

**Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“**

Die

Stadt Ingolstadt

vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. jur. Christian Scharpf
dieser wiederum vertreten durch die Stadtbaurätin Frau Ulrike Wittmann-Brand
Rathausplatz 2, 85049 Ingolstadt

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt –

und

die Volksbank Raiffeisenbank Bayern Mitte eG

vertreten durch die Vorstände,
Ludwigstraße 34, 85049 Ingolstadt
eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Ingolstadt unter GnR 12

- nachfolgend „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

schließen

mit Zustimmung

der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Thomas Hehl
Ringlerstraße 28, 85057 Ingolstadt

folgenden

Durchführungsvertrag:

INHALTSVERZEICHNIS

Anlagenverzeichnis	3
I. Abschnitt - Allgemeines	4
§ 1 Vertragsgegenstand	4
§ 2 Beschreibung des Vorhabens	5
§ 3 Vorhabenträgerin	6
II. Abschnitt - Durchführungsverpflichtung	7
§ 4 Durchführungsverpflichtung	7
§ 5 Bauausführung	9
III. Abschnitt - Herstellung von Erschließungsanlagen	9
§ 6 Herstellung der Erschließungsstraße und weiterer Anlagen	9
§ 7 Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11
IV. Abschnitt - Weitere Verpflichtungen bei der Durchführung des Vorhabens	12
§ 8 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder; Ersatz für den Entfall von Stellplätzen für die Saturn Arena.....	12
§ 9 Vorkehrungen zum Schutz des Baumbestandes.....	13
§ 10 Linden-Karree	13
§ 11 Grünordnung/Freiflächengestaltung	14
§ 12 Artenschutz	15
§ 13 Anlieferung	15
§ 14 Kampfmittelfreiheit.....	15
§ 15 Immissionsschutz	15
§ 16 Grundwassermessstelle	16
§ 17 Ausbildung tiefliegender Grundstücksteile.....	16
§ 18 Regelungen betreffend die Bauphase	17
§ 19 Nutzung öffentlicher Einrichtungen und insbesondere Straßen.....	17
§ 20 Ersatzvornahme.....	17
V. Abschnitt - Schlussbestimmungen	18
§ 21 Sonstige Kosten der Stadt	18
§ 22 Rechtsnachfolger, Haftungsübernahme	18
§ 23 Planungsfreiheit, Haftungsausschluss	19
§ 24 Salvatorische Klausel.....	19
§ 25 Änderungen und Ergänzungen.....	20
§ 26 Aufschiebende Bedingung, Kündigung, Anpassung.....	20
§ 27 Verweisung	21
§ 28 Zustimmung der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH.....	21

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Lageplan mit Kennzeichnung des Vertragsgebiets
Anlage 2	Lageplan mit Kennzeichnung des Vorhabengebiets
Anlage 3	Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan 120 A Ä I „Donau-Tower“ der Dragomir Stadtplanung GmbH / des Stadtplanungsamtes mit Stand vom 11.02.2022
Anlage 4	Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ der Dragomir Stadtplanung GmbH / des Stadtplanungsamtes mit Stand vom Januar 2022
Anlagen 5	<p>Vorhaben- und Erschließungsplan der Schulz und Schulz Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit r + b landschaft s architektur bestehend aus folgenden Plänen, jeweils M 1:500</p> <ul style="list-style-type: none">- Plan 1 - Freiflächengestaltungsplan v. 19.01.2022- Plan 2 - Abstandsflächenplan v. 20.01.2022- Plan 3 - Grundriss 2. UG, Grundriss 1. UG v. 20.01.2022- Plan 4 - Grundriss EG, Grundriss 1. OG v. 20.01.2022- Plan 5 - Grundriss 2. OG bis 5. OG; Grundriss 6. OG bis 13. OG; Grundriss 14. OG v. 20.01.2022- Plan 6 - Schnitt A-A (quer) v. 20.01.2022- Plan 7 - Schnitt B-B (längs) v. 20.01.2022- Plan 8 - Ansicht Nord, Ansicht West v. 14.02.2022- Plan 9 - Ansicht Süd, Ansicht Ost v. 14.02.2022- Plan 10 - Fassadenschnitt (M 1:50) v. 20.01.2022
Anlage 6	Kanalplanung vom 31.01.2022/31.05.2022
Anlage 7	Städtebauliche Grundvereinbarung vom 19.02.2021/02.03.2021
Anlage 8	Abschrift der Urkunde URNr. 1785/18 des Notars Dr. Christian Auktor, Ingolstadt vom 29.11.2018
Anlage 9	Plan „Übersicht Maßnahmenbereiche“ vom 13.07.2022
Anlage 10	Plan „Übersicht erweiterte Erschließungsmaßnahmen“ vom 20.07.2022

