

Durchführungsvertrag

**zum Vorhaben- und Erschließungsplan /
vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“**

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkung.....	5
II.	Durchführungsvertrag	7

Teil I - Allgemeines –

§ 1	Vertragsgegenstand	7
§ 2	Vertragsbestandteile	7

Teil II - Vorhaben –

§ 3	Vorhabenträgerin; Bauvorhaben	8
§ 4	Vertragsgebiet; Eigentumsverhältnisse	9
§ 5	Planungshoheit der Stadt Ingolstadt	9
§ 6	Haftung	10
§ 7	Planung des Vorhabens; Durchführungsverpflichtung	10
§ 8	Rücktrittsrecht	12
§ 9	Planungskosten; Folgemaßnahmen; Folgekosten	12

Teil III - Erschließung –

§ 10	Erschließung des Vorhabens; Stellplätze; Wegeverbindung Gustav-Mahler- Straße/Richard-Wagner-Straße	13
§ 11	Herstellung der Erschließungsanlagen; Schutz bestehender Leitungen; Leitungsumverlegungen; Brandschutzkonzept	14
§ 12	Beitragsrecht	16
§ 13	Anforderungen an die Bauausführung	18
§ 13 a	Schadensbehebung	18

Teil IV

- Naturschutzrechtliche Anforderungen -

§ 14 Grünordnung/Freiflächengestaltung	19
§ 15 Ausgleichsflächen	19

Teil V

- Anforderungen an das Nutzungskonzept -

§ 16 Geförderter Wohnungsbau	20
§ 17 Dienstbarkeiten	20

Teil VI

- Schlussbestimmungen –

§ 18 Vertragsstrafen	21
§ 19 Rechtsnachfolger	22
§ 20 Veräußerung von Grundstücken im Vorhabengebiet	22
§ 21 Änderungen und Ergänzungen	22
§ 22 Bindendes Angebot des Vorhabenträgers; Zustimmung durch den Stadtrat; Inkrafttreten	23
§ 23 Salvatorische Klausel	23
§ 24 Anlagen	23

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH vom 24.02.2017 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Anlage 2: der vom Stadtrat der Stadt Ingolstadt genehmigte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“ in der Fassung vom 07.09.2017 (Planzeichnung und textliche Festsetzungen)
- Anlage 2a: der Entwurf der zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gehörenden Planbegründung in der Fassung vom 07.09.2017
- Anlage 3: der vom Stadtrat der Stadt Ingolstadt genehmigte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Architekten „roedig.schop architekten bda“, Obentrautstraße 72, 10963 Berlin, in der Fassung vom 15.08.2017, bestehend aus einem Lageplan, Grundrissen Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie einem Regelgeschoss, einer Schnittansicht, einer Fassadenansicht (inkl. Farb- und Materialkonzept), sowie dem Freiflächengestaltungsplan
- Anlage 4: Lageplan mit Kennzeichnung des Vertrags- und des Vorhabengebietes
- Anlage 5: rechtlich gesicherter Nachweis der Verfügungsgewalt über die vom Planungsvorhaben betroffenen Grundstücke mit den Flurnummern 2591/2, 2591/3, 2591/4, 2599/15 (TF), 2599/16, 2599/17 (TF) sowie 2599/21 (TF), Gemarkung Ingolstadt
- Anlage 6: Feststellung der Notenbankfähigkeit der Deutschen Bundesbank vom 07.02.2018

Durchführungsvertrag
zum Vorhaben- und Erschließungsplan /
vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“

Zwischen der

Stadt Ingolstadt,

Rathausplatz 2,
85049 Ingolstadt,

vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Dr. Christian Lösel
dieser wiederum vertreten durch die Stadtbaurätin Frau Renate Preßlein-Lehle
- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und der

Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH,

Minucciweg 4,
85055 Ingolstadt,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Ingolstadt unter HRB 6,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Peter Karmann
- nachfolgend „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

wird folgender Durchführungsvertrag gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen:

I. Vorbemerkung:

Mit Schreiben vom 24.02.2017 hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH bei der Stadt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für die Grundstücke mit den Flurnummern 2591/2, 2591/3, 2591/4, 2599/16 sowie für eine Teilfläche des Grundstücks der Flurnummer 2599/17, Gemarkung Ingolstadt beantragt.

Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist die planungsrechtliche Absicherung des Baurechts für die Errichtung einer Wohnanlage mit 78 Wohneinheiten sowie Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoss. Als Art der baulichen Nutzung soll gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB „Hofwohnen“ festgesetzt werden.

Gemäß der Projektbeschreibung der Vorhabenträgerin sollen im künftigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes, welcher eine Gesamtfläche von ca. 5.800 m² umfasst, ein attraktives Wohnungsangebot für den geförderten Wohnungsbau sowie in geringem Umfang Angebote für öffentlichkeitswirksame Nutzungen, wie beispielsweise eine Arzt- und Physiotherapiepraxis im Erdgeschossbereich vorgesehen werden.

Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt hat mit Beschluss vom 26.04.2017 dem Antrag der Vorhabenträgerin stattgegeben und beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des beantragten vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes als Bauleitplanverfahren im We-

ge der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchzuführen. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Planungsvorhabens und im Interesse einer vollumfänglichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird dabei allerdings von der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung nach § 13 a Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kein Gebrauch gemacht. Dementsprechend ist in der Zeit vom 12.06.2017 bis 12.07.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Nach erfolgter Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan über das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus für die Errichtung eines Parkhauses, als Ersatz für den im Zuge des Vorhabens wegfallenden Garagenhof, erweitert.

II. Durchführungsvertrag:

Teil I **Allgemeines**

§ 1 **Vertragsgegenstand**

Gegenstand dieses Vertrages sind:

- die Durchführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“ zur Prüfung und Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH in dem entsprechenden Antrag (Anlage 1) näher beschriebene Vorhaben (§ 1 Abs. 3 BauGB und § 5 Abs. 2 dieses Vertrages bleiben unberührt),
- die Errichtung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Regelungen dieses Vertrages,
- die Herstellung der für die Wohnanlage erforderlichen Infrastruktur (Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen), soweit noch nicht in ausreichendem Maße vorhanden,
- die Sicherstellung des Ersatzes der im Rahmen des Vorhabens entfallenden Stellplätze auf dem Grundstück der FINr. 2599/16, Gemarkung Ingolstadt,
- die Sicherstellung der Geh- und Radwegverbindung zwischen der Gustav-Mahler-Straße und Richard-Wagner-Straße,
- die Vereinbarungen über die Anforderungen an die Grünordnung und die Freiflächengestaltung im Vertragsgebiet,
- die Sicherung der Maßnahmen des Naturschutzes,
- die Übernahme der im Rahmen der Planung entstehenden Kosten für notwendige Gutachten,
- die Übernahme der durch das Vorhaben eventuell anfallenden kausalen Folgemaßnahmen und -kosten.

