

Öffentlich-rechtlicher Sanierungsvertrag und städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Stadt Ingolstadt, Umweltamt, Rathausplatz 9, 85049 Ingolstadt, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Christian Lösel,

- nachfolgend „Stadt Ingolstadt“ genannt -

und

der IN-Campus GmbH, Auto-Union-Straße 1, 85045 Ingolstadt, vertreten durch ihren Geschäftsführer Dr.-Ing. Christof Messner

- nachfolgend „IN-Campus“ genannt:

I. Präambel

Gegenstand dieses Vertrages ist die Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten und sonstigen Kontaminationen sowie der durch schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und sonstige Kontaminationen verursachten Verunreinigungen des Grundwassers auf und unter einer rund 75 ha großen Teilfläche des Geländes der ehemaligen Raffinerie der Bayernoil Raffineriegesellschaft mbH (nachfolgend „Bayernoil“ genannt) in Ingolstadt zum Zwecke der Gefahrenabwehr gemäß den bodenschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Vorschriften sowie zur Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) im Hinblick auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 177 T „IN-Campus“.

- (1) Die an der Eriagstraße in Ingolstadt gelegene ehemalige Raffinerie der Bayernoil mit einer Flächengröße von rund 108 ha wurde ab 1962 sukzessive auf einer Fläche, die zuvor zum Teil mit Auwald bestanden und zum Teil landwirtschaftlich genutzt worden war, errichtet und betrieben und im Jahr 2008 stillgelegt. Nach Aussage von Bayernoil erfolgte in diesem Zeitraum keine Nutzungsänderung, das heißt, die Raffinerie wurde vom Beginn bis zur Stilllegung einheitlich betrieben; es wurde vor allem Normalbenzin hergestellt. Ab 2007, in Teilbereichen auch deutlich früher, wurde das Ge-

lände einer intensiven Altlastenerkundung seitens des Raffineriebetreibers Bayernoil unterzogen. Dabei handelte es sich im Wesentlichen um eine Orientierende Untersuchung sowie Detailuntersuchungen in mehreren Phasen mit nachgeschalteten Sanierungsuntersuchungen, die unter der Leitung des Ingenieurbüros ARCADIS Deutschland GmbH (nachfolgend „ARCADIS“ genannt) bis ca. 2013 ausgeführt wurden. Eine umfassende historische Recherche des Standortes liegt nicht vor; die Ergebnisse einer Bayernoil-internen Standortrecherche waren jedoch in die Konzeption der Orientierenden Untersuchung und der Detailuntersuchungen eingeflossen. Bei den Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Boden des Raffineriegeländes sowie das Grundwasser unterhalb des Geländes sowie im Abstrom außerhalb des Geländes mit sanierungsbedürftigen Schadstoffen belastet sind. Die Altlast wird unter der Nummer 16100488 im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Altlastenkataster gemäß Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes) geführt. Seit Stilllegung der Raffinerie wurden alle oberirdischen baulichen Anlagen zurückgebaut.

- (2) Im Zuge der Vermarktung des Raffineriegrundstücks wurde dieses in insgesamt fünf Teilflächen unterteilt, die in der **Anlage 1** zu diesem Vertrag dargestellt sind. Die Teilflächen 1, 2 und 4 sind mittlerweile einer neuen Nutzung zugeführt. Auf den Teilflächen 1 und 2 im südlichen Bereich des ehemaligen Raffineriegeländes wurde durch die Stadt Ingolstadt und die FC Ingolstadt 04 Stadionbetreiber GmbH ein Sportpark – unter anderem mit Fußballstadion, Trainingsplätzen und Verkehrsinfrastrukturflächen – errichtet; für dieses Areal wurde ein eigener Sanierungsplan erstellt und für verbindlich erklärt. Auf der Teilfläche 4 wurden Verkehrsinfrastruktur (Eriagstraße) und Gewerbeflächen geschaffen. Letztere sind bereits teilweise einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt. Darüber hinaus wurden 2014 sämtliche Oberflächenversiegelungen im südlichen Teil des ca. 75 ha großen restlichen Areals (Teilflächen 3 und 5) rückgebaut; der Großteil des gebrochenen Bauschutts aus dem Rückbau lagert noch an der südöstlichen Grundstücksgrenze.
- (3) Mit Kaufvertrag vom 19.11.2015 veräußerte Bayernoil die Teilflächen 3 und 5 mit Ausnahme der im Eigentum der Eni Deutschland GmbH stehenden FINr. 4624/4 an IN-Campus. Die von Bayernoil verkauften Flächen sind im Grundbuch von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 594, Blatt 26655, unter lfd. Nr. 53 (FINr. 4624), lfd. Nr. 28 (FINr. 4624/9) und lfd. Nr. 37 (FINr. 4624/26) eingetragen. Die Übergabe dieser Flächen an IN-Campus erfolgte am 31.12.2015 um 24:00 Uhr. Die Eigentumsumschreibung ist noch nicht erfolgt. Die IN-Campus beabsichtigt, von der Eni Deutschland GmbH auch das Grundstück FINr. 4624/4 und somit künftig die gesamten Teilflächen 3 und 5 zu erwerben. Die Teilflächen 3 und 5 werden nachfolgend auch „Entwicklungsgelände“ genannt.

