

Synopse zum

1. Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ zwischen der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH und der Stadt Ingolstadt

(beschränkt auf die von den Änderungen betroffenen Paragraphen)

Durchführungsvertrag vom 30.11.2018/05.12.2018	Regelungen im 1. Änderungsvertrag
<p style="text-align: center;">§ 2 Vertragsbestandteile</p> <p>(1) Bestandteile dieses Vertrages sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Antrag der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH vom 24.02.2017 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1), • ein Lageplan mit Kennzeichnung des Vertrags- und des Vorhabengebietes (Anlage 2), • der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ in der Fassung vom 27.09.2018 (Planzeichnung und textliche Festsetzungen; Anlage 3) sowie der Entwurf der zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX gehörenden Planbegründung in der Fassung vom Juni 2018 (Anlage 3a) • detaillierte Projektpläne zur Durchführung des Vorhabens in der Fassung vom 06.09.2018 bestehend aus Vorhabenplan/Lageplan, Grundrissplänen, Ansichten der Gebäude, Schnittansichten mit Anzahl der Vollgeschosse, Fassadendetail inkl. Farb- und Materialkonzept, Freiflächengestaltungsplan inkl. Pflanzliste (Anlage 4) 	<p style="text-align: center;">§ 2 Vertragsbestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"> • detaillierte Projektpläne zur Durchführung des Vorhabens bestehend aus <ul style="list-style-type: none"> - Lageplan in der überarbeiteten Fassung vom 08.04.2024 (Anlage 1 des 1. Änderungsvertrags zum Durchführungsvertrag) - Grundrisspläne in der überarbeiteten Fassung vom 08.04.2024 (Anlage 2 des 1. Änderungsvertrags zum Durchführungsvertrag), - Schnittansichten mit Anzahl der Vollgeschosse sowie Systemschnitte jeweils in der überarbeiteten Fassung vom 08.04.2024 (Anlage 3 des 1. Änderungsvertrags zum Durchführungsvertrag)

<ul style="list-style-type: none"> • der rechtlich gesicherte Nachweis der Verfügungsgewalt über die vom Planungsvorhaben (vgl. § 7 dieses Vertrages) betroffenen Grundstücke (Anlage 5), • Feststellung der Notenbankfähigkeit der Deutschen Bundesbank vom 07.02.2018 (Anlage 6) • spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt von der Ökologisch-Faunistischen Arbeitsgemeinschaft in der Fassung vom 17.11.2017 (Anlage 7) • Lageplan der nachgewiesenen Stellplätze (Anlage 8) • Lageplan der zu bestellenden Dienstbarkeiten (Anlage 9) • Lageplan der neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrswendefläche (Anlage 10) <p>An die Stelle der Entwürfe treten nach erfolgter Schlussabwägung die vom Stadtrat als Satzung beschlossene Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes einschließlich der dazugehörigen Planbegründung.</p> <p>Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen</p>	<p>sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ansichten der Gebäude in der Fassung vom 19.09.2018 (Anlage 4.3 des Durchführungsvertrags), - Fassadendetail inkl. Farb- und Materialkonzept in der Fassung vom 19.09.2018 (Anlage 4.5 des Durchführungsvertrags), - Freiflächengestaltungsplan inkl. Pflanzliste in der Fassung vom 06.09.2018 (Anlage 4.6 des Durchführungsvertrags). <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan der nachgewiesenen Stellplätze (Anlage 4 des 1. Änderungsvertrags zum Durchführungsvertrag)
<p style="text-align: center;">§ 7 Beschreibung des Vorhabens</p> <p>Das Vorhaben betrifft die Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus fünf Wohnhäusern, welche über zwei bzw. dreigeschossige Verbindungsbauten</p>	<p style="text-align: center;">§ 7 Beschreibung des Vorhabens</p> <p>Das Vorhaben betrifft die Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 5 Wohnhäusern, welche über 2- bzw. 3-geschossige Verbindungsbauten</p>