§ 2 **Vertragsbestandteile**

(1) Bestandteile dieses Vertrages sind:

- der Antrag der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH vom 24.02.2017 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1),
- der vom Stadtrat der Stadt Ingolstadt genehmigte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“ in der Fassung vom 07.09.2017 (Anlage 2),

- der Entwurf der zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gehörenden Planbegründung in der Fassung vom 07.09.2017 (Anlage 2 a),
- der vom Stadtrat der Stadt Ingolstadt genehmigte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Architekten „roedig.schop architekten bda“, Obentrautstraße 72, 10963 Berlin, in der Fassung vom 15.08.2017, bestehend aus einem Lageplan, Grundrissen Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie einem Regelgeschoss, einer Schnittansicht, einer Fassadenansicht (inkl. Farb- und Materialkonzept), sowie dem Freiflächengestaltungsplan (Anlage 3),
- ein Lageplan mit Kennzeichnung des Vertrags- und des Vorhabengebietes (Anlage 4),
- der rechtlich gesicherte Nachweis der Verfügungsgewalt über die vom Planungsvorhaben (vgl. § 3 Abs. 2 dieses Vertrages) betroffenen Grundstücke (Anlage 5),
- Feststellung der Notenbankfähigkeit der Deutschen Bundesbank vom 07.02.2018 (Anlage 6)

An die Stelle der Entwürfe treten nach erfolgter Schlussabwägung die vom Stadtrat als Satzung beschlossene Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes einschließlich der dazugehörigen Planbegründung sowie die vom Stadtrat beschlossene Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II Vorhaben

§ 3

Vorhabenträgerin; Bauvorhaben

- (1) Vorhabenträgerin ist die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Ingolstadt unter HRB 6.
- (2) Die Vorhabenträgerin plant auf den Vorhabengrundstücken (vgl. § 4 Abs. 1 des Vertrages sowie Anlage 4) die Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus vier Einzelhäusern mit insgesamt 78 Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau sowie Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoss (= Vorhaben).
- (3) Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Bebauung ist, dass die Durchführung und Finanzierung des in Abs. 2 genannten Bauvorhabens und der damit in Verbindung stehenden Erschließungsmaßnahmen gesichert sind. Zum Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit legte die Vorhabenträgerin bereits vor Vertragsabschluss ein Schreiben der Deutschen Bundesbank über die Feststellung der Notenbankfähigkeit (vgl. Anlage 6) vor. Vor Baubeginn wird dem Stadtplanungsamt eine Kopie einer von der Stadt Ingolstadt unterzeichneten Bestätigung eines Kassenkredits in der für das Bauvorhaben erforderlichen Höhe vorgelegt. Ein weiterer Nachweis für die Finanzierung des Vorhabens ist derzeit nicht erforderlich, da die Bonität der Vorhabenträgerin von der Stadt, durch das Beteiligungsmanagement der Stadt Ingolstadt, umfassend und ausreichend geprüft wurde. Sollten sich Anhaltspunkte ergeben, die an einer Boni-

tät der Vorhabenträgerin begründet zweifeln lassen, kann die Stadt, unter angemessener Fristwahrung, einen Finanzierungsnachweis verlangen.

§ 4

Vertragsgebiet; Eigentumsverhältnisse

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“ (Anlage 2). Dies sind mithin die Grundstücke des Planungsvorhabens (Vorhabengrundstücke/ Vorhabengebiet) mit den Flurnummern 2591/2, 2591/3, 2591/4, 2599/15 (TF), 2599/16, 2599/17 (TF) und 2599/21 (TF) der Gemarkung Ingolstadt, sowie die weiteren Grundstücke der Flurnummern 2591/5 (TF), 2638/1, 2644/1, 2599/10 und 2599/14, ebenfalls Gemarkung Ingolstadt. Zur Verdeutlichung ist das Vertragsgebiet in dem beiliegenden Lageplan (vgl. Anlage 4) rot umgrenzt, das Vorhabengebiet blau umgrenzt dargestellt. Sollte sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens ergeben, dass zur plankonformen Durchführung Maßnahmen (z.B. für Ver- und Entsorgungseinrichtungen) erforderlich sind, die außerhalb des Umgriffs der vorbezeichneten Grundstücke liegen, erstreckt sich der Vertragsinhalt auch auf diese Maßnahmen.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der in Abs. 1 genannten Vorhabengrundstücke mit den Flurnummern 2591/2, 2591/3, 2591/4, 2599/15 (TF), 2599/16, 2599/17 (TF) und 2599/21 (TF) der Gemarkung Ingolstadt (vgl. Anlagen 4 und 5).

§ 5

Planungshoheit der Stadt Ingolstadt

- (1) Die Stadt führt unbeschadet des § 1 Abs. 3 BauGB und des nachfolgenden Abs. 2 die zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“ erforderlichen Verfahrensschritte unter Berücksichtigung der im Rahmen des Verfahrens vorzunehmenden Konfliktbewältigung durch.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Bauleitplanverfahren unbeschadet der uneingeschränkten Entscheidungsfreiheit des Stadtrates im Rahmen seiner Planungshoheit durchgeführt wird. Eine Verpflichtung zur Einleitung, Durchführung und zum rechtskräftigen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens oder zu einer bestimmten Bauleitplanung wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Die Bauleitplanung der Stadt im Hinblick auf das vorstehend bezeichnete Vorhaben der Vorhabenträgerin wird somit nicht zum Gegenstand vertraglicher Verpflichtungen gemacht.
- (3) Die Vorhabenträgerin erklärt bereits jetzt, dass sie die Festsetzungen des künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in vollem Umfang anerkennt und daraus keine Übernahme-, Entschädigungs-, Schadensersatz- oder Amtshaftungsansprüche welcher Art auch immer gegen die Stadt geltend machen wird. Sie verpflichtet sich, ihr Vorhaben nach den Festsetzungen des künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes und nach den in diesem Vertrag genannten Verpflichtungen zu realisieren.