Das Entwicklungsgelände liegt zum größten Teil im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mit Bescheid vom 11.03.2014 erteilte die Stadt Ingolstadt der Audi AG einen Vorbescheid über die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Büronutzung mit ca. 35.000 m² Brutto-Grundfläche, einer Werkstattnutzung mit Prüfeinrichtungen mit ca. 10.000 m² Brutto-Grundfläche und der Errichtung von ca. 1.200 Kfz-Parkplätzen auf einer am westlichen Rand des Entwicklungsgebiets gelegenen Fläche von ca. 178 m x 220 m. Der Vorbescheid enthält den Hinweis, dass Fragen hinsichtlich Altlasten, Naturschutz und Wasserrecht mit dem endgültigen Baugenehmigungsverfahren behandelt werden. IN-Campus plant, das Entwicklungsgelände einer gewerblichen und industriellen Entwicklung zuzuführen und dabei insbesondere Unternehmen aus dem Bereich der Technologie- und Innovationsentwicklung anzusiedeln. Zur Schaffung der hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen hat die Stadt Ingolstadt ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 177 T „IN-Campus“ eingeleitet. Die Altlastensanierung des Entwicklungsgeländes wird von IN-Campus durchgeführt.

- (4) Die Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen des Büros ARCADIS hatten ergeben, dass großflächig, aber mit Konzentrationsschwerpunkten, Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen mit aliphatischen und aromatischen Kohlenwasserstoffen (Mineralölkohlenwasserstoffen) und lokal perfluorierten Kohlenwasserstoffen (PFC) vorliegen. Mit Datum vom 09.10.2014 legte ARCADIS einen „Rahmensanierungsplan“ zum Umgang mit den Schadstoffen in Boden und Grundwasser auf den Teilflächen 2 bis 5 der ehemaligen Raffinerie vor, der im Wesentlichen vorsah, die sich im Boden und im Grundwasser befindlichen Schadstoffe den natürlichen Selbstreinigungsmechanismen zu überlassen und nach kurzzeitigen und lokal eng begrenzten Sanierungsmaßnahmen (Ölphasenabschöpfung, Bodenluftabsaugung, mehrwöchige Pump & Treat-Maßnahmen, Bodenaushub) MNA (Monitored Natural Attenuation) als Sanierungsalternative umzusetzen. Aufgrund der unvollständigen Gefährdungsbeurteilung des Standortes (vor allem bezüglich des Auftretens leichtflüchtiger Kohlenwasserstoffe C1 - C10) und fehlender Voraussetzungen für MNA (insbesondere: keine Herdsanierung, kein Nachweis eines umfassenden und wirkungsvollen Schadstoffabbaus) wurde dieser „Rahmensanierungsplan“ seitens der zuständigen Behörden (Umweltamt der Stadt Ingolstadt, Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie Bayerisches Landesamt für Umwelt) als nicht umsetzbar bewertet. Daher wurden deutliche Nachbesserungen gefordert, die in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, LfU und Gesundheitsamt) durch den Anforderungskatalog des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt vom 02.03.2015 formuliert wurden.
- (5) Am 21.07.2015 beauftragte IN-Campus die R & H Umwelt GmbH (nachfolgend „R & H Umwelt“ genannt) mit der Durchführung ergänzender Untersuchungen (Detailuntersuchungen und Sanierungsuntersuchungen) sowie der Erstellung eines neuen

Sanierungsplans für die Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen auf dem Entwicklungsgelände. Nach Durchführung der ergänzenden Untersuchungen legte IN-Campus einen von R & H Umwelt erarbeiteten neuen Sanierungsplan vor. Dieser Sanierungsplan vom 22.01.2016 (unterzeichnet am 28.01.2016) einschließlich aller zum Sanierungsplan gehörenden Anlagen (nachfolgend „Sanierungsplan“ genannt) ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigelegt.

- (6) Die sehr umfassenden und in Teilen abwägenden Ausführungen des Sanierungsplans stellen zwar eine weitreichende Darstellung der Gefahrenlage und der Sanierungsmöglichkeiten dar, werden aber dadurch nicht in allen Belangen den an eine Vertragsgrundlage zu stellenden Konkretisierungsanforderungen gerecht. Daher wurden die wesentlichen, die Sanierung der Altlasten und Grundwasserverunreinigungen betreffenden fachlichen Grundlagen dieses Vertrages in dem Bericht „Ehemaliges Gelände der Bayernoil Raffinerie GmbH Ingolstadt / Teilflächen 3 und 5 - Zusammenfassung und Präzisierung des Sanierungsplans“ vom 01.04.2016 (nachfolgend „Kurzbericht“ genannt) zusammengefasst, präzisiert und ergänzt. Der Kurzbericht, der diesem Vertrag als **Anlage 3** beigelegt ist, stellt die fachliche Basis dieses Vertrages dar. Der Sanierungsplan hat keinen Regelungscharakter, sondern dient als zusätzliche fachliche Erläuterung der Altlastensituation und der Sanierungsmaßnahmen.