I. Abschnitt - Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung des im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ zugelassenen Bauvorhabens einschließlich der erforderlichen Erschließungsbauwerke sowie der grünordnerischen Maßnahmen.
 2. Das Vertragsgebiet umfasst die im amtlichen Lageplan (Anlage 1) rot umgrenzten Grundstücke Fl.Nrn. 5356/211, 5356/155 (Teilfläche), 5356/106 (Teilfläche) und 5356/185 (Teilfläche), jeweils der Gemarkung Ingolstadt.
 3. Der nachfolgend aufgeführte Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt für Ingolstadt
 - 3.1 Fl. Nr. 5356/106, Bei der Arena, Verkehrsfläche zu 0,2349 ha;
Fl. Nr. 5356/185, Bei der Arena, Verkehrsfläche zu 0,1086 ha;

Als (Allein-) Eigentümerin des vorbezeichneten Grundbesitzes ist eingetragen die Stadt Ingolstadt.
 - 3.2 Fl. Nr. 5356/211, Südliche Ringstraße, Verkehrsfläche zu 0,3295 ha;
Fl. Nr. 5356/155, Südliche Ringstraße 64, Verkehrsfläche zu 3,3548 ha;

Als (Allein-) Eigentümerin des vorbezeichneten Grundbesitzes ist eingetragen die Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH.
 4. Bestandteile dieses Vertrages sind
 - 4.1 Lageplan mit Kennzeichnung des Vertragsgebiets (Anlage 1)
 - 4.2 Lageplan mit Kennzeichnung des Vorhabengebietes (Anlage 2)
 - 4.3 der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ der Dragomir Stadtplanung GmbH / des Stadtplanungsamtes mit Stand vom 11.02.2022 (Anlage 3);
-

- 4.4 Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan 120 A Ä I „Donau-Tower“ der Dragomir Stadtplanung GmbH / des Stadtplanungsamtes mit Stand vom Januar 2022 (Anlage 4);
- 4.5 Vorhaben- und Erschließungsplan der Schulz und Schulz Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit r + b landschaft s architektur (Pläne 1 bis 10) vom 19.01.2022 / 20.01.2022 / 14.02.2022 (Anlagen 5);
- 4.6 Kanalplanung vom 31.01.2022/31.05.2022 (Anlage 6);
- 4.7 Abschrift der Urkunde URNr. 1785/18 des Notars Dr. Christian Auktor, Ingolstadt vom 29.11.2018 (Anlage 8)
- 4.8 Plan „Übersicht Maßnahmenbereiche“ vom 13.07.2022 (Anlage 9)
- 4.9 Plan „Übersicht erweiterte Erschließungsmaßnahmen“ vom 20.07.2022 (Anlage 10)

§ 2 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Bürogebäudes, welches aus einem Hochhausturm mit 15 Geschossen, einem ein- und sechsgeschossigem Anbau sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage besteht. Neben Büroflächen ist in das Erdgeschoss des Neubaus eine öffentlich zugängliche gastronomische Nutzung zu integrieren.

Näheres ergibt sich aus dem als Bestandteil dieses Vertrages beigefügten vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ (Anlage 3), der Planbegründung (Anlage 4), der Vorhaben- und Erschließungsplanung (Anlagen 5) sowie den nachfolgenden Bestimmungen.

§ 3 Vorhabenträgerin

1. Vorhabenträgerin ist die VR Bank Bayern Mitte eG.
2. Die in § 1 Abs. 3.1 dieses Vertrages erwähnten Grundstücke stehen im Eigentum der Stadt. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB sind Teilflächen dieser Grundstücke in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen worden, da im Zuge des Neubauvorhabens Umbaumaßnahmen im Bereich der Straße „Bei der Arena“ erforderlich werden.

Die in § 1 Abs. 3.2 bezeichneten Flächen stehen im Eigentum der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH.

Die Teilfläche des Grundstücks der Fl.Nr. 5356/155, Gemarkung Ingolstadt, ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen, da im Zuge des Vorhabens auf diesen Grundstücksteilflächen die Errichtung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie Umbauarbeiten im Bereich der Straße „Bei der Arena“ notwendig werden. Zudem sind Anpassungen im Grünbestand des Lindenkarrees im Kreuzungsbereich „Bei der Arena“ / „Südliche Ringstraße“ vorgesehen.

