LOHNBACH
Investment Partners

Lohnbach Investment Partners GmbH •
An der Welle 1 • 60322 Frankfurt am Main

Einschreiben mit Rückschein
Stadt Dessau-Roßlau
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege
und Geodienste
Frau Christiane Jahn
Postfach 1425

06813 Dessau-Roßlau

Ihr Zeichen:
Ihre E-Mail vom: 21.04.2015

Name: René Trost
Telefon: 069 / 770 751 344
Telefax: 069 / 770 751 100
E-Mail: rene.trost@lohnbach.com

07. Mai 2015

Städtebaulicher Vertrag Wagner Passage in Dessau

Sehr geehrte Frau Jahn,

wir danken Ihnen für die Zusendung des städtebaulichen Vertrages. Wie von Ihnen vorgeschlagen erhalten Sie zwei durch den alleinigen Geschäftsführer der Nomos B.V., Herrn Iskandar Darongke Lalisang, unterschriebene Exemplare des ausverhandelten städtebaulichen Vertrages. Die Echtheit der Unterschrift ist notariell bestätigt. Zusätzlich fügen wir Ihnen zwei Handelsregisterauszüge der Nomos B.V. und die Vollmacht zugunsten der Lohnbach Investment Partners GmbH bei.

Wie besprochen möchten wir Sie höflich bitten, eine entsprechende Beschlussfassung für die nächste Sitzung des Stadtrats am 08.07.2015 vorzubereiten und eine Ausnahme von der Veränderungssperre zu schaffen.

Für Rückfragen stehen wir gerne jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

René Trost
Director Asset Management

Andreas Jans
Associate Director Work out

VOLLMACHT

Die unterzeichnende Gesellschaft

AUTHORITY

The undersigned

NOMOS B.V.

eine nach niederländischem Recht errichtete Gesellschaft mit Sitz in Eurocenter II 4th floor, Barbara Strozzilaan 364, 1083 HN Amsterdam, The Netherlands, vertreten durch den Geschäftsführer Iskandar Darongke Lalisang („die Gesellschaft")

a company organised under the law of the Netherlands with its legal seat in Eurocenter II 4th floor, Barbara Strozzilaan 364, 1083 HN Amsterdam, The Netherlands, represented by the managing director Iskandar Darongke Lalisang („the company"),

erteilt hiermit der

hereby grants

LOHNBACH INVESTMENT PARTNERS GMBH

einer nach deutschem Recht errichteten Gesellschaft mit Sitz in 60322 Frankfurt am Main, An der Welle 1, Deutschland („der Vertreter"),

a company organised under the law of Germany with its legal seat in 60322 Frankfurt am Main, An der Welle 1, Germany ("the Representative"),

folgende

Vollmacht:

the following

Power of attorney:

Der oben aufgeführte Vertreter und die im folgenden aufgeführten Einzelpersonen (jeweils einzeln)

The Representative and the below listed single persons (each individually)

René Trost
Oliver Kunze
Christian Försch
Andreas Jans

René Trost
Oliver Kunze
Christian Försch
Andreas Jans

werden hiermit bevollmächtigt, im Namen der Gesellschaft Auskünfte bei der Stadt Dessau-Roßlau einzuholen,

shall be authorized to request in the name of the Company information the City of Dessau-Roßlau, to review

Unterlagen einzusehen und Gespräche zur Vorbereitung von Vereinbarungen zuführen, insbesondere betreffend

- den Erwerb des Einkaufszentrums „Wagner-Passage", Franzstraße 157, 06842 Dessau-Rosslau (Gemarkung Dessau, Flur 40, Flurstücke 5651, 8884, 5652, 5656/1, 5656/3, 5656/6, 5656/7, 5656/8, 5654/2 und 5655/3
- dessen Neustrukturierung im EG zur Erfüllung der Verpflichtungen aus den zwischen der Nomos B.V. und REWE und dm abgeschlossenen Mietverträgen
- die Koordinierung und Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags und der Bauantragstellung

documents and to conduct discussions in order to arrange agreements especially concerning.

