

Durchführungsvertrag

**zum Vorhaben- und Erschließungsplan /
vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-
Straße“**

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkung.....	5
II.	Durchführungsvertrag	6

Teil I – Allgemeines –

§ 1	Vertragsgegenstand	6
§ 2	Vertragsbestandteile	7

Teil II – Vorhaben –

§ 3	Vorhabenträgerin; Bauvorhaben	7
§ 4	Vertrags- und Vorhabengebiet; Eigentumsverhältnisse	8
§ 5	Planungshoheit der Stadt.....	9
§ 6	Haftung	9
§ 7	Planung des Vorhabens; Durchführungsverpflichtung; Fristen.....	10
§ 8	Rücktrittsrecht	12
§ 9	Planungskosten; Folgemaßnahmen; Folgekosten	12

Teil III – Erschließung –

§ 10	Erschließung des Vorhabens.....	13
§ 11	Schutz bestehender Leitungen; Leitungsumverlegungen; Brandschutzkonzept.....	13
§ 12	Beitragsrecht	14
§ 13	Anforderungen an die Bauausführung	15
§ 14	Schadensbehebung	16

Teil IV – Naturschutzrechtliche Anforderungen –

§ 15	Grünordnung/Freiflächengestaltung	16
§ 16	Maßnahmen des Naturschutzes und der Ökologie.....	18

Teil V
– Schlussbestimmungen –

§ 17 Verkehrsregelungen.....	18
§ 18 Vertragsstrafen	19
§ 19 Rechtsnachfolger	20
§ 20 Veräußerung von Grundstücken im Vorhabengebiet	20
§ 21 Änderungen und Ergänzungen	20
§ 22 Bindendes Angebot der Vorhabenträgerin; Zustimmung durch den Stadtrat; Inkrafttreten	21
§ 23 Salvatorische Klausel	21

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag der aaa Real Estate AG, mittlerweile umbenannt in KEG Projektentwicklung AG, vom 23.08.2017 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Anlage 2: der vom Stadtrat der Stadt Ingolstadt genehmigte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße“ in der Fassung vom 31.05.2019 (Planzeichnung und textliche Festsetzungen)
- Anlage 2a: der Entwurf der zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gehörenden Planbegründung in der Fassung vom 31.05.2019
- Anlage 3: der vom Stadtrat der Stadt Ingolstadt genehmigte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Architekten „Kehrbach Planwerk, Nördliche Ringstraße 9, 91126 Schwabach“ in der Fassung vom 31.05.2019, bestehend aus einem Lageplan, Grundriss Tiefgarage, Grundriss Erdgeschoss, Grundrissen 1./3./5. Obergeschoss, Grundrissen 2./4./6. Obergeschoss, Grundriss Penthaus, Freiflächengestaltungsplan, Ansicht West, Ansicht Süd, Ansicht Ost, Ansicht Nord, Schnitt A-A, Schnitt B-B, Farb- und Materialkonzept Fassade
- Anlage 4: Lageplan mit Kennzeichnung des Vertrags- und Vorhabengebietes
- Anlage 5: rechtlich gesicherter Nachweis der Verfügungsgewalt über das vom Planungsvorhaben betroffene Grundstück mit der Flurnummer 3794/2, Gemarkung Ingolstadt (Grundbuchauszug)
- Anlage 6: Nachweis der Bonität

Durchführungsvertrag
zum Vorhaben- und Erschließungsplan /
vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-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

KEG Projektentwicklung AG,
Röthenbacher Str. 2,
90571 Schwaig bei Nürnberg,

eingetragen im Handelsregister des Registergerichts Nürnberg unter HRB 18440,
vertreten durch den Vorstand Herrn Erik Koller
- nachfolgend „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

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

I. Vorbemerkung:

Mit Schreiben vom 23.08.2017 hat die aaa Real Estate AG, mittlerweile umbenannt in KEG Projektentwicklung AG, bei der Stadt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch für das Grundstück mit der Flurnummer 3794/2, Gemarkung Ingolstadt, beantragt. Dieses Grundstück umfasst 1.154 m².

Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist die planungsrechtliche Absicherung des Baurechts für die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit insgesamt 23 Wohneinheiten sowie im Erdgeschoss nicht störende gewerbliche Nutzungen.