Auf der Grundlage des Kurzberichts (**Anlage 3**) schließen die Parteien den nachfolgenden Sanierungsvertrag und städtebaulichen Vertrag, dem der Stadtrat der Stadt Ingolstadt mit Beschluss vom 14.04.2016 zugestimmt hat.

II. Regelungen

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Sanierungsvertrags

- (1) Dieser Vertrag bezieht sich ausschließlich auf das Entwicklungsgelände (Teilflächen 3 und 5 des ehemaligen Raffinerieareals gemäß **Anlage 1** - Boden einschließlich Bodenlösung und Bodenluft sowie Bauwerke, Bauwerksreste und sonstige Anlagen) und auf das unterhalb des Entwicklungsgeländes befindliche Grundwasser.
- (2) Insbesondere gilt dieser Vertrag nicht für die folgenden Flächen und das unter diesen befindliche Grundwasser:
- a) die Teilflächen 1 und 2 gemäß **Anlage 1** (Sportpark),

- b) die Teilfläche 4 gemäß **Anlage 1** (Gewerbegebiet und Verkehrsinfrastruktur),
- c) außerhalb des Entwicklungsgeländes gelegene Grundstücksflächen und Oberflächengewässer sowie das unter ihnen befindliche Grundwasser (insbesondere Bereich östlich dieses Geländes / Grundwasserabstrom), auch soweit in diesen Bereichen bestehende oder künftig noch eintretende Belastungen des Bodens, des Grundwassers und von Oberflächengewässern ihren Ursprung auf dem Entwicklungsgelände haben; für diese Flächen ist die Stadt Ingolstadt zum Teil auch nicht zuständig, weil sie teilweise außerhalb des Stadtgebietes liegen.
- (3) Da sich dieser Vertrag nicht auf Grundstücksflächen und Oberflächengewässer, die außerhalb des Entwicklungsgeländes liegen, und auch nicht auf das unter diesen Flächen befindliche Grundwasser bezieht, hat der Vertrag bezüglich dieser Bereiche keinen - insbesondere keinen abschließenden - Regelungscharakter, weshalb insoweit behördliche Anforderungen zur Durchführung von Untersuchungs-, Sanierungs- und sonstigen Maßnahmen ausdrücklich vorbehalten bleiben.

§ 2

Maßnahmenwerte und Sanierungsziele

Ziel der vertragsgegenständlichen Maßnahmen ist es, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Sanierungsvertrags (§ 1) den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen (vgl. § 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG). Dabei hat die Sanierung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch einschließlich Bodenluft-Mensch und Grundwasser-Bodenluft-Mensch unter Zugrundelegung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 177 T „IN-Campus“ nutzungsbezogen zu erfolgen (vgl. § 4 Abs. 4 BBodSchG). Hierdurch sollen zugleich die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und damit eine der Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser und des Schutzgutes Grundwasser dienen die vereinbarten Maßnahmen zum einen einer möglichst weitgehenden Entfrachtung von Schadstoffen; zum anderen soll durch Sicherungsmaßnahmen verhindert werden, dass kontaminiertes Grundwasser vom Entwicklungsgelände abströmt.

Die konkreten Maßnahmenwerte und Sanierungsziele sind im Einzelnen im Kurzbericht (**Anlage 3**) festgelegt. Die Vertragsparteien erkennen diese Maßnahmenwerte und Sanierungsziele als verbindlich an.

§ 3

Rückbaumaßnahmen; Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen; sonstige Maßnahmen

- (1) IN-Campus verpflichtet sich, auf eigene Kosten die im Kurzbericht (**Anlage 3**) vorgesehenen Rückbau-, Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen sowie sonstigen Maßnahmen einschließlich gegebenenfalls erforderlicher Nachbesserungsmaßnahmen durchzuführen.
- (2) Da es für einen erheblichen Teil des Entwicklungsgeländes noch keine detaillierteren Planungen gibt, zielt der Kurzbericht partiell nicht auf eine einzige Sanierungsvariante ab, sondern lässt hinsichtlich der Ausführung teilweise mehrere Varianten zu. In-soweit ist IN-Campus berechtigt, zwischen den einzelnen Varianten zu wählen unter der Bedingung, dass mit der jeweils gewählten Maßnahme bzw. Maßnahmenkombination die Sanierungsziele in vollem Umfang erreicht werden.
- (3) Derzeit führt IN-Campus mithilfe einer Brunnengalerie und einer temporären Grundwasserreinigungsanlage an der östlichen / südöstlichen Grundstücksgrenze eine Abstomsicherung als hydraulische Abwehrmaßnahme durch. Zur Sicherstellung der dauerhaften Einhaltung der im Kurzbericht festgelegten Sanierungszielwerte für PFC an der Grundstücksgrenze sowie im Hinblick auf die Verhinderung eines Abströmens von PFC vom Entwicklungsgelände ist die hydraulische Abwehrmaßnahme unverzüglich soweit zu ertüchtigen, dass hierdurch das Abströmen von mit PFC und mit sonstigen Schadstoffen belasteten Grundwassers über die Grundstücksgrenze im zur vollständigen Gefahrenabwehr erforderlichen Umfang verhindert wird. IN-Campus hat nach Maßgabe des Kurzberichts einen diesbezüglichen Nachweis zu erbringen.