§ 6 Haftung

- (1) Eine Haftung der Stadt bei einem Scheitern des Bebauungsplanverfahrens für Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung (vorhabenbezogener Bebauungsplan) tätigt bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen. Entsprechendes gilt für den Fall der Aufhebung gem. § 12 Abs. 6 BauGB des vertragsgegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“. Aus der Aufhebung können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (vgl. § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB). Für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht in Kraft tritt, sind Schadensersatzansprüche jeglicher Art der Vorhabenträgerin gegen die Stadt ausgeschlossen.
- (2) Bereits heute verzichtet die Vorhabenträgerin auf Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche für den Fall, dass die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der Satzung oder die Nichtigkeit oder Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung für das Vorhaben gerichtlich festgestellt werden sollte. Die Stadt nimmt diesen Verzicht hiermit an.
- (3) Höchstvorsorglich stellt die Vorhabenträgerin darüber hinaus die Stadt frei von jeglicher Haftung und sämtlichen Schadensersatzansprüchen, die sich aus der Planung und dem Betrieb des Vorhabens ergeben können.
- (4) Der Haftungsausschluss bzw. die Haftungsfreistellung zugunsten der Stadt gelten auch, sollte die Vorhabenträgerin von diesem Vertrag zurücktreten.
- (5) Der Haftungsausschluss bzw. die Haftungsfreistellung sowie der nachfolgend geregelte Verzicht greifen nicht, sofern die Stadt aus sachfremden Gründen die Planung entscheidend ändert oder das Bauleitplanverfahren abbricht. In diesen Fällen hat die Stadt der Vorhabenträgerin die aufgewendeten Planungs- und Gutachterkosten zu erstatten.
- (6) Die Vorhabenträgerin verzichtet – soweit rechtlich zulässig – auf Schadensersatzansprüche gegen die Stadt aus diesem Vertrag. Im Übrigen haftet die Stadt nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, bei Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht, bei einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden fahrlässigen Pflichtverletzung oder aufgrund einer zwingenden gesetzlichen Haftung. Wesentliche Vertragspflichten sind solche Verpflichtungen, die vertragswesentliche Rechtspositionen der Vorhabenträgerin schützen, die ihr der Vertrag nach seinem Inhalt und Zweck gerade zu gewähren hat. Wesentlich sind ferner solche Vertragspflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die Vorhabenträgerin regelmäßig vertraut hat und vertrauen darf.

§ 7 Planung des Vorhabens; Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Planungsleistungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (z.B. Planzeichnung, Planbegründung) werden durch das Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt geleistet.

- (2) Die Planungsleistungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan (u.a. Planzeichnung, Fassadendetails) werden durch das von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH auf deren Kosten beauftragte Planungsbüro „roedig.schop architekten gbr“ in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt erbracht. Der Freiflächengestaltungsplan wird durch das ebenfalls von der Vorhabenträgerin auf deren Kosten beauftragte Landschaftsarchitekturbüro „TDB Landschaftsarchitektur“ in enger Abstimmung mit dem städtischen Garten-, Umwelt- und Stadtplanungsamt erbracht. Die Vorhabenträgerin erkennt dies an. Die Vorhabenträgerin behält es sich vor, die vorgenannten Büros durch andere fachkundige Büros zu ersetzen. Die Vorhabenträgerin kann sich bei der Planung und der Durchführung des Vorhabens der Hilfe Dritter bedienen, bleibt aber auch insoweit gegenüber der Stadt für die Erfüllung der in diesem Durchführungsvertrag vereinbarten Verpflichtungen verantwortlich und hat dafür Sorge zu tragen, dass auch die mit der Leistung betrauten Dritten zur Beachtung der Regelungen dieses Durchführungsvertrages verpflichtet werden.
- (3) Sollten zur ordnungsgemäßen Abwägung fachgutachterliche Ermittlungen erforderlich sein, so beauftragt die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten in jeweiliger Abstimmung mit den betreffenden Fachämtern der Stadt einen geeigneten Gutachter mit der Erstellung der Gutachten.
- Die beauftragten Planungsbüros und Gutachter haben auf Kosten der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt alle für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Unterlagen in ausreichender Stückzahl herzustellen.
- Die Vorhabenträgerin stellt auf Verlangen der Stadt ihr Vorhaben in den jeweiligen Gremien dar.
- (4) Die Vorhabenträgerin ist in der Lage und verpflichtet sich, das im beigefügten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“, sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan näher dargestellte und beschriebene Vorhaben unter Einhaltung der künftigen Festsetzungen der Plansatzung, der darüber hinaus geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie der Bestimmungen dieses Vertrages innerhalb der in Abs. 5 und Abs. 6 angegebenen Fristen zu realisieren.
- Die Vorhabenträgerin erklärt hiermit, rechtlich und tatsächlich in der Lage zu sein, das beantragte Vorhaben zu verwirklichen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach In-Kraft-Treten der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Planungsvorhaben entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan einzureichen.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, spätestens 18 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung für das vertragsgegenständliche Vorhaben (vgl. § 3 Abs. 2 dieses Vertrages) und nach erfolgter Herstellung der nach Maßgabe des § 10 Abs. 2 dieses Vertrages erforderlichen Ersatzstellplätze mit der plankonformen Errichtung des Vorhabens im Sinne des § 3 Abs. 2 dieses Vertrages zu beginnen und dieses in allen Teilen innerhalb von 70 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung fertig zu stellen.

- (7) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn die Vorhabenträgerin nicht innerhalb der in den Absätzen 5 und 6 genannten Fristen das Planungsvorhaben beginnt und abschließt. Die Fristen werden jedoch entsprechend verlängert, sofern die Vorhabenträgerin die Verzögerung nicht zu vertreten hat und ein sachlicher Grund vorliegt. Eine Fristverlängerung ist beim Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt unter Angabe der Gründe schriftlich zu beantragen. Über die Fristverlängerung entscheidet das Referat VII „Stadtentwicklung und Baurecht“ der Stadt Ingolstadt.