Für das Vorhabengrundstück der Fl.Nr. 5356/211, Gemarkung Ingolstadt, wurde zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH am 29.11.2018 ein Kaufvertrag notariell geschlossen (Anlage 9). Demnach hat die Vorhabenträgerin an dem Grundstück das Alleineigentum erworben und ist unwiderruflich befugt, auf der betreffenden Fläche ein Bürogebäude zu errichten. Soweit die Vorhabenträgerin auf einbezogene Flächen zugreifen muss, die im Eigentum der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH stehen, stimmt diese dem Vertrag seinem gesamten Inhalt nach zu. Die Vorhabenträgerin ist somit rechtlich in der Lage, das Vorhaben durchzuführen. Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit hat die Vorhabenträgerin nachgewiesen durch Vorlage eines Finanzierungsplanes.

II. Abschnitt - Durchführungsverpflichtung

§ 4 Durchführungsverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich unter Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ (Anlage 3) sowie der Vorhaben- und Erschließungsplanung (Anlagen 5) und der Bestimmungen dieses Vertrages gegenüber der Stadt zur Durchführung des in § 2 näher beschriebenen Vorhabens und der hierfür innerhalb des Vertragsgebietes erforderlichen Erschließungs- und Grünordnungsmaßnahmen nach Maßgabe der Bestimmungen in Abschnitt III und §§ 9 ff. dieses Vertrages.

Die Vorhabenträgerin trägt die gesamten Kosten und führt das Vorhaben in eigenem Namen und für eigene Rechnung durch. Die Stadt trägt ihre Personal- und Sachmittelkosten selbst.

2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens nach Ablauf von sechs Monaten nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben sowie Neben- und Außenanlagen im Vorhabengebiet zusammen mit dem Freiflächengestaltungsplan bei der Stadt (Bauordnungsamt) sowie ggf. weiter erforderliche Genehmigungsanträge bei den zuständigen Behörden einzureichen.
 3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens nach Ablauf von sechs Monaten nach Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung und sonstiger erforderlicher vorhabenbezogener Genehmigungen mit der Bauausführung des Vorhabens zu beginnen. Die Bauarbeiten sind so zügig durchzuführen, dass sämtliche Gebäude des Vorhabens bis spätestens 48 Monate nach dem vereinbarten Baubeginn bezugs- und betriebsfertig hergestellt sind. Bis zum Zeitpunkt der bezugs- und betriebsfertigen Herstellung der Gebäude müssen auch die Zugänge und Zufahrten, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegte Fläche sowie die durch das Vorhaben ausgelösten Stellplätze (innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes) benutzbar und - soweit erforderlich - gegenüber dem Rechtsträger der unteren Bauaufsichtsbehörde (städtisches Bauordnungsamt) dinglich gesichert sein. Die genehmigten sonstigen baulichen
-

Anlagen, soweit sie vorstehend nicht aufgeführt sind, insbesondere die Ausstattung der Dachbegrünung sowie die Umbaumaßnahmen gem. § 6 Abs. 4 dieses Vertrages sind binnen weiterer vier Monate, mithin 52 Monate ab Baubeginn, abzuschließen.

4. Einzelne oder mehrere dieser Fristen (Absätze 2 und 3) können einmal oder auch mehrmals einvernehmlich verlängert werden. Die Fristverlängerung wird vereinbart, indem eine Partei der jeweils anderen die zu verlängernde Frist mit der Aufforderung zur Einwilligung benennt, und die jeweils andere Partei die begehrte Einwilligung erklärt. Entsprechende Anträge sind seitens der Vorhabenträgerin beim städtischen Stadtplanungsamt einzureichen. Eine Einwilligung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb von zwei Monaten die Einwilligung verweigert oder nur unter Erweiterungen, Einschränkungen oder sonstigen Änderungen erklärt wird.
 5. Eine Partei kann die Einwilligung zur Verlängerung einer aufgrund dieses Durchführungsvertrages vereinbarten oder einvernehmlich verlängerten Frist nicht verweigern, wenn die um Fristverlängerung nachsuchende Partei an der Einhaltung dieser Frist aus von ihr nicht zu vertretenden rechtlichen und/oder tatsächlichen Gründen gehindert war und sofern die Fristverlängerung unter Abwägung aller Belange angemessen ist. Als nicht von den Parteien zu vertretende Umstände gelten auch Verzögerungen durch gerichtliche und behördliche Entscheidungen aufgrund von Einwendungen Dritter gegen das Vorhaben oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
 6. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben kann, wenn sie das Vorhaben einschließlich der hierfür erforderlichen Erschließung nicht innerhalb der vereinbarten Fristen beginnt und abschließt.
 7. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zum Rückbau bereits errichteter Bauteile, falls das Vorhaben zwar begonnen, aber trotz Aufforderung durch die Stadt nicht binnen der vereinbarten Durchführungsfrist einschließlich der Nachfrist gem. § 4 Absätze 4 und 5 fertig gestellt worden ist („Bauruine“). Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, den Rückbau unter größtmöglicher Schonung für die an das Vertragsgebiet angrenzenden Bereiche vorzunehmen. Sie ist ferner verpflichtet, den anfallenden Bauschutt fachgerecht zu entsorgen. Die Stadt ist be-
-

rechtigt, die Rückbauverpflichtung an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträgerin durchzuführen, wenn sie ihre Verpflichtung nicht binnen einer von der Stadt gesetzten Frist von höchstens zwölf Monaten erfüllt.