~~miteinander verbunden sind und deren Höhe vom niedrigen 4-geschossigen bis zum hohen 18-geschossigen Bauvolumen variiert. Neben 161 Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau, einer Gemeinschaftseinheit und einer Großtiefgarage mit 112 Stellplätzen soll auch eine viergruppige Kindertagesstätte inklusive dazugehörigem Freibereich in das Vorhabengebiet integriert werden. Das Vorhaben hat eine Gesamtgeschossfläche von 17.222,83 m², wovon 16.315,63 m² Geschossfläche auf das Wohnen und 907,20 m² Geschossfläche auf die Kindertagesstätte entfallen. Einzelheiten ergeben sich aus den nachfolgenden Bestimmungen sowie aus den beigefügten Projektplänen (vgl. Anlage 4), welche die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes weiter konkretisieren.~~

miteinander verbunden sind und deren Höhe vom niedrigen 4-geschossigen bis zum hohen 18-geschossigen Bauvolumen variiert. Neben 148 Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau, 13 freifinanzierten Wohnungen, einer Gemeinschaftseinheit und einer Großtiefgarage mit 112 Stellplätzen ist auch eine Kindertageseinrichtung inklusive dazugehörigem Freibereich zu integrieren. Das Vorhaben hat eine Gesamtgeschossfläche von ca. 17.222,83 m². Einzelheiten ergeben sich aus den nachfolgenden Bestimmungen sowie aus den beigefügten Projektplänen (vgl. Anlage 4.3, 4.5, 4.6 des Durchführungsvertrages und Anlagen 1, 2, 3 des 1. Änderungsvertrages zum Durchführungsvertrag), welche die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes weiter konkretisieren.

**§ 13
Geförderter Wohnungsbau**

~~Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle Wohnungen im Vorhabengebiet als staatlich geförderte Wohnungen (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz) zu realisieren und entsprechend der im Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz geregelten Bindungsdauer zu vermieten. Ein entsprechender Förderbescheid der zuständigen Stelle ist dem Stadtplanungsamt in Kopie nach Erhalt unverzüglich vorzulegen.~~

**§ 13
Geförderter Wohnungsbau**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich 148 Wohnungen im Vorhabengebiet als staatlich geförderte Wohnungen (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz) zu realisieren und entsprechend der im Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz geregelten Bindungsdauer zu vermieten.

**§ 15
Stellplätze**

~~(1) Für das in § 7 dieses Vertrages beschriebene Vorhaben sind gemäß der 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, insgesamt 176 Pkw-Stellplätze erforderlich. Hiervon werden 112 in der Großtiefgarage und 29 oberirdisch im Vorhabengebiet nachgewiesen. Gem. dem in der Anlage 8 beigefügten Plan werden fünf weitere Stellplätze etwas weiter südlich an der Stargarder Straße und 30 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage der Vorhabenträgerin an der Peisserstraße nachgewiesen.~~

**§ 15
Stellplätze**

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die erforderlichen Stellplätze weiterhin im Vorhabengebiet selbst nicht vollständig geschaffen werden können. Von den gemäß der städtischen Satzung über die Herstellung, Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung), in der jeweils gültigen Fassung, nachzuweisenden Stellplätze können 112 Stellplätze in der Großtiefgarage sowie 29 oberirdisch im Vorhabengebiet nachgewiesen werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den verbleibenden Stellplatznachweis auf den benachbarten zum Vertragsgebiet gehörenden (vgl. Anlage 2 des Durchführungsvertrages), sich ebenfalls in ihrem Eigentum befindlichen Flächen der Fl.-Nrn. 5158, 5082/4 und 5082/41, alle Gemarkung Ingolstadt, zu

