des Zeitplanes erforderlich werden, hat der Investor diese Änderungen allen Vertragspartnern hinreichend rechtzeitig und begründet zur Freigabe anzuzeigen. Der zwischen allen Parteien abgestimmte neue Zeitplan wird ebenfalls Bestandteil dieses Vertrages.

§ 4 Gutachter und Sachverständige

- (1) Die unter § 2 genannten Maßnahmen sind durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG oder ein unabhängiges, sach- und fachkundiges Ingenieurbüro, welches die Voraussetzungen für die Erfüllung dieser Aufgaben (erforderliche Sach- und Fachkunde, Zuverlässigkeit und Ausstattung) erfüllt (nachfolgend Sachverständiger genannt), zu planen und fachtechnisch zu überwachen. Die entsprechenden Nachweise der Fach -und Sachkunde dieses Ingenieurbüros sind

der zuständigen Behörde **mindestens zehn Tage vor Beauftragung der Ingenieur- und Gutachterleistungen** durch den Investor vorzulegen.

- (2) Die Sanierungs- und Entsorgungsarbeiten sind durch einen Fachbetrieb durchführen zu lassen.

§ 5 Freistellung

- (1) Die Firma Becker stellt wegen der „sonstigen Grundstücke“ in der Flur 56 Flurstücke 5648/4 und 5659/4 einen Antrag auf Wiederaufgreifen des Freistellungsverfahrens nach § 51 Thür VwVfG. Gleichzeitig beantragt sie die Freistellung von privatrechtlichen Ansprüchen der Eigentümer dieser beiden Grundstücke.
- (2) Das TLVwA nimmt das Freistellungsverfahren zu den in Absatz 1 genannten Grundstücken wieder auf und stellt die Firma Becker von privatrechtlichen Ansprüchen der Eigentümer der Grundstücke in der Flur 56 Flurstücke 5648/4 und 5659/4 frei. Das TMLFUN erteilt hierzu sein Einvernehmen.
- (3) Die Firma Becker tritt die ihr mit Bescheid des TLVwA vom 18.08.2005 erteilte Freistellung sowie die in Absatz 2 erteilte Freistellung von privatrechtlichen Ansprüchen Dritter hiermit an den Investor ab.
- (4) Der Investor erklärt, dass er die Abtretung annimmt.
- (5) Der Investor legt ein Schreiben der **KVG mbH** vor, mit dem diese dem Eintritt des Investors in das Freistellungsverfahren hinsichtlich der Grundstücke in der Flur 56 Flurstücke 5648/3, 5648/1 und 5647 zustimmt (Anlage). Der Investor beantragt das Wiederaufgreifen des Freistellungsverfahrens nach § 51 ThürVwVfG zu diesen Grundstücken.
- (6) Das TLVwA nimmt das Freistellungsverfahren wieder auf.
- (7) Der Investor beantragt eine Erweiterung der übertragenen Freistellung auf die „sonstigen Grundstücke“ sowie die Anpassung der Nebenbestimmungen auf Grundlage des modifizierten Investitionskonzeptes gemäß § 1.
- (8) Das TLVwA erteilt nach Maßgabe der in den Absätzen 10 und 11 enthaltenen Regelungen die für die Übertragung der Freistellung erforderliche Zustimmung, wobei die Freistellung auf die „sonstigen Grundstücke“ erweitert wird und die Investitionsverpflichtung des Freigestellten aus dem Bescheid des TLVwA vom 18.08.2005 gemäß der in § 1 Absatz 1 dargestellten Investitionsbeschreibung abgeändert wird.
- (9) Die im Freistellungsbescheid festgelegten Fristen hinsichtlich der Investitionen, **hier der 31.12.2014**, sowie der Schaffung und der Erhaltung von Arbeitsplätzen,

hier der **31.12.2017**, werden gemäß den im § 1 **Abs. 2 und Abs. 3** angegebenen Fristen entsprechend verlängert.