IN-Campus verpflichtet sich, unverzüglich die für die Durchführung dieser ertüchtigten Abstomsicherung notwendigen technischen Unterlagen, Genehmigungsplanungen für die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Gestattungen, hydraulischen Berechnungen und alle notwendigen Unterlagen für die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung nach dem UVP-Gesetz vorzulegen. Als spätestster Termin hierfür wird zwischen den Vertragsparteien der 31.12.2016 vereinbart. IN-Campus hat die für die vollständige Gefahrenabwehr exakt erforderliche Förderleistung für den Grundwasserstand mit maximalem Wasserandrang mittels hydraulischer Modellrechnungen zu ermitteln und mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt rechtzeitig abzustimmen. Für die Teile des Grundwasserabstroms, die nicht hydraulisch gesichert werden, ist ein Konzept zum Monitoring vorzulegen, mit welchem sicher nachgewiesen wird, dass in keinem Bereich Grundwasser mit unzulässigen Schadstoffkonzentrationen oder unzulässige Schadstofffrachten vom Grundstück abströmen.

IN-Campus verpflichtet sich, bis spätestens 9 (neun) Monate nach Erteilung der für die Durchführung der ertüchtigten Abstomsicherung erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und gegebenenfalls notwendigen sonstigen öffentlich-rechtlichen Gestattungen die erforderlichen Anlagen zu errichten und diese Anlagen bis zum Nachweis des Erreichens der vereinbarten Sanierungsziele zu betreiben.

Sollte an einer oder mehreren anderen Stellen am Rand des Entwicklungsgeländes ein Abströmen von Grundwasser, das über die festgelegten Sanierungsziele hinaus mit Schadstoffen belastet ist, festgestellt werden, ist dies durch das Abpumpen von Abwehrbrunnen zu unterbinden.

Falls die sich bei Einhaltung der Sanierungszielwerte einstellenden Schadstofffrachten und / oder Schadstoffkonzentrationen (insbesondere PFC) dazu geeignet sind, abstromig gelegene Gewässer in einer Art und Weise zu beeinflussen, dass gesetzliche Vorgaben nicht eingehalten werden können, hat IN-Campus weitere geeignete Maßnahmen auf dem Entwicklungsgelände zu ergreifen. Über die im örtlichen Zuständigkeitsbereich der Stadt Ingolstadt zu treffenden Maßnahmen findet gegebenenfalls eine Abstimmung zwischen der Stadt Ingolstadt und IN-Campus statt, wobei sich beide Seiten um eine einvernehmliche Lösung bemühen werden. Wird bei dieser Abstimmung wider Erwarten keine Einigung erzielt, so entscheidet die Stadt Ingolstadt durch Bescheid allein über die durchzuführenden Maßnahmen. IN-Campus hat vor einer künftigen Abschaltung der Abstomsicherung nachzuweisen, dass die im Kurzbericht festgelegten Sanierungszielwerte dauerhaft eingehalten werden.

Soweit andere Behörden - z. B. das Landratsamt Eichstätt - örtlich zuständig sind, bleiben deren Befugnisse durch die vorstehenden Regelungen unberührt.

- (4) Auch nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen werden sich noch Restbelastungen an Kohlenwasserstoffen und perfluorierten Kohlenwasserstoffen im Untergrund des Entwicklungsgeländes befinden. Daher sind zusätzlich die im Kurzbericht dargestellten Schutzmaßnahmen durchzuführen und die im Kurzbericht genannten Nutzungseinschränkungen zu beachten. Mögliche weitergehende Einschränkungen durch Festsetzungen des Bebauungsplans und Nebenbestimmungen zu Baugenehmigungen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Gestattungen sowie durch bauaufsichtliche oder sonstige behördliche Anordnungen bleiben unberührt.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Bodenluft-Mensch sind die im Kurzbericht beschriebenen Maßnahmen durchzuführen, um gesunde Arbeits- und Aufenthaltsbedingungen für die auf dem Gelände zukünftig tätigen bzw. wohnenden (im letztgenannten Fall z. B. Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsleiter) Menschen sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten.

Insbesondere sind im Hinblick auf die für eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit besonders relevanten gasförmigen Schadstoffe (leichtflüchtige aliphatische und aromatische Kohlenwasserstoffe C1-C10) in Bereichen mit einer geplanten Überbauung oder Oberflächenversiegelung zusätzlich geeignete bautechnische Maßnahmen wie z. B. die Anlage von Gasdrainagen durchzuführen.

