

**Städtebaulicher Ausführungsvertrag zu den
Bauleitplanverfahren "INquartier"**

Heute, den

6. Dezember 2022

sind vor mir,

Tobias Fembacher
Notar in Ingolstadt

in der Geschäftsstelle in 85049 Ingolstadt, Holzmarkt 13 A, anwesend:

1. [REDACTED]
geschäftsansässig: Gustaf-Gründgens-Platz 5, 40211 Düsseldorf,
ausgewiesen durch Personalausweis,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund notarieller Voll-
macht vom 05.12.2022, [REDACTED]
[REDACTED] welche im Original vorliegt und dieser Urkunde in beglaubigter
Abschrift beigelegt ist, für die

GERCH Einkaufs-GbR,
Gustaf-Gründgens-Platz 5, 40211 Düsseldorf

(im Folgenden: Entwickler)

bestehend aus den nachfolgenden Gesellschaften

- GERCH Ingolstadt INquartier 1 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in
Düsseldorf;
- GERCH Ingolstadt INquartier 2 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in
Düsseldorf;
- GERCH Ingolstadt INquartier 3 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in
Düsseldorf;
- GERCH Ingolstadt INquartier 4 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in
Düsseldorf;

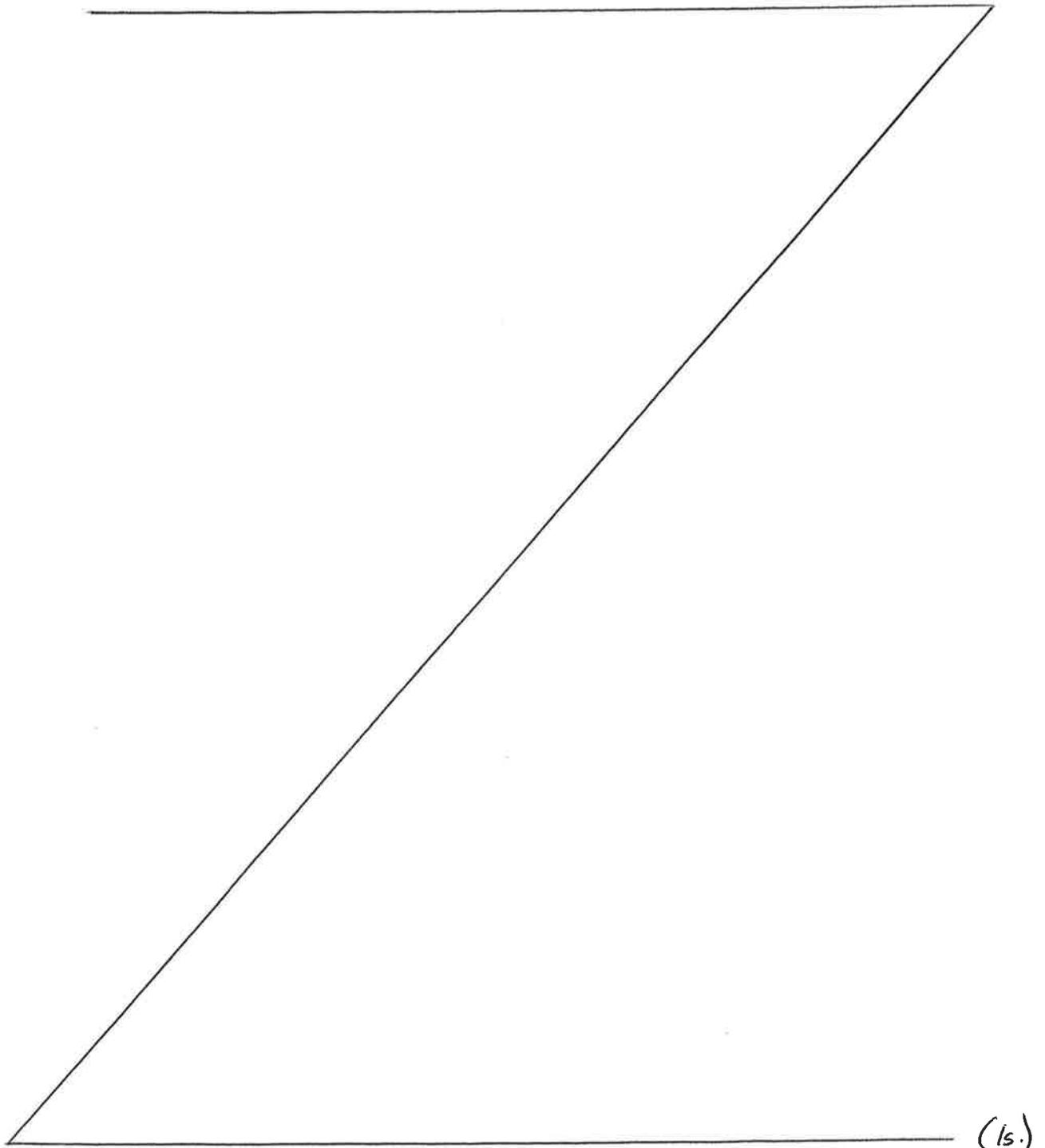
GERCH Ingolstadt INquartier 5 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Düsseldorf;
GERCH Ingolstadt INquartier 6 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Düsseldorf;
GERCH Ingolstadt INquartier 7 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Düsseldorf;
GERCH Ingolstadt INquartier 8 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Düsseldorf;
GERCH Ingolstadt INquartier 9 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Düsseldorf;
GERCH Ingolstadt INquartier 10 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Düsseldorf;
GERCH Ingolstadt INquartier 11 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Düsseldorf;
GERCH Ingolstadt INquartier 12 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Düsseldorf;
GERCH Ingolstadt INquartier 13 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Düsseldorf;
GERCH Ingolstadt INquartier 14 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Düsseldorf;
GERCH Ingolstadt INquartier 15 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Düsseldorf;
GERCH Ingolstadt INquartier 16 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Düsseldorf;
GERCH Ingolstadt INquartier 17 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Düsseldorf;
GERCH Ingolstadt INquartier 18 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Düsseldorf;
GERCH Ingolstadt INquartier 19 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Düsseldorf;
GERCH Ingolstadt INquartier 20 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Düsseldorf;
GERCH Ingolstadt INquartier 21 UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Düsseldorf;
sowie für die voraufgeführten Gesellschaften;

2.


geschäftsansässig: Altes Rathaus, Rathausplatz 2, 85049 Ingolstadt
ausgewiesen durch Personalausweis,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern vorbehaltlich Genehmigung durch den Stadtrat der Stadt Ingolstadt, die mit ihrem Eingang beim Notar als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein soll, für die

Stadt Ingolstadt
(Geschäftsanschrift: 85049 Ingolstadt, Spitalstr. 3).



I. Präambel

1.

Die Gesellschaften des Entwicklers sind Eigentümer von Teilflächen des sogenannten „Rieter-Areals“ und des „Bäumler-Areals“, zwei vormals industriell bzw. gewerblich genutzte Flächen im nordöstlichen Stadtgebiet. Im Einzelnen handelt es sich um die nachfolgend aufgeführten Grundstücke Flst.-Nr. 3721/2, 3728/8, 3728/9, 3729, 3733/3, 3737/1, 3737/2, 3737/3, 3737/4, 3737/13, 3897/1 und 3866, jeweils Gemarkung Ingolstadt (in der **Anlage 1** rot markiert).

Das Grundstück Fl.Nr. 3737/15 ist vom Entwickler an [REDACTED] mit notariellem Kaufvertrag vom [REDACTED] veräußert und eine Vormerkung in das Grundbuch zur Sicherung der Eigentumsübertragung eingetragen worden. In diesem Kaufvertrag haben sich die Käufer zur Übernahme bzw. Freistellung des Entwicklers hinsichtlich der sich aus diesem städtebaulichen Ausführungsvertrag zu übernehmenden Verpflichtungen, soweit sie sich auf das Flurstück 3737/15 beziehen, verpflichtet.

Stadt und Entwickler beabsichtigen, gemeinsam die industriell-gewerblichen Konversionsflächen „Rieter-Areal“ und „Bäumler-Areal“ zum „INquartier“ mit urbaner Nutzungsmischung zu entwickeln.

Das „Rieter-Areal“ und das „Bäumler-Areal“ umfassen eine Fläche von insg. ca. 16,2 ha und bilden das „**Plangebiet**“. Lage und Zuschnitt des Plangebiets ergeben sich aus der **Anlage 1** (rot markiert und mit schwarzer Strichlinie umgrenzt). Mit der Entwicklung des INquartier sollen insbesondere auch Wohnraum für ca. 3.600 Menschen geschaffen werden.

2.

2019 hat der Entwickler in Abstimmung mit der Stadt einen **städtebaulichen Planungswettbewerb** ausgelobt, der für das Plangebiet und zwei Erweiterungsgebiete, die nicht im Eigentum des Entwicklers oder seiner Gesellschafter stehen (in **Anlage 1** gelb und grün markiert), ein städtebauliches Konzept für ein lebendiges Quartier mit urbaner Nutzungsmischung liefern sollte. Das Plangebiet bildet mit diesen Erweiterungsgebieten das „**Wettbewerbsgebiet**“ (in **Anlage 1** mit gelber Strichlinie umgrenzt).

Als erster Preisträger setzte sich in dem zweistufigen Planungswettbewerb das Kölner Architekturbüro kister scheithauer gross architekten und stadtplaner gmbh zusammen mit dem Landschaftsarchitekturbüro DEH-Landschaft durch.

Der Stadtrat der Stadt hat am 25.07.2019 den Eckpunkten und städtebaulichen Zielen für die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs mit der Maßgabe zugestimmt, dass der Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen mindestens 20 % des gesamten Wohnanteils betragen soll.

3.

Die Stadt und der Entwickler haben am 16.07.2020 einen städtebaulichen Rahmenvertrag geschlossen, in dem sich der Entwickler u.a. zur Ausarbeitung von Planentwürfen für einen Bebauungsplan und die erforderliche Flächennutzungsplanänderung sowie eines städtebaulichen Rahmenplans und eines zweiteiligen Gestaltungshandbuchs bestehend aus einem



ersten Teil zu den „öffentlichen“ Flächen und einem weiteren zu den „privaten“ Flächen samt aller hierzu erforderlichen Gutachten und Stellungnahmen auf seine Kosten verpflichtet hat.