- (10) Der Investor wird auf den „Becker-Grundstücken“ sowie auf den „sonstigen Grundstücken“ von der Kostenlast für die Beseitigung der vor dem 01.07.1990 verursachten Schäden im Rahmen der Gefahrenabwehr für das Grundwassermonitoring zunächst in Höhe von 0,4 Mio. € zu 100 % freigestellt.
- (11) Von den gesamten Kosten für den Aushub und die Entsorgung kontaminationsbedingten Mehraufwandes oder abfalltechnisch erhöhte Entsorgung über LAGA Z1.2 in Höhe von ca. 2,5 Mio. € wird der Investor zu 90 % (= 2,25 Mio. €) freigestellt. Den Aufwand für die Entsorgung des investitionsbedingten Bodenaushubs bzw. unterirdischen Abbruchs bis LAGA Z1.2 sowie 50 % der Kosten für begleitende Ingenieur- und Arbeitssicherheitsleistungen trägt der Investor.
- (12) Der Investor verpflichtet sich, die in der Präambel und in § 1 genannten Investitionen selbst oder durch Dritte auf den benannten Flurstücken innerhalb der in § 1 Abs. 3 genannten Frist, **hier bis März 2016**, durchzuführen sowie 50 Arbeitsplätze zu schaffen und mindestens drei Jahre nach **Eröffnung** des Einkaufszentrums zu erhalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Freistellungsbescheides vom 18.08.2005 fort, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist.
- (13)** Hierzu (Absätze 8 – 12) erklärt das TMLFUN sein Einvernehmen.
- (14) Der Investor hat gegenüber dem TLVwA unter Vorlage geeigneter Dokumente Folgendes nachzuweisen:
- Art, Zweck und Höhe der getätigten Investitionen bei Betriebsaufnahme,
  - Anzahl der geschaffenen Arbeitsplätze bei **Eröffnung**
  - Langfristige Mietverträge, sofern von einem der **Vertragspartner** sein jeweiliges Grundstück und/oder darauf errichtete Gebäude an Gewerbetreibende vermietet werden bei Betriebsaufnahme **und**
  - Übersicht der Arbeitsplatzanzahl jährlich zum 31. Dezember
- (15) Die Verpflichtungen der erteilten Freistellung in Bezug auf Investitionen und Arbeitsplätze gelten gegenüber jedem Rechtsnachfolger gemäß § 7 fort.
- (16) Die Erstellung eines Freistellungsbescheides gemäß URG wird durch den Abschluss dieses Vertrages ersetzt. Sollten Vertragsänderungen notwendig werden, so wird zwischen dem Investor, dem TMLFUN und dem TLVwA eine neue Vereinbarung über die zu ändernden Punkte abgeschlossen. Dies gilt insbesondere für mögliche zukünftige, derzeit nicht absehbare Gefahrenabwehrmaßnahmen zur Beseitigung von vor 01.07.1990 entstandenen Schäden inklusive der Grundwassersanierung. Auch für diese Maßnahmen wird der Investor zu 100 % freigestellt werden.

§ 6

Einvernehmen der obersten Landesbehörde

- (1) Die in § 2 genannten Maßnahmen bedürfen aufgrund des Artikels 21 des Thüringer Haushaltbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20.12.2007 jeweils des Einvernehmens des TMLFUN. Dieses erklärt sein Einvernehmen gegenüber der Stadt als unterer Bodenschutzbehörde in schriftlicher Form.

§ 7 Rechtsnachfolge

- (1) Die Parteien sind verpflichtet, die in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Verpflichtungen jedem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum zur Weitergabe der vertraglichen Rechte und Verpflichtungen an jeden Rechtsnachfolger zu verpflichten.
- (2) Der Investor ist nur dann berechtigt, die vertragsgegenständlichen Grundstücke vor Ablauf der Bindefrist an einen Endinvestor zu veräußern, wenn er im Verhältnis zum TMLFUN für die Erfüllung der Verpflichtungen in Bezug auf Investitionen und Arbeitsplätze gemäß § 1 während der gesamten Bindefrist verantwortlich bleibt. Der Investor wird dies dem TMLFUN durch Vorlage der entsprechenden Vertragspassagen noch vor Abschluss des Kaufvertrages unverzüglich nachweisen.
- (3) Die dem Investor erteilte Freistellung gemäß § 5 dieses Vertrages kann auf nachfolgende Grundstückseigentümer übertragen werden. Eine Übertragung der Rechte und Pflichten aus der Freistellung bedarf dabei der vorherigen Zustimmung der Freistellungsbehörde sowie des Einvernehmens des TMLFUN. ~~Diese Entscheidungen gemäß Umweltrahmengesetz werden nach pflichtgemäßem Ermessen getroffen.~~ Diese sind bei Vorliegen der Freistellungsvoraussetzungen nach pflichtgemäßem Ermessen zu erteilen.
- (4) In den Fällen der Absätze 2 und 3 ist der Investor verpflichtet, die in diesem Vertrag enthaltenen Verpflichtungen gemäß § 5 Abs. 14 ~~Punkte 2 und 3~~ dem Endinvestor aufzuerlegen und diesen wiederum zur Weitergabe der vertraglichen Verpflichtungen an einen weiteren Investor zu verpflichten.

