

Städtebaulicher Rahmenvertrag zu den Bauleitplanverfahren „INquartier“

zwischen

der **Stadt Ingolstadt**,

vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. Christian Scharpf,
dieser wiederum vertreten durch die Stadtbaurätin Frau Renate Preßlein-Lehle,
Altes Rathaus, Rathausplatz 2, 85049 Ingolstadt

(im Folgenden: Stadt)

und

Marathon Einkaufs-GbR Ingolstadt INquartier,
gemeinschaftlich vertreten durch die unten aufgeführten Gesellschafter
Emmericher Straße 26
40474 Düsseldorf

(im Folgenden: Entwickler)

sowie den Gesellschaftern des Entwicklers

1. Marathon Ingolstadt INquartier 1 UG
2. Marathon Ingolstadt INquartier 2 UG
3. Marathon Ingolstadt INquartier 3 UG
4. Marathon Ingolstadt INquartier 4 UG
5. Marathon Ingolstadt INquartier 5 UG
6. Marathon Ingolstadt INquartier 6 UG
7. Marathon Ingolstadt INquartier 7 UG
8. Marathon Ingolstadt INquartier 8 UG
9. Marathon Ingolstadt INquartier 9 UG
10. Marathon Ingolstadt INquartier 10 UG
11. Marathon Ingolstadt INquartier 11 UG
12. Marathon Ingolstadt INquartier 12 UG
13. Marathon Ingolstadt INquartier 13 UG
14. Marathon Ingolstadt INquartier 14 UG
15. Marathon Ingolstadt INquartier 15 UG
16. Marathon Ingolstadt INquartier 16 UG
17. Marathon Ingolstadt INquartier 17 UG
18. Marathon Ingolstadt INquartier 18 UG
19. Marathon Ingolstadt INquartier 19 UG
20. Marathon Ingolstadt INquartier 20 UG
21. Marathon Ingolstadt INquartier 21 UG

diese jeweils vertreten durch ihre Geschäftsführer Christoph Hüttemann und Mathias
Düsterdick, Emmericher Straße 26, 40474 Düsseldorf

(im Folgenden: Gesellschafter)



I. Präambel

1.

Die Gesellschafter des Entwicklers sind Eigentümer des sogenannten „Rieter-Areals“ und des „Bäumler-Areals“, zwei vormals industriell bzw. gewerblich genutzte Flächen im nordöstlichen Stadtgebiet. Im Einzelnen handelt es sich um die nachfolgend aufgeführten Grundstücke Flst.-Nr. 3721/2, 3728/8, 3728/9, 3729, 3733/3, 3737/1, 3737/2, 3737/3, 3737/4, 3737/13, 3897/1 und 3866, jeweils Gemarkung Ingolstadt (in der **Anlage 1** rot markiert). Stadt und Entwickler beabsichtigen, gemeinsam die industriell-gewerblichen Konversionsflächen „Rieter-Areal“ und „Bäumler-Areal“ zum „INquartier“ mit urbaner Nutzungsmischung zu entwickeln.

Das „Rieter-Areal“ und das „Bäumler-Areal“ umfassen eine Fläche von insg. ca. 15,3 ha und bilden das „**Plangebiet**“. Lage und Zuschnitt des Plangebiets ergeben sich aus der **Anlage 1** (rot markiert und mit schwarzer Strichlinie umgrenzt).

2.

Um das Bauleitplanverfahren effizient und zielführend zu gestalten, wird dem formellen Bauleitplanverfahren ein städtebaulicher Rahmenplan und ein landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept vorangestellt. In Abrundung zum Plangebiet sollen zwei Ergänzungsbereiche im Westen und Osten in den Rahmenplan und das landschaftspflegerische Entwicklungskonzept einschließlich Gestaltungsleitfaden einbezogen werden.

Der mögliche westliche Ergänzungsbereich erstreckt sich zwischen „Bäumler-Areal“ im Süden, Friedrich-Ebert-Straße im Westen, Römerstraße im Norden und „Rieter-Areal“ im Osten (im Folgenden „Bereich a“); in **Anlage 1** gelb markiert) und umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 3733/2, 3734/7, 3734/8, 3734/9, 3735, jeweils Gemarkung Ingolstadt.

