

## **Letter of Intent – Absichtserklärung zum Kapuzinerquartier**

zwischen

der Stadt Coesfeld,

Markt 8, 48653 Coesfeld, vertreten durch

die Bürgermeisterin, Frau Eliza Diekmann und

den Stadtbaurat, Herrn Thomas Backes

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld,

Rosenstraße 18, 48653 Coesfeld, vertreten durch

Pfarrerin Birgit Henke-Ostermann als Vorsitzende des Presbyteriums und

Finanzkirchmeisterin Sabine Kucharz

- nachfolgend „Kirchengemeinde“ genannt

### **Vorbemerkungen**

Das Kapuzinerquartier, also der Bereich der ehemaligen Martin-Luther-Schule und das bisherige evangelische Gemeindezentrum, soll städtebaulich überplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet zum Projekt Kapuzinerquartier umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung: Stadt Coesfeld, Flur: 29, Flurstücke: 95, 160-162.

Die Stadt Coesfeld und die Evangelische Kirchengemeinde als Grundstückseigentümerinnen wollen sich deshalb aktiv auseinandersetzen mit der Weiterentwicklung dieses innerstädtischen Stadtquartiers, das neben dem eigentlichen Baugrundstück auch die Bereiche an der Kapuzinerstraße, dem Köbbinghof, der Rosenstraße und Teilen der Süringstraße umfassen könnte.

Im Vorfeld sind im Rahmen von drei offenen Planungswerkstätten Ideen, Wünsche und Anregungen der Bürger:innen, Anwohner:innen und Eigentümer:innen der benachbarten Grundstücke für die Entwicklung des Quartiers erarbeitet worden.

Stadt (Sitzung des Rates am 19.05.2022) und Kirchengemeinde (Sitzung des Presbyteriums am 10.05.2022) haben ein gemeinsames Eckpunktepapier für das weitere Verfahren beschlossen. Es soll eine hochwertige städtebauliche und architektonische Gestaltung für dieses innenstadtnahe Grundstück erreicht werden.

Daneben haben Stadt und Kirchengemeinde ein Marktwertgutachten für die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke im künftigen Plangebiet in Auftrag gegeben, um die Finanzkonditionen im anschließenden Vergabeverfahren definieren zu können.

### **Wesentlicher Inhalt der zwischen Stadt und Kirchengemeinde abzuschließenden Vereinbarung (Hauptvertrag)**

1. Die Grundstücke werden im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens an Interessenten veräußert, und zwar voraussichtlich per Verkauf (Stadt) und per

Erbpacht (Kirchengemeinde). Die Kostenregelungen für die hierzu abzuschließenden notariellen Verträge treffen sie als jeweilige Eigentümerinnen.

2. Mit der Vorbereitung und Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens beauftragt die Stadt ein Planungsbüro. Die Kirchengemeinde beteiligt sich an den anfallenden Aufwendungen der Konzeptvergabe (Eigenanteil der Stadt etwa 50.800 €) mit einem Pauschalbetrag [REDACTED] [REDACTED] der allerdings erst nach Rechtskraft des anschließenden Bebauungsplanverfahrens fällig wird.
3. Die Stadt verpflichtet sich, das Planungskonzept des oder der erfolgreichen Interessenten im Anschluss an die Vergabe zum Gegenstand eines vorhabenbezogenen Bauleitplanungsverfahrens statt eines Angebotsbebauungsplans zu machen, dessen Kosten wiederum gem. § 11 BauGB dem / den Interessenten auferlegt werden.
4. Am 31.03.2023 liegen voraussichtlich die Ergebnisse der Konzeptvergabe mit einer eindeutigen Entscheidung darüber, mit welchem Interessenten die Verhandlungen getätigt werden, vor. Kann dieser Termin durch Umstände, die die Stadt zu vertreten hat nicht eingehalten werden, tritt die Stadt in Verhandlungen über das Erwerben des Erbbaurechts der Kirchengrundstücke ein. Der mögliche Erwerb des Erbbaurechts durch die Stadt ist verbunden mit der Berechtigung, dieses Erbbaurecht an Interessenten aus der Konzeptvergabe im Rahmen eines Untererbbaurechts weiterzugeben. Sollte während der Verhandlungsphase Stadt – Kirchengemeinde der Interessent durch die Stadt benannt werden, tritt dieser in die Verhandlungen mit der Kirchengemeinde ein.

### **Inkrafttreten und Laufzeit der Absichtserklärung**

Diese Absichtserklärung tritt mit der Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft und endet automatisch mit dem Abschluss eines Hauptvertrages zwischen den Parteien.

Es ist vorgesehen, einen privatrechtlichen Vertrag zwischen Stadt und Kirche zu schließen, in dem – auch juristisch geprüft – die gemeinsamen Absichten, Kostenteilungen und weiteren Schritte sowie Verbindlichkeiten festgelegt werden. Dieser Vertrag soll bis zum 31.12.2022 geschlossen werden.

### **Schlussbestimmungen**

Sollte eine Bestimmung dieser Absichtserklärung unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien werden die unwirksame Bestimmung unverzüglich durch eine solche wirksame ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

Auf diese Absichtserklärung findet deutsches Recht Anwendung. Gerichtsstand ist Coesfeld.

Coesfeld, den \_\_.05.2022

Für die Stadt

.....

Eliza Diekmann

.....

Thomas Backes

Für die Kirchengemeinde

.....

Birgit Henke-Ostermann

.....

Sabine Kucharz