



Vereinbarung

Die STADT MÖNCHENGADBACH, vertreten durch den Oberbürgermeister (im Folgenden „Stadt Mönchengladbach“)

und

DAWANT Company Ltd., 4th & 5th Floor Central Tower, 28 Queens Road Central, Hong Kong, Company No. 223752, vertreten durch Hans Brudermann (Chairman) und Siegfried Markus Brudermann (Partner Tourism-Projects)

sowie

THE SEASONS GLOBAL FZCO, einem Unternehmen nach dem Recht der Vereinigten Arabischen Emirate mit Sitz in Dubai; Company No.: 5139/2014 und mit der Adresse Alliance Business Centers Network, 4th Floor, Block-B, P.O.Box 183125, Business Village, Dubai, U.A.E., vertreten durch seinen Vorsitzenden Herrn Nedal AI Hossary (im Folgenden „Dawant“ oder „FZCO“)

schließen folgende Vereinbarung:

Im Folgenden seien zunächst der bisherige Projektverlauf sowie die bereits vereinbarten nächsten Schritte skizziert,

1. Im Dezember 2013 wurde die Projektanfrage der WFMG durch NRW.Invest vorgestellt.

Die Idee wurde nachfolgend in den Aufsichtsräten der WFMG und EWMG rein informatorisch präsentiert.

2. Im Februar 2014 folgte ein Gesprächstermin mit den Projektentwicklern und Investorenvertretern in Mönchengladbach.

Parallel wurde das Vorgehen im Projekt durch NRW.Invest mit dem Land NRW abgestimmt.

3. Im Mai 2014 wurde als Ergebnis einer Gesprächsrunde mit der Stadt Mönchengladbach, BImA, FB 60/61/64 der Stadtverwaltung Mönchengladbach sowie der WFMG und den Projektentwicklern ein MoU (*„Memorandum of Understanding“ = Absichtserklärung zwischen mehreren Verhandlungspartnern*) vorbereitet und unterzeichnet, das die grundsätzliche Zusammenarbeit der Parteien zum Inhalt hatte.

Innerhalb von NRW wurde die Standortentscheidung zugunsten von Mönchengladbach gefällt.

4. Im Juni 2014 wurden in einer Gesprächsrunde mit WFMG und Projektentwicklern die Betreiberfrage sowie das Nutzungskonzept vordefiniert.

Zudem erfolgte ein Workshop mit dem Fachbereich Stadtplanung. zur Klärung wesentlicher Rahmenbedingungen im Areal.

5. Im September 2014 folgten eine Gesprächsrunde zur Konkretisierung des Projektes sowie die Vorstellung erster Zielgrößen zu Besucherkennzahlen, Objektgröße, Nutzungsbereichen und Rentabilitätsvoraussetzungen.



6. Zur EXPO Real im Oktober 2014 gab es ein Treffen mit dem neuen Oberbürgermeister der Stadt Mönchengladbach, Herrn Reiners, sowie die Übermittlung eines Fragenkataloges durch den Investor.

Erste Visualisierungen wurden an die WMFG übergeben.

7. Zum Jahresende, im Dezember 2014, folgte die Beantwortung des Fragenkataloges der Projektentwickler aus Sicht der Stadtverwaltung unter Maßgabe des geltenden Ratsbeschlusses und somit der gewünschten Verwendung für das Areal.
8. Von dem Projektentwickler DAWANT COMPANY Ltd. wurde eine Machbarkeitsstudie (Finanzierung/Architektur/Nutzung), wie laut geschlossener Vereinbarung vom 06.05.2014 mit der WMFG unterzeichnet, entwickelt, sowie Investoren, Projektpartnern, möglichen Sponsoren und Betreiber angesprochen.
9. Im Juni 2015 erfolgte die Vorstellung des Gesamtkonzeptes durch die Dawant für das JHQ, insbesondere der Finanzierung (Investorenmodell, Finanzstruktur) in Mönchengladbach.

Ebenfalls wurde der Alternativstandort Tilburg / De Efteling präsentiert.