§ 8 Rücktrittsrecht

- (1) Das Recht der Vorhabenträgerin, von dem Vorhaben Abstand zu nehmen und ihren Antrag auf Einleitung des Verfahrens zurückzunehmen, falls sich die Grundzüge der Planung im Verlaufe des Verfahrens ändern, bleibt unberührt.
- (2) Für den Fall, dass der Bebauungsplan für das gemäß § 3 Abs. 2 dieses Vertrages geplante Vorhaben innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages nicht in Kraft getreten ist oder bei vollständiger oder teilweiser Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sei es durch rechtskräftige gerichtliche Entscheidung, sei es durch Aufhebung bzw. entgegenstehende Planungen der Stadt, ist die Vorhabenträgerin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (3) Das Rücktrittsrecht in Absatz 1 und Absatz 2 ist binnen zwei Monaten nach Entstehung des Rücktrittsrechts durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Im Falle des Rücktritts der Vorhabenträgerin hat diese alle bis dahin angefallenen Kosten, die gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages von der Vorhabenträgerin zu tragen sind, zu übernehmen bzw. der Stadt unverzüglich zu erstatten.
- (4) Das Rücktrittsrecht entfällt, sobald die Vorhabenträgerin eine Baugenehmigung für das Vorhaben (vgl. § 3 Abs. 2 dieses Vertrages) beantragt und erhalten hat.

§ 9 Planungskosten; Folgemaßnahmen; Folgekosten

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten im Sinne des § 7 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 5 dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt alle Maßnahmen und Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Durchführung des Vorhabens anfallen und mit diesem in ursächlichem Zusammenhang stehen.

Solche Vorbereitungsmaßnahmen, Folgemaßnahmen und Folgekosten können insbesondere entstehen durch

- die Herstellung und Unterhaltung von Erschließungsanlagen
- die Herstellung der erforderlichen Ersatzstellplätze für die im Zuge des Vorhabens entfallenden Stellplätze auf dem Grundstück der FINr. 2599/16, Gemarkung Ingolstadt

- die Herstellung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen/-Leitungen sowie ggf. durch die erforderliche Umverlegung von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (vgl. § 11 Abs. 5 dieses Vertrages)
- die Herstellung und Unterhaltung der Grün- und Freiflächen
- die Anforderungen des Naturschutzes allgemein
- Kosten für erforderliche Gutachten
- Vorleistungen, die zur Erteilung der Baugenehmigung nötig sind
- ggf. zu Tage tretende Altlasten, Bodenverunreinigungen, Kriegsalllasten
- einen sich aus dem Planungsvorhaben ergebenden Rechtsstreit, soweit ein Dritter Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan einlegt, die Stadt im Verwaltungsprozess unterliegt und ihre Kostentragungspflicht gerichtlich festgestellt wird (hierunter fallen Kosten und Auslagen der Stadt für gerichtliche und außergerichtliche Verfahren, insbesondere auch erstattungsfähige Kosten eines von der Stadt beauftragten rechtlichen Vertreters). Dies gilt nicht bei einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen fehlerhaften Sachbehandlung durch die Stadt.

Für den Fall, dass sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder im nachfolgenden Genehmigungsvollzug weitere Folgemaßnahmen und -kosten ergeben, sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass auch diese, soweit sie angemessen sind und im sachlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen, von der Vorhabenträgerin getragen werden.

Teil III **Erschließung**

§ 10

Erschließung des Vorhabens; Stellplätze; Wegeverbindung Gustav-Mahler-Straße/Richard-Wagner-Straße

- (1) Die straßen- und wegemäßige Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die bereits bestehende, öffentlich gewidmete Gustav-Mahler-Straße, welche über die Richard-Strauss-Straße und die Alban-Berg-Straße an die Richard-Wagner-Straße angebunden ist.
- (2) In Folge des Vorhabens entfallen auf dem Grundstück der FlNr. 2599/16, Gemarkung Ingolstadt 45 Garagen und Stellplätze, welche dem 9-geschossigen Punkthochhaus der Vorhabenträgerin auf dem Grundstück der Flurnummer 2599/15 zuzuordnen sind. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten einen Ausgleich für die wegfallenden Garagen in Form eines Parkhauses, welches eine Kapazität für mindestens die Anzahl der im Zuge des Vorhaben- sowie des Parkhausneubaus wegfallenden Parkplätze aufweist. Das Parkhaus ist entsprechend den Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu errichten und innerhalb von 15 Monaten nach erfolgtem Abriss der Parkgaragen auf dem Grundstück der Flurnummer 2599/16, Gemarkung Ingolstadt fertigzustellen. Für den Zeitraum zwischen dem Abriss der Garagen und Stellplätze auf dem o.g. Grundstück und der Nutzungsaufnahme des in Satz 1 genannten Parkhauses hat die Vorhabenträgerin im Umkreis von 500 Meter zum Vorhabengebiet (§ 4 Abs. 1 dieses Vertrages) (Luftlinie) geeignete Ersatzstellplätze in

angemessener Anzahl zu errichten bzw. zur Verfügung zu stellen. Eine gänzliche Verlagerung der in Folge des Vorhabens (§ 3 Abs. 2 dieses Vertrages) auf dem Grundstück der Flurnummer 2599/16, Gemarkung Ingolstadt, entfallenden Stellplätze in den öffentlichen (Straßen-) Raum darf nicht erfolgen. Anzahl und Lage der erforderlichen Ersatzstellplätze sind vor Abriss der Parkgaragen auf dem eben genannten Grundstück in Abstimmung mit dem städtischen Bauordnungsamt festzulegen und von der Vorhabenträgerin entsprechend nachzuweisen. Die Frist zur Fertigstellung des Parkhauses gem. Satz 1 kann verlängert werden, sofern die Vorhabenträgerin die Verzögerung nicht zu vertreten hat, ein sachlicher Grund vorliegt und geeignete Ersatzparkplätze gem. Satz 2 weiterhin zur Verfügung stehen. Eine Fristverlängerung ist beim Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt unter Angabe der Gründe schriftlich zu beantragen. Über die Gewährung der Fristverlängerung entscheidet das Referat VII „Stadtentwicklung und Baurecht“.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den neu anzulegenden Gehweg, welcher für den Radverkehr freigegeben werden darf, als Anbindung der Gustav-Mahler-Straße an die Richard-Wagner-Straße, gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplan sowie nach den Vorgaben des städtischen Tiefbauamtes auf eigene Kosten mit Fertigstellung der Freianlagen des gem. Abs. 2 zu erstellenden Parkhauses herzustellen. Die Frist zur Fertigstellung des Gehweges gem. Satz 1 kann verlängert werden, sofern die Vorhabenträgerin die Verzögerung nicht zu vertreten hat, ein sachlicher Grund vorliegt und die Durchwegung zur Richard-Wagner-Straße gem. Satz 6 weiterhin gesichert ist. Eine Fristverlängerung ist beim Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt unter Angabe der Gründe schriftlich zu beantragen. Über die Gewährung der Fristverlängerung entscheidet das Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt. Sollten im Rahmen der Herstellung des in Satz 1 genannten Gehweges, welcher für den Radverkehr freigegeben werden darf, bauliche Anpassungsarbeiten im angrenzenden öffentlichen Straßenraum erforderlich sein, so gehen diese vollumfänglich zu Lasten der Vorhabenträgerin. Für den Zeitraum zwischen dem Baubeginn für das Parkhaus auf dem Grundstück der FINr. 2638/1, Gemarkung Ingolstadt, und der Fertigstellung des Gehweges, welcher für den Radverkehr freigegeben werden darf, hat die Vorhabenträgerin die Durchwegung zur Richard-Wagner-Straße gem. den Vorgaben des Tiefbauamtes mittels eines temporären Wege-Provisoriums sicherzustellen. Die Herstellung des Fußweges ist dem Tiefbauamt unverzüglich nach Fertigstellung anzuzeigen und es ist ein Termin zur Abnahme zu vereinbaren.