Der Entwickler hat das Stadtplanungsbüro Zimmermann GmbH aus Köln mit der Ausarbeitung eines Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans beauftragt.

Die städtebauliche Rahmenplanung für das Baugebiet INquartier ist vom Büro kister scheithauer gross architekten und stadtplaner gmbh im Februar 2021 vorgelegt und vom Stadtrat am 25.03.2021 beschlossen worden. Auf ihrer Grundlage ist das zweiteilige Gestaltungshandbuch erarbeitet worden (Stand: Oktober 2022) Darüber hinaus wurde der städtebauliche Entwurf mit der Bekanntgabe der Denkmaleigenschaften des sog. „Elfinger“-Gebäudes überarbeitet und Anfang Mai 2022 präsentiert.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 115 F „INquartier“ gefasst und die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

4.

Mit dieser Vereinbarung sollen insbesondere Regelungen zwischen der Stadt und dem Entwickler über die Umsetzung des angepassten städtebaulichen Entwurfs und des zweiteiligen Gestaltungshandbuchs für das INquartier, den geförderten Wohnungsbau, die Planung und Gestaltung städtebaulich relevanter Grundstücke und Freiflächen, energetische Anforderungen an die Bebauung sowie Folgekosten und Infrastrukturmaßnahmen für das Baugebiet getroffen werden.

Die Regelungen dieser Vereinbarung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzen, dessen Aufstellung vom Entwickler betrieben wird.

5.

Die Stadt Ingolstadt ist ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf (§ 3 Abs. 1 iVm Nr. 1.1.1 Anlage der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht – DVWoR) und ist im Verordnungsentwurf der bayer. Landesregierung zugleich als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB) vorgesehen. Die Stadt strebt vor diesem Hintergrund die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten an. Entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 25.07.2019 soll der Entwickler verpflichtet werden, **mindestens** 20 % der für Wohnnutzungen vorgesehenen Geschossfläche im Plangebiet mit Wohnraum zu bebauen, der mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaues nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) gefördert werden kann. Der Entwickler hat sich im Zuge der Entwicklung bereiterklärt, zusätzliche 10 % der vorgesehenen Geschossfläche durch mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues förderfähigen Wohnraum zu bebauen.

Mit der Realisierung des INquartiers wird weiterhin die Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet erforderlich. Der Bebauungsplan soll das Baurecht für ca. 1.800 neue Wohnungen schaffen. Auf Grundlage dieser Rahmenbedingungen hat das Jugendamt auf der Grundlage der Berechnungen des Sachgebiets für Statistik und Stadtforschung einen Bedarf für rund 200 Kitaplätze (hiervon 60 Kinderkrippen- und 140 Kindergartenplätze) und 184 Grundschulplätze berechnet. Der Bedarf kann nicht durch bereits vorhandene Einrichtungen im Stadtteil gedeckt werden.



6.

Im Mai 2021 fand die Auftaktveranstaltung für das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt statt. Die Stadt verfolgt das Ziel einer klimaneutralen Stadt bis 2035 und sieht insbesondere in Energie und Wohnen ein zentrales Handlungsfeld.

Bei der Stadtentwicklung sollen Klimaschutzziele konsequent, insbesondere auch im Hinblick auf Energieeinsparung und Energieeffizienz verfolgt und umgesetzt werden.

Im Bauleitplanverfahren INquartier werden vor diesem Hintergrund auch energie- und klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt für das Baugebiet konkretisiert und entsprechende Ziele zum Klimaschutz in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierzu soll insbesondere ein Mindeststandard für die Anforderungen an die energetische Qualität der im Plangebiet zu errichtenden Gebäude gesetzt werden.

7.

Den Parteien ist bekannt, dass Teile des Plangebiets als Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster geführt werden. Mit Detailuntersuchungen des Entwicklers wurden schädlichen Bodenveränderungen festgestellt, deren ordnungsgemäße Sanierung in enger Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt in einem Sanierungsplan geregelt worden ist. Der Sanierungsplan ist mit Verfügung vom 29.07.2022 für verbindlich erklärt worden (§ 13 Abs. 6 BBodSchG). Der Entwickler wird den Sanierungsplan umsetzen und die Voraussetzungen für die Nutzungsaufnahme schutzbedürftiger Nutzungen schaffen, auch soweit Vorhaben betroffen sind, die vom Sanierungsplan nicht erfasst werden.

Weiterhin soll der Entwickler die Herstellung der Erschließungsflächen im Plangebiet übernehmen. Öffentliche Verkehrsflächen werden anschließend an die Stadt zu übereignen sein. Die Beteiligten werden hierzu einen gesonderten Erschließungsvertrag schließen.

8.

Die Umsetzung der Planung wird zu Steigerungen der Lärmimmissionsbelastung an außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücken führen, die bereits im Bestandsfall Lärmimmissionsbelastungen ausgesetzt sind, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. den Grenzwerten der 16. BImSchV sowie teilweise auch über einer Gesamtlärmbelastung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) liegen (vgl. Schalltechnische Untersuchung, **Anlage 12**). Soweit die Gesamtlärmbelastung an den betroffenen Grundstücken durch die planbedingte Zusatzbelastung (insb. planbedingte Verkehrsbelastung, Reflexionswirkung der Gebäude) um mehr als + 0,3 dB(A) gesteigert und dadurch Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht überschritten bzw. weiter erhöht werden, wird mit diesem städtebaulichen Ausführungsvertrag eine Entschädigung der betroffenen Gebäudefassaden für passive Schallschutzmaßnahmen geregelt.

9.

Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass die Stadt mit den nachfolgenden Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen auf Schaffung von Baurecht für die im Bebauungsplanumgriff liegenden Grundstücke eingehen kann (§ 1 Abs. 3 S. 2 Hs. 2 BauGB).

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien folgenden



II. Städtebaulicher Ausführungsvertrag

§ 1 Gegenstand des Vertrags, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand dieses Vertrags sind Verpflichtungen des Entwicklers zu
 - a) Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes und Berücksichtigung des zweiteiligen Gestaltungshandbuchs für das INquartier im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans,
 - b) Qualitätssichernde Maßnahmen für städtebaulich relevante Grundstücke und Freiflächen,
 - c) Umsetzung eines Mindestanteils an geförderten Wohnungsbau,
 - d) Umsetzung energetischer Anforderungen an die Bebauung,
 - e) Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen,
 - f) Durchführungspflichten für bestimmte Bauvorhaben
 - g) sowie Folgekosten und Infrastrukturmaßnahmen des Baugebiets.
- (2) Die Planungshoheit der Stadt bleibt von diesem Vertrag unberührt (siehe auch § 9 dieses Vertrags).
- (3) Vertragsgebiet ist das Plangebiet im Sinne der Präambel und der **Anlage 1** zuzüglich außerhalb des Plangebiets liegender Grundstücke, für die dieser Vertrag Regelungen trifft.

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile des Vertrags sind
 - a) der Lageplan mit der Darstellung des Plangebiets und Wettbewerbsgebiets (**Anlage 1**),
 - b) der städtebauliche Entwurf einschließlich eines landschaftsplanerischen Entwicklungskonzepts für das Baugebiet INquartier des Büros kister scheithauer gross architekten und stadtplaner gmbh, Stand: Mai 2022 (**Anlage 2**),
 - c) zweiteiliges Gestaltungshandbuch des Büros kister scheithauer gross architekten und stadtplaner gmbh, Entwurfsstand vom 06.10.2022 (**Anlage 3**),
 - d) der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F – „INquartier“ der Stadtplanung Zimmermann GmbH, Köln, Entwurfsstand vom 28.10.2022 einschließlich der jeweils erforderlichen Begründungen (**Anlage 4**),
 - e) die Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich Rietergelände, Entwurfsstand vom 28.10.2022 einschließlich der jeweils erforderlichen Begründungen (**Anlage 5**),
 - f) der städtebauliche Rahmenvertrag zwischen Stadt und Entwickler vom 16.07.2020 (**Anlage 6**),
 - g) Sanierungsplan vom 30.10.2021 mit Ergänzung vom 07.04.2022 (**Anlage 7**) und Verbindlichkeitserklärung mit Bescheid der Stadt vom 29.07.2022 (**Anlage 7a**),
 - h) Hochhauskonzept vom April 2016 (**Anlage 8**),
 - i) Bewilligung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit geförderter Wohnungsbau (**Anlage 9**) und einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit Kindertagesstätte (**Anlage 9a**), jeweils mit Lageplan zum Ausübungsbereich,



- j) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Bauvorhaben INquartier der ANUVA Stadt- und Umweltplanung vom 16.09.2022 (saP – **Anlage 10**) mit Bericht zu CEF-Maßnahmen vom 26.08.2022 (**Anlage 10a**),
 - k) Muster einer Vertragserfüllungsbürgschaft (**Anlage 11**),
 - l) Schalltechnische Untersuchung KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH v. 21.10.2022 (**Anlage 12**) und
 - m) Entwurf der Vereinbarung zur Überlassung einer noch zu vermessenden Teilfläche (Kinogebäude INquartier – **Anlage 13**).
- (2) Die Parteien bestätigen, dass Ihnen diese Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben. Die Anlagen werden zur Erleichterung der Beurkundung in eine Verweisungsurkunde nach § 13a BeurkG ausgelagert. Auf diese Verweisungsurkunde (Notar Tobias Fembacher in Ingolstadt vom 06.12.2022, UVZ-Nr. 1195 F/2022) wird hiermit verwiesen. Ihr Inhalt ist den Beteiligten bekannt. Sie verzichten auf neuerliche Verlesung und Vorlage zur Durchsicht von Karten, Zeichnungen und Abbildungen. Die Verweisungsurkunde liegt heute im Original vor. Auf Beifügung wird verzichtet. Rein vorsorgliche genehmigen alle Beteiligten nochmals umfassend und vorbehaltlos die in der Verweisungsurkunde für sie abgegebenen Erklärungen.
- (3) Zwischen den Vertragsteilen besteht Einigkeit darüber, dass an die Stelle der hier in Bezug genommenen Anlage 3 jeweils der im weiteren Bauleitplanverfahren vom Stadtrat gebilligte Bebauungsplanentwurf und nach Abschluss der Bauleitplanverfahren die endgültig festgestellte Änderung des Flächennutzungsplans und der als Satzung beschlossene Bebauungsplan treten.