<p>(2) Die Vorhabenträgerin hat zu gewährleisten, dass zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Kindertagesstätte die laut Lageplan (Anlage 4) vorgesehenen fünf Stellplätze, welche im Osten direkt an den verkehrsberuhigten Bereich angrenzen, fertiggestellt und benutzbar sind.</p> <p>(3) Die Vorhabenträgerin hat mittels verhältnismäßiger Maßnahmen (u.a. entsprechende Beschilderung), sicherzustellen, dass die in Absatz 2 genannten Stellplätze stets für den Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte genutzt werden können und somit von anderen Verkehrsteilnehmern entsprechend freigehalten werden. Darüber hinaus hat die Vorhabenträgerin bei Bedarf weitere fünf oberirdische Stellplätze für das Bringen/Holen der Kinder zur bzw. von der Kindertagesstätte auf den Stellplätzen im Vorhabengebiet auszuweisen.</p> <p>(4) Die oberirdischen Stellplätze im Vorhabengebiet sind entsprechend der Empfehlung für die Anlage des ruhenden Verkehrs (EAR) zu planen und umzusetzen.</p>	<p>führen (vgl. Anlage 4 der 1. Änderung des Durchführungsvertrages) und gegenüber dem Rechtsträger der unteren Bauaufsichtsbehörde (städtisches Bauordnungsamt) dinglich zu sichern (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 Bayerische Bauordnung-BayBO). Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der dinglichen Sicherung gegenüber dem Rechtsträger der unteren Bauaufsichtsbehörde.</p>
<p style="text-align: center;">§ 34 Vertragsstrafen</p> <p>(1) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung aus § 13 des Vertrages, alle Wohnungen im Vorhabengebiet als staatlich geförderte Wohnungen zu realisieren und entsprechend der im Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz geregelten Bindungsdauer zu vermieten, nicht oder unzureichend, so ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe von bis zu 50.000 € pro nicht bzw. nicht für die gesamte Bindungsdauer realisierte Sozialwohnung zu entrichten.</p>	<p style="text-align: center;">§ 34 Vertragsstrafen</p> <p>(1) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung aus § 13 des Durchführungsvertrages, 148 Wohnungen im Vorhabengebiet als staatlich geförderte Wohnungen zu realisieren und entsprechend der im Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz geregelten Bindungsdauer zu vermieten, nicht oder unzureichend, so ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe von bis zu 50.000,00 € pro nicht bzw. nicht für die gesamte Bindungsdauer realisierte Sozialwohnung zu entrichten.“</p>

- | | |
|---|--|
| <p>(2) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung aus § 15 Abs. 2 dieses Vertrages (Herstellung der für die Kindertagesstätte vorgesehenen fünf Stellplätze angrenzend zur öffentlichen Verkehrswendefläche) nicht oder nicht rechtzeitig, so ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe von bis zu 10.000 € zu entrichten.</p> <p>(3) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung aus § 15 Abs. 3 dieses Vertrages nicht oder unzureichend, so ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe von bis zu 5.000 € zu entrichten.</p> <p>(4) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung aus § 16 dieses Vertrages (Sicherstellung, dass eine Durchfahrt von der Stargarder Straße auf die Südliche Ringstraße von nicht berechtigten Verkehrsteilnehmern unterbleibt), so ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe von bis zu 10.000 € zu entrichten.</p> <p>(5) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Pflichten aus § 18 des Vertrages zum Schutz der Bestandsbebauung auf den zum Vorhabengebiet angrenzenden Grundstücken nicht oder unzureichend, so hat die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe von bis zu 10.000 € zu entrichten.</p> <p>(6) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Pflichten aus § 22 Abs. 1 Nr. 2 (Herstellung der neuen öffentlichen Verkehrswendefläche in der Stargarder Straße) sowie Abs. 3 (Herstellung einer Ersatzwendefläche für den Zeitraum zwischen dem Rückbaubeginn des bisherigen Wendehammers und der Fertigstellung der neuen öffentlichen Verkehrswendefläche) nicht oder unzureichend, so hat die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe von bis zu 20.000 € im Falle des § 22 Abs. 1 Nr. 2 bzw. 12.500 € im Falle des § 22 Abs. 3 dieses Vertrages zu entrichten.</p> <p>(7) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Pflichten aus § 32 a BauGB zur Durchführung der CEF-Maßnahmen nicht oder unzureichend, so hat die Vorhabenträgerin je nach Schwere des Verstoßes bis zu 5.000 € pro nicht durchgeführte CEF-Maßnahme zu entrichten.</p> | |
|---|--|