Durch das Atelier Dr. Burgstaller ausgearbeitet, sind, auf Basis der Ausweisung als Sondernutzung, im jetzigen Stand vier große Kuppeln (Frühling/ Sommer/ Herbst/ Winter) mit einem zentralen Eingangsbereich, drei Hotels, Wohnbebauung, Büros, Konferenzräume Gastronomie und Shopping geplant.

Folgen werden Parkflächen und Erschließung sowie in das Gesamtkonzept integrierte Outdoor nutzungen.

Momentan werden Nutzungsbereiche in folgender Größenordnung angestrebt (in BGF);

Wohnen (Villen, Appartements, Mitarbeiterwohnen)	: 82.000 qm
Hotellerie	: 32.650 qm
Freizeitnutzung (Hallenfläche)	: 302.000 qm
Büronutzung	: 8.000 qm
Gewerbliche Nutzung (Stores)	: 17.000 qm
Gastronomie	: 1.500 qm

10. Im September 2015 wurde durch den Rat der Stadt Mönchengladbach mit breiter Mehrheit ein Stadtratsbeschluss gefasst, laut dem das Seasons Projekt durch die Stadt Mönchengladbach begrüßt wird.

Das Projekt wird auf politischer Ebene, auf Verwaltungsebene mit der Stadtplanung sowie unter Einbeziehung entsprechender Landesgesellschaften kommunal wie überregional unterstützt, verbunden mit der Prüfung, wie eine Umsetzung gelingen kann.



Nachfolgend ist dieser Beschluss eingefügt:

Projekt Seasons Beschlussentwurf:

Der Rat beschließt, die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der städtischen Entwicklungsgesellschaft (EWMG) sowie der städtischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WFMG) die grundsätzlichen Prüfungen durchzuführen, die notwendigen Abstimmungen insbesondere auch auf Landes- und Regionalebene vorzunehmen und die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die Realisierungsmöglichkeiten des für das Areal des JHQ angefragten Projekts „Seasons“ auszuloten.

Die Verwaltung wird gebeten, über das Ergebnis der Prüfung spätestens im diesjährigen Dezember-Ratszug den zuständigen Gremien Bericht zu erstatten.

Begründung:

Die der Öffentlichkeit sowie den Unterzeichnern zurzeit bekannten Informationen lassen darauf schließen, dass das „Seasons“ bezeichnete Konzept eines Erlebnisparks im JHQ enorme Chancen für die Stadt birgt.

Die Realisierung hätte nicht nur erheblich positive Auswirkungen auf den städtischen Arbeitsmarkt und die lokale Wirtschaft (Einzelhandel, Hotellerie, Gastronomie), sondern würde insbesondere auch den Tourismus in der gesamten Region in eine völlig neue Dimension heben. Einhergehend ist ein erheblicher Imagegewinn für Mönchengladbach und den linken Niederrhein zu erwarten.

Darüber hinaus besteht die Chance, mit der Realisierung des Projekts Mönchengladbach bundesweit nachhaltig als Konferenz- und Kongressstandort zu etablieren und eine harmonische Gesamtentwicklung des JHQ-Areals sicherzustellen.

Der Bericht durch die Verwaltung soll eine erste Grundlage für eine zukünftige Entscheidung sein und die weiteren prinzipiellen Wege für die Projektarbeit aufzeigen.

11. im Oktober 2015 besuchten die Projektentwickler die EXPO Real in München.

Neben Gesprächen mit Vertretern der Stadt Mönchengladbach und Oberbürgermeister Reiners wurde der Gemeinschaftsstand des Standorts Niederrhein besucht.

12. Auf der Messe wurden in Gesprächen mit politischen Vertretern der Stadt Mönchengladbach, der BImA sowie NRW.Invest folgende nächste Schritte im Sinne der Investoren vereinbart:
 - a. Erarbeitung einer gegenseitigen, weiter konkretisierten Vereinbarung durch die WFMG zur weiteren Zusammenarbeit noch im Oktober.
 - b. Einbeziehung der interkommunalen und landespolitischen Ebene mit dem Ziel der Projektbekanntmachung und Vorbereitung regionaler Unterstützung für die nachfolgend definierten nötigen Entwicklungsschritte durch die WFMG im Oktober.