Der Stadtrat der Stadt hat mit Beschluss vom 08.02.2018 dem Antrag der Vorhabenträgerin stattgegeben und beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des beantragten vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes als Bauleitplanverfahren im Wege der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Im Interesse einer vollumfänglichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde dabei allerdings von der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung gemäß § 13 a Absatz 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB kein Gebrauch gemacht. Dementsprechend ist in der Zeit vom 16.03.2018 bis zum 17.04.2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt worden. In der Zeit vom 29.08.2019 bis zum 01.10.2019 ist die Beteiligung der Öff-

fentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt worden.

Die Vorhabenträgerin ist an einem baldigen Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße“ interessiert. Da die Planung verfahrensmäßig und inhaltlich so weit fortgeschritten ist, dass sie dem Stadtrat zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden kann, ist es notwendig, die Durchführung des Vorhabens, der Erschließungsmaßnahmen sowie der sonstigen im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen durch den vorliegenden Durchführungsvertrag sicherzustellen.

II. Durchführungsvertrag:

Teil I **Allgemeines**

§ 1 **Vertragsgegenstand**

Gegenstand dieses Vertrages sind:

- die Durchführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße“ zur Prüfung und Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das von der KEG Projektentwicklung AG in dem entsprechenden Antrag (Anlage 1) näher beschriebene Vorhaben (§ 1 Absatz 3 BauGB und § 5 Absatz 2 dieses Vertrages bleiben unberührt),
- die Errichtung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-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 Vereinbarungen über die Anforderungen an die Grünordnung und die Freiflächengestaltung im Vertrags- und Vorhabengebiet,
- 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 KEG Projektentwicklung AG vom 23.08.2017 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1),
- der vom Stadtrat der Stadt genehmigte Entwurf des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße“ in der Fassung vom 31.05.2019 (Anlage 2),
- der Entwurf der zum vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplan gehörenden Planbegründung in der Fassung vom 31.05.2019 (Anlage 2 a),
- der vom Stadtrat der Stadt genehmigte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Architekten „Kehrbach Planwerk, Nördliche Ringstraße 9, 91126 Schwabach“ in der Fassung vom 31.05.2019, bestehend aus einem Lageplan, Grundriss Tiefgarage, Grundriss Erdgeschoss, Grundrissen 1./3./5. Obergeschoss, Grundrissen 2./4./6. Obergeschoss, Grundriss Penthaus, Freiflächengestaltungsplan, Ansicht West, Ansicht Süd, Ansicht Ost, Ansicht Nord, Schnitt A-A, Schnitt B-B, Farb- und Materialkonzept Fassade (Anlage 3),
- ein Lageplan mit Kennzeichnung des Vertrags- und Vorhabengebietes (Anlage 4),
- der rechtlich gesicherte Nachweis der Verfügungsgewalt über das vom Planungsvorhaben (vgl. § 3 Absatz 3 dieses Vertrages) betroffene Grundstück Flurnummer 3794/2, Gemarkung Ingolstadt (Anlage 5),

An die Stelle der Entwürfe treten nach erfolgtem Satzungsbeschluss die vom Stadtrat als Satzung beschlossene Fassung des vorhabenbezogenen Bauungs- 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 KEG Projektentwicklung AG, eingetragen im Handelsregister des Registergerichts Nürnberg unter HRB 18440.
- (2) Die Vorhabenträgerin plant auf dem Vorhabengrundstück (vgl. § 4 Absatz 1 des Vertrages sowie Anlage 4) die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit insgesamt 23 Wohneinheiten sowie nicht störendes Gewerbe im Erdgeschoss und einer Tiefgarage (= Vorhaben).
- (3) Unzulässig sind dabei Nutzungen, die nicht als nichtstörend einzustufen sind, sowie darüber hinaus auch Nutzungen, die die Wahrnehmung des sozialen Umfeldes und der

Wohnruhe gefährden oder einen Trading-down-Effekt begünstigen. Zu diesen unzulässigen Nutzungen zählen alle Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO (auch Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Erotikshops, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos o. Ä.) sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe und Massagesalons, bei welchen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