Der mögliche östliche Ergänzungsbereich grenzt an das „Rieter-Areal“ im Westen, die Römerstraße im Norden und den Nordpark im Osten (im Folgenden „Bereich b“); in **Anlage 1** grün markiert) an und umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 3737/6, 3737/7, 3737/8, 3737/9, 3737/10, 3737/11, 3737/12, 3737/14 und 3866/6, jeweils Gemarkung Ingolstadt.

Die Bereiche a und b stehen nicht im Eigentum des Entwicklers oder seiner Gesellschafter.

Das Plangebiet und die Bereiche a) und b) bilden zusammen das „**Wettbewerbsgebiet**“. Lage und Zuschnitt des Wettbewerbsgebiets ergeben sich aus der **Anlage 1** (mit gelber Strichlinie umgrenzt).

3.

Der Entwickler hat in Abstimmung mit der Stadt einen städtebaulichen Planungswettbewerb ausgelobt (**Anlage 2**). Ziel des Wettbewerbs ist es, für das Wettbewerbsgebiet ein städtebauliches Konzept für ein lebendiges Quartier mit urbaner Nutzungsmischung zu entwerfen.

Im Anschluss an den Wettbewerb soll einer der Preisträger mit städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leistungen im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung (insb. einer städtebaulichen Rahmenplanung) beauftragt werden (siehe Ziff. 2.12.1 der Auslobung – **Anlage 2**).

A handwritten signature in blue ink, possibly reading 'P. De'.



4.

Das Wettbewerbsgebiet wird im derzeit geltenden Flächennutzungsplan im nördlichen Teil als gemischte Baufläche mit zwei Sondergebieten im Nordwesten und Nordosten sowie im südlichen Teil überwiegend als gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkung dargestellt.

Im Wettbewerbsgebiet gelten im Bereich der ergänzenden Flächen die Bebauungspläne Nrn. 115 DI und 115 DII. Außerhalb des Wettbewerbsgebiets befinden sich in näherer Umgebung die Bebauungspläne Nrn. 113, 115 a, 115 C, 115 E, 118 AI, 118 AII, 118 AIII sowie 192 B.

5.

Zur Realisierung des vom Entwickler und der Stadt angestrebten Quartiers mit urbaner Nutzungsmischung sind eine Überplanung des Plangebiets mit einem oder mehreren Bebauungsplänen und eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (im Folgenden auch: Bauleitplanverfahren).

Bei der Überplanung soll das Wettbewerbsergebnis unter Berücksichtigung der Maßgaben der Stadt zunächst in einem städtebaulichen Rahmenplan einschließlich eines Gestaltungsleitfadens für das Wettbewerbsgebiet und hierauf aufbauend in einem oder mehreren Bebauungsplänen für das Plangebiet umgesetzt werden.

Die Stadt und der Entwickler streben die Entwicklung des Plangebiets in einem Zug an. Der Entwickler wünscht die Überplanung des Plangebiets möglichst mit einem einzigen Bebauungsplan. Dies liegt grundsätzlich auch im Interesse der Stadt, um den Verwaltungsaufwand zu minimieren. Für die Entwicklung von Schlüsselflächen (insb. für die als Einzelbaudenkmal geschützte Sheddachhalle) behält sich die Stadt neben der Forderung eines Architektenwettbewerbs bzw. einer Mehrfachbeauftragung jedoch auch vor, gesonderte Bauleitplanverfahren durchzuführen. Die Entscheidung darüber ist dem Stadtrat vorbehalten.

6.

Die Stadt strebt die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten an. Eine vertragliche Regelung zur Schaffung von einem vom Stadtrat im Rahmen der Bauleitplanung noch zu definierendem Anteil (mindestens 20 %) der Geschossfläche i.S.d. BauNVO, gefördert mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) an den gesamten Wohnbauflächen im Plangebiet wird vorbehalten. Die Verpflichtungen aus der maßgeblichen Förderentscheidung der Regierung von Oberbayern gem. Art. 13 ff. BayWoFG sind einzuhalten.