§ 3 Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB)

- (1) Für das Baugebiet INquartier sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Planungswettbewerbs ein städtebaulicher Entwurf (**Anlage 2**) und ein zweiteiliges Gestaltungshandbuch (**Anlage 3**) entwickelt worden. Der Entwickler verpflichtet sich, bei der Bebauung des Plangebiets die Anforderungen des städtebaulichen Entwurfs und des zweiteiligen Gestaltungshandbuchs sowie des Hochhauskonzepts (**Anlage 8**) umzusetzen. Konkretisierende Regelungen bleiben künftigen städtebaulichen Verträgen vorbehalten.
- (2) Veräußert der Entwickler ein Grundstück innerhalb des Plangebiets vor seiner Bebauung, verpflichtet er sich, den Erwerber auf die Einhaltung des städtebaulichen Entwurfs (**Anlage 2**), des zweiteiligen Gestaltungshandbuchs (**Anlage 3**) und des Hochhauskonzepts (**Anlage 8**) entsprechend Abs. 1 unter Vereinbarung einer Weitergabeverpflichtung im Falle der erneuten Veräußerung zu verpflichten.
- (3) Nach dem städtebaulichen Entwurf (**Anlage 2**) sind folgende bestehende und geplante Gebäude (im beiliegenden Lageplan in **Anlage 1** jeweils farblich markiert) von besonderer städtebaulicher Qualität bzw. Anforderungen geprägt:
- a) die bestehende Sheddachhalle (Einzelbaudenkmal) an der Römerstraße im nördlichen Plangebiet (Baufeld MU 2.2);



- b) das ehemalige Kino-/Kantinegebäude westlich der bestehenden Sheddachhalle (Baufeld MU 2.1);
 - c) das Elfinger-Gebäude (Einzelbaudenkmal) im Nordwesten des Baugebiets (Baufeld MU 1.4)
 - d) der ehemalige Wasserturm (Einzelbaudenkmal – Baufeld MU 1.8);
 - e) die geplanten Hochhäuser im Quartier (Baufelder MU 1.1, MU 2.3 und WA 4);
 - f) die Gemeinbedarfsfläche „Pflege- und Seniorenwohnen“ (Baufeld GB);
 - g) das Baufeld WA 1 mit integrierter Kindertagesstätte,
 - h) sonstiger geförderter Wohnungsbau (MU 1.3, MU 1.6) und
 - i) das Baufeld WA 2.
- (4) Der Entwickler verpflichtet sich, die in § 3 Abs. 3 lit. a), b), c) und d) genannten denkmalgeschützten bzw. identitätsstiftenden Gebäude in ihrer Gestalt zu erhalten und die denkmalpflegerischen Aspekte mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde (bzgl. § 3 Abs. 3 lit. a), c) und d)) sowie die künftige Nutzung mit dem Stadtplanungsamt und Gestaltungsbeirat abzustimmen.

Der Entwickler verpflichtet sich weiter, auf seine Kosten

- a) für die geplanten **Hochhäuser** nach § 3 Abs. 3 lit. e)
 - ein **wettbewerbliches Verfahren** nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe in der Fassung vom 31.01.2013 (im Folgenden: RPW 2013) zur Qualifizierung der Architektur durchzuführen und
 - die Auslobung des Planungswettbewerbs mit der Stadt Ingolstadt (Referat VII) abzustimmen.
 - Die Benennung der Fach- und Sachpreisrichter nach § 6 RPW 2013 erfolgt einvernehmlich durch die Stadt und den Entwickler. Vertreter der Stadt sind als Fach- und Sachpreisrichter zu berücksichtigen.
- b) für die **Gemeinbedarfsfläche** (Baufeld GB) nach § 3 Abs. 3 lit. f), für das **Baufeld WA 1** mit integrierter Kindertagesstätte nach § 3 Abs. 3 lit. g), für den **geförderten Wohnungsbau** nach § 3 Abs. 3 lit. h) und für das **Baufeld WA 2** (§ 3 Abs. 3 lit. i)
 - ein **Plangutachten** durch mindestens vier Planungsbüros erstellen zu lassen.

Im Falle eines **Plangutachtens** werden die Planungsbüros von Entwickler und Stadt einvernehmlich benannt. Die Inhalte sind mit der Stadt abzustimmen und dabei sind mindestens die folgenden Planungsleistungen zu erbringen:

- Lageplan mit Umgebung (1:500 als Dachaufsicht),
 - Grundrisse, Schnitte und Ansichten (Maßstab 1:200),
 - Freiflächengestaltung (1:200 mit Erdgeschossnutzung),
 - Fassadengestaltung inkl. Materialität (Detailschnitt Maßstab 1:20) und
 - eine Visualisierung.
- (5) Der Entwickler bestimmt im Einvernehmen mit der Stadt unter Beteiligung des Gestaltungsbeirats der Stadt Ingolstadt, welches Planungsbüro mit der Durchführung



des Projekts mindestens bis einschließlich der Leistungsphase 3 der HOAI beauftragt wird.

Die Beauftragung eines anderen Planungsbüros, das nicht im Rahmen der qualitätssichernden Verfahren gemäß § 3 Abs. 4 a) und b) benannt wurde, ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

- (6) Der Entwickler verpflichtet sich weiter, sonstige in Abs. 3 nicht genannte Bauvorhaben auf Verlangen des Stadtplanungsamtes vor der Einreichung des Bauantrags zur Beratung im Gestaltungsbeirat der Stadt Ingolstadt vorzustellen.

§ 4 Geförderter Wohnungsbau

(§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB)

- (1) Der Entwickler verpflichtet sich, mindestens 30 v.H. der gesamten realisierten Geschossfläche Wohnen im künftigen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 115 F – „INquartier“ (derzeitiger Stand: **Anlage 4**) als gebundene Mietwohnungen im Sinne von Ziff. 2.1 der Wohnraumförderbestimmungen 2022 (WFB 2022) und des Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) innerhalb der in § 8 dieses Vertrages genannten Fristen bezugsfertig zu errichten. Diese gebundenen Mietwohnungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB auf den in den textlichen Festsetzungen ausgewiesenen Baufeldern zu errichten. Verzögert sich die Errichtung aus Gründen, die der Entwickler nicht zu vertreten hat, so verlängert sich die Fertigstellungsfrist um diese Zeit der Verzögerung.

Geschossfläche im Sinne dieses Vertrages ist jeweils die nach § 20 Abs. 3 BauNVO 2017 im Genehmigungsverfahren zu ermittelnde Geschossfläche, wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss mitzurechnen sind.

Konkret:

- Baufeld 6/WA 1 (Kita-Grundstück): 100% der zulässigen Geschossfläche (ausgenommen die für die Kita erforderliche und genutzte Fläche)
- Baufeld 11/WA 6, 100% der zulässigen Geschossfläche
- Baufeld 3.1/MU 1.3, 100% der zulässigen Geschossfläche
- Baufeld 4/MU 1.6, 100% der zulässigen Geschossfläche
- Baufeld 18/SO unter folgender Berücksichtigung: EG und 1. OG Parken, alle weiteren OG's Wohnen.

In Summe mind. 30 v.H. der gesamten Geschossfläche Wohnen im künftigen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 115 F – „INquartier“.

Zusätzliche Regelung zu Baufeld 1/MU 1.1 und Baufeld 2.1/MU 1.2: Sollte dort abweichend davon künftig eine Wohnnutzung beantragt werden, so ist auch dort 30% der Geschossfläche der insgesamt beantragten Wohnnutzung als geförderter Wohnungsbau zu realisieren.

- (2) Bevor Förderanträge und/oder Bauanträge gestellt werden oder bei Vorhaben, die keiner Genehmigung bedürfen, sind dem Referat für Stadtentwicklung und Baurecht sowie der Regierung von Oberbayern für die Mietwohnungen der Förderquote



die erforderlichen Planunterlagen, Berechnung von Wohnflächen und Kubaturen und ausführliche Baubeschreibungen vorzulegen.

Die Förderfähigkeit wird von der Regierung von Oberbayern geprüft.

- (3) Der Entwickler verpflichtet sich, die gebundenen Mietwohnungen auf die Dauer von 40 Jahren ab Bezugsfertigkeit nur an Mieter zu überlassen, deren Wohnberechtigung sich aus einem vorgelegten Wohnberechtigungsschein ergibt (**Belegungsbindung**).

Der Vermieter darf Wohnraum während dieser Dauer der Belegungsbindung nicht gegen eine höhere als im Bewilligungsbescheid festgelegte höchstzulässige Erstvermietungsmiete überlassen (Art. 15 Abs. 1 S. 1 BayWoFG und Ziff. 19.1 WFB 2022). Für Mieterhöhungen gelten die Regelungen des Bewilligungsbescheids (siehe auch Ziff. 19.2 WFB 2022).

Diese Belegungsbindung endet 40 Jahre nach Bezugsfertigkeit der gebundenen Mietwohnungen (auflösende Befristung).

- (4) Zur Sicherung der Belegungsbindung sowie der im Bewilligungsbescheid bestimmten zulässigen Miethöhe vereinbaren die Stadt und die Gesellschafter des Entwicklers als derzeitige Eigentümer die Eintragung einer **beschränkten persönlichen Dienstbarkeit** gem. § 1090 BGB an den zu bindenden Wohnungen der Grundstücke, auf denen die unter Abs. 1 genannten Baufelder ausgewiesen sind.