§ 5 Bauausführung

Die Vorhabenträgerin zeigt dem städtischen Stadtplanungsamt den Beginn und den Abschluss der Baumaßnahme jeweils schriftlich an. Die gesetzliche Verpflichtung zur Vorlage der Baubeginns- sowie der Bauzustandsanzeigen (vgl. Art. 68 Abs. 8 und Art. 78 BayBO) bleibt hiervon unberührt.

III. Abschnitt - Herstellung von Erschließungsanlagen

§ 6 Herstellung der Erschließungsstraße und weiterer Anlagen

1. Die Vertragsparteien nehmen Bezug auf den als Anlage 9 beigefügten Plan „Übersicht Maßnahmenbereiche“ vom 13.07.2022. Die dort mit „A“ gekennzeichnete und gelb hinterlegte Erschließungsstraße außerhalb des Vorhabengebietes stellt die Stadt her. Für den anfallenden Erschließungsaufwand gelten die gesetzlichen Regelungen. Die Vorhabenträgerin ist darauf hingewiesen, dass hierfür Erschließungsbeiträge nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt erhoben werden. Eine vorläufige Ermittlung des städtischen Tiefbauamtes ergab einen Kostenanteil von grob geschätzt 15% der Gesamtkosten des Bereiches A. Die Vorhabenträgerin hat Leistungen (Planung, Gutachten, etc.) für das Gebiet des Maßnahmenbereiches A erbracht, deren Kosten auf die Abrechnung nach Erschließungsbeitragsrecht angerechnet werden. Hierfür wird außerhalb dieses Durchführungsvertrages eine gesonderte Regelungen getroffen.
 2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den in der Anlage 9 mit „B“ gekennzeichneten und blau hinterlegten Gehweg auf eigene Kosten herzustellen. Die Ausbauqualität hat dem in Ingolstadt ortsüblichen Standard zu entsprechen. Die Vorhabenträgerin wird für die Gehwegfläche eine unbefristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt mit einem Gehrecht, dessen Ausübung der Allgemeinheit überlassen werden kann, bestellen. Die Vertragspar-
-

teien sind sich darüber einig, dass der Gehweg nicht öffentlich-rechtlich gewidmet werden soll. Die Verkehrssicherungspflicht nebst Winterdienst sowie die Unterhaltungslast für den Gehweg übernimmt die Vorhabenträgerin.

3. In dem in der Anlage 9 mit „C“ gekennzeichneten Bereich sind Umbaumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Straße „Bei der Arena“ erforderlich, nämlich:
 - Verlegung des Fuß- und Radweges,
 - Schaffung einer Abbiegespur in die Erschließungsstraße,
 - Höhenverhältnisse für die Planstraße angleichen,
 - Lage- und Höhenverhältnisse für Einfahrt Parkhaus IFG vorbereiten,
 - Städtebauliche Maßnahme für einheitliches Erscheinungsbild.

Diese Umbaumaßnahmen sind jedenfalls auch Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Vorhabens. Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt daher 36,4 % der nachgewiesenen Kosten für die Umbaumaßnahmen im Abschnitt „C“. Soweit bereits Leistungen von der Vorhabenträgerin für den Bereich erbracht wurden, sind diese auf den Erstattungsbeitrag anzurechnen

4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die öffentliche Straßenfläche, die in beiliegender Anlage 9 mit „D“ gekennzeichnet ist, nach Maßgabe der Planung des Büros r+b landschaft s architektur baulich so umzugestalten, dass eine einheitliche Gesamtgestaltung der Fläche mit dem Vorplatz und dem Haupteingang des Vorhabens erreicht wird. Ausbauqualität und Gestaltung hat die Vorhabenträgerin mit der Stadt (Tiefbauamt, Gartenamt und den Stadtwerken Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH) abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt die Vorhabenträgerin.
 5. Nach Abschluss der Bauarbeiten der Abschnitte B+D erfolgt eine gemeinsame Abnahme von der Stadt und der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin hat dem städtischen Tiefbauamt die Fertigstellung schriftlich anzuzeigen. Die Stadt setzt daraufhin den Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 14 Tagen nach erfolgter Anzeige im Benehmen mit der Vorhabenträgerin fest. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren. Werden wesentliche Mängel festgestellt, so ist die Abnahme nach Beseitigung der Mängel zu wiederholen.
-