Entsprechend des Förderbescheides werden gemäß der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (DVWoR) sowie der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) in der jeweils geltenden Fassung die Mietpreisbindung, die Zusatzförderung sowie die Belegungsbindung festgelegt. Die Stadt Ingolstadt hat bei der Belegung der öffentlich geförderten Wohnungen das Vorschlagsrecht für Wohnungen, welche laut Bescheid in Einkommensstufe I festgelegt werden. Für Wohnungen in Einkommensstufen II und III wird im Bescheid ein Vorbehalt für Mieter mit Wohnberechtigungsschein festgelegt. Das Recht des Vermieters zur freien Auswahl der Mieter bleibt hiervon unberührt. Dem Entwickler werden bzw. der bzw. den von ihm benannten Gesellschaft(en) mindestens fünf Wohnungssuchende pro Wohnung und Vermietungsfall zur Auswahl benannt.



7.

Zur Beschleunigung des Verfahrens der Bauleitplanung und zur Personal- und Kostentlastung der Stadt soll durch die nachfolgende Vereinbarung die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen einschließlich Begründung, Umweltbericht und der erforderlichen Gutachten und Stellungnahmen auf den Entwickler übertragen werden (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB).

Den Parteien ist hierbei bekannt, dass Teile des Plangebiets als Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster geführt werden. Zur Schaffung von Baurecht werden voraussichtlich orientierende und Detailuntersuchungen erforderlich. Die Vorschriften des Bodenschutzes zur Bewertung von Bodenbelastungen werden von der Stadt bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sein. Vor diesem Hintergrund sollen die Rechte und Pflichten des Entwicklers und der Stadt im Rahmen eines gesonderten Sanierungsvertrags oder einer Verbindlichkeitserklärung eines Sanierungsplans (§ 13 Abs. 6 BBodSchG) geregelt werden.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien folgenden



II. Städtebaulicher Rahmenvertrag

§ 1 Gegenstand des Vertrags

- (1) Gegenstand dieses Vertrags sind die grundsätzliche Erklärung der Stadt über ihre Bereitschaft, die Bauleitplanverfahren zur Entwicklung des geplanten „INquartiers“ einzuleiten und ohne vermeidbare Verzögerungen durchzuführen sowie die Rechte und Pflichten der Parteien im Zusammenhang mit der Ausarbeitung der Planentwürfe sowie die Kostentragung.
- (2) Die Planungshoheit der Stadt bleibt von diesem Vertrag unberührt (siehe auch § 6 dieses Vertrags).

§ 2 Ausarbeiten der Planentwürfe, Gutachten und Stellungnahmen

- (1) Der Entwickler übernimmt die Ausarbeitung der erforderlichen **städtebaulichen Planentwürfe**, namentlich
 - a) eines städtebaulichen Rahmenplans einschließlich eines landschaftsplanerischen Entwicklungskonzepts und eines Gestaltungsleitfadens für das Wettbewerbsgebiet,
 - b) eines oder mehrerer Bebauungspläne jeweils mit Grünordnungsplan für das Plangebiet,
 - c) einer Änderung des Flächennutzungsplans,
 - d) einschließlich der jeweils erforderlichen Begründungen und Umweltberichte.

Die Parteien vereinbaren folgenden Inhalt und Umfang des städtebaulichen Rahmenplans nach § 2 Abs. 1 lit. a):