§ 11

Herstellung der Erschließungsanlagen; Schutz bestehender Leitungen; Leitungsumverlegungen; Brandschutzkonzept

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Zu- und Abfahrten zu den Vorhabengrundstücken, die Stellplätze, die Zufahrtsrampe der Tiefgarage sowie die Fußwege innerhalb des Vorhabengebietes entsprechend der noch zu erteilenden Baugenehmigung für das Vorhaben sowie im Übrigen gemäß den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Planungen auf eigene Kosten herzustellen. Sofern die Herstellung auf Flächen stattfindet, die im Eigentum der Stadt stehen bzw. deren Anbindung betroffen

ist, sind die Vorgaben des Tiefbauamtes u.a. in Hinblick auf den Ausbaustandard zu beachten.

- (2) Vom Vorhaben (vgl. § 3 Abs. 2 des Vertrages) bedingte und im Rahmen des Parkhausneubaus vorzunehmende Änderungen im angrenzenden öffentlichen Bereich wie beispielsweise Randsteinabsenkungen, Aufgrabungen etc. sind mit dem städtischen Tiefbauamt (Straßenunterhalt) abzustimmen. Ggf. erforderliche Umbauten gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.
- (3) Eventuell im Rahmen der Bauausführung notwendig werdende Aufgrabungen im angrenzenden Straßenraum gehen vollumfänglich zu Lasten der Vorhabenträgerin. Die Unversehrtheit der im Straßenraum vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu gewährleisten. Ggf. erforderliche Leitungsumverlegungen gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.
- (4) Der Zustand der öffentlichen Verkehrsflächen, welche vom Vorhaben betroffen sind, wird vor Beginn der Baumaßnahmen zum Zwecke der Beweissicherung gemeinsam mit einem fachkundigen Vertreter der Stadt (Tiefbauamt) dokumentiert (vgl. Regelung in § 13 a Abs. 1 dieses Vertrages). Die Vorhabenträgerin hat die Berechtigung, einen Dritten mit der Dokumentation an ihrer Stelle zu beauftragen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Anpassungen an der Richard-Wagner-Straße) auf ihre Kosten wie in den vorab gem. Satz 1 dokumentierten Zustand wiederherzustellen, soweit diese bei der Durchführung der für das Vorhaben (§ 3 Abs. 2 dieses Vertrages) erforderlichen Maßnahmen über das normale Maß hinaus in Anspruch genommen werden mussten. Die Beschädigungen müssen von dem vertragsgegenständlichen Vorhaben herrühren. Dem Tiefbauamt muss der gemeinsame Termin mit einer Frist von zwei Wochen bekannt gegeben werden. Es soll auf die terminlichen Wünsche des Tiefbauamtes Rücksicht genommen werden. Sollte das Tiefbauamt der Dokumentationsverpflichtung innerhalb von 3 Wochen ab der ersten Aufforderung durch die Vorhabenträgerin nicht nachkommen, entfallen die Verpflichtungen dieses Absatzes für die Vorhabenträgerin. Die grundsätzliche Verpflichtung zum Schadensersatz der Vorhabenträgerin wegen einer Beschädigung der Straße bzw. des Gehweges bleibt in diesem Falle unberührt.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass aus dieser Regelung keine Beweislastumkehr für Beschädigungen zu Lasten der Vorhabenträgerin entsteht.

- (5) Bereits im Vertragsgebiet bestehende Leitungstrassen im öffentlichen Straßenraum (im Folgenden als Leitungstrassen bezeichnet) sind von der Vorhabenträgerin zu sichern und bei Bauausführung zu schützen. Hinsichtlich der Koordinierung der Baumaßnahmen unter Beachtung bestehender Leitungstrassen gemäß Satz 1 hat die Vorhabenträgerin mit angemessenem Vorlauf mit den betroffenen Spartenträgern Kontakt aufzunehmen und die Bauausführung unter Sicherung der bestehenden Leitungstrassen gemäß Satz 1 abzustimmen. Ist im Zuge der Baumaßnahmen die Umverlegung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß Satz 1 im Vertragsgebiet erforderlich, so hat die Vorhabenträgerin mit den betroffenen Spartenträgern Kontakt aufzunehmen, mit diesen die Leitungsumverlegung (soweit erforderlich unter Abschluss einer ent-

sprechenden vertraglichen Vereinbarung) zu koordinieren und die hierbei anfallenden Kosten zu tragen.

- (6) Das Vorhabengebiet ist über die straßen- und wegemäßige Erschließung hinaus bereits erschlossen. Die sonstige Erschließung (Ableitung von Abwasser, Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, Fernwärme) ist somit gesichert. Eventuell noch notwendige Maßnahmen der sonstigen Erschließung (weitere, ggf. überlange Hausanschlüsse, zusätzliche Wasserzählschächte, Strom-, Gas- Fernwärme- oder Telekommunikationsanschlüsse etc.) klärt die Vorhabenträgerin in eigener Regie in Abstimmung mit dem jeweils betroffenen Leitungsträger sowie auf eigene Kosten.
- (7) Für den Grundschutz des Vorhabengebietes kann durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe, Anstalt des öffentlichen Rechts, eine Löschwassermenge von 192 m³/h bereitgestellt werden. Die Vorhabenträgerin klärt auf eigene Verantwortung die Anforderungen an das Brandschutzkonzept mit der zuständigen Fachdienststelle (Amt für Brand- und Katastrophenschutz), schließt ggf. einen Löschwasservertrag mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben, Anstalt des öffentlichen Rechts, und weist die Erfüllung der Anforderungen im Rahmen des Baugenehmigungsantrages nach.