6. Soweit die Vorhabenträgerin zur Durchführung der vorstehend vereinbarten Herstellungsmaßnahmen Grundeigentum der Stadt oder der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH in Anspruch nehmen muss, erteilen Stadt und die Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH hierdurch ihre Zustimmung.
7. Soweit die Vorhabenträgerin Leistungen (Planung, Gutachten, etc.) für den in der Anlage 10 rot schraffierten Bereich 2 erbracht hat, erstattet die Stadt die hierfür angefallenen und nachgewiesenen Kosten. Die Parteien treffen über die Fälligkeit dieser Erstattungsforderung ausdrücklich keine Regelung. Eine Fälligkeitsabrede wird gesondert außerhalb dieses Durchführungsvertrages getroffen.

§ 7 Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. In Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR erfolgt die Ableitung des im Vorhabengebiet anfallenden Schmutzwassers über den bereits vorhandenen Übergabeschacht 510616a. Der Anschluss des Vorhabengrundstücks an den Übergabeschacht ist von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten zu planen, herzustellen sowie zu unterhalten.
 2. Sollten für die dem Vorhaben dienende Ver- und Entsorgungseinrichtungen (künftige) öffentliche Straßenverkehrsflächen in Anspruch genommen werden, so hat die Vorhabenträgerin rechtzeitig im Voraus beim städtischen Tiefbauamt eine Sondernutzungserlaubnis zu beantragen.
 3. Soweit der Vorhabenträgerin die Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen nicht übertragen worden sind oder sie die Erschließungsarbeiten nicht selbst ausführt, hat sie durch Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt oder einem vom Tiefbauamt beauftragten Dritten sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert, ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen vermieden, sowie sämtliche Sparten und deren Hausanschlüsse mit den Erschließungsanlagen gleichzeitig fertig gestellt werden. Rechtzeitig vor Beginn dieser Arbeiten hat die Vorhabenträgerin ein Spartenkoordinationsgespräch unter Beteiligung der betroffenen Stellen der Stadt durchzuführen.
-

4. Ver- und Versorgungsleitungen aller Art, auch Telekommunikationsleitungen, sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke für Versorgungsleitungen sind hinter den Leistensteinen aufzustellen. Der erforderliche Grund ist den Leitungsträgern von der Vorhabenträgerin zur Verfügung zu stellen.

IV. Abschnitt - Weitere Verpflichtungen bei der Durchführung des Vorhabens

§ 8 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder; Ersatz für den Entfall von Stellplätzen für die Saturn Arena

1. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück selbst nicht vollständig geschaffen werden können. Von den gemäß der städtischen Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) vom 03.08.1995, zuletzt geändert durch Satzung vom 07.12.2016, nachzuweisenden Stellplätzen können voraussichtlich 85 Stellplätze in der zweigeschossigen Tiefgarage sowie 3 Stellplätze oberirdisch im Vorhabengebiet nachgewiesen werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den verbleibenden Stellplatznachweis im benachbarten, neu zu errichtenden Parkhaus auf dem Grundstück der Fl.Nr. 5356/196, Gemarkung Ingolstadt, zu führen und gegenüber dem Rechtsträger der unteren Bauaufsichtsbehörde (städtisches Bauordnungsamt) dinglich zu sichern (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der dinglichen Sicherung gegenüber dem Rechtsträger der unteren Bauaufsichtsbehörde.
 2. Die oberirdischen Stellplätze im Vorhabengebiet sind entsprechend der Empfehlung für die Anlage des ruhenden Verkehrs (EAR) zu planen und herzustellen.
 3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, insgesamt mindestens zehn der auf dem Vorhabengrundstück herzustellenden Kfz-Stellplätze mit Elektroladesäulen zu versehen.
-

§ 9 Vorkehrungen zum Schutz des Baumbestandes

Die im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan 120 A Ä I „Donau-Tower“ als „zu erhalten“ festgesetzte Baumreihe entlang der Südlichen Ringstraße, die beiden ebenfalls im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume entlang der Straße „Bei der Arena“ sowie die Bäume des bestehenden Lindenkarrees im Kreuzungsbereich „Bei der Arena“ / „Südliche Ringstraße“ sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Vertragsgebiet mit der Aufstellung eines ortsfesten Baumschutzzaunes im Abstand von mindestens 1,5 Meter von der Kronentraufe zu sichern. Sollte die Aufstellung eines Baumschutzzaunes in ausreichendem Abstand nicht möglich sein, so ist an den betreffenden Bäumen ein sogenannter Wurzelvorhang zu erstellen. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) von der Vorhabenträgerin einzuhalten.