<p>(8) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung zur Anlage der Freiflächengestaltung und Grünordnung im Vorhabengebiet aus § 33 dieses Vertrages nach Ablauf der von der Stadt festgesetzten Frist nicht, ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe von bis zu 20.000 Euro zu zahlen. § 33 Abs.2 dieses Vertrages bleibt hiervon unberührt.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 40 Anlagen</p> <p>Folgende Anlagen sind wesentlicher Bestandteil des Durchführungsvertrages:</p> <p>Anlage 1: Antrag der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH vom 24.02.2017 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</p> <p>Anlage 2: Lageplan mit Kennzeichnung des Vertrags- und des Vorhabengebietes</p> <p>Anlage 3: Der vom Stadtrat der Stadt Ingolstadt genehmigte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ in der Fassung vom 27.09.2018 (Planzeichnung und textliche Festsetzungen)</p> <p>Anlage 3a: Der Entwurf der zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ gehörenden Planbegründung in der Fassung vom Juni 2018</p> <p>Anlage 4: Detaillierte Projektpläne zum Vorhaben in der Fassung vom 06.09.2018 bestehend aus:</p> <p style="color: red;">4.1 Vorhabenplan / Lageplan</p> <p style="color: red;">4.2 Grundrisse (Kellergeschoss, Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss, sowie ein Regelgeschoss)</p>	<p style="text-align: center;">§ 40 Anlagen</p> <p style="color: green;">4.1 Lageplan in der überarbeiteten Fassung vom 08.04.2024 (Anlage 1 des 1. Änderungsvertrages zum Durchführungsvertrag)</p> <p style="color: green;">4.2 Grundrisse (E-2, E-1/E0, E1, E2, E3, E4, E5 – E6, E7 – E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E17, E18) in der überarbeiteten Fassung vom 08.04.2024 (Anlage 2 des 1. Änderungsvertrages zum Durchführungsvertrag)</p>

4.3 Ansichten Gebäude

~~4.4 Schnitte mit Anzahl der Vollgeschosse,~~

4.5 Fassadendetail inkl. Farb- und Materialkonzept

4.6 Freiflächengestaltungsplan inklusive Pflanzliste

Anlage 5: Rechtlich gesicherter Nachweis der Verfügungsgewalt über die vom Planungsvorhaben betroffenen Grundstücke mit den Flurnummern 5113, 5113/1, 5113/2, 5113/8, 5154, 5158 (TF), 5111/7(TF), 5113/9 (TF), Gemarkung Ingolstadt

Anlage 6: Feststellung der Notenbankfähigkeit der Deutschen Bundesbank vom 07.02.2018

Anlage 7: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 17.11.2017

~~Anlage 8: Lageplan der nachgewiesenen Stellplätze~~

Anlage 9: Lageplan für die zu bestellenden Dienstbarkeiten

Anlage 10: Lageplan der neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrswendefläche

4.4. Schnitte mit Anzahl der Vollgeschosse sowie Systemschnitte in der überarbeiteten Fassung vom 08.04.2024 (Anlage 3 des 1. Änderungsvertrages)

Anlage 8: Lageplan der nachgewiesenen Stellplätze in der geänderten Fassung vom 08.04.2024 (Anlage 4 des 1. Änderungsvertrags zum Durchführungsvertrag)