- (4) Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf dem Vorhaben Grundstück nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung der Stadt in der Fassung vom 03.08.1995, geändert am 07.12.2016, ist dabei bindend.
- (5) Die Gestaltung der Fassade ist wie im Plan „Farb- und Materialkonzept Fassade“ dargestellt zu gestalten (siehe Anlage 3). Es sind nur gedeckte Farben und nicht spiegelnde oder glänzende Materialien zulässig. Grelle Farben sind ausgeschlossen.
- (6) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude, für Eigenwerbung, in Form von Firmenlogos oder Firmennamen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 Metern zulässig. Sie sind nur im Bereich des Erdgeschosses und im Bereich der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Schriftzüge ab einer Länge von 2,0 Metern sind mit Einzelbuchstaben auszuführen. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf 20 % der Erdgeschossfassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.
- (7) Frei stehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Videowände sind unzulässig.
- (8) Einzelheiten zum Gesamtvorhaben ergeben sich aus den nachfolgenden Bestimmungen sowie aus den beigefügten Plänen (vgl. Anlage 3), welche die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes weiter konkretisieren.
- (9) Jede Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung der Stadt ist rechtzeitig vorher zu beantragen. Ein Anspruch auf Zustimmung besteht nicht.

§ 4

Vertrags- und Vorhabengebiet; Eigentumsverhältnisse

- (1) Das Vertrags- und Vorhabengebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße“, das heißt, das Grundstück Flurnummer 3794/2, Gemarkung Ingolstadt (= Vorhabengrundstück). Zur Verdeutlichung ist das Vertrags- und Vorhabengebiet in dem beiliegenden Lageplan (Anlage 4) rot umgrenzt dargestellt. Sollte sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens ergeben, dass zur plankonformen Durchführung Maßnahmen (zum Beispiel 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 des in Absatz 1 genannten Vorhabengrundstücks Flurnummer 3794/2, Gemarkung Ingolstadt (vgl. Anlagen 4 und 5).

- (3) Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Bebauung ist, dass die Durchführung und Finanzierung des in § 3 Absatz 2 genannten Bauvorhabens und der damit in Verbindung stehenden Erschließungsmaßnahmen gesichert sind. Zum Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit legt die Vorhabenträgerin der Stadt vor Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan geeignete Unterlagen vor, welche eine grundsätzliche Beurteilung der Bonität zulassen. Mit dem Baugenehmigungsbescheid wird dem Stadtplanungsamt der Stadt noch eine bindende Finanzierungsbestätigung eines in Deutschland zugelassenen Kreditinstitutes mit allgemeinem Gerichtsstand im Inland für das vorbezeichnete Vorhaben vorgelegt.

§ 5

Planungshoheit der Stadt

- (1) Die Stadt führt unbeschadet des § 1 Absatz 3 BauGB und des nachfolgenden Absatzes 2 die zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-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) Durch diesen Vertrag wird die im Rahmen der Bauleitplanung und der Erteilung von Baugenehmigungen gesetzlich vorgeschriebene Abwägung von Belangen nicht in unzulässiger Weise eingeschränkt oder vorweggenommen.
- (4) 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan) tätigt bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen. Entsprechendes gilt für den Fall der Aufhebung gemäß § 12 Absatz 6 BauGB des vertragsgegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße“. Aus der Aufhebung können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (vgl. § 12 Absatz 6 Satz 2 BauGB). Für den Fall, dass der Bebau-

ungs- und Grünordnungsplan 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; Fristen