§ 10 Linden-Karree

1. Die Anbindung des Projektgrundstücks an die anliegenden Grundstücke der Bereiche D – E soll im städtebaulichen Einklang hergestellt werden. Hierfür soll das Grundstück nivelliert und 6 Großbäume (Linden) auf der in Anlage 9 mit „E“ gekennzeichneten Fläche angehoben werden. Die Höhersetzung der Großbäume erfolgt in Abstimmung mit dem Gartenamt durch ein hierfür spezialisiertes Unternehmen. Die Bäume sind im – insoweit fortgeltenden – Bebauungsplan 120 A als „zu erhaltend“ festgesetzt.
 2. Die Stadt und die Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH stimmen dieser Maßnahme unter folgenden Maßgaben zu:
 - a) Die gesamte Maßnahme ist durch ein fachlich geeignetes Unternehmen durchzuführen.
 - b) Die anfallenden Kosten trägt die Vorhabenträgerin.
 - c) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf die Dauer der gesamten Maßnahme bis zur Wiederherstellung des Baumbestandes.
-

standes im Linden-Karree. Insoweit stellt sie die Stadt und die Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH und deren jeweiligen Bediensteten von jeglicher Haftung – soweit gesetzlich zulässig – frei.

- d) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle erforderlichen Anwuchs- und Pflegemaßnahmen des Baumbestandes fachgerecht und auf die Dauer von zehn Jahren, gerechnet von der Wiedereinpflanzung, vorzunehmen.
- e) Sollten Bäume nach der Entnahme sowie innerhalb der in vorstehender lit d) genannten Frist ausfallen, so ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, gleichwertige Bäume (in gleicher Größe) der Gattung Winter-Linde (*Tilia cordata*) nachzupflanzen. Dieselbe Verpflichtung besteht bei Ausfall (auch mehrmaligem Ausfall) einer Nachpflanzung. Sollten sich die Vorhabenträgerin und die Stadt (Gartenamt) nicht über den Abgang eines Baumes einigen, ist auf Kosten der Vorhabenträgerin ein unabhängiger Baumsachverständiger mit der Klärung zu beauftragen. Die Vertragsparteien werden sich mit dem Ziel der Förderung des Vorhabens einvernehmlich auf einen Sachverständigen einigen. Die Feststellungen des Sachverständigen sind für die Vertragsparteien nur nach Maßgabe des § 319 BGB anfechtbar.

§ 11 Grünordnung/Freiflächengestaltung

1. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Freiflächen im Vorhabengebiet nach Maßgabe des Freiflächengestaltungsplanes, welcher Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist (vgl. Anlage 5), spätestens binnen sechs Monaten ab Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 2. Die Vorhabenträgerin wird die Dachflächen des ein- und sechsgeschossigen Anbaus nach Maßgabe des Freiflächengestaltungsplanes auf mindestens 40 % der Fläche intensiv (mit mind. 35 cm Schichtaufbau) begrünen und dauerhaft pflegen. Bei der Begrünung achtet die Vorhabenträgerin auf eine arten- und blütenreiche Vegetationsmischung, um im Sinne der Förderung der Artenvielfalt Nahrungsangebote für Wildbienen und heimische Schmetterlinge zu schaffen.
-

§ 12 Artenschutz

1. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind die Glaselemente an der Vorhabenfassade in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (städtisches Umweltamt) und dem Stadtplanungsamt so zu gestalten, dass Spiegelungen der umliegenden Bäume sowie der Bepflanzungen auf den intensiv begrünten Dachflächen des Vorhabens ausgeschlossen bzw. weitestgehend minimiert werden. Die Vorhabenträgerin legt dem städtischen Umweltamt sowie dem Stadtplanungsamt hierfür rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechendes Konzept zur Zustimmung vor.
2. Auf die Beachtung der allgemeinen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) und der besonderen artenschutzrechtlichen Regelungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist der Vorhabenträgerin ausdrücklich hingewiesen

§ 13 Anlieferung

Die Anlieferung des Vorhabens darf nur innerhalb der in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dafür vorgesehenen und entsprechend markierten Flächen („Anlieferung“) erfolgen.

§ 14 Kampfmittelfreiheit

Die Vorhabenträgerin ist darauf hingewiesen, dass im Boden möglicherweise Kampfmittel vorhanden sein können. Soweit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht die Kampfmittelfreiheit des Vorhabengebietes durch Vorlage einer Kampfmitteluntersuchung nachgewiesen wird, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, auf ihre Kosten alle Erdarbeiten im Vorhabengebiet (Erkundung, Spundung, Aushub) von einem fachkundigen Kampfmittelräumdienst begleiten zu lassen. Der Nachweis hierüber ist gegenüber der Stadt (Umweltamt) vor Baubeginn zu führen.