Die Gesellschafter des Entwicklers bewilligen und beantragen die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle gemäß der notariellen Bestellsurkunde in **Anlage 9**. Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ergibt sich aus dem der notariellen Bestellsurkunde (**Anlage 9**) beigefügten Lageplan. Ändert sich der Ausübungsbereich, z.B. aufgrund einer Neuaufteilung (Vermessung) der Grundstücke, sind die Grundstücke, die den Verpflichtungen dieses § 4 nicht mehr unterliegen unverzüglich freizugeben. Die Stadt bewilligt bereits jetzt die Freigabe der von der Verpflichtung zur Errichtung des geförderten Wohnungsbaus nicht betroffenen Flächen.

- (5) Erfolgt eine Aufteilung der Wohneinheiten nach WEG, verpflichtet sich die Stadt schon jetzt, auf Anforderung der jeweiligen Eigentümer, die vorgenannte beschränkt persönliche Dienstbarkeit auf die Wohnungen zu beschränken, die vom Belegungsrecht der Stadt erfasst sind. d.h. allein am betroffenen Wohnungseigentum im Grundbuch einzutragen.

Die weitere Aufteilung in Sondereigentum nach WEG ist ausgeschlossen für diejenigen Einheiten einer WEG, die Gegenstand einer Förderung nach den Wohnraumförderungsbestimmungen sind.

Erfolgt keine Aufteilung nach WEG, so ist die beschränkt persönliche Dienstbarkeit für das Grundstück und der jeweiligen gebundenen Mietwohnung(en) unter Angabe der konkreten zu bindenden Wohnung(en) zu bewilligen und zu beantragen.

- (6) Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist an rangbereiter Rangstelle und untereinander im Gleichrang zu bestellen. Die Bewilligung und Beantragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit haben spätestens zwei Wochen nach



Wirksamwerden dieses Vertrages und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan zu erfolgen. Der Stadt Ingolstadt ist der Vollzug der Eintragung im Grundbuch mitzuteilen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgt erst nach Mitteilung des Grundbuchvollzugs.

- (7) Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist zu löschen, sobald die Laufzeit der Belegungsbindung nach vorstehendem Absatz 3 abgelaufen ist (auflösende Befristung), spätestens 45 Jahre nach Eintragung der Dienstbarkeit. Die Stadt stimmt schon jetzt einem Antrag auf Löschung nach Ablauf dieser Laufzeit zu.
- (8) Soweit die vorstehenden Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, berührt das nicht die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte und Pflichten. Die Regelungen gelten dann als schuldrechtlich vereinbart mit der Maßgabe, dass der Entwickler im Falle der Veräußerung des mit diesen Rechten belasteten Grundstücks sicherstellt, dass seine Rechtsnachfolger in diese Verpflichtung in vollem Umfang eintreten und sich verpflichten, diese ihrerseits im Falle einer Weiterveräußerung (mit jeweiliger Weitergabeverpflichtung) ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- (9) Die Kosten für die Eintragung der vorstehenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch sowie deren Löschung trägt der Entwickler.
- (10) Für den Fall, dass aus Gründen, die nicht in der Sphäre des Entwicklers oder seines Rechtsnachfolgers liegen, die beantragte Förderung nach den Wohnraumförderungsbestimmungen mit Sicherheit nicht, auch nicht in den nächsten zwei Folgejahren der Antragstellung gewährt wird, verpflichten sich die Vertragsparteien, über eine Anpassung dieses § 4 zu verhandeln.

§ 5 Umsetzung energetischer Anforderungen zum Klimaschutz (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 BauGB)

- (1) Der Entwickler verpflichtet sich bei der Errichtung von **Wohngebäuden** auf seinem Grundstück zur Umsetzung einer energetisch optimierten Bauweise und Anlagentechnik. Er wird bei jedem Wohngebäude auf seinem Grundstück mindestens den energetischen Standard „Effizienzhaus 55“ und möglichst „Effizienzhaus 40“ entsprechend der „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) in Verbindung mit den „Technischen Mindestanforderungen zum Programm Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude“ in den jeweils gültigen Fassungen umsetzen, soweit sich nicht strengere Vorgaben aus gesetzlichen Regelungen zum Zeitpunkt der Errichtung ergeben. Der Entwickler verpflichtet sich, den energetischen Standard „Effizienzhaus 40“ umzusetzen, soweit für das jeweilige Wohngebäude ein Bescheid über eine öffentliche Förderung erteilt wird. Der Entwickler wird insoweit einen förderfähigen Antrag stellen.
- (2) Der Entwickler verpflichtet sich bei der Errichtung von **Nichtwohngebäuden** auf seinem Grundstück zur Umsetzung einer energetisch optimierten Bauweise und Anlagentechnik. Er wird bei jeder Bebauung seines Grundstücks mindestens den energetischen Standard „Effizienzgebäude 55“ und möglichst „Effizienzhaus 40“ entsprechend der „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG) in Verbindung mit den „Technischen Mindestanforderungen zum Programm Bundesförderung für effiziente Gebäude –



Nichtwohnwohngelände“ in den jeweils gültigen Fassungen umzusetzen, soweit sich nicht strengere Vorgaben aus gesetzlichen Regelungen zum Zeitpunkt der Errichtung ergeben.

- (3) Falls nach Abschluss dieses Vertrages eine Bundesförderung für energetisches Bauen eingeführt werden sollte, die abweichende Standards als Fördervoraussetzungen für energetisches Bauen definiert, ist es dem Entwickler unbenommen, anstelle der vorbenannten Standards diejenigen aus dem Förderprogramm umzusetzen.
- (4) Der Entwickler beabsichtigt, im Plangebiet dauerhaft keine Wärmeerzeuger auf der Basis fossiler Brennstoffe einzusetzen.
- (5) Der Entwickler verpflichtet sich, das Quartier im Plangebiet so zu entwickeln, dass die Voraussetzungen der DGNB-Gold-Quartiersvorzertifizierung erfüllt werden können. Eine Platin-Quartiersvorzertifizierung wird angestrebt.
- (6) Die Einzelheiten werden im Erschließungsvertrag abschließend geregelt.

§ 6 Verpflichtung zur Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen, Sicherheiten (§ 1a Abs. 3 S. 4 BauGB)

- (1) Der Entwickler verpflichtet sich, die in Kap. 3.1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP – **Anlage 10**) genannten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V6 sowie die in Kap. 3.2 der saP genannten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) CEF1 bis CEF4 durchzuführen oder durchführen zu lassen und sie für die Dauer von 25 Jahren zu erhalten.

Soweit diese Maßnahmen auf im städtischen Eigentum stehenden Flächen außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden bzw. durchgeführt worden sind, erfolgt(e) dies im Einvernehmen mit der Stadt.

Die CEF-Maßnahmen 1 bis 4 sind bereits umgesetzt und in einem CEF-Bericht (**Anlage 10a**) dokumentiert.

Die Durchführung etwaiger weiterer CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung eines dafür geeigneten Fachbüros zu überwachen (Herstellungskontrolle) und die Wirksamkeit der Maßnahmen in einem CEF-Untersuchungsbericht zu dokumentieren. Die Auswahl des Fachbüros erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt, wobei die Stadt das vom Entwickler vorgeschlagene Fachbüro nur aus wichtigem Grund ablehnen kann.

- (2) Nach Durchführung ist die erstmalige Abnahme durch den Entwickler bei der Stadt zu beantragen. Die Maßnahme gilt als vertragsgerecht und ist von der Stadt abzunehmen, wenn die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage des CEF-Untersuchungsberichts nach Abs. 1 die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen feststellt.
- (3) Der Entwickler verpflichtet sich weiterhin, für einen Zeitraum von 25 Jahren zur Pflege, Instandhaltung und erforderlichenfalls Erneuerung der CEF-Maßnahmen, insbesondere durch Pflege und Leerung der Nistkästen.



- (4) Nach Umsetzung der CEF-Maßnahmen erfolgt eine erste artspezifische Strukturkontrolle, die zeitgleich mit der Herstellungskontrolle nach Abs. 1 erfolgen kann. Hierbei ist zu prüfen, ob
- die CEF-Maßnahmen nach Art, Menge und Qualität fachgerecht umgesetzt worden sind und
 - ob das mit den CEF-Maßnahmen verfolgte Entwicklungsziel generell erreichbar ist.

Ergibt sich aus dieser ersten artspezifischen Strukturkontrolle, dass das Entwicklungsziel nicht erreichbar oder gefährdet ist, verpflichtet sich der Entwickler, weitergehende Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Nach Durchführung der Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen hat eine erneute erste artspezifische Strukturkontrolle stattzufinden.

Der Entwickler verpflichtet sich, während der maßnahmenpezifischen Entwicklungszeit von drei Jahren nach Abnahme der CEF-Maßnahmen nach Abs. 2 zwei weitere artspezifische Strukturkontrollen durchzuführen. Die zweite Strukturkontrolle erfolgt nach der Hälfte, die dritte Kontrolle am Ende der maßnahmenpezifischen Entwicklungszeit. Ist das Entwicklungsziel der CEF-Maßnahmen bei dieser dritten artspezifischen Strukturkontrolle erreicht, gilt die Maßnahme aufgrund des erfolgreichen Funktionsnachweises als wirksam und endet das Monitoring.

Wenn das Entwicklungsziel zum Zeitpunkt der dritten artspezifischen Kontrolle noch nicht erreicht, aber absehbar ist, wird das maßnahmenbezogene Monitoring verlängert und so lange entsprechend UAbs. 3 weitergeführt, bis das Entwicklungsziel der Maßnahme voll erreicht ist und der Funktionsnachweis erbracht werden kann.

Wenn das Entwicklungsziel zum Zeitpunkt der dritten artspezifischen Kontrolle gefährdet ist und weitere Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, verpflichtet sich der Entwickler, auch diese umzusetzen. Nach der Umsetzung dieser weiteren Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen schließen eine erneute zweite und dritte artspezifische Strukturkontrolle an. Die UAbs. 3 und 4 gelten entsprechend.

- (5) Der Entwickler verpflichtet sich, für die nach Abs. 1 bis 4 von ihm übernommenen Verpflichtungen jeweils Sicherheit gegenüber der Stadt pro Baufeld in angemessener Höhe, maximal jedoch insgesamt [REDACTED] zu leisten. Die Sicherheit ist zu leisten durch Übergabe einer selbstschuldnerischen, unbefristeten und unwiderruflichen Bürgschaft von in der Europäischen Union oder einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA) bzw. WTO-Dienstleistungsabkommens zugelassenen Kreditinstituten bzw. Kredit- oder Kautionsversicherern, welche nach Maßgabe des als **Anlage 11** beiliegenden Musters erteilt wird. Abweichungen vom Muster sind nur zulässig, soweit sie geringfügig sind und inhaltlich keine Änderungen darstellen.