- (1) Die Planungsleistungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (zum Beispiel Planzeichnung, Planbegründung) werden durch das Stadtplanungsamt der Stadt geleistet.
- (2) Die Planungsleistungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan (unter anderem Planzeichnung, Fassadendetails) werden durch das von der KEG Projektentwicklung AG auf deren Kosten beauftragte Planungsbüro Kehrbach Planwerk GmbH & Co. KG, Nördliche Ringstraße 9, 91126 Schwabach, in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt erbracht. Die Vorhabenträgerin erkennt dies an. Die Vorhabenträgerin behält es sich vor, das vorgenannte Büro durch andere fachkundige Büros zu ersetzen. Der Freiflächengestaltungsplan wird durch die KEG Projektentwicklung AG in enger Abstimmung mit der Stadt erbracht. 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 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. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-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 Absatz 5 und Absatz 6 angegebenen Fristen zu realisieren.
Die Vorhabenträgerin erklärt hiermit, rechtlich und tatsächlich in der Lage zu sein, das beantragte Vorhaben zu verwirklichen.
- (5) Bauantragseinreichung: Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach In-Kraft-Treten der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Planungsvorhaben entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan einzureichen.
- (6) Baubeginn und Baufertigstellung: Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung für das vertragsgegenständliche Vorhaben (vgl. § 3 Absatz 3 dieses Vertrages) mit der plankonformen Errichtung des Vorhabens im Sinne des § 3 Absatz 3 dieses Vertrages zu beginnen und dieses in allen Teilen innerhalb von 48 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung fertigzustellen.
- (7) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 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. Ein sachlicher Grund sind insbesondere auch unzureichende Kapazitäten bei den bauausführenden Firmen. Dabei besteht Einigkeit darüber, dass eine Fristverlängerung nur erfolgen kann, wenn die Verzögerung durch die beauftragten Baufirmen und nicht durch die Vorhabenträgerin selbst verschuldet ist, sowie darüber, dass die unzureichenden Kapazitäten und auch entsprechende Bemühungen der Vorhabenträgerin im Fristverlängerungsantrag nachgewiesen bzw. begründet werden müssen. Eine fehlende finanzielle Leistungsfähigkeit hat die Vorhabenträgerin in jedem Falle zu vertreten. Eine Fristverlängerung ist beim Stadtplanungsamt der Stadt unter Angabe der Gründe schriftlich zu beantragen. Über die Fristverlängerung entscheidet das Referat

VII „Stadtentwicklung und Baurecht“ der Stadt. Ein Anspruch auf Verlängerung besteht nicht.

- (8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Baubeginn des Vorhabens sowie die Fertigstellung des Vorhabens unabhängig von etwaigen weiteren gesetzlich erforderlichen Anzeigen dem Stadtplanungsamt der Stadt unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

§ 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan für das gemäß § 3 Absatz 3 dieses Vertrages geplante Vorhaben innerhalb eines Jahres nach Abschluss dieses Vertrages nicht in Kraft getreten ist oder bei vollständiger oder teilweiser Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes, 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 Absatz 3 dieses Vertrages) beantragt und erhalten hat.

§ 9

Planungskosten; Folgemaßnahmen; Folgekosten

- (1) In Ergänzung und Weiterführung der Kostenregelung im Vorvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße“ vom 5.2.2018 / 8.2.2018 trägt die Vorhabenträgerin sämtliche Kosten im Sinne des § 7 Absatz 2, Absatz 3 und Absatz 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 Erschließungseinrichtungen

- die Herstellung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen/-Leitungen sowie ggf. durch die erforderliche Umverlegung von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen
- 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan 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**

Die straßen- und wegemäßige Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die bereits bestehende Straße „Friedrich-Ebert-Straße“.

§ 11 **Schutz bestehender Leitungen; Leitungsumverlegungen; Brandschutzkonzept**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Zu- und Abfahrten zum Vorhaben Grundstück, die Stellplätze und die Zufahrtsrampe der Tiefgarage 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 unter anderem in Hinblick auf den Ausbaustandard zu beachten.
- (2) Vom Vorhaben (vgl. § 3 Absatz 3 des Vertrages) bedingte und 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 § 14 Absatz 1 dieses Vertrages). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, öffentliche Verkehrsflächen auf ihre Kosten wie in den vorab gemäß Satz 1 dokumentierten Zustand wiederherzustellen, soweit diese bei der Durchführung der für das Vorhaben (§ 3 Absatz 3 dieses Vertrages) erforderlichen Maßnahmen über das normale Maß hinaus in Anspruch genommen werden mussten. 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. Die grundsätzliche Verpflichtung zum Schadensersatz der Vorhabenträgerin wegen einer Beschädigung der Straße bzw. des Gehweges bleibt in diesem Falle unberührt.
- (5) Die Parteien sind sich darüber einig, dass aus dieser Regelung keine Beweislastumkehr für Beschädigungen zu Lasten der Vorhabenträgerin entsteht.
- (6) Das Vorhabengebiet ist über die straßen- und wegemäßige Erschließung hinaus bereits erschlossen. Die sonstige Erschließung (Ableitung von Abwasser, Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser) ist somit gesichert. Eventuell noch notwendige Maßnahmen der sonstigen Erschließung (weitere, ggf. überlange Hausanschlüsse, zusätzliche Wasserzählschächte, Strom-, Gas- 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 96 m³/h bereitgestellt werden. Den internen Brandschutz (Druckerhöhungsanlage, etc.) muss die Vorhabenträgerin sicherstellen. 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, zuletzt geändert durch Satzung vom 21.08.2017, in der zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld gültigen Fassung. Für den Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung gelten die Vorschriften der Satzung der Ingolstädter Kommunalbe-