§ 15 Immissionsschutz

1. Der Vorhabenträgerin ist verpflichtet, bei Ausführung des Vorhabens die einschlägigen schalltechnischen Vorschriften und technischen Regeln einzuhalten. Die technischen Einrichtungen auf dem Dach des 15-geschossigen Gebäudes
-

sind so zu planen, dass die Summe aller Anlagen einen Schalleistungspegel von 85 dB nicht überschreitet. Die Bauteile der Tiefgarage sind entsprechend dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik auszuführen. Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Die Vorhabenträgerin wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einen entsprechenden Nachweis vorlegen.

2. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Erdarbeiten (Erkundung, Spundung, Aushub) nach Maßgabe des Geotechnischen Berichts des Büros Smoltczyk & Partner vom 21.01.2021 auf ihre Kosten gutachtlich begleiten zu lassen. Der Nachweis über die gutachterliche Begleitung ist der Stadt (Umweltamt) gegenüber vor Baubeginn zu führen.
3. Sofern der Baugrubenverbau durch Spundwände hergestellt wird bzw. Spundwände bei den Baumaßnahmen zum Einsatz kommen, ist vorab gutachterlich zu prüfen, ob eine Beweissicherung an den benachbarten Gebäuden in Hinblick auf eine mögliche Schädigung der Bausubstanz erforderlich ist.

§ 16 Grundwassermessstelle

Außerhalb des Baufeldes befinden sich auf dem Vorhabengrundstück sowie in unmittelbarer Nähe die Grundwasser Messstellen BK 1 bis 3 GwM. Die Vorhabenträgerin wird die Grundwassermessstellen für die Dauer der Bauausführung schützen und zugänglich halten.

§ 17 Ausbildung tiefliegender Grundstücksteile

Der Vorhabenträgerin ist verpflichtet, tief liegende Gebäudeteile unter Berücksichtigung des Bemessungswasserstandes (höchster zu erwartender Grundwasserstand mit projektspezifischem Zuschlag) mit druckwasserdichten Wannen zu versehen und gegen Auftrieb zu sichern.

§ 18 Regelungen betreffend die Bauphase

1. Die Vorhabenträgerin ist darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die umliegende Bebauung erschütterungsarme Baugrubenumschließungen ggf. in Verbindung mit Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.
2. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, vor ggf. erforderlichen Grundwasserabsenkungs- bzw. Grundwasseraufhöhungsmaßnahmen Beweissicherungsverfahren an den nächstgelegenen und möglicherweise betroffenen Nachbargebäuden durchführen zu lassen.
3. Erforderliche bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen sowie erforderliche Zustimmungen Dritter hat die Vorhabenträgerin vor Baubeginn einzuholen und dem jeweils zuständigen Amt der Stadt vorzulegen

§ 19 Nutzung öffentlicher Einrichtungen und insbesondere Straßen

1. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass die bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen außerhalb des Vorhabengrundstücks nicht infolge der Durchführung des Vorhabens durch einzelne Baufahrzeuge oder durch Bauarbeiten beschädigt, zerstört oder über das übliche Maß hinaus verunreinigt werden. Gleichwohl entstandene Schäden, Beeinträchtigungen und Verunreinigungen hat die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen.
2. Die Vorhabenträgerin haftet für Schäden an den innerhalb des Vertragsgebietes vor Beginn der Bauarbeiten bereits eingerichteten Erschließungsanlagen, soweit diese infolge der Durchführung des Vorhabens durch Bauarbeiten verursacht werden.

§ 20 Ersatzvornahme

Erfüllt die Vorhabenträgerin nach Beginn von Baumaßnahmen im Vertragsgebiet eine ihr aus diesem Durchführungsvertrag in Abschnitt II (Rückbau), III. (Herstellung der Erschließungsanlagen) und Abschnitt IV (Weitere Verpflichtungen bei der Durchführung des Vorhabens) obliegende Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig, so ist die Stadt nach schriftlicher Mahnung und nach Ablauf

einer von der Stadt zu setzenden angemessenen Frist im Wege der Ersatzvornahme berechtigt, die entsprechende Leistung selbst oder durch einen Dritten zu erbringen. Die Ersatzvornahme berührt nicht die sonstigen Rechte der Stadt, wie insbesondere die Rechte zum Rücktritt vom Vertrag nach den allgemeinen Regeln, zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB sowie die Rechte aus der Kostenübernahmevereinbarung vom 19.02.2021/02.03.2021 (Anlage 7).

V. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 21 Sonstige Kosten der Stadt

Es gelten die in der städtebaulichen Grundvereinbarung mit Kostenübernahmevereinbarung vom 19.02.2021/02.03.2021 getroffenen Vertragsbestimmungen fort, soweit nicht in diesem Durchführungsvertrag widersprechende Regelungen getroffen worden sind.