Die Sicherheiten sind vom Entwickler spätestens zwei Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan zum Abschluss dieses Vertrags vorzulegen. Der Satzungsbeschluss wird von der Stadt



jedoch erst nach Vorlage der Sicherheiten durch den Entwickler ausgefertigt und ortsüblich bekannt gemacht.

Eine geleistete Sicherheit ist zurückzugeben, soweit und sobald das Sicherungsbedürfnis der Stadt nach diesem § 6 für das betroffene Baufeld entfallen ist. Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Entwicklers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Entwickler für Leistungen aus diesem Vertrag aus der jeweiligen Sicherheit zu befriedigen.

Eine Sicherheitsleistung nach diesem Abs. 5 ist entbehrlich, wenn der Entwickler der Stadt eine Vereinbarung über die Durchführung der in Abs. 3 genannten Maßnahmen mit einem geeigneten Träger bis zum Satzungsbeschluss vorlegt. Die Parteien sind sich einig, dass das Büro [REDACTED] insoweit geeigneter Träger ist.

§ 6a Entwässerung

- (1) Der Entwickler verpflichtet sich, in der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche 1 eine Geländevertiefung zu schaffen, die geeignet ist, Oberflächenwasser im Starkregenfall vorübergehend zwischenzuspeichern (Entwässerungsmulde). Ein dauerhafter Wasserspiegel ist zu vermeiden. Nach Vorplanung ist voraussichtlich auf einer Fläche von ca. 5.800 m² eine Geländevertiefung von mind. 57 cm und max. 75 cm zu schaffen, Die konkrete Ausgestaltung und Dimensionierung erfolgt nach Maßgabe der Ausführungsplanung.
- (2) Die Einzelheiten werden in dem Erschließungsvertrag geregelt.

§ 6b Entschädigung für Lärmsanierung

- (1) Der Entwickler und die Stadt vereinbaren das als **Anhang 1** und Bestandteil dieses städtebaulichen Ausführungsvertrags beigefügte Lärmschutzprogramm und die darin geregelten Kostenerstattungsansprüche der Entschädigungsberechtigten gegenüber der Stadt Ingolstadt als echten Vertrag zugunsten Dritter.
- (2) Die auf der Grundlage des Lärmschutzprogramms (**Anhang 1**) vom jeweiligen Entschädigungsberechtigten eingereichte Rechnung wird nach Prüfung durch die Stadt bzw. deren Beauftragten an den Entwickler weitergeleitet.

Die Stadt verpflichtet sich, die Voraussetzungen eines Erstattungsanspruches aus dem Lärmschutzprogramm und die von den Erstattungsberechtigten eingereichten Rechnungen selbst oder durch einen Beauftragten mit der Sorgfalt wie in eigenen Angelegenheiten zu prüfen. Die Stadt verpflichtet sich weiterhin, dem Entwickler die beabsichtigte Festsetzung von Entschädigungsbeträgen nach dem Lärmschutzprogramm (**Anhang 1**) spätestens 7 Kalendertage vor der Mitteilung an den jeweiligen Entschädigungsberechtigten mitzuteilen.

- (3) Der Entwickler verpflichtet sich, unverzüglich nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 115 F „INquartier“ einen Betrag [REDACTED] auf einem von der Stadt zu benennenden Konto zu hinterlegen. Die Hinterlegung erfolgt mit der Maßgabe, dass die den Erstattungsberechtigten aus dem



vereinbarten Lärmschutzprogramm (**Anhang 1**) zustehenden und festgesetzten Erstattungen von der Stadt ausbezahlt werden.

Die Kosten der Erstattungsansprüche einschließlich der erforderlichen technischen Untersuchungen und Prüfungen durch einen Sachverständigen für den baulichen Schallschutz trägt der Entwickler. Die Stadt ist berechtigt, auch die bei ihr entstehenden Kosten für die gemäß Lärmschutzprogramm vorzunehmende Beauftragung des Sachverständigen aus dem hinterlegten Betrag zu entnehmen. Die Stadt wird den Entwickler über die Kosten des Sachverständigen unterrichten und ihm gegenüber die Abrechnung vor Auszahlung zur Prüfung vorlegen. Die Beauftragung des Sachverständigen durch die Stadt erfolgt im Einvernehmen mit dem Entwickler. Der Sachverständige wird vor seiner Beauftragung ein Angebot für die voraussichtlichen Kosten seiner Tätigkeit unterbreiten.

Werden alternativ zu den passiven Schallschutzmaßnahmen nach diesem Abs. und dem Lärmprogramm anderweitige Schallschutzmaßnahmen, insbesondere aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. lärmmindernder Fahrbelag, Abschaltung Lichtsignalanlage etc.), mit Zustimmung des Entwicklers umgesetzt, trägt der Entwickler die hierdurch entstandenen Mehrkosten. Die Einzelheiten werden im Erschließungsvertrag oder einem Nachtrag geregelt.

Soweit der hinterlegte Betrag nicht für die Erstattung von Kosten gemäß dem Lärmschutzprogramm (**Anhang 1**) benötigt wird, ist er an den Entwickler auszuführen. Die Auszahlung erfolgt spätestens, wenn alle fristgerecht geltend gemachten Anträge erledigt sind oder die Erstattungsberechtigten schriftlich gegenüber der Stadt erklären, dass sie gegenüber der Stadt keine Erstattungsansprüche geltend machen werden. Soweit der hinterlegte Betrag nicht für die Erstattung der Kosten gemäß Lärmschutzprogramm (**Anhang 1**) ausreicht, ist der Entwickler verpflichtet, den Betrag auf dem Konto der Stadt in entsprechender Höhe auf Aufforderung der Stadt innerhalb von 14 Kalendertagen zu erhöhen.

- (4) Sollte ein Entschädigungsberechtigter aufgrund planbedingter Steigerungen der Immissionsbelastung an schutzbedürftigen Räumen in Gebäuden auf seinem Grundstück weitergehende Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen, insbesondere auf der Grundlage des § 42 BImSchG i.V.m. der 16. und 24. BImSchV, gerichtlich gegenüber der Stadt durchsetzen, verpflichtet sich der Entwickler, die Stadt auch insoweit von Ansprüchen dieser Entschädigungsberechtigten auf Durchführung von bzw. auf Kostenerstattung für passive Schallschutzmaßnahmen auf erstes Anfordern freizustellen, soweit diese auf den planbedingten Steigerungen der Immissionsbelastung beruhen (Verursachungsanteil). Die Stadt verpflichtet sich, den Entwickler über die Geltendmachung derartiger Ansprüche zu unterrichten und sich gerichtlich in Abstimmung mit dem Entwickler gegen diese weitergehenden Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen zu verteidigen. Die der Stadt hierbei entstehenden erforderlichen Kosten (Gerichtskosten, Anwaltsvergütung) trägt der Entwickler.

§ 6c Immissionsschutz

- (1) Der Entwickler verpflichtet sich, eine Energiezentrale mit der Maßgabe zu errichten, dass die energetische Summe der Außeneinheiten der Energiezentrale Schallleistungspegeln von $L_{W,Tag/Nacht} \leq 88/77$ dB(A) nicht überschreiten.



- (2) Sofern die maximal möglichen Schalleistungspegel überschritten werden, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, sofern nicht der schalltechnische Nachweis geführt wird, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden können.

§ 7 Folgekostenvereinbarung und Infrastrukturmaßnahmen im Baugebiet (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3, Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

- (1) Der Entwickler verpflichtet sich, im Plangebiet Kindertagesstätten mit insgesamt 200 Betreuungsplätzen (Krippe und Kindergarten) auf der Grundlage der
- dem Summenraumprogramm für Kindergärten und Kinderkrippen nach der Zuweisungsrichtlinie (FAZR),
 - anerkannten Regeln der Technik,
 - bauaufsichtlich eingeführten DIN-Normen,
 - den Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR), die die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) konkretisieren,
 - VDI 6000 Blatt 6 technischen Gebäudeausrüstung für Kindergärten und Schulen,
 - Vorgaben der Kommunale Unfallversicherung Bayern (KUVB), die durch die Regeln des DGUV konkretisiert werden und
 - aller sonstigen für den Bereich Kindergarten relevanten Gesetze, Normen, Vorschriften und Richtlinien

bezugsfertig zu errichten und für die Dauer von 40 Jahren und nur an einen geeigneten kommunalen, freigemeinnützigen oder kirchlichen Träger mit einer Betriebs-erlaubnis nach § 45 SGB VIII oder Art. 9 BayKiBiG (geeigneter Träger) zu überlassen. Dabei darf der zu vereinbarende Mietpreis (Kaltmiete) einen Betrag von brutto [REDACTED] nicht übersteigen.

Die vorstehende Kaltmiete unterliegt ab Unterzeichnung dieses Vertrages folgender Anpassung: Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2015 = 100) gegenüber dem für den Monat der Unterzeichnung dieses Vertrages festgestellten Indexwert, so erhöht oder ermäßigt sich die Kaltmiete automatisch im Verhältnis der jeweiligen Indexveränderung zum 01.01. des darauffolgenden Kalenderjahres. Anschließend erhöht oder ermäßigt sich die Kaltmiete jährlich zum 01.01. eines jeden Kalenderjahres im Verhältnis der eingetretenen Indexveränderung im Vergleich zum 01.01. des vorangegangenen Kalenderjahres.

Die nach Maßgabe der vorstehenden Wertsicherungsklausel bereits (ggf. mehrfach) angepasste Kaltmiete ist die (maximale) Ausgangsmiete für den mit dem geeigneten Träger noch abzuschließenden Mietvertrag. Klargestellt wird, dass diese Ausgangsmiete im Mietvertrag mit dem geeigneten Träger sodann entsprechend der vorstehenden Wertsicherungsklausel fortwährend angepasst werden darf.