- Der endgültige Umgriff des Rahmenplans ist mit der Stadt Ingolstadt abzustimmen.
 - Der städtebauliche Rahmenplan baut auf dem Wettbewerbsergebnis auf und vertieft die entwurfsspezifischen Inhalte des städtebaulichen Entwurfs im größerem Maßstab, insbesondere im Hinblick auf das Erschließungs- und Parkierungskonzept inkl. Fahrradabstellmöglichkeiten, Aussagen zu Nebengebäuden, Einfriedungen etc. Bestehende Fachplanungen, wie bspw. die Verkehrsuntersuchung oder das Immissionsschutzgutachten sind in den städtebaulichen Rahmenplan einzuarbeiten.
 - Außerdem sollen die den Entwurf prägenden Gestaltungsmerkmale, wie z.B. Materialität und Farbigkeit von Fassaden, das freiraumplanerische Konzept oder die Architektursprache von Schlüsselgrundstücken in einem Gestaltungsleitfaden präzisiert werden.
 - Die Einholung weiterer Fachplanungen und Fachgutachten ist in diesem Verfahrensschritt nicht geschuldet.
- (2) Der Entwickler übernimmt weiterhin die Ausarbeitung aller der für die in Abs. 1 Buchst. b) bis d) genannten städtebaulichen Planentwürfe erforderlichen **Gutachten und Stellungnahmen**, insbesondere zu
 - a) Immissionsschutz (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sportanlagenlärm),
 - b) Natur- und Artenschutz,
 - c) Grundwasser- und Bodenschutz,
 - d) Verkehrsplanung und
 - e) etwaigen weiteren Untersuchungen, die von den Trägern öffentlicher Belange gefordert werden und nach der Beurteilung der Stadt notwendig sind.



- (3) Die Stadt kann vom Entwickler die Erstellung und Vorlage weiterer Unterlagen für die Bauleitplanverfahren verlangen, die für eine ordnungsgemäße Abwägung der privaten und öffentlichen Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich werden. Dies gilt insbesondere für Unterlagen, die aufgrund der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange oder der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) oder der förmlichen Beteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) erforderlich werden.
- (4) Die Ausarbeitung erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse des vom Entwickler ausgelobten städtebaulichen Planungswettbewerbs und der bauleitplanerischen und städtebaulichen Vorgaben der Stadt.

§ 3 Auswahl und Beauftragung der Planungs- und Ingenieurbüros

- (1) Der Entwickler schließt sich der Empfehlung des Preisgerichts an und beauftragt den ersten Preisträger oder im Falle einer Preisgruppe (= mehrere erste Preisträger) einen der ersten Preisträger aus dem Wettbewerb i.S.v. Ziffer I. 3 mit der Ausarbeitung der **städtebaulichen Planentwürfe nach § 2 Abs. 1 lit. a)** (= Rahmenplan und landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept mit Gestaltungsleitfaden) nach Maßgabe der Auslobung des städtebaulichen Planungswettbewerbs INquartier Ingolstadt.

Die Parteien vereinbaren, dass in folgenden Fällen ein anderes Stadtplanungsbüro als der/die Preisträger zu beauftragen ist:

- a) der/die Preisträger nimmt/nehmen den Auftrag nicht an,
- b) der/die Preisträger weist/weisen nicht eine angemessene Leistungsstärke und Erfahrung seines/ihrer Teams für die weitere Bearbeitung nach,
- c) der/die Preisträger verlangt/verlangen ein Honorar, das nicht angemessen ist (hierbei ist das Merkblatt 51 der AKBW maßgeblich),
- d) der/die Preisträger ist/sind nicht in der Lage, binnen einer Frist von 1 Monat nach der Beauftragung mit der weiteren Bearbeitung zu beginnen,
- e) der vom Entwickler vorgelegte Vertrag wird nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten nach der Preisgerichtssitzung von beiden Seiten rechtsverbindlich unterzeichnet.

Die Beauftragung eines anderen Stadtplanungsbüros durch den Entwickler ist nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt zulässig. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere in Umständen, die keine vertrauensvolle und erfolgsorientierte Zusammenarbeit mit dem anderen Stadtplanungsbüro erwarten lassen.

In der ersten Stufe sollen nur die städtebaulichen und landschaftspflegerischen Leistungen im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung beauftragt werden (insb. städtebaulicher Rahmenplan und landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept mit Gestaltungsleitfaden für das Wettbewerbsgebiet). Ein darüber hinaus gehender Anspruch des beauftragten Planungsbüros auf die Beauftragung mit weitergehenden städtebaulichen und/oder landschaftsplanerischen Leistungen (z. B. für den Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Plangebiet) soll nicht begründet werden.



- (2) Die Beauftragung eines Stadtplanungsbüros mit der Ausarbeitung der weiteren **städtebaulichen Planentwürfe nach § 2 Abs. 1 lit. b) bis d)** durch den Entwickler ist nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt zulässig.

Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere in Umständen, die keine vertrauensvolle und erfolgsorientierte Zusammenarbeit erwarten lassen. Wird die Zustimmung nicht binnen 10 Werktagen ab Aufforderung des Entwicklers von der Stadt versagt, gilt sie als erteilt. Die Aufforderung ist vom Entwickler per Email (§ 9 Abs. 2) an die Stadt zu richten.

- (3) Die erstmalige Beauftragung weiterer Planungs- und Ingenieurbüros für erforderliche **Gutachten und Stellungnahmen nach § 2 Abs. 2** durch den Entwickler bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Abs. 2 Uabs. 2 gilt entsprechend.

Der Entwickler hat vertraglich sicherzustellen, dass alle von ihm im Rahmen dieser Vereinbarung beauftragten Planungs- und Ingenieurbüros sowie Gutachter an die Weisungen der Stadt, die von dieser formulierten städtebaulichen Ziele und jeweiligen Gutachtaufträge gebunden sind.

Weisungen an Planungs- und Ingenieurbüros sowie an Gutachter, die eine Mehrvergütung auslösen können (z.B. Ergänzungen und wesentliche Abänderungen), sind von der Stadt dem Entwickler 10 Werktage vor Weisungserteilung anzukündigen. Der Entwickler kann Maßnahmen vorschlagen, um die von der Stadt mit der Weisung beabsichtigten Zielsetzungen anderweitig zu verwirklichen.

- (4) Sofern nach Aufforderung durch die Stadt per Email (§ 9 Abs. 2) binnen einer gesetzten Frist von mindestens drei Monaten keine Auftragserteilung durch den Entwickler nach Abs. 1 bis 3 erfolgt, ist die Stadt berechtigt, eines oder mehrere Planungs- und Ingenieurbüros und/oder Gutachter mit der Erstellung der städtebaulichen Planentwürfe, Gutachten und Stellungnahmen zu beauftragen (Beauftragung im Wege der Ersatzvornahme). Die Stadt ist verpflichtet, den Entwickler mindestens zehn Werktage zuvor über die beabsichtigte Auftragserteilung per Email (§ 9 Abs. 2) zu informieren. Einer Zustimmung des Entwicklers zur Auftragserteilung bedarf es in diesem Fall nicht.
- (5) Die Regelungen in Abs. 2 und Abs. 4 S.1 und 2 gelten entsprechend, wenn der Entwickler nachträglich ein anderes als das ursprünglich beauftragte Planungs- oder Ingenieurbüro beauftragen will.

§ 4 Planunterlagen; Urheberrecht; weitergehende Untersuchungen

- (1) Der Entwickler hat vertraglich sicherzustellen, dass die städtebaulichen Planentwürfe für die Bauleitplanverfahren mit Begründungen und Umweltbericht nach § 2 Abs. 1, die Gutachten und die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 2 und weitere Unterlagen nach § 2 Abs. 3 (gemeinsam „Planunterlagen“) der Stadt von den Planungs- und Ingenieurbüros sowie den Gutachtern mit Ausfertigungen in ausreichender Stückzahl zur Verfügung gestellt werden.



- (2) Der Entwickler verpflichtet sich, mit dem von ihm zu beauftragenden Preisträger in Bezug auf die Nutzung der Verwertung der Wettbewerbsarbeit sowie der weiteren vom Preisträger zu erbringenden Leistungen – soweit rechtlich zulässig – die Regelungen zu vereinbaren, die in Ziffer 2.12.3 Nr. 1 bis 3 der Auslobung des städtebaulichen Planungswettbewerbs INquartier Ingolstadt niedergelegt ist. Hinsichtlich weiterer in ihrem Auftrag von Stadtplanungsbüros oder Planungs- und Ingenieurbüros erbrachten Planungs- und sonstigen Leistungen stellt der Entwickler die Stadt von möglichen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung von Urheber- und Leistungsschutzrechten frei.

