



1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag

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

zwischen

der **Stadt Ingolstadt**

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

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und

der **KEG Projektentwicklung AG**

vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Vorstand Herrn Erik Koller,
Röthenbacher Straße 2, 90571 Schwaig b.Nürnberg,
eingetragen im Handelsregister des Registergerichts Nürnberg unter HRB 18440

- nachfolgend „**Vorhabenträgerin**“ genannt –

sowie

der **Friedrich-Ebert-Straße 93 Besitz GmbH & Co.KG**

vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Erik Koller,
Röthenbacher Straße 2, 90571 Schwaig b. Nürnberg,
eingetragen im Handelsregister des Registergerichts Nürnberg unter HRA 19974

- nachfolgend „**Tochtergesellschaft**“ genannt –



I. Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerin strebte auf dem Vorhabengrundstück der Fl.-Nr. 3794/2, Gemarkung Ingolstadt, ursprünglich die Errichtung von 23 Eigentumswohnungen mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sowie einer Tiefgarage an.

Um die planungrechtlichen Grundlagen für dieses Vorhaben zu schaffen, wurde seitens der Stadt ein Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße“ durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde zwischen der Stadt Ingolstadt und der KEG Projektentwicklung AG mit Datum vom 04.12.2019/20.02.2020 der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert Straße/Theodor-Heuss-Straße“ geschlossen. Der zugrundeliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 118 Ä III ist mit ortsüblicher Bekanntmachung in den amtlichen Mitteilungen am 23.09.2020 in Kraft getreten.

Im Nachgang stellte sich heraus, dass sich die Planungen in der ursprünglichen Form aufgrund diverser Ereignisse bzw. erfolgter Veränderungen am Markt nicht mehr wirtschaftlich realisieren lassen. So konnte der zunächst für Frühjahr 2022 geplante Baubeginn u.a. aufgrund der starken Bautätigkeit sowie der zusätzlich durch Corona-Ausfälle verursachten Überlastung bei den Fachplanern und Baufirmen nicht realisiert werden. Der Kriegsausbruch in der Ukraine Anfang 2022 führte zudem zu einer Verschärfung der Ressourcenknappheit von benötigtem Material und infolge zu einer starken Erhöhung der Baukosten. Zeitgleich war ein rasanter Zinsanstieg an den Kapitalmärkten zu verzeichnen, sodass neben der Baukostensteigerung ein Verkauf von Eigentumswohnungen nicht mehr wirtschaftlich darstellbar und für Interessenten nicht mehr finanzierbar war. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ging somit erheblich zurück.

Um das Vorhaben trotz der geänderten Bedingungen am Markt dennoch wirtschaftlich umsetzen zu können, erfolgte seitens der Vorhabenträgerin nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt eine Überarbeitung des Gesamtkonzeptes. Anstatt der ursprünglich geplanten 23 Eigentumswohnungen sollen nun auf dem Vorhabengrundstück 28 öffentlich geförderte Mietwohnungen mit weiterhin gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sowie einer Tiefgarage entstehen. Aufgrund der geänderten Wohnungsanzahl, dem reduzierten Stellplatzschlüssel für



öffentlich geförderte Wohnungen sowie der Berücksichtigung der für die Wohnraumförderung geltenden Auflagen waren diverse Anpassungen in dem Vorhaben- und Erschließungsplan notwendig.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund der vorgenommenen Änderungen nicht erforderlich, allerdings ist der seinerzeit geschlossene Durchführungsvertrag entsprechend anzupassen.

Neben den beabsichtigten Änderungen in der Vorhabenplanung wurde gegenüber der Stadt zudem ein beabsichtigter Wechsel der Vorhabenträgereigenschaft auf die kürzlich neugegründete 100%ige Tochtergesellschaft der Vorhabenträgerin, die Friedrich-Ebert-Straße 93 Besitz GmbH & Co.KG, angezeigt. Diese soll das Vorhaben künftig umsetzen und in alle mit der KEG Projektentwicklung AG auf das Vorhaben bezogene Verträge in vollem Umfang eintreten. In Vorbereitung auf den Vorhabenträgerwechsel und die hierfür erforderliche Zustimmung der Stadt werden in den vorliegenden Nachtrag neben den Änderungen des Durchführungsvertrages auch entsprechende Regelungen als Grundlage für den beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel getroffen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien folgenden

II. 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag

§ 1 Änderung des Durchführungsvertrages

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße“ vom 04.12.2019/20.02.2020 wird wie folgt geändert:

1. Neufassung von § 2 Abs. 1 Spiegelpunkt 4

§ 2 Abs. 1 Spiegelpunkt 4 des Durchführungsvertrages wird wie folgt neu gefasst:
„der überarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekten Jürgen Meyer, Untere Kanalstraße 1a, 90530 Wendelstein, in der Fassung vom 08.12.2023, bestehend aus dem Lageplan (Maßstab 1:500), Grundrissdarstellungen der Tiefgarage, des Erdgeschosses, des 1.bis 6. sowie des 7. Obergeschosses (jeweils im Maßstab 1:250), dem Grundriss Dachaufsicht (Maßstab 1:250), dem Freiflächengestaltungsplan (Maßstab



1:250), den Ansichten Nord, Ost, Süd, West (jeweils im Maßstab 1:250), dem Schnitt A-A und dem Schnitt 1:1 (jeweils im Maßstab 1:250) sowie dem Farb- und Materialkonzept Fassade Ausschnitt West und Ausschnitt Ost (Maßstab jeweils 1:100) (Anlage 3)."