Die Gesellschafter des Entwicklers bewilligen und beantragen die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach **Anlage 9a**, mit der dinglich sichergestellt wird, dass die zu errichtenden Kindertagesstätten nur zu diesem Zweck und nur zu einem Mietpreis (Kaltmiete) von anfänglich nicht mehr als brutto [REDACTED] zur Verfügung gestellt werden. Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit wird in



einem Lageplan zur notariellen Bestellsurkunde der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (**Anlage 9a**) dargestellt.

Soweit die vorstehenden Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, berührt das nicht die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte und Pflichten. Die Regelungen gelten dann als schuldrechtlich vereinbart mit der Maßgabe, dass der Entwickler im Falle der Veräußerung des mit diesen Rechten belasteten Grundstücks sicherstellt, dass seine Rechtsnachfolger in diese Verpflichtung in vollem Umfang eintreten und sich verpflichten, diese ihrerseits im Falle einer Weiterveräußerung (mit jeweiliger Weitergabeverpflichtung) ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist an rangbereiter Rangstelle und untereinander im Gleichrang zu bestellen. Die Bewilligung und Beantragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit haben spätestens zwei Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan zu erfolgen. Der Stadt Ingolstadt ist der Vollzug der Eintragung im Grundbuch mitzuteilen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgt erst nach Mitteilung des Grundbuchvollzugs.

- a) Eine Kita mit mindestens drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen (= mindestens 110 Betreuungsplätze) ist im WA 1 spätestens in der in § 8 Abs. 1 lit. b) genannten Frist gemäß Abs. 1 bezugsfertig herzustellen und an einen geeigneten Träger zu überlassen.
- b) Die Errichtung der weiteren Betreuungsplätze, deren konkrete Aufteilung und die Herstellungsfristen werden von den Vertragsparteien anhand des tatsächlichen Bedarfs unter Berücksichtigung der Dauer der Baugebietsentwicklung im Erschließungsvertrag geregelt.
- c) Zur Sicherung der Umsetzung der Verpflichtungen nach Abs. 1 lit. a) und b) leistet der Entwickler Sicherheit in [REDACTED] der geschätzten Herstellungskosten von zwei Kindertagesstätten mit insgesamt zehn Gruppen in Form einer selbstschuldnerischen Bürgschaft nach deutschem Recht unter Verzicht auf die Einrede der Vorklage oder einer gleichwertigen Sicherheit.

Nach bezugsfertiger Errichtung der ersten Kita nach lit. a) wird Bürgschaft in [REDACTED] freigeben (d.h. es verbleibt eine Bürgschaft [REDACTED] der geschätzten Herstellungskosten nach lit. c)).

- (2) Der Entwickler verpflichtet sich, die Kosten [REDACTED] pro Grundschulplatz für die Errichtung von 184 zusätzlichen Grundschulplätzen zu tragen, die durch das Plangebiet erforderlich und durch vorhandene Einrichtungen nicht abgedeckt werden (Ablösebetrag). Der Entwickler ist berechtigt, anstelle einer Zahlung ein dem Bedarf entsprechendes Schulgebäude auf seine Kosten ganz oder teilweise selbst zu errichten und an einen Schulträger zu überlassen.

In Hinblick auf die zeitlich gestaffelte bauliche Entwicklung des Gebiets, wird der Ablösebetrag zeitlich wie folgt gestaffelt:



- a) [REDACTED] des Ablösebetrags werden binnen drei Wochen nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan fällig;
 - b) weitere [REDACTED] des Ablösebetrags werden fällig, wenn im Plangebiet Wohnungen mit insg. 92.000 m² Geschossfläche (= ca. 50 v.H. der insgesamt geplanten Geschossfläche für Wohnen) bezugsfertig errichtet worden sind.
 - c) Für den Ablösebetrag nach Abs. 2 lit. b) leistet der Entwickler Sicherheit in Form einer selbstschuldnerischen Bürgschaft nach deutschem Recht unter Verzicht auf die Einrede der Vorklage oder eine gleichwertige Sicherheit.
- (3) Der Entwickler verpflichtet sich, das bestehende Gebäude im Baufeld MU 2.1, für das eine Nutzung als Bürgerzentrum mit Jugendtreff geplant ist, unentgeltlich bzw. zum symbolischen Kaufpreis von 1,- Euro und lastenfrei nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 115 F und nach Vermessung des Grundstücks an die Stadt zu übertragen.
Zu diesem Zweck werden die Gesellschafter des Entwicklers und die Stadt Ingolstadt nach in Kraft treten des B-Plans 115F einen Überlassungsvertrag nach Maßgabe gem. **Anlage 13** mit Lageplan schließen.
- (4) Die Stadt wird den Bebauungsplan erst ortsüblich bekannt machen, nachdem der Entwickler
- a) den Ablösebetrag gem. Abs. 2 lit. a),
 - b) die Sicherheitsleistung gem. Abs. 1 lit. c) und Abs. 2 lit. c) und
 - c) die Hinterlegung des Erstattungsbetrags nach § 6b Abs. 3 an die Stadt geleistet hat.
- (5) Der Entwickler verpflichtet sich, im Plangebiet eine angemessene Anzahl an Ladesäulen auf öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich der privaten Verkehrsflächen und Stellplätze für Elektrofahrzeuge zu errichten.
- Der Entwickler verpflichtet sich weiterhin, eine angemessene Anzahl an Ladesäulen für Elektrofahrräder und Abstellplätzen für Lastenfahrräder im Vertragsgebiet zu errichten.
- Anzahl, Lage und Ausgestaltung der zu errichtenden Ladesäulen im Plangebiet werden von den Parteien unter Berücksichtigung des Mobilitätskonzepts im Rahmen des Erschließungsvertrags geregelt.
- (6) Der Entwickler verpflichtet sich, Leerrohre für die künftige Erschließung mit Glasfaserkabeln im Plangebiet zu verlegen, soweit nicht bereits eine Erschließung mit Glasfasern erfolgt.
- (7) Der Entwickler verpflichtet sich, im Plangebiet einen Anteil der Spielgeräte im öffentlichen Raum in inklusiver Form auszugestalten. Die genaue Verortung wird im Rahmen des Erschließungsvertrags geregelt.
- (8) Der Entwickler verpflichtet sich, im Plangebiet Kunst im öffentlichen Raum mit einem Gesamtbudget von [REDACTED] zu schaffen. Das oder die zu schaffenden Kunstwerke sind vom Entwickler in einem Kunstwettbewerb auszuloben. Die Jury des Kunstwettbewerbs ist mit je einem Entscheidungsträger des Entwicklers, der Referate IV und VII sowie des Bezirksausschusses der Stadt zu besetzen.



Die Einzelheiten werden im Erschließungsvertrag geregelt.

§ 7a Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen

- (1) Der Entwickler verpflichtet sich, die vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen nach Maßgabe des Sanierungsplans vom 30.10.2021 (**Anlage 7**) in Gestalt der Verbindlichkeitserklärung vom 29.07.2022 (**Anlage 7a**) im jeweiligen Baufeld (WA 1 bis WA8, MU 1.1 bis MU 1.8, MU 2.1 bis MU 2.5, SO sowie GB) baubegleitend zu sanieren.

Die ordnungsgemäße Sanierung nach Maßgabe des verbindlich erklärten Sanierungsplans ist von einem Sachverständigen für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen, insbesondere einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG, Sachgebiet 5, zu begleiten und zu dokumentieren. Die Begleitung der Aushub-/Sanierungsarbeiten kann alternativ nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt auch durch einen leitenden Fachgutachter mit einschlägiger fachlicher und sachlicher Berufserfahrung erfolgen. Die Eignung des Fachgutachters ist im Rahmen der Abstimmung vom Entwickler mit geeigneten Nachweisen zu belegen (z.B. Sachkundenachweisen, bearbeitete Projekte mit Aufgabenbeschreibung der jeweiligen Person, Lebenslauf etc.). Die Beauftragung des Gutachters [REDACTED] gilt als abgestimmt. Das Umweltamt der Stadt behält sich vor, einen anderen vom Entwickler vorgeschlagenen Fachgutachter nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bei fachlicher und sachlicher Nichteignung abzulehnen. Die Berichte über eine ordnungsgemäße Sanierung müssen jedoch von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG geprüft und unterzeichnet sein.

Eine Nutzungsaufnahme im jeweiligen Baufeld darf erst erfolgen, wenn die ordnungsgemäße Sanierung der schädlichen Bodenveränderung im jeweiligen Baufeld von diesem Sachverständigen gegenüber dem Umweltamt der Stadt in einem Gutachten mit sämtlichen, in der Verbindlichkeitserklärung festgelegten Unterlagen nachgewiesen worden ist und das Umweltamt die ordnungsgemäße und vollständige Sanierung des jeweiligen Baufelds bestätigt hat.

- (2) Die Erschließungsflächen (insb. öffentliche und private Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und Flächen für Versorgungsanlagen), sowie die öffentlichen und privaten Grünflächen (auch soweit mit Tiefgarage unterbaut) sind vor Nutzungsaufnahme dieser Flächen ordnungsgemäß zu sanieren. Abs. 1 Uabs. 2 und 3 gilt entsprechend.