§ 8 Finanzierung

- (1) Der Investor und das TMLFUN schließen mit der Beurkundung dieses Vertrages auch die in der Bezugsurkunde anliegende Rahmenfinanzierungsvereinbarung (RFV) ab, die Anlage und Bestandteil dieses Vertrages wird (Anlage...). Hierin ist u.a. geregelt, dass das TMLFUN im Falle des Rücktritts des Investors und eines Verstoßes gegen eine durch diesen Vertrag begründete Verpflichtung einen Rückforderungsanspruch bis zur Höhe der an den Investor ausbezahlten Mittel hat. Die Einzelheiten der jeweiligen Höhe und der Sicherung des Rückforderungsanspruchs sind in der RFV geregelt.

- (2) Eine Wertabschöpfung findet im Verhältnis zum Investor nicht statt.
- (3) Die von der Firma Becker vorfinanzierten und freistellungsfähigen Mittel in Höhe von ca. 0,26 Mio. € netto werden spätestens vier Wochen nach Ablauf der Frist zur Ausübung des dem Investor im Kaufvertrag vom 08. August 2011 sowie im 2. Nachtrag zum Kaufvertrag vom 20.06.2013 eingeräumten Widerrufsrechts, hier der 31.03.2014, spätestens jedoch nach Ablauf des Widerrufsrechtes gemäß § 1 Abs. 7 zum 31.08.2014, vom TMLFUN an die Firma Becker erstattet.

§ 9

Vertragsstrafe/Sanktionen

- (1) Sollte der Investor seinen o. g. Investitionsverpflichtungen gemäß § 1 schuldhaft nicht in der vereinbarten Zeit nachkommt, hat er eine Vertragsstrafe an das TMLFUN zu zahlen. Sobald die in § 1 genannte Frist überschritten wird, so hat er für jeden angefangenen Monat der Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von 10.000,00 € zu entrichten bis zu dem Tag, an dem die Verpflichtung erfüllt ist, höchstens aber 140.000,00 € (in Worten einhundertvierzigtausend EURO).
- (2) Sollte die Stadt schuldhaft eine ihr nach § 1 obliegende Verpflichtung nicht fristgemäß erfüllen, so hat sie für jeden angefangenen Monat der Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von 10.000,- € bis zu dem Tag, an dem die Verpflichtung erfüllt ist, an den Investor zu zahlen, höchstens aber 140.000,00 € (in Worten einhundertvierzigtausend EURO).
- (3) Der Investor stellt zur Sicherstellung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag und evtl. Rückforderungsansprüchen aus der RFV eine Vertragserfüllungsbürgschaft (Konzernbürgschaft von der OFB Projektentwicklung GmbH) in Höhe von 2.500.000,00 € (in Worten zweimillionenfünfhunderttausend Euro), die wie folgt an den an den Investor zu enthaften bzw. zurückzugeben ist:
- 2.000.000,00 € mit Eröffnung/ Betriebsaufnahme des Einkaufsmarktes
  - 500.000,00 € nach Ablauf der Bindefrist von drei Jahren gemäß der Verpflichtung nach §5 Abs. 12.

§ 10

Vertragsanpassung/Kündigung

Die Voraussetzungen für die Anpassung und Kündigung dieses Vertrages ergeben sich aus § 60 Thür VwVfG.

§ 11

Grundlagen des Vertrages

Die Regelungen dieses Vertrages gehen im Fall von Regelungslücken oder Widersprüchen allen anderen Regelungen z.B. im Freistellungsbescheid, in Nebenbestimmungen oder in der Rahmenfinanzierungsvereinbarung (RFV) vor.