§ 12 Beitragsrecht

- (1) Die Beitragserhebung für die Herstellung der Entwässerungseinrichtung bemisst sich nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe, Anstalt des öffentlichen Rechts, (BGS/EWS) vom 04.08.2016 in der zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld gültigen Fassung. Für den Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung gelten die Vorschriften der Satzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe (INKB), Anstalt des öffentlichen Rechts, über die Benutzung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung (Entwässerungssatzung – EWS) vom 04.09.2013, geändert mit Satzung vom 21.08.2017 in der beim Anschluss gültigen Fassung.
- (2) Die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtungen erfolgt durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe, Anstalt des öffentlichen Rechts. Die Beitragserhebung für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtung erfolgt nach Maßgabe der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (WAS) der Ingolstädter Kommunalbetriebe, Anstalt des öffentlichen Rechts (BGS/WAS) vom 07.01.2010, zuletzt geändert durch Satzung vom 21.08.2017 in der zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld gültigen Fassung.
- (3) Für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage gelten die Vorschriften der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt (Wasserabgabesatzung - WAS) vom 10.08.2009, zuletzt geändert am 21.08.2017 in der beim Anschluss gültigen Fassung.

- (4) Für die Grundstücke im Vorhabengebiet sind die Herstellungsbeiträge für die Erschließungsmaßnahmen Wasser und Kanal wie folgt bereits abgegolten:

FINr. 2591/2 (572 m² Fläche):

Der Wasser- und Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 572 m² und für eine Geschossfläche von 474,84 m² (derzeitiger Bestand) abgegolten.

FINr. 2591/3 (667 m² Fläche):

Der Wasser- und Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 667 m² und für eine Geschossfläche von 562,89 m² (derzeitiger Bestand) abgegolten.

FINr. 2591/4 (773 m² Fläche):

Der Wasserbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 773 m² und für eine Geschossfläche von 193,25 m² (=GFZ 0,25) abgegolten.

Der Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 773 m² und für eine Geschossfläche von 618,40 m² (=GFZ 0,8) abgegolten.

FINr. 2599/15 (1.670 m² Gesamtfläche):

Für den Anteil, der im Bereich des Plangebietes liegt, ist der Wasser- und Kanalbeitrag nur für die anteilige Grundstücksfläche (Flächenbeitrag), jedoch kein Beitrag für die Geschossfläche abgegolten.

FINr. 2599/16 (2.378 m² Fläche):

Der Wasserbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 2.378 m² und für eine Geschossfläche von 594,50 m² (=GFZ 0,25) abgegolten.

Der Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 2.378 m² und für eine Geschossfläche von 693,00 m² abgegolten.

FINr. 2599/17 (2.683 m² Gesamtfläche):

Für den Anteil, der im Bereich des Plangebietes B-Plan 103 Ä X liegt, ist der Wasser- und Kanalbeitrag nur für die anteilige Grundstücksfläche (Flächenbeitrag), jedoch kein Betrag für die Geschossfläche abgegolten.

FINr. 2599/21 (1.888 m² Gesamtfläche):

Für dieses Grundstück (Hinterliegergrundstück, Grünfläche) sind bisher noch kein Wasserbeitrag und noch kein Kanalbeitrag festgesetzt.

Falls entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan nach seiner Rechtskraft eine größere – als die bereits abgezahlte – Geschossfläche zulässig ist, wird dadurch ein Nacherhebungstatbestand für die Kanal- und die Wasser-Herstellungsbeiträge ausgelöst.

Die nachzuerhebenden Herstellungsbeiträge errechnen sich aus der Differenz zwischen den bereits abgezahlten Grundstücks- und Geschossflächen und den künftigen Grundstücksflächen bzw. den künftig zulässigen Geschossflächen (bzw. der zulässigen GFZ).

Falls weitere beitragsauslösende Tatbestände auftreten (z. B.: Überschreitung der zulässigen GFZ durch Bebauung oder Grundstückszumessungen bzw. für Flächen, für welche noch keine Beiträge erhoben wurden), werden hierfür Herstellungsbeiträge nach den jeweils geltenden Bestimmungen der BGS/WAS und BGS/EWS entsprechend den Absätzen 1 bis 3 festgesetzt.

Zulässige Tiefgaragen bzw. Parkhäuser sind ebenfalls zum Beitrag (Kanal- und Wasserbeitrag) nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Grundstücksfläche und zulässiger GFZ heranzuziehen. Die Geschossfläche von Tiefgaragen wird nur dann als beitragspflichtig angerechnet, sofern diese tatsächlich an die öffentliche Entwässerungsanlage bzw. an die Wasserversorgungsleitung angeschlossen ist bzw. wird.

§ 13

Anforderungen an die Bauausführung

- (1) Im Falle einer Baustelleneinrichtung mit Auswirkung auf den öffentlichen Verkehrsraum beantragt die Vorhabenträgerin diese rechtzeitig bei der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Ingolstadt (Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation) und übernimmt alle sich hierbei ergebenden Pflichten (z.B. Verkehrssicherungspflicht).
- (2) Wird im Rahmen der Bauausführung eine Grundwasserabsenkung erforderlich, so ist dies wasserrechtlich bei der zuständigen Stelle zu beantragen. Vor Beginn der genehmigten Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist von der Vorhabenträgerin auf ihre Kosten ein Beweissicherungsverfahren an der benachbarten Bebauung durchzuführen.