§ 8 Durchführungspflichten, Ankaufsrechte

(§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB)

- (1) Der Entwickler verpflichtet sich, für die nachfolgend aufgezählten Bauvorhaben spätestens zwei Jahre nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. spätestens zwei Jahre nach Abschluss der Sanierung und der Erschließung des betreffenden Baufelds und/oder der qualitätssichernden Maßnahmen nach § 3 (maßgebend ist der jeweils spätere Zeitpunkt) einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag bei der Stadt einzureichen, diesen nach Einreichung nicht wieder zurückzunehmen und die Bauvorhaben nach Erteilung der vollziehbaren Baugenehmigung in den nachfolgend genannten Fristen bezugsfertig zu realisieren:



- a) Im Baufeld Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Pflege- und Seniorenheim: Seniorenwohnheim mit mind. 120 Plätzen innerhalb von vier Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung,
 - b) Im Baufeld WA 1: Kindertagesstätte gem. § 7 Abs. 1 innerhalb von vier Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung,
 - c) den geförderten Wohnungsbau nach § 4 Abs. 1 dieses Vertrags zu mindestens 50 v.H. innerhalb von vier Jahren und zu 100 v.H. innerhalb von acht Jahren, jeweils nach Erteilung der Baugenehmigung.
- (2) Im Falle eines Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan oder eines sonstigen unmittelbaren oder mittelbaren Angriffs auf den Bebauungsplan oder einer Anfechtungsklage gegen eine Baugenehmigung verlängert sich die jeweilige Frist entsprechend um den Zeitraum der Verfahrensdauer. Die jeweilige Frist verlängert sich außerdem durch nicht vom Entwickler zu vertretende Umstände aufgrund höherer Gewalt, wie Naturkatastrophen, Pandemien, kriegerische Auseinandersetzung, Seuchen, Streiks, baubehindernde Wetterereignisse, Rohstoffknappheit etc., die zu Zeitverzögerungen führen.
- (3) Die Parteien verpflichten sich für den Fall, dass sich die Durchführung des Vorhabens aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen verzögert, eine angemessene Verlängerung der in Abs. 1 vereinbarten Fristen zu vereinbaren.
- (4) Die Gesellschafter des Entwicklers und die Stadt vereinbaren ein **Ankaufsrecht** zugunsten der Stadt für die in Abs. 1 lit. a) bis c) benannten Grundstücke zum jeweiligen Marktwert für den Fall, dass der Entwickler und seine Gesellschafter oder deren Rechtsnachfolger die jeweilige Bauverpflichtung nach Abs. 1 bis 3 für das jeweilige Grundstück nicht fristgemäß erfüllen.

Unter Marktwert verstehen die Parteien den Preis, der zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts aufgrund eines privatrechtlichen Vertrages zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer zu erzielen ist, wenn die Liegenschaft auf dem öffentlichen Markt angeboten werden konnte, die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung erlauben und eine der Bedeutung des Objekts angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht. Für den Fall, dass der Entwickler bzw. seine Gesellschafter über das jeweilige Grundstück bereits einen Kaufvertrag mit einem Erwerber geschlossen haben (§ 11 Abs. 2), stellt der in diesem Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis im Regelfall den Marktwert zuzüglich etwaiger wertsteigernder Aufwendungen dar, es sei denn, dass der Kaufpreis erheblich von dem üblicherweise im Markt zu erzielenden Kaufpreisen abweicht.

Im Falle der Ausübung eines Ankaufsrechts gehen Besitz, Nutzungen und Lasten, Haftung, Verkehrssicherungspflicht und Gefahren bezüglich des jeweiligen Grundstücks mit der Zahlung des (jeweiligen) Kaufpreises auf die Stadt über. Sachmängelansprüche der Stadt sind im Fall der Ausübung eines Ankaufsrechtes ausgeschlossen, ausgenommen im Falle des Vorsatzes oder der Arglist.

Sämtliche Notar- und Grundbuchkosten sowie auch eine etwaige Grunderwerbsteuer, die im Falle der form- und fristgerechten Ausübung eines Ankaufsrechtes entstehen, hat die Stadt zu tragen. Schadens- und/oder Aufwendungsersatzansprüche der Stadt sind im Falle der Ausübung eines Ankaufsrechtes ausgeschlossen.



Das Ankaufsrecht erlischt im Falle des Abs. 4 Satz 1 für das jeweilige Grundstück, sobald auf dem jeweiligen Grundstück jeweils das in Abs. 1 lit. a) bis c) bezeichnete Bauvorhaben im Rohbau fertig gestellt ist.

- (5) Das jeweilige Ankaufsrecht gemäß Abs. 4 Satz 1 ist durch amtlich beglaubigte Erklärung der Stadt jeweils innerhalb von 3 (drei) Monaten nach Bekanntwerden des das jeweilige Ankaufsrecht auslösenden Grundes gegenüber dem Entwickler auszuüben, andernfalls entfällt das jeweilige Ankaufsrecht.
- (6) Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Eigentumsübertragung aufgrund der wirksamen Ausübung eines Ankaufsrechtes gemäß § 8 Abs. 4 und 5 dieses Städtebaulichen Vertrages vom heutigen Tage bewilligen und beantragen die Gesellschafter des Entwicklers die Eintragung einer Auflassungsvormerkung an dem Vertragsbesitz zu Gunsten der Stadt Ingolstadt im Gleichrang mit den in dieser Urkunde bestellten Dienstbarkeiten.

Eintragungsantrag soll durch den Notar nur aufgrund gesonderter schriftlicher Anweisung der Stadt Ingolstadt gestellt werden. Diese Anweisung wird nicht vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans setzt wiederum die Eintragung des Ankaufsrechts im Grundbuch voraus.

Die Stadt bewilligt schon jetzt die Freigabe der von der Durchführungsverpflichtung nach § 8 Abs. 1 nicht betroffenen Teilflächen aus dem Vertragsbesitz von der vorstehend zur Eintragung bewilligten Auflassungsvormerkung.

Zur Herstellung der bedungenen Rangstelle für Grundpfandrechte des Entwicklers behält sich der Entwickler das Recht vor, im Range vor der vorstehenden Auflassungsvormerkung der Stadt Ingolstadt Grundpfandrechte

eintragen zu lassen. Der Rangvorbehalt ist bis zur vorgenannten Höhe mehrfach ausübbar. Die Eintragung dieses Rangvorbehalts im Grundbuch wird bewilligt und beantragt.

Im Innenverhältnis wird vereinbart, dass der Rangvorbehalt nur ausgeübt werden darf für Grundpfandrechte zur zweckgebundenen Absicherung eines etwaigen Kaufpreiszahlungsanspruches für das jeweilige Grundstück und/oder der Finanzierung der Errichtung des jeweiligen Bauvorhabens

Auf Anforderung des Entwicklers bzw. der Gesellschafter des Entwicklers wird die Stadt mit ihrer jeweiligen Vormerkung im Rang hinter die Vormerkung eines Dritten (Erwerbers) zur Sicherung dessen Eigentumsübertragungsanspruchs zurücktreten.

- (7) Die Stadt verpflichtet sich bereits jetzt zur Löschung der jeweiligen nach Maßgabe von Abs. 6 in das jeweilige Grundbuch eingetragenen Vormerkung, wenn die Stadt im Falle des Abs. 4 Satz 1 bestätigt, dass das jeweilige Bauvorhaben im Rohbau fertig gestellt worden ist. Die Stadt ist verpflichtet, die jeweilige Bestätigung unverzüglich gegenüber dem die jeweilige Vormerkung beglaubigenden Notar sowie gegenüber dem (dann) jeweiligen Grundstückseigentümer abzugeben. Gibt die Stadt die jeweilige Bestätigung nicht oder nicht rechtzeitig gegenüber dem die jeweilige



Vormerkung beglaubigenden Notar ab, ist der jeweilige Grundstückseigentümer berechtigt, gegenüber dem Notar nachzuweisen (z.B. durch Fotodokumentation oder Bestätigung des bauausführenden Unternehmens), dass der jeweils maßgebliche Baufortschritt eingetreten ist.

§ 9 Planungshoheit der Stadt

- (1) Dieser städtebauliche Ausführungsvertrag lässt die Verantwortung der Stadt für die Durchführung des gesetzlich geregelten Bauleitplanverfahrens und ihre kommunale Planungshoheit unberührt. Die Parteien streben an, das Bauleitplanverfahren ohne vermeidbare Verzögerungen durchzuführen.
- (2) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bauleitplans (§ 1 Abs. 3 S. 2 Halbsatz 2 BauGB). Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.
- (3) Vor diesem Hintergrund bleibt es bei der Kostenregelung nach § 5 des städtebaulichen Rahmenvertrags (**Anlage 6**) auch dann, wenn die Bauleitplanverfahren endgültig scheitern, es sei denn, dass die Bauleitplanung ohne einen Sachgrund eingestellt wird.

Der Entwickler einschließlich seiner Gesellschafter verzichten auf jegliche Schadensersatzansprüche bei Scheitern der Bauleitplanverfahren oder für den Fall, dass ein künftig beschlossener Bebauungsplan einen anderen Inhalt hat als den heute angestrebten.

- (4) Der Entwickler einschließlich seiner Gesellschafter verzichten auf eventuelle Ansprüche auf Übernahme und Entschädigung nach den §§ 39 bis 44 BauGB, die durch die Überplanung seiner/ihrer Grundstücke im Rahmen der in der Präambel genannten Zielsetzung ausgelöst werden können.
- (5) Im Falle eines Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan oder eines sonstigen unmittelbaren oder mittelbaren Angriffs auf den Bebauungsplan, insbesondere im Rahmen einer Inzidentprüfung im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen eine Baugenehmigung, verpflichten sich die Stadt und der Entwickler, ihre Beteiligtenstellung im Verwaltungsprozess aktiv wahrzunehmen und die Prozessführung miteinander abzustimmen.

§ 9a Haftungsausschluss

- (1) Für den Fall einer Außervollzugsetzung oder Aufhebung des Bebauungsplans bzw. erteilter Baugenehmigungen oder Genehmigungsfreistellungen aufgrund von Fehlern des Bebauungsplanes ist jedwede Haftung der Stadt gegenüber dem Entwickler, seinen Gesellschaftern und Dritten ausgeschlossen. Dies gilt auch für jedwede zeitliche Verzögerungen und Ansprüche Dritter, die aufgrund Fehlerhaftigkeit oder Nichtigkeit des Bebauungsplanes von Dritten geltend gemacht werden. Der Entwickler und seine Gesellschafter stellen die Stadt insoweit von einer Inanspruchnahme durch Dritte frei. Die Haftung der Stadt wird ausgeschlossen.



- (2) Diese Begrenzung der Haftung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Stadt oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder der Erfüllungsgehilfen der Stadt beruhen. Die Haftungsbegrenzung gilt auch nicht für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Stadt oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen derselben beruhen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit des o.g. Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

Für den Fall des Angriffs eines Dritten gegen den Bebauungsplan verpflichtet sich der Entwickler, solange dieser an der Umsetzung seiner Planung festhält, der Stadt gegenüber zur umfassenden, unverzüglichen und kostenfreien Unterstützung der Verfahrensführung auf Seiten der Stadt. Der Entwickler stellt insoweit die Stadt auch von allen etwaigen Prozess- oder Rechtsverfolgungskosten in Höhe der gesetzlichen Rechtsanwalts-Vergütung (RVG) und Verfahrenskosten frei. Die Stadt ist in der Wahl ihres Bevollmächtigten frei.