- the purchase of the shopping centre „Wagner-Passage", Franzstraße 157, 06842 Dessau-Rosslau (district Dessau, Flur 40, parcels 5651, 8884, 5652, 5656/1, 5656/3, 5656/6, 5656/7, 5656/8, 5654/2 und 5655/3
- the restructuring of its ground floor in order to meet the obligations of the rental contracts between Nomos B.V. and REWE and dm
- the coordination and preparation of an urbanization agreement and a construction permit

Diese Vollmacht umfasst insbesondere, jedoch nicht abschließend, folgende Tätigkeiten:

- die Vornahme von Handlungen und Abgabe von Erklärungen gegenüber Behörden zum Zwecke der Auskunftserteilung,
- die Teilnahme an Sitzungen und Gesprächen
- die Entgegennahme von Zustellungen

This power of attorney includes particularly (without limitation) the following activities:

- the performance of acts and rendering of statements as regards public authorities, for the purpose of information requests,
- the participation in meetings and dicussions
- the receipt of deliveries

Im Zweifel soll diese Vollmacht weit ausgelegt werden, um den Zweck ihrer Erteilung zu verwirklichen.

In case of doubt, this Power of Attorney shall be interpreted broadly to achieve the purpose for which it was granted.

Dem Vertreter soll das Original der Vollmacht erteilt werden.

The Representative shall obtain the original of the power of attorney.

Diese Vollmacht unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Der deutsche Wortlaut ist allein verbindlich.

This Power of Attorney shall be governed by the laws of the Federal Republic of Germany. Only the German wording shall be binding.

Amsterdam, 5/5/2015

Nomos B.V.
Iskandar Darongke Lalisang
Geschäftsführer (managing director)

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zwischen

der **Stadt Dessau-Roßlau**, vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Peter Kuras, Zerbster Straße 4, 06844 Dessau-Roßlau

– nachfolgend: „Stadt" –

und

der **Nomos B.V.**, vertreten durch den Geschäftsführer Iskandar Darongke Lalisang, Barbara Strozzilaan 364, Eurocenter II 4th floor, 1083 HN Amsterdam

– nachfolgend: „Bauherrin" –

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

Präambel

Die Bauherrin beabsichtigt, das Einkaufszentrum „Wagner Passage", Franzstraße 157, 06842 Dessau-Roßlau (Gemarkung Dessau, Flur 40, Flurstücke 5651, 8884, 5652, 5656/1, 5656/3, 5656/6, 5656/7, 5656/8, 5654/2 und 5655/3 zu erwerben und im Erdgeschoss einer Neustrukturierung zuzuführen.

Das Einkaufszentrum ist über eine genehmigte Gesamt-Verkaufsfläche von 2.823 qm bisher eher kleinteilig strukturiert und wies neben nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelvollsortimenter, Aldi) vor allem auch originär zentrenrelevante Sortimente auf (etwa 99-Pfennig-Laden, Berufsbekleidung, Raumgestaltung, Tabakwaren, Uhrenzubehör, Schuh- und Lederwaren, Textilien, Apotheke, Optiker, Obst und Gemüse). Das Einkaufszentrum hatte in den letzten Jahren zunehmend mit Leerständen zu kämpfen, so dass zur dauerhaften Sicherung der Versorgungsfunktion eine tragfähige Neustrukturierung angestrebt wird.

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" hat die Stadt Dessau-Roßlau übergreifend auf der Grundlage eines Zentrenkonzepts die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet erfasst und diesen städtebauliche Funktionen zugewiesen. Das Vorhabengrundstück liegt in dem durch den Bebauungsplan als "zentraler Versorgungsbereich C" ausgewiesenem Bereich, welcher die Funktion eines Nahversorgungszentrums übernehmen soll.

In diesem zentralen Versorgungsbereich sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe mit verschiedenen zentrenrelevanten Sortimenten des kurz- und

mittelfristigen Bedarfs, insbesondere die hier im Zentrum stehenden Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren zulässig.