§ 5 Kostentragung

- (1) Der Entwickler verpflichtet sich, alle im Zusammenhang mit der Entwicklung des **Plangebiets** (in **Anlage 1** rot markiert und mit schwarzer Strichlinie umgrenzt) stehenden Kosten, insbesondere für
- a) die Ausarbeitung aller städtebaulichen Planentwürfe mit Begründungen und Umweltbericht nach § 2 Abs. 1,
 - b) die Gutachten und Stellungnahmen nach § 2 Abs. 2,
 - c) weitere Unterlagen nach § 2 Abs. 3 sowie
 - d) der begleitenden Rechtsberatung für das Plangebiet nach Maßgabe der Abs. 2 bis 5 zu tragen.

Der Entwickler trägt weiterhin die vollständigen Kosten für den städtebaulichen Planungswettbewerb INquartier im Wettbewerbsgebiet (in **Anlage 1** mit gelber Strichlinie umgrenzt).

- (2) Die Kosten für die vom Entwickler selbst beauftragten Planungs- und Ingenieurbüros werden direkt zwischen diesen und dem Entwickler abgerechnet.

Soweit eine Beauftragung, insbesondere der externen Rechtsberatung, durch die Stadt erfolgt, verpflichtet sich der Entwickler, die Stadt von allen hieraus entstehenden Kosten freizustellen bzw. diese innerhalb von 6 Wochen nach Geltendmachung durch die Stadt auf das zu benennende Konto zu erstatten. Darunter fallen auch die Rechtsberatungskosten für die Vertragsverhandlungen und den Abschluss dieses städtebaulichen Rahmenvertrags. Die Stadt wird unverzüglich nach Entstehen solcher Kosten diese gegenüber dem Entwickler geltend machen und entsprechende Nachweise des entstandenen Aufwands der externen Rechtsberatung einschließlich der zugrunde liegenden Stundenerfassung an den Entwickler übermitteln.

- (3) Die Honorarvereinbarung der Stadt Ingolstadt mit der verfahrensbetreuenden Kanzlei Puhle & Kollegen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB ist dem Entwickler bekannt.
- (4) Diese Kostentragungsregelung aus Abs. 1 und 3 gilt insbesondere auch für den Fall, dass die Erstellung von Planunterlagen durch die Stadt nach § 3 Abs. 4 Uabs. 2 im Wege der Ersatzvornahme beauftragt wird.
- (5) Die vorstehenden Regelungen in Abs. 1 bis 4 gelten auch, wenn während des Bauleitplanverfahrens Änderungen der Planunterlagen (§ 4 Abs. 1) erforderlich werden.



(6) Für die Kosten, die für die Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans und landschaftspflegerischen Entwicklungskonzepts mit Gestaltungsleitfaden nach § 2 Abs. 1 lit. a) bezogen auf **Grundstücke** entstehen, die **außerhalb des Plangebiets** liegen (= insbesondere in den Bereichen a) und b), in **Anlage 1** gelb und grün markiert), vereinbaren die Parteien folgende Kostentragung. Diese gilt weiterhin für die Kosten zur Ausarbeitung der hierfür notwendigen Gutachten und Stellungnahmen.

- a) Der Entwickler trägt im Außenverhältnis zu den beauftragten Planungs- und/oder Ingenieurbüros auch diese Kosten.
- b) Der Entwickler ist berechtigt, binnen 12 Monaten ab Fälligkeit der jeweiligen Rechnung bzw. Entstehung der jeweiligen Kosten von der Stadt die Erstattung solcher tatsächlich erforderlichen Kosten zu verlangen, die sich eindeutig Grundstücksflächen außerhalb des Plangebiets (in **Anlage 1** rot markiert) zuzuordnen lassen.

(Bsp.: Im Bereich b), der nicht im Eigentum des Entwicklers steht, wird für die Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans ein Verkehrsgutachten erforderlich, das sich auf diesen Bereich b) beschränkt. Die Kosten dieses Gutachtens sind eindeutig der Stadt zuzuordnen. Der Entwickler kann die alleinige Kostentragung durch die Stadt verlangen.