§13 a

Schadensbehebung

- (1) Die Vorhabenträgerin wird gemeinsam mit einem fachkundigen Vertreter der Stadt vor Beginn der Baumaßnahmen für das in § 3 Abs. 2 bezeichnete Vorhaben eine Bestandsaufnahme über die hiervon betroffenen Straßen und über deren Zustand durchführen. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, einen Dritten mit der Dokumentation an ihrer Stelle zu beauftragen. Hierüber ist ein Protokoll zu erstellen, welches von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist. Dem Tiefbauamt muss der gemeinsame Termin mit einer Frist von zwei Wochen bekannt gegeben werden. Es soll auf die terminlichen Wünsche des Tiefbauamtes Rücksicht genommen werden. Sollte das Tiefbauamt der Dokumentationsverpflichtung innerhalb von 3 Wochen ab der ersten Aufforderung durch die Vorhabenträgerin nicht nachkommen, entfallen die Verpflichtungen dieses Absatzes für die Vorhabenträgerin. Die grundsätzliche Verpflichtung zum Schadensersatz der Vorhabenträgerin wegen einer Beschädigung der Straße bzw. des Gehweges bleibt in diesem Falle unberührt.
- (2) Schäden an Straßen und Wegen sind durch einen Vergleich des aktuellen Zustandes mit dem im Protokoll nach Abs. 1 festgehaltenen Zustand vor Beginn der Errichtung des Vorhabens festzustellen. Eine diesbezügliche Erhebung erfolgt nach Fertigstellung des in § 3 Abs. 2 bezeichneten Bauvorhabens. Hierdurch wird keine Beweislastumkehr zu Lasten der Vorhabenträgerin festgelegt. Die Beweislast für die Kausalität des Bauvorhabens für eventuelle Beschädigungen verbleibt der Stadt Ingolstadt.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kosten für die Behebung von Schäden an den vorhandenen Straßen und Wegen, welche durch die Errichtung des Vorhabens und die damit zusammenhängende über das normale Maß hinausgehende Beanspruchung entstehen, zu übernehmen.

Teil IV
Naturschutzrechtliche Anforderungen

§ 14
Grünordnung/Freiflächengestaltung

- (1) Die Vorhabenträgerin stellt die Grünordnung bzw. die Freiflächengestaltung auf den Vorhabengrundstücken entsprechend den Vorgaben im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“, in der Planbegründung sowie im Freiflächengestaltungsplan innerhalb von 36 Monaten nach Bezugsfertigkeit aller Wohngebäude her. Zu beachten ist die in § 7 Abs. 6 festgesetzte Fertigstellungsfrist für das gesamte Vorhaben. Die vertragsgemäße Fertigstellung ist dem Stadtplanungsamt und dem Gartenamt der Stadt umgehend anzuzeigen und ein Termin zur Abnahme zu vereinbaren. Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre in Satz 1 genannte Verpflichtung nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen.
- (2) Kommt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf der Nacherfüllungsfrist aus Abs. 1 der vertraglichen Verpflichtung nicht oder nur unzureichend nach, so ist die Stadt berechtigt, die Grünordnung bzw. die Freiflächengestaltung entsprechend den Vorgaben aus Abs. 1 auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin und auf deren Kosten herzustellen oder herstellen zu lassen. Hierzu räumt die Vorhabenträgerin der Stadt oder einem von der Stadt beauftragtem Dritten ein uneingeschränktes und durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichertes Betretungsrecht für die Grundstücke der Flurnummer 2591/2, 2591/3, 2591/4, 2599/15 (TF), 2599/16, 2599/17 (TF) und 2599/21 (TF), Gemarkung Ingolstadt, ein.

§ 15
Ausgleichsflächen

- (1) Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im vorliegenden Falle im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.
- (2) Sollte sich im Laufe des Bauleitplanverfahrens ergeben, dass abweichend von der unter Abs. 1 genannten Voraussetzung doch ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, für diesen Fall entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf ihre Kosten sicherzustellen.

Teil V
Anforderungen an das Nutzungskonzept

§ 16
Geförderter Wohnungsbau

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle Wohnungen im Vorhabengebiet als staatlich geförderte Wohnungen (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz) zu realisieren und entsprechend der im Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz geregelten Bindungsdauer zu vermieten. Ein entsprechender Förderbescheid der zuständigen Stelle ist dem Stadtplanungsamt in Kopie nach Erhalt unverzüglich vorzulegen.

§ 17
Dienstbarkeiten

- (1) Durch das Grundstück mit der Flurnummer 2599/17, Gemarkung Ingolstadt, verläuft die bereits bestehende öffentliche Wasserversorgungsleitung VW 150 PVC. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Sicherung der Trassenführung der Wasserversorgungsleitung sowie zur Gewährleistung des Objektschutzes vor Baubeginn eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Ingolstädter Kommunalbetriebe, Anstalt des öffentlichen Rechts, im Grundbuch eintragen zu lassen. Genaueres hierzu ist gesondert zwischen der Vorhabenträgerin und den Ingolstädter Kommunalbetrieben, Anstalt des öffentlichen Rechts, zu regeln. Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten (Notarkosten, Eintragungskosten) trägt die Vorhabenträgerin. Die erfolgte Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch weist die Vorhabenträgerin noch vor Erteilung der Baugenehmigung dem Stadtplanungsamt nach.
- (2) Um die Durchwegung des Vorhabengebietes (vgl. § 4 Abs. 1 und Anlage 4 (rot umgrenzte Fläche)) für die Öffentlichkeit sicherzustellen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, unverzüglich nach Baufertigstellung eine entsprechende Grunddienstbarkeit (Gehrecht für die Allgemeinheit) zugunsten der Stadt Ingolstadt im Grundbuch für die Wege und zum Aufenthalt bestimmten Plätze im Vorhabengebiet gem. den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“ eintragen zu lassen. Genaueres hierzu wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Ingolstadt noch gesondert geregelt. Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten (Notarkosten, Eintragungskosten) trägt die Vorhabenträgerin. Die Stadt erklärt bereits jetzt ihr Einverständnis mit einer Löschung dieser Dienstbarkeit, wenn das in § 3 Abs. 2 genannte Vorhaben abgerissen wird. Dies wird in die Urkunde zur Dienstbarkeit aufgenommen.