2. Neufassung von § 3 Abs. 2

§ 3 Abs. 2 des Durchführungsvertrages wird wie folgt neu gefasst:

„Die Vorhabenträgerin plant auf dem Vorhabengrundstück (vgl. § 4 Abs. 1 des Vertrages sowie Anlage 4) die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit insgesamt 28 Wohneinheiten sowie nicht störendes Gewerbe im Erdgeschoss und einer Tiefgarage (= Vorhaben)."

3. Neufassung von § 3 Abs. 4

§ 3 Abs. 4 des Durchführungsvertrages wird wie folgt neu gefasst:

„Die für die geplante Nutzung gemäß den Bestimmungen der städtischen Satzung über die Herstellung und Ablöse von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) nachzuweisenden Stellplätze sind auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen. Es gilt die bei Erteilung der Baugenehmigung gültige Fassung der in Satz 1 genannten Satzung."

4. Ergänzung von § 3 Abs. 5 Satz 4

In § 3 Abs. 5 des Durchführungsvertrages wird folgender Satz 4 ergänzt:

„Die abschließende Bemusterung erfolgt in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt vor Ort."

5. Neufassung von § 7 Abs. 6

§ 7 Abs. 6 des Durchführungsvertrages wird wie folgt neu gefasst:

„Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens nach Ablauf von sechs Monaten nach Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung mit der Bauausführung des Vorhabens zu beginnen und dieses in allen Teilen bis spätestens 48 Monate nach dem vereinbarten Baubeginn fertigzustellen."

6. Neufassung von § 19 Abs. 3

§ 19 Abs. 3 des Durchführungsvertrages wird wie folgt neu gefasst:

„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. Die Haftung der KEG Projektentwicklung AG endet jedoch spätestens mit bezugsfertiger Herstellung des Gebäudes."

7. Neufassung der Anlage 3

Die dem Durchführungsvertrag beigelegte Anlage 3 wird vollständig ersetzt durch die dieser vertraglichen Vereinbarung beigelegte **Anlage 1**:

Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekten Jürgen Meyer, Untere Kanalstraße 1a, 90530 Wendelstein, in der Fassung vom 08.12.2023, bestehend aus dem Lageplan (Maßstab 1:500), Grundrissdarstellungen der Tiefgarage, des Erdgeschosses, des 1. bis 6. sowie des 7. Obergeschosses (jeweils im Maßstab 1:250), dem Grundriss Dachaufsicht (Maßstab 1:250), dem Freiflächengestaltungsplan (Maßstab 1:250), Ansichten Nord, Ost, Süd, West (jeweils im Maßstab 1:250), dem Schnitt A-A und dem Schnitt 1:1 (jeweils im Maßstab 1:250) und dem Farb- und Materialkonzept Fassade Ausschnitt West und Ausschnitt Ost (Maßstab jeweils 1:100).

§ 2

Veräußerung des Vorhabengrundstücks und beabsichtigter Übergang der Vorhabenträgereigenschaft

1. Für das Vorhabengrundstück der Fl.-Nr. 3794/2, Gemarkung Ingolstadt, wurde zwischen der Vorhabenträgerin und der Tochtergesellschaft am 20.12.2023 ein Kaufvertrag notariell geschlossen (vgl. **Anlage 2**). Demnach erwirbt die Tochtergesellschaft das Alleineigentum am Grundbesitz mit allen Rechten und Pflichten. Eine Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch ist zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages noch nicht erfolgt.
2. Die Tochtergesellschaft beabsichtigt das Vorhaben entsprechend dem in Anlage 1 beigelegten Vorhaben- und Erschließungsplan zu errichten und erklärt somit vollumfänglich in den zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin mit Datum vom 04.12.2019/20.02.2020 geschlossenen Durchführungsvertrag mit Übernahme all der sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten einzutreten.



3. In Zusammenhang mit dem in Ziffer 1 und 2 angesprochenen Grundstücksverkauf wurde gegenüber der Stadt ein Wechsel der Vorhabenträgereigenschaft auf die Tochtergesellschaft beantragt. Um die finanzielle Leistungsfähigkeit der neugegründeten Tochtergesellschaft sicherzustellen, haftet die Vorhabenträgerin trotz dem Eintritt der Tochtergesellschaft in den Durchführungsvertrag weiterhin für die Erfüllung des Vertrages.

Die Vorhabenträgerin und die Tochtergesellschaft haften somit gesamtschuldnerisch im Sinne des §§ 421 ff BGB für die Erfüllung der sich aus diesem Vertrag sowie dem ursprünglichen Durchführungsvertrag ergebenden Pflichten.

§ 3 Salvatorische Klausel

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

§ 4 Schlussbestimmungen

1. Diese vertragliche Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt eines zustimmenden Beschlusses des Stadtrates der Stadt. Im Übrigen, also sofern in diesem Vertrag nichts Anderes geregelt ist, behalten die Bestimmungen des Durchführungsvertrages vom 04.12.2019/20.02.2020 unverändert ihre Gültigkeit.
2. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung. Nebenabreden bestehen nicht.
3. Dieser Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die Stadt, die „Vorhabenträgerin“ sowie die „Tochtergesellschaft“ erhalten je eine Ausfertigung.



**§ 5
Anlagen**

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekten Jürgen Meyer,
Untere Kanalstraße 1a, 90530 Wendelstein, in der Fassung vom
08.12.2023

Anlage 2: Abschrift der Urkunde URNr. 4112/2023 des Notars Dr. Michael Reindl,
Nürnberg, vom 20.12.2023.

Ingolstadt, den _____

_____, den _____

Stadt Ingolstadt
i. A. Ulrike Wittmann-Brand
Stadtbaurätin



KEG Projektentwicklung AG
Erik Koller
Vorstand

_____, den _____

**Friedrich-Ebert-Straße 93 Besitz
GmbH & Co. KG**
Erik Koller
Geschäftsführer