§ 22 Rechtsnachfolger, Haftungsübernahme

1. Die Vorhabenträgerin kann ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Stadt auf einen Dritten übertragen. Die Stadt darf diese Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der vereinbarten Fristen durch die Übertragung gefährdet ist.
 2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag jeweils übernommenen Pflichten und Bindungen seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der Nachweis der Verpflichtung des Rechtsnachfolgers ist der Stadt durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift oder Ausfertigung der notariellen Urkunde zu erbringen.
 3. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung der in diesem Vertrag jeweils übernommenen Pflichten und Bindungen neben ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern fort, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
-

§ 23 Planungsfreiheit, Haftungsausschluss

1. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die Stadt mit den heutigen Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen eingeht, die sie an einer unvoreingenommenen und späterem Vorbringen offenen Abwägung hindern könnten und auch keine Zusage abgibt auf Durchführung und Abschluss des Verfahrens über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“. Insbesondere ist die Stadt nicht verpflichtet, einen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ insgesamt oder in Teilen mit dem Inhalt des derzeit in der Fassung vom 19.1/20.1/14.02.2022 vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan der Architekten Schulz und Schulz Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit r + b landschaft s architektur aufzustellen.

2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche aus der Aufhebung gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ gerichtlich festgestellt werden sollte.

§ 24 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages - gleich aus welchem Grund - nichtig, unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten oder zu ersetzen, dass der angestrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch rechtlich einwandfreie Regelungen zu ersetzen sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des heutigen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

§ 25 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen, soweit das Gesetz nicht notarielle Form vorschreibt, der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung.

Die Stadt und die Vorhabenträgerin verpflichten sich gegenseitig, die Vereinbarungen in diesem Vertrag jeweils zu ergänzen und/oder anzupassen, soweit dadurch die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gefördert wird.

Sollten im Zuge der Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange oder der Bürgerbeteiligung Änderungen im Bebauungsplan gegenüber dem Planungsstand bei Vertragsschluss erforderlich werden, verpflichten sich die Vertragsparteien, die Vereinbarungen in diesem Vertrag jeweils unter angemessener Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen zu ergänzen bzw. und/oder anzupassen.

Falls die Satzung in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO aufgehoben oder eine nach Maßgabe der Satzung erteilte Baugenehmigung aufgehoben wird, werden die Vertragsparteien im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Der Vertrag ist in diesem Fall, soweit dies zumutbar ist, anzupassen.

§ 26 Aufschiebende Bedingung, Kündigung, Anpassung

1. Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt eines zustimmenden Beschlusses des Stadtrates der Stadt.
 2. In den Abschnitten II bis IV steht der Durchführungsvertrag unter der aufschiebenden Bedingung (§ 158 Abs. 1 BGB), dass der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ ortsüblich bekannt gemacht ist (§ 10 Abs. 3 S. 1 BauGB) oder der Vorhabenträgerin eine Genehmigung erteilt ist, die sie zur Errichtung des Vorhabens berechtigt. Im Übrigen wird der Vertrag sofort wirksam.
 3. Dieser Vertrag kann nur gekündigt werden, wenn seine Durchführung technisch, wirtschaftlich oder rechtlich unmöglich und eine Anpassung des Vertrags aus diesem Grund ausgeschlossen ist. Im Übrigen gilt Art. 60 BayVwVfG.
-

4. Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, falls die Vorhabenträgerin die sich aus Abschnitt II ergebende Durchführungsverpflichtung trotz Nachfristsetzung nicht fristgerecht erfüllt.
5. Kündigung und Anpassung lassen die in Abschnitt V dieses Vertrags getroffenen Regelungen unberührt; ebenso die Abreden in der Grundzustimmung mit Kostenübernahmevereinbarung vom 19.02.2021/02.03.2021
6. Dieser Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die Stadt, die Vorhabenträgerin und die Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH erhalten je eine Ausfertigung.

§ 27 Verweisung

Die Anlagen Nr. 1 bis 10 sind enthalten in einem Leitzordner, der den Beteiligten im Original vorlag. Die Beteiligten verweisen auf diese Unterlagen, die wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind.

§ 28 Zustimmung der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH

Die Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH stimmt diesem Durchführungsvertrag seinem gesamten Inhalt nach zu.

Ingolstadt, den _____

_____, den _____

Stadt Ingolstadt
i. A. Ulrike Wittmann-Brand
Stadtbaurätin

VR-Bank Bayern Mitte eG
Vorhabenträgerin

Ingolstadt, den _____



Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH

Thomas Hehl
Geschäftsführer