triebe (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 Beitragserhebung für 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 Wasserversorgungseinrichtung gelten die Vorschriften der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen der Stadt (Wasserabgabesatzung - WAS) vom 10.08.2009, zuletzt geändert am 21.08.2017 in der beim Anschluss gültigen Fassung.
- (4) Für das Grundstück Flurnummer 3794/2, Gemarkung Ingolstadt, sind die Herstellungsbeiträge für die Erschließungsmaßnahmen Wasser und Kanal bereits wie folgt abgegolten:

Flurnummer 3794/2 (1.154 m² Fläche):

Der Kanal- und Wasserbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 1.154 m² und für eine Geschossfläche von 864,92 m² (derzeitiger Bestand) abgegolten.

Falls entsprechend dem Bebauungs- und Grünordnungsplan nach seiner Rechtskraft weitere beitragsauslösende Tatbestände auftreten (zum Beispiel Grundstückszumessungen oder Überschreitung der zulässigen GFZ durch Bebauung), für welche noch keine Beiträge erhoben wurden, wird dadurch ein Nacherhebungstatbestand für den Kanalherstellungs- und Wasserherstellungsbeitrag ausgelöst.

Die nachzuerhebenden Beiträge errechnen sich für das jeweilige Grundstück aus der Differenz zwischen den bereits abgegoltenen Grundstücks- und Geschossflächen und den künftig vorhandenen Grundstücksflächen bzw. künftig vorhandenen Geschossflächen.

Kellergeschosse, für welche eine gewerblichen Nutzung bzw. eine Wohnnutzung vorliegt bzw. zugelassen wird, unterliegen ebenfalls der Beitragspflicht für Kanal- und Wasserherstellungsbeiträge. Weiterhin sind eventuell zulässige Tiefgaragen bzw. Parkhäuser nach Grundstücksfläche und zulässiger bzw. vorhandener Geschossfläche zum Beitrag (Kanal- und Wasserherstellungsbeitrag) heranzuziehen. Die Geschossfläche von Tiefgaragen wird nur dann als beitragspflichtig angerechnet, sofern diese tatsächlich an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen ist oder angeschlossen 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 (Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation) und übernimmt alle sich hierbei ergebenden Pflichten, zum Beispiel die 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.
- (3) Die nach Bodengutachten vorhandenen Verunreinigungen im Bereich der Auffüllungen sind fachgerecht zu entsorgen. Der Bodenaushub ist entweder am Ort der Entstehung oder in einem nach BImSchG genehmigten Zwischenlager bis zu seiner Entsorgung oder Wiederverwertung zu lagern. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen weiterer kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt umgehend zu informieren, um die weitere Vorgehensweise mit dem zuständigen Fachamt festzulegen.

§ 14

Schadensbehebung

- (1) Schäden an Straßen und Wegen sind durch einen Vergleich des aktuellen Zustandes mit dem im Protokoll gemäß § 11 Absatz 4 dieses Vertrages festgehaltenen Zustand vor Beginn der Errichtung des Vorhabens festzustellen. Eine diesbezügliche Erhebung erfolgt nach Fertigstellung des in § 3 Absatz 3 bezeichneten Bauvorhabens. Hierdurch wird keine Beweislastumkehr zu Lasten der Vorhabenträgerin festgelegt. Die Beweislast für die Kausalität des Bauvorhabens für eventuelle Beschädigungen verbleibt bei der Stadt.
- (2) 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