- (5) Im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen hat IN-Campus dem Umweltamt und Gesundheitsamt der Stadt Ingolstadt, dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und den sonstigen zuständigen Fachbehörden sowie nach vorheriger terminlicher Abstimmung den von ihnen beauftragten Dritten jederzeit den Zutritt auf das Entwicklungsgelände zu gestatten und Auskunft über den Stand der Maßnahmen zu geben.
- (6) Die Verpflichtungen der IN-Campus schließen die fachgerechte Begleitung der Maßnahmen inklusive der Anfertigung der vorgesehenen Dokumentationen und Berichte durch von der IN-Campus im Einvernehmen mit der Stadt Ingolstadt ausgewählte Sachverständige ein. IN-Campus verpflichtet sich, diese Sachverständigen anzuweisen, den Vertretern der Stadt Ingolstadt auf Nachfrage Auskunft über alle Tatsachen zu erteilen, die im Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen und sonstigen nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen stehen.
- (7) IN-Campus verpflichtet sich, gegenüber der Stadt Ingolstadt jeweils durch die im Kurzbericht verbindlich festgelegten Monitoringmaßnahmen nachzuweisen, dass alle im Kurzbericht genannten Sanierungsziele dauerhaft erreicht wurden.
- (8) Im Übrigen wird hinsichtlich der von IN-Campus durchzuführenden Maßnahmen auf den Kurzbericht (**Anlage 3**) Bezug genommen.

§ 4

Im Zuge von Rückbaumaßnahmen angetroffene Schadstoffbelastungen

- (1) Werden beim Rückbau von Oberflächenversiegelungen, Leitungen, Kanälen oder sonstigen Bauwerken oder Bauwerksresten Schadstoffbelastungen angetroffen, hat IN-Campus auch bezüglich dieser Belastungen eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen, um das Erfordernis von Maßnahmen zu bestimmen. IN-Campus verpflichtet sich, die Stadt Ingolstadt / Umweltamt über angetroffene Schadstoffbelastungen sowie über die einzelnen Gefährdungsabschätzungen jeweils unverzüglich zu informieren. Über die zu treffenden Maßnahmen findet gegebenenfalls eine Abstimmung zwischen der Stadt Ingolstadt und IN-Campus statt, wobei sich beide Seiten um eine einvernehmliche Lösung bemühen werden. Wird bei dieser Abstimmung wi-

der Erwarren keine Einigung erzielt, so entscheidet die Stadt Ingolstadt durch Bescheid allein über die durchzuführenden Maßnahmen.

- (2) Die Durchführung einer Gefährdungsabschätzung ist nicht erforderlich, soweit bei Rückbau- oder Aushubmaßnahmen angetroffenes kontaminiertes Material im Zuge des Rückbaus bzw. Aushubs sogleich entfernt und ordnungsgemäß entsorgt wird.
- (3) Wird eine Grundwasserverunreinigung außerhalb der Maßnahmenbereiche angetroffen, so schaltet IN-Campus einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ein. Der Sachverständige nimmt eine Gefährdungsabschätzung vor und entscheidet über die im Kontext dieses Vertrages ggf. erforderlichen Maßnahmen und teilt das Ergebnis dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt mit.

§ 5

Nachträglich angetroffene Schadstoffbelastungen

- (1) Werden nach Durchführung der Rückbaumaßnahmen und / oder im Zuge der Sanierungsmaßnahmen Schadstoffbelastungen angetroffen, die im Kurzbericht noch nicht berücksichtigt sind, gelten die in § 4 beschriebenen Verpflichtungen von IN-Campus und das Entscheidungsrecht der Stadt Ingolstadt nach § 4 Abs. 1 Satz 4 entsprechend, soweit sich aus den Schadstoffbelastungen ein Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutzrechts oder des Wasserrechts oder im Hinblick auf die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen ergeben könnte. Die vorstehende Regelung gilt auch für Schadstoffbefunde, die im Zuge anderer Maßnahmen – wie z. B. Baumaßnahmen auf dem Entwicklungsgelände (unabhängig davon, wer diese durchführt) – erhoben werden.
- (2) § 4 Abs. 3 gilt entsprechend.

§ 6

Behördliche Gestattungen

Soweit für die nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen Zustimmungen, Erlaubnisse, Genehmigungen oder sonstige Gestattungen erforderlich sind, verpflichtet sich die Stadt Ingolstadt, diese zu erteilen bzw. – soweit die Stadt Ingolstadt für die Erteilung nicht zuständig ist – auf ihre beschleunigte Erteilung hinzuwirken, soweit ihrer Erteilung keine zwingenden Versagungsgründe entgegenstehen. Dabei bleiben Auflagen und sonstige Nebenbestimmungen ausdrücklich vorbehalten. Die erforderlichen Gestattungen hat IN-Campus jeweils rechtzeitig vor Durchführung der betreffenden Maßnahmen auf eigene Kosten unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen zu beantragen.

§ 7

Duldungspflichten der Grundstückseigentümer; Dienstbarkeiten

- (1) Im Hinblick darauf, dass Bayernoil derzeit noch Eigentümer der im Entwicklungsgelände gelegenen Grundstücke ist, verpflichtet sich Bayernoil, bis zur Eigentumsumschreibung die Durchführung aller in diesem Vertrag einschließlich der Vertragsanlagen vorgesehenen Maßnahmen zu dulden und diese Verpflichtung sowie die Weitergabeverpflichtung auch ihren eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- (2) IN-Campus verpflichtet sich, im Falle der Veräußerung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen, die von Regelungen dieses Vertrages berührt werden, oder der Belastung von solchen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen mit einem Erbbaurecht oder der Einräumung von sonstigen Nutzungsrechten an solchen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen den jeweiligen Erwerber bzw. Erbbauberechtigten bzw. sonstigen Nutzungsberechtigten dazu zu verpflichten, die Durchführung aller in diesem Vertrag einschließlich der Vertragsanlagen vorgesehenen Maßnahmen zu dulden und diese Verpflichtung sowie die Weitergabeverpflichtung auch seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Darüber hinaus verpflichtet sich IN-Campus, die vorstehend genannte Duldungspflicht des jeweiligen Erwerbers bzw. Erbbauberechtigten jeweils durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit am veräußerten Grundstück bzw. am Erbbaurecht zugunsten der Stadt Ingolstadt / Umweltamt dinglich zu sichern. IN-Campus hat die Stadt Ingolstadt / Umweltamt unverzüglich über jede Veräußerung von Flächen, Bestellung eines Erbbaurechts oder Einräumung eines sonstigen Nutzungsrechts im Bereich des Entwicklungsgeländes unter Vorlage der betreffenden Urkunden zu informieren.