Die Stadt wird im Rahmen Ihrer Planungshoheit in Abstimmung mit dem Entwickler über die Durchführung von ergänzenden Verfahren zur Heilung etwaiger Planungsfehler entscheiden.

- (3) Im Übrigen haftet die Stadt nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

§ 10 Kündigung

- (1) Die Vertragsparteien können diesen Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen.

Ein wichtiger Grund für eine Kündigung der Stadt liegt insbesondere vor, wenn

- a) der Entwickler seine Pflichten aus dieser Vereinbarung trotz vorausgegangener schriftlicher Mahnung nicht in angemessener Frist erfüllt oder
- b) über das Vermögen des Entwicklers das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

- (2) Die Kündigung bedarf der Schriftform.

- (3) Für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen des Entwicklers verbleibt es bei den Regelungen zur Kostentragung aus § 5 des städtebaulichen Rahmenvertrags (**Anlage 6**). Darüber hinaus bestehen wechselseitig keine Ansprüche.

§ 11 Rechtsnachfolge

- (1) Der **Wechsel des Entwicklers** vor Erfüllung der sich für ihn aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen, bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Stadt darf ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag gefährdet ist. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von vier Wochen nach Eingang der schriftlichen Mitteilung des Entwicklers an die Stadt (Stadtplanungsamt) schriftlich versagt wird.



Die Parteien stellen klar, dass ein Gesellschafterwechsel beim Entwickler keinen Wechsel des Entwicklers darstellt. Die Zustimmung der Stadt gilt weiterhin als erteilt

- a) bei einer Auflösung des Miteigentums an den Grundstücken im Plangebiet und Zuteilung von Grundstücken an einzelne in der Präambel genannten Gesellschafter zu Miteigentümer in Realeigentum,
 - b) bei einer Veräußerung/Übertragung von Grundstücken an eine andere Projektgesellschaft innerhalb der GERCH-Gruppe oder eine Umbenennung,
 - c) bei einem Rechtsformwechsel des Entwicklers (z.B. von GbR zu GmbH) und
 - d) bei einem Eintritt der finanzierenden Bank(en) als Vertragspartner in diesen Vertrag.
- (2) Für den Fall der **Veräußerung von Grundstücken** im Plangebiet verpflichtet sich der Entwickler, seine in Bezug auf das veräußerte Grundstück in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, sofern und soweit diese zum Zeitpunkt der Veräußerung des jeweiligen Grundstücks noch nicht erfüllt sind, auf den jeweiligen Erwerber (Rechtsnachfolger) des Grundstücks mit entsprechender Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der Erwerber hat sich schriftlich gegenüber der Stadt zur Übernahme der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen in Bezug auf das erworbene Grundstück zu verpflichten (Schuldbeitritt).

Die Stadt entlässt den Entwickler hinsichtlich des jeweiligen veräußerten Grundstücks auf seinen Antrag und nach Vorlage der schriftlichen Verpflichtungserklärung des Erwerbers nach Abs. 2 Satz 2 aus seiner Haftung für die Erfüllung der auf das jeweilige Grundstück bezogenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag und verzichtet auf die Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte, es sei denn, es sind in der Person des Erwerbers Tatsachen begründet, die die Annahme rechtfertigen, dass die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag gefährdet ist. Stadt und Entwickler stellen gemeinsam fest, welche vertraglichen Verpflichtungen durch den Entwickler bereits erfüllt worden sind.

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von vier Wochen nach Eingang der schriftlichen Mitteilung des Entwicklers an die Stadt (Stadtplanungsamt) schriftlich versagt wird.

- (3) Es wird ferner vereinbart, dass bei einer Veräußerung nach Aufteilung in Wohnungseigentum und Teileigentum an einen Endverbraucher, also an Eigennutzer oder Vermieter einzelner Wohnungen und/oder Stellplätze, vorstehende Weitergabeverpflichtungen nicht gelten, soweit der Entwickler im Verhältnis zu seinen Rechtsnachfolgern die Verpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllen muss bzw. erfüllt hat oder sie wirksam an Erwerber (Rechtsnachfolger) weitergegeben hat und die in diesem Vertrag vereinbarten Dienstbarkeiten, sofern und soweit für das betroffene Baufeld relevant, zugunsten der Stadt im Grundbuch eingetragen sind. Soweit diese Rechte noch nicht eingetragen sein sollten, ist die Verpflichtung zur Bestellung der Dienstbarkeiten durch entsprechende vertragliche Vorbehalte des Veräußerers und unwiderrufliche Vollmachten der Erwerber/ Rechtsnachfolgern für den Veräußerer, jeweils samt Weitergabeverpflichtung für etwaige Erwerber/Rechtsnachfolger, abzusichern.



§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrats als zuständigen Beschlussorgans der Stadt.
- (2) Den Parteien ist bekannt, dass im Zuge des Projekts "INquartier" vor Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans weitere Verträge, insbesondere Erschließungsverträge, ein Sanierungsvertrag bzw. Verbindlichkeitserklärung eines Sanierungsplans zur Verfolgung der in der Präambel genannten Ziele, erforderlich werden können.

Sie verpflichten sich schon heute, über diese Verträge miteinander zu verhandeln.

Der Entwickler erklärt schon heute seine Bereitschaft, erforderliche Erschließungsmaßnahmen, erforderliche Maßnahmen zur Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten und erforderliche natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen.

- (3) Sofern in dieser Vereinbarung keine anderweitige Form geregelt ist, vereinbaren die Parteien, sämtliche den Vollzug dieser Vereinbarung betreffende Mitteilungen, der darin geregelten Bauleitplanverfahren und sonstigen Planungen an folgende Projekt-Email-Adressen als Empfänger zu richten:

a. bei Mitteilungen an die Stadt Ingolstadt: [REDACTED]

b. bei Mitteilungen an den Entwickler: [REDACTED]

- (4) Vertragsänderungen oder -ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und der vorherigen Beschlussfassung im Stadtrat der Stadt.

Dies gilt auch für eine Aufhebung oder Änderung der Schriftformklausel selbst. Nebenabreden bestehen nicht.

- (5) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen in einem formwirksamen Nachtrag durch neue rechtswirksame Bestimmungen zu ersetzen, die den gleichen inhaltlichen Zweck verfolgen bzw. dem ursprünglichen Zweck möglichst nahe kommen.
- (6) Die Kosten für diese Urkunde und deren Umsetzung trägt der Entwickler.
- (7) Dieser Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die Stadt, der Entwickler und alle Gesellschafter zusammen erhalten je eine Ausfertigung.
- (8) § 4 Abs. 4 und Abs. 6, § 7 Abs. 1, § 8 sowie §§ 9 bis 12 dieses Vertrags werden mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien sowie der Zustimmung des Stadtrats gem. § 12 Abs. 1 wirksam. Im Übrigen werden die Regelungen dieses Vertrags erst wirksam, wenn ergänzend



- a) der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 115F – „INquartier“ gefasst ist oder
- b) auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 115F – „INquartier“ Baugenehmigungen erteilt werden.

§ 13 Notarvollmacht

Dem Notar wird Vollzugsvollmacht im weitesten Sinn erteilt, insbesondere zur Stellung, Änderung und Zurücknahme von Vollzugs- und Genehmigungsanträgen bei Grundbuchamt und Behörden und allen sonst der Durchführung dieses Vertrages dienenden Erklärungen; dabei kann er auch auflagenfreie und bedingungslose Genehmigungen und Zustimmungen von Privaten oder Behörden entgegennehmen, ebenso Zeugnisse über die Genehmigungsfreiheit.

§ 14 Anlagen

- Anlage 1** Lageplan mit Darstellung des Plangebiets und Wettbewerbsgebiets
- Anlage 2** Städtebaulicher Entwurf einschließlich landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept für das Baugebiet INquartier des Büros kister scheithauer gross architekten und stadtplaner gmbh, Stand: Mai 2022
- Anlage 3** Gestaltungshandbuch des Büros kister scheithauer gross architekten und stadtplaner gmbh, Entwurfsstand vom Oktober 2022
- Anlage 4** Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F – „INquartier“ der Stadtplanung Zimmermann GmbH, Köln, Entwurfsstand vom 28.10.2022 einschließlich der jeweils erforderlichen Begründungen
- Anlage 5** Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich Rietergelände, Entwurfsstand vom 28.10.2022 einschließlich der jeweils erforderlichen Begründungen
- Anlage 6** Städtebaulicher Rahmenvertrag vom 16.07.2020
- Anlage 7** Sanierungsplan vom 30.10.2021 mit Ergänzung vom 07.04.2022
- Anlage 7a** Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplans mit Bescheid des Umweltamt der Stadt Ingolstadt vom 29.07.2022
- Anlage 8** Hochhauskonzept vom April 2016
- Anlage 9** Bewilligung beschränkt persönliche Dienstbarkeit geförderter Wohnungsbau
- Anlage 9a** Bewilligung beschränkt persönliche Dienstbarkeit Kindertagesstätte
- Anlage 10** spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung ANUVA Stadt- und Umweltplanung vom 16.09.2022
- Anlage 10a** Bericht CEF-Maßnahmen Ausführung FFL-zertifizierte Baumbegleitung [REDACTED]
[REDACTED] Faktor Baum vom 26.08.2022



- Anlage 11** Muster einer Vertragserfüllungsbürgschaft
- Anlage 12** Schalltechnische Untersuchung Krebs+Kiefer vom 21.10.2022
- Anlage 13** Entwurf der Vereinbarung zur Überlassung einer noch zu vermessenden Teilfläche (Kinogebäude INquartier).
- Anhang 1** Lärmschutzprogramm

Sämtliche Anhänge vorgelegt und genehmigt,
samt Anhang 1 und 1 b vorgelesen vom Notar,
von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