- c. Bereitstellung von auf der EXPO Real abgestimmten Rahmendaten zum Projekt durch die SEASONS GLOBAL FZCO für die BImA.

Die BImA verpflichtet sich eine Bewertung des Areals vor dem Jahresende vorzunehmen und als konkretes Angebot zu übermitteln.

Den Parteien ist bekannt, dass ein Grundstück aus dem Gesamtareal für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt wird.

Hier wirkt die Stadt Mönchengladbach beim Land NRW darauf hin, dass das Areal über die angedachten Zwecke hinaus nicht für weitere Unterbringungsmöglichkeiten von Flüchtlingen genutzt wird.

Als Ergebnis des vorgenannten bisherigen und zukünftigen Verlaufes gelangen die Parteien zu folgender Übereinkunft mit entsprechender Zeitplanung:

- I. Die Stadt Mönchengladbach beabsichtigt; selbst oder durch eine ihrer Tochtergesellschaften das in Folgegesprächen noch zu definierende Grundstück mit einer maximalen Größe von ca. 380 Hektar aus dem Konversionsareal des ehemaligen JHQ Rheindahlen, gelegen an der Hardter Landstraße, zum Zwecke der Umsetzung des Projekts „Seasons“ an eine Projektentwicklungsgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH mit Sitz in Mönchengladbach und gesellschaftsrechtlich mehrheitlich mit der Dawant Company Ltd. und /oder Seasons Global FZCO verbunden zu veräußern.

Dies setzt voraus, dass es eine Einigung mit dem derzeitigen Eigentümer BImA über den Verkauf der Fläche an die Stadt Mönchengladbach oder eine ihrer Tochtergesellschaften gibt.

Hierzu sind konkrete Verhandlungen im Gang.

Ein konkretes Verkaufsangebot nach entsprechender Bewertung folgt seitens der BImA noch in 2015.

Dieses Angebot soll bis maximal 1. März 2016 ausverhandelt werden.

Es besteht Einigkeit, dass der Grundstückskaufpreis für Dawant und/oder FZCO bzw. eine von diesen zu benennende Projektgesellschaft dem der Stadt Mönchengladbach entstehenden Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten (einschließlich Grunderwerbsteuer und Notarkosten) entsprechen soll.

Daher erfolgt die Kaufpreisfindung unter Berücksichtigung aller Beteiligten (BImA), WFMG, FZCO, Dawant).

In den Verhandlungen ist zu klären, in welchem Zustand das Grundstück übertragen werden soll (z. B. mit oder ohne Aufbauten).

Das Grundstück soll in gesamter Größe gekauft werden.

- II. Der Besitzübergang erfolgt mit Kauf des Grundstückes.

Mit Einholung einer Abrissgenehmigung kann unmittelbar nach Erwerb (frühestens nach Abschluss von I.) mit Abriss- und Renaturierungsarbeiten begonnen werden.



- III. Die Stadt Mönchengladbach ist bereit; im ersten Quartal 2016 ein Bebauungsplanverfahren für das Areal des ehemaligen JHQ einzuleiten, um
- IV. Baurecht zu schaffen.

Die Voraussetzung hierfür ist ein qualifiziertes Angebot für den Grundstückskauf sowie die Einigkeit der Parteien BImA, DAWANT COMPANY Ltd., Seasons Development GmbH und/oder der zu benennenden Projektgesellschaft und der Stadt Mönchengladbach über die den Kaufgegenstand betreffenden Modalitäten.

Die Zielsetzung des Verfahrens ist die Schaffung eines Sondergebietes, das auf die Bedürfnisse des Seasons-Projektes angepasst ist.