Die Bauherrin plant, das Erdgeschoss der „Wagner Passage" im Sinne der durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 216 zugewiesenen städtebaulichen Funktion umzustrukturieren und das Angebot stärker auf nahversorgungsrelevante Sortimente zu konzentrieren. Geplant ist unter Wegfall kleinerer Läden und der Reduzierung von Wegeflächen innerhalb des Gebäudes insbesondere die Neueinrichtung des Lebensmittelvollsortimenters, für welchen die Firma REWE als langfristiger Mieter gewonnen werden konnte. Die geplante Neustrukturierung sowie die geplante Verkaufsflächen-aufteilung sieht eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 3.260 m² vor.

Die Stadt Dessau-Roßlau sieht in Bezug auf das bestehende Einkaufszentrum an sich einen Planungsbedarf, da ein seinerzeit geplanter vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht in Kraft getreten ist. Überdies wird im Hinblick auf die geplante Neustrukturierung zur Gewährleistung städtebaulicher Verträglichkeit eine Obergrenze für die Verkaufsflächen im Gebäude als erforderlich angesehen. Ein Beschluss zur Aufstellung nebst einer Veränderungssperre ist vor diesem Hintergrund kürzlich gefasst worden.

Die Bauherrin ist der Auffassung, dass es für das seit Jahren bestehende und Bestandsschutz genießende Einkaufszentrum an sich keinen Planungsbedarf gibt. Hinsichtlich der geplanten Neustrukturierung weist ein Gutachten des Büros BBE nach Auffassung der Bauherrin plausibel nach, dass keine schädlichen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereich zu befürchten sind, sodass auch hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens kein Planbedürfnis gesehen wird.

Die Bauherrin respektiert allerdings die städtebauliche Funktionszuweisung des Baugrundstücks durch den einfachen Bebauungsplan und ist bereit, den Bedenken der Stadt dadurch Rechnung zu tragen, dass die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens im Wege vertraglicher Vereinbarungen mit der Stadt Dessau-Roßlau über die Vorgaben des § 34 BauGB hinaus gesichert wird.

Vor diesem Hintergrund wird zur Sicherstellung einer städtebaulichen Verträglichkeit des Bauvorhabens folgendes vereinbart:

§ 1

Verkaufsflächenbegrenzung

Die Bauherrin verpflichtet sich, bei der geplanten Neustrukturierung der Verkaufsflächen in der Wagner Passage eine Verkaufsfläche von 3.000 qm nicht zu überschreiten.

Dies bedeutet gegenüber dem genehmigten Bestand eine Erhöhung der Verkaufsfläche um 177 qm und gegenüber der bisherigen Planung der Bauherrin eine Reduktion der geplanten Verkaufsfläche um ca. 260 qm.

Eine Erhöhung der in Satz 1 genannten Verkaufsfläche ist dauerhaft unzulässig, sofern nicht die Stadt Dessau-Roßlau eine solche ausdrücklich gestattet; der Bauherrin ist bewusst, dass diese Gestattung im freien Ermessen der Stadt Dessau-Roßlau steht.

Der Vertragsgegenstand (Satz 1) wird durch den Bebauungsplan Nr. 222 der Stadt Dessau-Roßlau mit dem Titel „Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor" dauerhaft gesichert.

§ 2

Inkrafttreten der Vereinbarung

Diese Vereinbarung tritt mit einem planungsrechtlichen Bauvorbescheid oder einer Baugenehmigung für die geplante Neustrukturierung der Bauherrin – unter Berücksichtigung der in vorstehendem § 1 geregelten Verkaufsflächenbegrenzung – in Kraft.

§ 3

Rechtsnachfolge

Die Bauherrin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem eventuellen Rechtsnachfolger in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung an weitere Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

§ 4

Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; ein Verzicht auf das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich erfolgen. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck möglichst weitgehend erreicht wird. Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

Amsterdam, den 30/4/2015

Dessau-Roßlau, den _____

Bauherrin

Stadt