§ 8

Patronatserklärung

IN-Campus verpflichtet sich, der Stadt Ingolstadt spätestens bei der Unterzeichnung dieses Vertrages eine Patronatserklärung der AUDI AG zu übergeben, mit der sich die AUDI AG verpflichtet, die IN-Campus stets so mit finanziellen Mitteln auszustatten, dass die IN-Campus ihre sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag in vollem Umfang erfüllen kann.

§ 9

Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

IN-Campus unterwirft sich gegenüber der Stadt Ingolstadt wegen ihrer sämtlichen in diesem Vertrag einschließlich der Vertragsanlagen genannten Verpflichtungen gemäß Art. 61 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) der sofortigen Vollstreckung.

§ 10

Beendigung der Maßnahmen, Bestätigung der Stadt Ingolstadt, Sanierungsvermerk

- (1) Hat IN-Campus nach Maßgabe der festgelegten Kontrollmaßnahmen den Nachweis erbracht, dass alle in diesem Vertrag einschließlich der Vertragsanlagen festgelegten Sanierungsziele dauerhaft erreicht wurden, sind die von IN-Campus auf dem Entwicklungsgelände bezüglich der schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten und Grundwasserbelastungen vorzunehmenden Untersuchungs-, Sanierungs- und sonstigen Maßnahmen beendet. IN-Campus ist dann nicht verpflichtet, hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen, Altlasten und Grundwasserbelastungen auf dem Entwicklungsgelände weitere Maßnahmen durchzuführen. Die vorstehenden Sätze 1 und 2 gelten nicht für Monitoringmaßnahmen, die nach dem Erreichen der Sanierungsziele noch erforderlich sind. Die Regelungen nach § 3 Ziffer (3) im Zusammenhang mit der möglichen Beeinflussung abstromig gelegener Gewässer und § 14 Ziffer (3) bleiben von Satz 1 und 2 unberührt.
- (2) Die Stadt Ingolstadt ist verpflichtet, nach dauerhafter Erreichung aller festgelegten Sanierungsziele
 - a) der IN-Campus schriftlich zu bescheinigen, dass die Sanierungsziele entsprechend dem Sanierungsvertrag erreicht wurden,
 - b) das Entwicklungsgelände als nutzungsorientiert saniert aus dem Altlastenverdacht und dem Altlastenkataster der Stadt Ingolstadt zu entlassen und
 - c) die Eintragung eines Vermerks im Altlastenkataster des Landesamts für Umwelt über die erfolgte nutzungsorientierte Sanierung des Entwicklungsgeländes zu veranlassen (vgl. Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes).
- (3) Hat IN-Campus für eine oder mehrere Teilflächen des Entwicklungsgeländes nach Maßgabe der festgelegten Kontrollmaßnahmen den Nachweis erbracht, dass alle in diesem Vertrag einschließlich der Vertragsanlagen festgelegten Sanierungsziele dauerhaft erreicht wurden, so gelten für diese einzelnen Teilflächen die unter den vorstehenden Ziffern (1) und (2) getroffenen Regelungen entsprechend unter der Voraussetzung, dass es sich bei den einzelnen Teilflächen jeweils um selbstständige Buchgrundstücke handelt.

§ 11 Freistellung von Bayernoil

- (1) Die Stadt Ingolstadt verpflichtet sich nach Maßgabe der nachfolgenden Ziffer (2), ab Inkrafttreten dieses Vertrages von Bayernoil in deren Eigenschaft als Verhaltensstörer, Zustandsstörer und früherer Grundstückseigentümer sowie von den Rechtsvorgängern, Gesellschaftern und gesetzlichen Vertretern von Bayernoil keine Untersuchungs-, Sanierungs- oder sonstigen Maßnahmen mehr zu verlangen. Bayernoil sowie ihre Rechtsvorgänger, Gesellschafter und gesetzlichen Vertreter werden insoweit von ihren öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen nach Maßgabe der nachfolgenden Ziffer (2) freigestellt.
- (2) Die Verpflichtung der Stadt Ingolstadt nach vorstehender Ziffer (1) gilt in räumlicher Hinsicht ausschließlich für das Entwicklungsgelände (Teilflächen 3 und 5 gemäß **Anlage 1**) und das darunter befindliche Grundwasser. Bezüglich aller außerhalb des Entwicklungsgeländes gelegenen Flächen, des unterhalb von solchen Flächen gelegenen Grundwassers und von außerhalb des Entwicklungsgeländes gelegenen Oberflächengewässern behält sich dagegen die Stadt Ingolstadt ausdrücklich vor, bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen von Bayernoil künftig die Durchführung von Untersuchungs-, Sanierungs- und sonstigen Maßnahmen zu verlangen, auch soweit in den Bereichen außerhalb des Entwicklungsgeländes bestehende oder künftig noch eintretende Belastungen des Bodens, des Grundwassers und von Oberflächengewässern ihren Ursprung in der Nutzung des Entwicklungsgeländes durch Bayernoil als Raffineriebetrieb haben. Die Anwendung des § 4 Abs. 6 BBodSchG wird in Bezug auf Belastungen des Entwicklungsgeländes und des darunter befindlichen Grundwassers ausgeschlossen.