Teil VI
Schlussbestimmungen

§ 18
Vertragsstrafen

- (1) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung zur Herstellung einer angemessenen Anzahl an Ersatzstellplätzen gem. den Vorgaben aus § 10 Abs. 2 dieses Vertrages nicht oder unzureichend, ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe von bis zu 20.000 Euro zu entrichten.
- (2) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung zur Herstellung eines neu anzulegenden Gehweges (inklusive vorübergehendem Wege-Provisorium) als Anbindung der Gustav-Mahler-Straße an die Richard-Wagner-Straße gemäß den Vorgaben aus § 10 Abs. 3 dieses Vertrages nicht oder unzureichend, so ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe von bis zu 10.000 Euro zu entrichten.
- (3) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung zur Anlage der Freiflächengestaltung und Grünordnung im Vorhabengebiet aus § 14 Abs. 1 dieses Vertrages nach Ablauf der von der Stadt festgesetzten Frist nicht, ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe von bis zu 20.000 Euro zu zahlen. § 14 Abs. 2 dieses Vertrages bleibt hiervon unberührt.
- (4) Die Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes gegen die in den Absätzen 1 bis 3 genannten Verpflichtungen aus § 10 Abs. 2 und 3 sowie aus § 14 Abs. 1 dieses Vertrages innerhalb des vorstehend jeweils genannten Betrages von der Stadt festgesetzt. Die Vertragsstrafe ist jeweils dann fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass die einzelne Verpflichtung (Herstellung Ersatzparkplätze, Herstellung Gehweg sowie Herstellung Grünordnung/Freifläche) von der Vorhabenträgerin nicht fristgerecht durchgeführt wurde oder dass die Herstellung den Vorgaben dieses Vertrages, dem Bebauungs- und Grünordnungsplan oder dem Freiflächengestaltungsplan widerspricht. Sollte die Stadt nach ordnungsgemäßer Abwägung zu der Ansicht kommen, dass eine in den Absätzen 1 bis 3 dieses Paragraphen geregelte einzelne Verpflichtung nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllt wurde, so muss sie dies der Vorhabenträgerin schriftlich mitteilen und dieser eine angemessene Frist von mindestens 10 Werktagen zur Stellungnahme einräumen. Im Anschluss hat die Stadt erneut über den Sachverhalt eine ermessensfehlerfreie Entscheidung zu treffen.

Die in Absatz 1 bis 3 festgeschriebenen Vertragsstrafen stellen den maximal von der Vorhabenträgerin zu entrichtenden Betrag dar. Dies gilt auch in dem Falle, dass mehrere einzelne Verpflichtungen gleichzeitig oder nacheinander nicht oder unzureichend erfüllt wurden.

- (5) Werden die in den Absätzen 1 bis 3 dargestellten Pflichten nicht erfüllt, kann die Stadt die verwirkte Strafe statt der Erfüllung verlangen. Werden die genannten Pflichten nicht in gehöriger Weise, insbesondere nicht zu der bestimmten Zeit, erfüllt, kann die Stadt die Vertragsstrafe neben der Erfüllung der entsprechenden Vertragspflichten verlangen.

§ 19 Rechtsnachfolger

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung/Zustimmung der Stadt nach Maßgabe des § 12 Abs. 5 BauGB. Die Vorhabenträgerin hat den Rechtsnachfolger in schriftlicher Form zum Eintritt in diesen Vertrag mit Übernahme all seiner Rechte und Pflichten zu verpflichten und eine Ausfertigung dieser Vereinbarung der Stadt zu übergeben.

Die übernehmenden Dritten sind ihrerseits zur weiteren Übertragung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten nach vorheriger Zustimmung der Stadt verpflichtet.

Die Übertragung an den Dritten wird gegenüber der Stadt erst wirksam, wenn diese der Übertragung zugestimmt hat. Die Zustimmung kann die Stadt nur aus wichtigem Grund verweigern.

- (2) Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit sie die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen nicht einem etwaigen Rechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabeverpflichtung auferlegt und dies der Stadt nachweist.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass Dritte aus diesem Vertrag keine Rechte geltend machen können.

§ 20 Veräußerung von Grundstücken im Vorhabengebiet

Die Veräußerung von Grundstücken im Vorhabengebiet (§ 4 Abs. 1 dieses Vertrages) ist vor Vertragserfüllung durch die Vorhabenträgerin nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

§ 21 Änderungen und Ergänzungen

- (1) Stillschweigende Änderungen des Vertrages sind ausgeschlossen. Aus von diesem Vertrag abweichendem Tun und Unterlassen durch die Vorhabenträgerin kann keine Zustimmung der Stadt geschlossen werden.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen, soweit das Gesetz nicht die notarielle Form vorschreibt, der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung.
- (3) Nebenabreden bestehen nicht.
- (4) Sollte sich im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens noch Änderungsbedarf ergeben, erklären sich beide Seiten bereit, einen schriftlichen Nachtrag zu diesem Vertrag abzuschließen, um die entsprechenden Anpassungen einzuarbeiten.

§ 22

Bindendes Angebot des Vorhabenträgers; Zustimmung durch den Stadtrat; Inkrafttreten

Die Vorhabenträgerin ist, nachdem sie diesen Vertrag unterzeichnet hat, fünf Monate an ihr Angebot gebunden. Dieser Vertrag bedarf der Zustimmung des Stadtrates der Stadt Ingolstadt. Er tritt in Kraft, sobald er von beiden Vertragsparteien unterzeichnet ist.

Dieser Vertrag besteht aus 24 Seiten, sowie den Anlagen gemäß § 24 die Bestandteil des Vertrages sind. Beide Vertragsparteien haben jeweils eine Ausfertigung erhalten.

§ 23

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages – gleich aus welchem Grund – ganz oder teilweise nichtig, unwirksam und / oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch rechtlich wirksame Regelungen zu ersetzen, die dem beabsichtigten Zweck der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen am nächsten kommen. Entsprechendes gilt für Regelungslücken.

Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.

Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.

§ 24

Anlagen

Folgende Anlagen sind wesentlicher Bestandteil des Durchführungsvertrages:

- Anlage 1: Antrag der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH vom 24.02.2017 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Anlage 2: der vom Stadtrat der Stadt Ingolstadt genehmigte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“ vom 07.09.2017
- Anlage 2a: der Entwurf der zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gehörenden Planbegründung
- Anlage 3: der vom Stadtrat der Stadt Ingolstadt genehmigte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Architekten „roedig.schop architekten bda“, Obentrautstraße 72, 10963 Berlin, in der Fassung vom 15.08.2017, bestehend aus

einem Lageplan, Grundrissen Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie einem Regelgeschoss, einer Schnittansicht, einer Fassadenansicht (inkl. Farb- und Materialkonzept), sowie dem Freiflächengestaltungsplan

- Anlage 4: Lageplan mit Kennzeichnung des Vertrags- und des Vorhabengebietes
- Anlage 5: rechtlich gesicherter Nachweis der Verfügungsgewalt über die vom Planungsvorhaben betroffenen Grundstücke
- Anlage 6: Feststellung der Notenbankfähigkeit der Deutschen Bundesbank vom 07.02.2018

Stadt Ingolstadt

Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

Ingolstadt, den2018
Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Ingolstadt, den2018
Peter Karmann
Geschäftsführer