§ 15

Grünordnung/Freiflächengestaltung

- (1) Die Vorhabenträgerin stellt die Grünordnung bzw. die Freiflächengestaltung auf dem Vorhabengrundstück entsprechend den Vorgaben im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße“, in der Planbegründung sowie im Freiflächengestaltungsplan (Anlage 3) innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes auf ihre Kosten her. Zu beachten ist die in § 7 Absatz 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. Die Vorhabenträgerin räumt der Stadt oder einem von der Stadt beauftragten Dritten zur Begut-

achtung und Abnahme der Außenanlagen ein uneingeschränktes Betretungsrecht für das Grundstück Flurnummer 3794/2, Gemarkung Ingolstadt, ein. 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 Absatz 1 der vertraglichen Verpflichtung nicht oder nur unzureichend nach, so ist die Stadt berechtigt, die Grünordnung bzw. die Freiflächengestaltung entsprechend den Vorgaben aus Absatz 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 beauftragten Dritten ein uneingeschränktes Betretungsrecht für das Grundstück Flurnummer 3794/2, Gemarkung Ingolstadt, ein.
- (3) Auf der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Flurstück Nummer 3794) befindet sich unter anderem ein schützenswerter Baum, der im Zuge der Baumaßnahmen des Vorhabens nicht zu halten ist. Dabei handelt es sich um die circa 2 Meter nördlich der Grenze zu Flurstück Nummer 3794/2 vorhandene Winterlinde (*Tilia cordata*) mit circa 12 Metern Höhe und 12 Metern Kronendurchmesser. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den vom Gartenamt bestimmten Wert des Baumes in einer Höhe von insgesamt 5.000 € als Entschädigung an die Stadt zu bezahlen. Zahlungsziel und Zahlungsmodalitäten sind mit dem Gartenamt abzustimmen. Sobald der oben genannte Geldbetrag an die Stadt überwiesen worden ist, kann die Vorhabenträgerin in Absprache mit dem Gartenamt die Fällung des Baumes beauftragen. Die Kosten für die Fällung sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. Bei der Fällung ist zu beachten, dass Baumfällungen nur in der vogelbrutfreien Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig sind.
- (4) Sollte die Mauer auf der Nordseite zwischen dem Grundstück der Vorhabenträgerin und der öffentlichen städtischen Grünfläche (Flurstück Nummer 3794, Gemarkung Ingolstadt) beseitigt werden, so ist an deren Stelle auf die Grundstücksgrenze während der Bauphase ein unverrückbarer Bauzaun zu stellen, um die Grünfläche vor baulichen Eingriffen zu schützen. Die Grünfläche darf nicht als Lager für Baumaterialien oder als Abstellfläche für Baufahrzeuge zweckentfremdet werden. Bei Zuwiderhandlungen ist die Stadt Ingolstadt berechtigt, auf Kosten der Vorhabenträgerin widerrechtlich auf der Grünfläche abgelagerte Materialien oder Maschinen zu entfernen und dadurch entstandene Schäden auf der Grünfläche auf Kosten der Vorhabenträgerin zu beseitigen. Die Grünfläche ist während der gesamten Bauzeit für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.
- (5) In der kleinen Grünfläche zwischen dem Gebäude und der Friedrich-Ebert-Straße darf aus Verkehrssicherheitsgründen (Sicht) die Pflanzhöhe maximal 0,8 Meter betragen. In diesem Zusammenhang muss in dem Bereich auch auf sichtbehindernde Einfriedungen verzichtet werden.