Bsp.: Die städtebaulichen Planentwürfe eines oder mehrere Bebauungspläne und der notwendigen Flächennutzungsplanänderung nach § 2 Abs. 1 lit. b) bis d) und die hierfür benötigten Gutachten und Stellungnahmen (z.B. Immissionsschutz, Natur- und Artenschutz, Grundwasser- und Bodenschutz etc.) sind demgegenüber eindeutig dem Plangebiet zuzuordnen und nach Maßgabe des § 5 Abs. 1 bis 5 vom Entwickler zu tragen.)

- c) Für tatsächlich erforderliche Kosten, die sich nicht eindeutig entweder dem Planbereich oder den Bereichen a) und b) zuordnen lassen, kann der Entwickler von der Stadt eine anteilige Kostentragung im Verhältnis der überplanten Flächen zueinander (15,94 ha Flächen Plangebiet zu 7,18 ha Flächen Bereiche a) und b), siehe **Anlage 1**), d.h. von 31 %, verlangen.

(Bsp.: Für den städtebaulichen Rahmenplan und das landschaftsplanerische Entwicklungskonzept ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung [saP] erforderlich, die sich auch auf die Bereiche a) und b) erstreckt. Der Entwickler kann von der Stadt eine anteilige Kostenbeteiligung von 31 % verlangen).

- d) Die Stadt verpflichtet sich insoweit, auf Anforderung des Entwicklers die nach Abs. 6 b) und c) von ihr zu tragenden, tatsächlich erforderlichen Kosten binnen 30 Kalendertagen nach Zugang einer prüffähigen Rechnung durch den Entwickler auf ein von diesem zu benennendes Konto zu erstatten.
- e) Die vorstehenden Regelungen zur anteiligen Kostentragung gelten nicht für die Aufwendungen des städtebaulichen Planungswettbewerbs. Diese sind gem. Abs. 1 vom Entwickler vollständig zu tragen.



- (7) Eine Erstattung der in Abs. 1 bis 6 genannten Kosten durch die Stadt an den Entwickler erfolgt auch dann nicht, wenn die Bauleitplanverfahren endgültig eingestellt werden, es sei denn, dass die Bauleitplanung ohne einen Sachgrund eingestellt wird.

§ 6 Durchführung des Bauleitplanverfahrens, Planungshoheit der Stadt

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

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

Die Stadt erhält das Recht, auch bei Einstellung der Bauleitplanverfahren die bis dahin erarbeiteten Planunterlagen (§ 4 Abs. 1) ohne Entschädigung weiter zu verwenden.

- (4) Der Entwickler und seine Gesellschafter verpflichten sich, im Falle des Abschlusses eines auf die Rahmenvereinbarung folgenden städtebaulichen Vertrags (vgl. § 9 dieses Vertrags) auf eventuelle Ansprüche auf Übernahme und Entschädigung nach den §§ 39 bis 44 BauGB zu verzichten, die durch die Überplanung ihrer Grundstücke im Rahmen der in der Präambel genannten Zielsetzung ausgelöst werden können.
- (5) Im Falle eines Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan oder eines sonstigen unmittelbaren oder mittelbaren Angriffs auf den Bebauungsplan, insbesondere im Rahmen einer Inzidentprüfung im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen eine Baugenehmigung, verpflichten sich die Stadt und der Entwickler sowie seine Gesellschafter, ihre Beteiligtenstellung im Verwaltungsprozess aktiv wahrzunehmen und die Prozessführung miteinander abzustimmen.



§ 7 Kündigung

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

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

- a) der Entwickler oder seine Gesellschaften ihren Pflichten aus dieser Vereinbarung trotz vorausgegangener schriftlicher Mahnung nicht in angemessener Frist erfüllen oder
 - b) über das Vermögen des Entwicklers oder eines seiner Gesellschafter das Insolvenzverfahren eröffnet wird.
- (2) Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- (3) Für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen des Entwicklers verbleibt es bei den Regelungen aus § 5 dieses Vertrags zur Kostentragung. Darüber hinaus bestehen keine Ansprüche des Entwicklers oder seiner Gesellschafter gegenüber der Stadt.

§ 8 Rechtsnachfolge

- (1) Der Wechsel des Entwicklers bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Stadt darf ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen.