Als erste Rahmendaten liegen die durch das Atelier Dr. Burgstaller ermittelten und unter Punkt 8 genannten BGF-Flächen sowie ein Übersichtsplan des Geländes vor.

Die DAWANT und/oder SEASONS GLOBAL FZCO ist verpflichtet, benötigte Daten in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung zu Verfügung zu stellen.

Die Vereinbarung wird unter der Voraussetzung getroffen, dass jeder Projektpartner Informationen so schnell als möglich zugänglich macht.

Dadurch wird gesichert, dass das geschaffene Baurecht mit dem Projekt Seasons korrespondiert und ein auf das Baurecht folgender Bauantrag genehmigt wird.

Das vorgenannte Verfahren ist dreistufig aufgebaut, wobei alle Stufen parallel gestartet werden.

Zur Zielerreichung ist in der ersten Stufe eine Änderung des Regionalplans nötig.

Diese Änderung ist mit einem Zeithorizont von zwei Jahren hinterlegt.

Zweitens ist eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplans erforderlich. Parallel zu diesem, ebenfalls zwei Jahre dauernden Vorgang, wird nach einem Aufstellungsbeschluss ein vorhabenspezifischer Bebauungsplan auf Basis einer Ausweisung des JHQ-Areals als Sondergebiet geschaffen.

Für den Bebauungsplan hinterlegt prozessbedingt eine Zeitachse von ebenfalls zwei Jahren.

Zu klären ist darüber hinaus, ob und inwieweit für Infrastrukturmaßnahmen (Autobahnanschluss, Straßenanbindung, Bahnanschluss) gegebenenfalls die erforderlichen Planfeststellungsverfahren einzuleiten und durchzuführen sind.

Die gesamte Umsetzung ist durch parallele Bearbeitung somit voraussichtlich in zwei Jahren möglich.



Dies setzt die zeitgerechte Beauftragung geeigneter Stadtplaner und Fachgutachter sowie eine umfassende rechtliche Beratung voraus, die seitens der zukünftigen Projektgesellschaft/Grundstückseigentümerin zu erfolgen hat.

Den Parteien ist klar, dass die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Planungen nur in Abstimmung mit kommunalen Nachbarn sowie weiteren, Beteiligten durchgeführt und in Kraft gesetzt werden können.

Die DAWANT COMPANY Ltd. und/oder SEASONS GLOBAL FZCO erarbeitet einen detaillierten Finanzierungs- sowie Projektablaufplan.

Aus diesem geht die geplante Finanzierungs- und Investmentstruktur in den verschiedenen Phasen hervor.

Die zweite Phase definiert die Detailplanung des Projekts Seasons innerhalb des JHQ Konversionsareals und äst innerhalb von drei Monaten nach Annahme des Grundstücksangebotes der BImA umzusetzen, DAWANT und/oder SEASONS GLOBAL FZCD sichert zu, den Investor für die zweite Phase zu benennen und mit entsprechenden Referenzen seiner Bonität (inkl. Finanzierungsbestätigung) der Stadt Mönchengladbach zu übermitteln, nachdem die Seasons Development GmbH mit einem Stammkapital von mindestens 100.000,-- EUR in Mönchengladbach gegründet und die erfolgreiche Annahme des Grundstücksangebotes der BImA erfolgt ist.

- V. Das Projekt „The SEASONS“ wird in Bezug auf die Fläche des JHQ von beiden Seiten mit Exklusivität behandelt.

Es gilt als vereinbart, dass die DAWANT und/oder die SEASONS GLOBAL FZCO keine Verhandlungen mit Konkurrenzstandorten für die Dauer von 4 Monaten ab Unterzeichnung dieser Vereinbarung, führt.

Die Stadt MG behandelt das Projekt auf der Fläche des ehemaligen JHQ prioritär.

- VI. Die Parteien behalten sich vor, sofern wesentliche Bestandteile der Vereinbarung nicht eintreten, die zum vereinbarten Projektergebnis in der definierten Projektphase führen, von dieser Vereinbarung zurückzutreten.

Unterschriften