§ 16

Maßnahmen des Naturschutzes und der Ökologie

- (1) Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da im vorliegenden Fall die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (BauGB § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB).
- (2) Sollte sich im Laufe des Bauleitplanverfahrens ergeben, dass abweichend von der unter Absatz 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.
- (3) Im Interesse des Naturschutzes und der Ökologie sind von der Vorhabenträgerin folgende Maßnahmen auf dem Vorhabengrundstück innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes auf ihre Kosten durchzuführen:
 - Extensive Dachbegrünung,
 - Beleuchtung der Parkplatzflächen ausschließlich mit insektenfreundlichen LED,
 - Wasserdurchlässige Beläge auf Stellplatzflächen und Zugangsbereichen soweit mit Vorschriften zur Barrierefreiheit vereinbar.
- (4) § 15 Absatz 3 verpflichtet die Vorhabenträgerin, 5.000 € als Entschädigung für die dort genannte Winterlinde an die Stadt zu bezahlen. Von diesem Betrag werden etwa sieben bis acht neue Bäume gepflanzt werden, einer davon auf demselben Grundstück, auf dem bisher die Winterlinde stand. Für die weiteren sechs bis sieben Ersatzbäume, die mit dem zur Verfügung gestellten Gesamtbetrag von 5.000 € finanziert werden können, wird das Gartenamt geeignete Standorte in den Grünanlagen der angrenzenden Stadtbezirke suchen.
- (5) Die Regelungen des Freiflächengestaltungsplanes (Anlage 3) bleiben hiervon unberührt.

Teil V

Schlussbestimmungen

§ 17

Verkehrsregelungen

- (1) Die durchgezogene Leitlinie (Mittellinie) auf der Friedrich-Ebert-Straße verhindert derzeit die Befahrung der Zufahrten zum Vorhabengrundstück für Linksabbieger. Nach Baufertigstellung nimmt die Vorhabenträgerin mit der Stadt, Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation, Kontakt auf, so dass die durchgezogene Leitlinie durch Abfräsen in eine unterbrochene umgewandelt werden kann. Die Kosten hierfür trägt die Vorhabenträgerin.

- (2) Sollten sich im unmittelbaren Zusammenhang mit den beiden Zufahrten zum Vorhaben Grundstück Einschränkungen in Bezug auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ergeben, dann ist die Stadt berechtigt, ergänzende Verkehrsregelungen nach dem Prinzip „rechts-rein, rechts-raus“ zu treffen.

§ 18 Vertragsstrafen

- (1) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung zur Anlage der Freiflächengestaltung und Grünordnung im Vorhabengebiet aus § 15 Absatz 1 dieses Vertrages nach Ablauf der von der Stadt festgesetzten Frist nicht, ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe von bis zu 10.000 € zu zahlen.
- (2) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung aus § 16 Absatz 3 Spiegelstrich 1 dieses Vertrages zur extensiven Dachbegrünung im Vorhabengebiet nach Ablauf der von der Stadt festgesetzten Frist nicht, ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe von bis zu 15.000 € zu zahlen.
- (3) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung aus § 16 Absatz 3 Spiegelstrich 2 dieses Vertrages zur Beleuchtung der Parkplatzflächen im Vorhabengebiet ausschließlich mit insektenfreundlichen LED nach Ablauf der von der Stadt festgesetzten Frist nicht oder unzureichend, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Nachfrist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung aus § 16 Absatz 3 Spiegelstrich 2 dieses Vertrages zur Beleuchtung der Parkplatzflächen im Vorhabengebiet ausschließlich mit insektenfreundlichen LED auch innerhalb dieser Nachfrist nicht, so ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe von bis zu 10.000 € zu zahlen.
- (4) Die Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes gegen die in den Absätzen 1 bis 3 genannten Verpflichtungen aus §§ 15 und 16 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 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 Absatz 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.

- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Die Regelungen in Absatz 1 und 2 gelten für sämtliche Fälle der Rechtsnachfolge, die Einräumung von Miteigentum, die Bestellung von Erbbaurechten, die Einräumung von Nießbrauchrechten oder vergleichbaren dinglichen Rechten.
- (5) 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 Absatz 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

- (1) Die Vorhabenträgerin ist, nachdem sie diesen Vertrag unterzeichnet hat, fünf Monate an ihr Angebot gebunden.
- (2) Die Stadt erklärt, die Unterzeichnung dieses Vertrages erfolge unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates.
- (3) Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.
- (4) Dieser Vertrag besteht aus 22 Seiten. Beide Vertragsparteien haben jeweils eine Ausfertigung erhalten.

§ 23

Salvatorische Klausel

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Absatz 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität gemäß § 11 Absatz 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.

Stadt Ingolstadt

KEG Projektentwicklung AG

Ingolstadt, den2020
Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Ingolstadt, den2020
Erik Koller
KEG Projektentwicklung AG