Die Parteien stellen klar, dass ein Gesellschafterwechsel beim Entwickler keinen Wechsel des Entwicklers darstellt. Die Stadt erteilt bereits mit Abschluss dieser Vereinbarung ihre Zustimmung

- a) zu einem Wechsel einer anderen Projektgesellschaft innerhalb der Gerch-Gruppe,
 - b) zu einem Rechtsformwechsel des Entwicklers (z.B. von GbR zu GmbH),
 - c) zu einem Eintritt der finanzierenden Bank(en) als Vertragspartner in diesen Vertrag.
- (2) Der Entwickler verpflichtet sich, seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf einen etwaigen Rechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

Es wird jedoch vereinbart, dass bei einer Veräußerung nach Aufteilung in Wohnungseigentum an einen Endverbraucher vorstehende Weitergabeverpflichtung nicht gilt.



§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Den Parteien ist bekannt, dass im Zuge des Projekts "INquartier" vor Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans weitere Verträge, insbesondere Erschließungsverträge, ein Sanierungsvertrag bzw. Verbindlichkeitserklärung eines Sanierungsplans oder andere städtebauliche Verträge im Sinne des § 11 BauGB zur Verfolgung der in der Präambel genannten Ziele, erforderlich werden können.

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

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

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

a. bei Mitteilungen an die Stadt Ingolstadt: **bplan115f@ingolstadt.de**

b. bei Mitteilungen an den Entwickler: **b.krischick@gerchgroup.com**.

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

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

- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen in einem formwirksamen Nachtrag durch neue rechtswirksame Bestimmungen zu ersetzen, die den gleichen inhaltlichen Zweck verfolgen bzw. dem ursprünglichen Zweck möglichst nahe kommen.

- (5) Dieser Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die Stadt, der Entwickler und alle Gesellschafter zusammen erhalten je eine Ausfertigung.

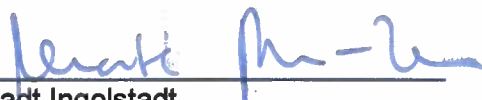
§ 10 Anlagen

Anlage 1 Lageplan mit Umgriff Wettbewerbsgebiet und Plangebiet

Anlage 2 Auslobungstext „Städtebaulicher Planungswettbewerb INquartier in Ingolstadt“



Ingolstadt, den 16.07.2020


Stadt Ingolstadt
i. A. Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Düsseldorf, den 07.07.2020

Marathon Einkaufs-GbR Ingolstadt INquartier, vertreten durch Ihre Gesellschafter


Marathon Ingolstadt INquartier 1 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Düsterdick


Marathon Ingolstadt INquartier 2 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Düsterdick


Marathon Ingolstadt INquartier 3 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Düsterdick


Marathon Ingolstadt INquartier 4 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Düsterdick


Marathon Ingolstadt INquartier 5 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Düsterdick


Marathon Ingolstadt INquartier 6 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Düsterdick


Marathon Ingolstadt INquartier 7 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Düsterdick


Marathon Ingolstadt INquartier 8 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Düsterdick


Marathon Ingolstadt INquartier 9 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Düsterdick


Marathon Ingolstadt INquartier 10 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Düsterdick


Marathon Ingolstadt INquartier 11 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Düsterdick


Marathon Ingolstadt INquartier 12 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Düsterdick


Marathon Ingolstadt INquartier 13 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Düsterdick


Marathon Ingolstadt INquartier 14 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Düsterdick


Marathon Ingolstadt INquartier 15 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Düsterdick


Marathon Ingolstadt INquartier 16 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Düsterdick


Marathon Ingolstadt INquartier 17 UG


Marathon Ingolstadt INquartier 18 UG



Städtebaulicher Rahmenvertrag über die
Vorbereitung der Bauleitplanverfahren „INquartier“



Stadt Ingolstadt

GF Christoph Hüttemann und Mathias Dusterdick

Marathon Ingolstadt INquartier 19 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Dusterdick

Marathon Ingolstadt INquartier 21 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Dusterdick

GF Christoph Hüttemann und Mathias Dusterdick

Marathon Ingolstadt INquartier 20 UG
GF Christoph Hüttemann und Mathias Dusterdick