§ 12 Kostentragung

- (1) IN-Campus verpflichtet sich zur Tragung sämtlicher Kosten, die im Zusammenhang mit dem Abschluss und dem Vollzug dieses Vertrages - insbesondere im Zusammenhang mit der Durchführung der in den §§ 3 ff., dem Kurzbericht (**Anlage 3**) und dem Sanierungsplan (**Anlage 2**) genannten Maßnahmen - sowie im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 177 T „IN-Campus“ in der Vergangenheit entstanden sind und künftig entstehen werden. Zu diesen Kosten gehören auch die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 177 T einschließlich der Kosten für die nach Einschätzung der Stadt Ingolstadt erforderlichen Gutachten. Ausgenommen hiervon sind Kosten für die fachliche und rechtliche Beratung der Stadt Ingolstadt - insbesondere solche, die

bisher durch die Tätigkeit der bfm Umwelt GmbH und von Herrn Rechtsanwalt Ulrich Steffen entstanden sind und künftig entstehen werden.

- (2) Soweit die Stadt Ingolstadt mit im Sinne des Absatzes 1 von der IN-Campus zu tragenden Kosten in Vorleistung gegangen ist und künftig gehen wird, ist IN-Campus verpflichtet, der Stadt Ingolstadt diese Kosten zu erstatten. Die betreffenden Auslagen werden durch die Stadt Ingolstadt künftig jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres für das jeweils abgelaufene Kalenderjahr gegenüber der IN-Campus gegen Nachweis abgerechnet. Die vor dem 01.01.2016 bereits angefallenen Auslagen wird die Stadt Ingolstadt am 01.07.2016 der IN-Campus gegen Nachweis in Rechnung stellen. Die jeweiligen Beträge sind jeweils vier Wochen nach Rechnungsstellung durch die Stadt Ingolstadt zur Zahlung durch die IN-Campus fällig.
- (3) Die Verpflichtung zur Übernahme und gegebenenfalls Erstattung der unter den vorstehenden Ziffern (1) und (2) genannten Kosten durch IN Campus gilt auch für den Fall, dass die eingeleitete Planung von der Stadt Ingolstadt nicht fortgeführt wird. In diesem Fall hat IN Campus nur die Kosten zu tragen, die bis zum Zeitpunkt eines entsprechenden Stadtratsbeschlusses bereits angefallen sind, sowie diejenigen Kosten, die darüber hinaus noch anfallen werden, soweit ein entsprechender Auftrag zu dem genannten Zeitpunkt bereits erteilt ist. Die vorgenannte Kostenübernahme- und Erstattungspflicht besteht unabhängig davon, ob die übrigen Bestimmungen des vorliegenden Vertrages wirksam sind oder bleiben, und bleibt auch nach einem etwaigen Rücktritt von diesem Vertrag oder einer etwaigen Kündigung oder Anpassung dieses Vertrages bestehen.

§ 13

Kein Anspruch auf Bauleitplanung; Verzicht auf Kostenerstattung und Schadensersatz

- (1) Die Stadt Ingolstadt und IN-Campus sind sich darin einig, dass die Stadt Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann und sie daher weder eine Verpflichtung zur Schaffung oder Änderung von Baurecht für die auf dem Entwicklungsgelände liegenden Grundstücke eingeht noch eine Zusage auf Durchführung und Abschluss des Bebauungsplanverfahrens oder Erklärungen abgibt, die sie an einer unvoreingenommenen, gegenüber den Anregungen im Bauleitplanverfahren offenen Abwägung hindern könnten. Dementsprechend hat IN-Campus gegen die Stadt Ingolstadt keinerlei Ansprüche auf Aufstellung eines Bebauungsplans und keinerlei Schadensersatz-, Entschädigungs- oder sonstige Ansprüche bei einem Abbruch des Planungsverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplans als dem erwarteten. Maßnahmen, die IN-Campus - insbesondere bezüglich des Wirkungspfades Boden-

Mensch - vor Inkrafttreten des Bebauungsplans durchführt, erfolgen somit auf eigenes Kostenrisiko von IN-Campus.