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

- Anlage 1: Lageplan der vertragsgegenständlichen Grundstücke
- Anlage 2: Gutachten der GREBNER Ingenieur GmbH Eisenach vom 28.08.1995
- Anlage 3: Hydrogeologie GmbH Ingenieurgesellschaft für Grundwasser-Boden-Umwelt, Niederlassung Nordhausen vom 27.05.1993
- Anlage 4: Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik (IfU), Bad Liebenstein vom 11.10.1993
- Anlage 5: JENA GEOS Ingenieurbüro GmbH, Jena vom 24.08.2004
- Anlage 6: ARCADIS Consult GmbH, Erfurt vom 07.03.2006
- Anlage 7: HPC AG, Krittelf vom 14.03.2012
- Anlage 8: Bescheid vom 12.05.2006 des Staatlichen Umweltamtes Suhl
- Anlage 9: ordnungsrechtlichen Anordnung vom 25.05. 2011 der Bodenschutzbehörde der Stadt Eisenach
- Anlage 10: Kostenschätzung vom 28.01.2013
- Anlage 11: Bescheid vom 18.08.2005 (Teilfreistellung Fa. Becker)
- Anlage 12: Änderungsbescheid vom 21.12.2012
- Anlage 13: Sanierungsanordnung vom 12.05.2006
- Anlage 14: Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplanes vom 26.10.2006
- Anlage 15: Ergänzung vom 25.08.2009
- Anlage 16: Abschlussbericht der Fa. DMT i. e d. F. vom 07.12.2012 für den Sanierungszeitraum 05.12.2006 – 03.11.2009
- Anlage 17: Anschlussbericht der Fa. Terra Consult vom 31.01.2013 für Restleistungen 24.09. -27.11.2012
- Anlage 18: Bescheid vom 20.12.2012 der Bodenschutzbehörde der Stadt Eisenach
- Anlage 19: Bescheid vom 11.04.2013 der Bodenschutzbehörde der Stadt Eisenach
- Anlage 20: Bewertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse seitens der zuständigen Bodenschutzbehörde vom....
- Anlage 21: Maßnahme-Zeit-Plan
- Anlage 22: bauplanungsrechtliche Voraussetzung gemäß §1 Absatz 2 zur Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums
- Anlage 23: bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vom 27.02.1012
- Anlage 24: Schreiben der **KVG mbH**
- Anlage 25: Rahmenfinanzierungsvereinbarung

§ 12

Gerichtsstandvereinbarung

Gerichtsstand ist Erfurt.

§ 13

Aufschiebende Bedingung

- (1) Die Wirksamkeit dieses Vertrages einschließlich der RFV steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Aufsichtsgremien der OFB Projektentwicklung GmbH.
- (2) Die Wirksamkeit dieses Vertrages steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrats der Stadt Eisenach.

§ 14 Rücktrittsrechte

- (1) Der Investor ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn nicht bis spätestens 31.03.2014
  - a. Die Rechtswirksamkeit des Grundstückskaufvertrages zwischen der Stadt Eisenach und dem Investor vom.../Ur. Nr. ....eingetreten ist;
  - b. der in Absatz 4 der Präambel genannte Grundstückskaufvertrag über die „Becker-Grundstücke“ widerrufen wird.

Das Rücktrittsrecht muss bis spätestens zum 30.04.2014 ausgeübt werden.

- (2) Darüber hinaus hat der Investor ein weiteres Rücktrittsrecht, wenn nicht spätestens bis zum 30.09.2014
  - a. die Baugenehmigung gem. § 1 Abs. 5 erteilt wird;
  - b. die Rechtsverhältnisse betreffend die Trinkwasserleitung i. S. d. § 1 Abs. 6 abschließend geregelt sind;
  - c. die Anbindung der Erschließungsstraße an die Bahnhofsstraße i. S. d. § 1 Abs. 6 abschließend geregelt ist;
  - d. der Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt rechtswirksam geschlossen ist.

Das Rücktrittsrecht muss bis spätestens zum 31.12.2014 ~~30.04.2014~~ ausgeübt werden.

- (2) Im Falle eines Rücktritts gem. Abs. 1 ist das bisher geleistete wechselseitig zurück zu gewähren. Darüber hinausgehende Ansprüche, insbesondere Schadenersatzansprüche, sind ausdrücklich ausgeschlossen, es sei denn, eine Partei hat den Rücktrittsgrund schuldhaft herbeigeführt.
- (3) Mit Ausübung des Rücktrittsrechtes tritt die Freistellung gemäß § 5 dieses Vertrages außer Kraft.

§ 15 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit gesetzlich keine andere Form vorgesehen ist.
- (2) Die Ungültigkeit einzelner Regelungen berührt die Gültigkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.
- (3) Im Übrigen gelten die §§ 54 ff. des ThürVwVfG.

Stand:06.09.2013

(4) Von diesem Vertrag werden 6 Ausfertigungen erstellt.

Frankfurt a.M./Hamburg, den .....

Name
Geschäftsführer des Investors

Bottrop, den .....

Hans-Jürgen Becker
Geschäftsführer Firma Becker

Bottrop, den .....

Hans-Jürgen Becker
Geschäftsführer Firma EZE

Eisenach, den .....

Katja Wolf
Oberbürgermeisterin Stadt Eisenach

Erfurt, den .....

Stand:06.09.2013

Karin Arndt
Referatsleiterin TMLFUN

Weimar, den.....

Mario Suckert
Abteilungsleiter TLVwA