- (2) Insbesondere verzichtet IN-Campus gegenüber der Stadt Ingolstadt auf jegliche Ansprüche auf Erstattung von Planungs-, Rechtsberatungs-, Gutachter-, Projektierungs- oder sonstigen Kosten, die IN-Campus im Zusammenhang mit der vertragsgegenständlichen Sanierung und Bauleitplanung entstanden sind oder noch entstehen werden, sowie auf Entschädigungsansprüche und Schadensersatzansprüche jeglicher Art (insbesondere auch wegen entgangenen Gewinns) für den Fall, dass – gleich, aus welchen Gründen – das Bauleitplanverfahren eingestellt wird oder der Bebauungsplan nicht, nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraums oder nicht mit den Festsetzungen gemäß den Vorstellungen von IN-Campus rechtsverbindlich wird.

§ 14

Vertragsbestandteile, aufschiebende Bedingung, Zusammenarbeit, Vertragsanpassung, Nebenabreden, Schriftformerfordernis, Salvatorische Klausel

- (1) Alle Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Hiernach sind insbesondere die im Kurzbericht (**Anlage 3**) getroffenen Festlegungen verbindlich. Sofern und soweit Widersprüche zwischen dem Text dieser Vertragsurkunde und dem Kurzbericht (**Anlage 3**) bestehen, sind die in der Vertragsurkunde getroffenen Regelungen vorrangig. Gegenüber dem Sanierungsplan, der lediglich als zusätzliche fachliche Erläuterung der Altlastensituation und der Sanierungsmaßnahmen dient, haben die Vertragsurkunde und der Kurzbericht stets Vorrang.
- (2) Bezüglich des Grundstücks FINr. 4624/4 wird dieser Vertrag unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass die IN-Campus das Eigentum oder den unmittelbaren Besitz an diesem Grundstück erwirbt.
- (23) Die Vertragsparteien verpflichten sich, bei der Durchführung dieses Vertrages vertrauensvoll zusammenzuarbeiten. Sie werden sich stets bemühen, Schwierigkeiten - sollten sie bestehen oder noch auftreten - gemeinsam und einvernehmlich zu beheben.
- (34) Die Stadt Ingolstadt und IN-Campus verpflichten sich, den Inhalt dieses Vertrages durch Änderungen und / oder Ergänzungen anzupassen, sofern und soweit sich dies - insbesondere aufgrund neuer Erkenntnisse oder geänderter technisch-naturwissenschaftlicher Verhältnisse - nachträglich als erforderlich erweist. Bayernoil stimmt solchen Änderungen und Ergänzungen, die „bilateral“ zwischen der Stadt Ingolstadt und IN-Campus vereinbart werden, bereits jetzt zu unter der Bedingung, dass die gegebenenfalls erfolgenden Änderungen oder Ergänzungen für Bayernoil

mit keinen rechtlichen, wirtschaftlichen oder sonstigen Nachteilen und insbesondere mit keinen Änderungen des § 7 Ziffer (1) und des § 11 des Vertrages verbunden sind. Art. 60 BayVwVfG sowie das Entscheidungsrecht der Stadt Ingolstadt in den Fällen des § 4 Abs. 1 Satz 4 und des § 5 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 4 dieses Vertrages bleiben unberührt.

- (45) Im Hinblick auf Art. 60 Abs. 1 BayVwVfG stellen die Parteien klar, dass eine wesentliche Änderung der Verhältnisse, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend gewesen sind, insbesondere dann anzunehmen ist, wenn der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 177 T „IN-Campus“ nicht bis spätestens 31.07.2017 gefasst wird oder wenn der Bebauungsplan Nr. 177 T „IN-Campus“ (auch im Rahmen einer Inzidentkontrolle) für unwirksam erklärt wird.
- (56) Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform (Art. 57 BayVwVfG).
- (67) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam und / oder undurchführbar sein oder werden, so wird entgegen Art. 59 Abs. 3 BayVwVfG die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung mit rückwirkender Kraft durch eine rechtlich zulässige Bestimmung zu ersetzen, durch die der mit diesem Vertrag bezweckte Erfolg soweit wie möglich erreicht wird, sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen. Entsprechendes gilt im Falle einer Lücke dieses Vertrages.

Ingolstadt, den

Stadt Ingolstadt
Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Ingolstadt, den

IN-Campus GmbH
Dr. Christof Messner
Geschäftsführer

Die Bayernoil Raffineriegesellschaft mbH erklärt ihre Zustimmung zu den für sie geltenden Regelungen in § 7 Ziffer (1), § 11 und § 14 Ziffer (3) und tritt insoweit diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag bei.

Neustadt an der Donau, den

Bayernoil Raffineriegesellschaft mbH
Michael Raue
Geschäftsführer

Bayernoil Raffineriegesellschaft mbH
Karl Strummer
Geschäftsführer

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan des ehemaligen Raffineriegeländes mit Teilflächen
- Anlage 2: Sanierungsplan vom 22.01.2016 einschließlich Anlagen 1.1 bis 19.2 zum Sanierungsplan
- Anlage 3: Bericht „Ehemaliges Gelände der Bayernoil Raffinerie GmbH Ingolstadt / Teilflächen 3 und 5 - Zusammenfassung und Präzisierung des Sanierungsplans“ vom 01.04.2016 einschließlich Anlagen 1 bis 4

Anlage 1: Lageplan des ehemaligen Raffineriegeländes mit Teilflächen



916