

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „Alte Weberei“ in Lustnau, 1. Änderung

Nachdem die Grundstücke der WIT bebaut sind, soll der östlich angrenzende Teil des ehemaligen Firmenareals der Egeria GmbH in der Alten Weberei entwickelt werden.

Anstelle der Egeria GmbH tritt die WT80-DACH Immobilieninvestment GmbH als Vorhabenträger in das Vertragsverhältnis ein. Mit diesem Partnerwechsel verbinden sich auch nutzungsbezogene Anpassungen gegenüber den mit der Egeria GmbH vereinbarten Baumaßnahmen. Deshalb nutzen Stadt und WT80-DACH Immobilieninvestment GmbH als neuer Vorhabenträger den Vertragswechsel zu in diesem Änderungsvertrag vereinbarten Aktualisierungen des Projekts.

Das bauliche Projekt bleibt in seinen Grundzügen unverändert. Die Aktualisierungen dienen der zeitgemäßen Anpassung des Nutzungskonzepts und lassen die städtebaulichen Grundzüge des Bebauungsplans „Alte Weberei“ und die im stadthistorischen und denkmalpflegerischen Interesse liegende Erhaltung erhaltenswerter historischer Bausubstanz unberührt. Wie schon mit der Firma Egeria GmbH für den östlichen Bereich abgestimmt sieht das Konzept weiterhin die Erhaltung und den Umbau des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes in Form einer Mischnutzung, den Abbruch des Hochregallagers und die Herstellung ergänzender Neubauten vor. Das Konzept nimmt weiterhin die Bebauung entlang der Konzenbergstraße in Körnung und Gebäudehöhen auf und sieht vier zusätzliche Gebäude nördlich des Kulturdenkmals vor. Entlang der Nürtinger Straße sollen in Verlängerung der Bauflucht des Kulturdenkmals zwei neue Gebäude entstehen, die in ihrer Höhe circa 1,00 m unter der Höhe des Denkmals bleiben. Das Kulturdenkmal soll innen einen Hof erhalten, um den sich in den Obergeschossen Maisonettenwohnungen gruppieren. Das Souterrain, das Hochparterre und der Turm sollen gewerblich genutzt werden.

Diese Flächen sollen als Co-Working Space mit ca. 230 Arbeitsplätzen betrieben werden. In den Flächen soll eine Belegung mit Einzeltischen (Großraum), kleinen und größeren Teamräumen sowie gemeinsam zu nutzenden Besprechungs- und Aufenthaltsräumen entstehen. Die Mietfläche wird vom Vorhabenträger nach den Vorgaben des Co-Working-Betreibers vollständig ausgebaut und möbliert. Die Vermietung an Endnutzer erfolgt als Full-Service-Pauschale in unterschiedlichen Preismodellen. Ziel ist die Bereitstellung von Büroraum für Start-ups, die sich immer öfter direkt aus den Master- oder PHD-Arbeiten von renommierten Universitäten ergeben. Es wird von einer Anmietung zwischen drei bis fünfzehn Monaten ausgegangen.

Mit diesem Konzept entstehen im Kulturdenkmal ca. 3.000m² BGF Gewerbefläche. Außerdem entstehen im Kulturdenkmal 32 Wohnungen und in den ergänzenden Neubauten weitere 55 Wohnungen (Konzept siehe Anlage 1). Voraussichtlich in den Gebäude A und B wird die Vorhabenträgerin sozialen Wohnraum erstellen, sofern die angestrebte öffentliche Ko-finanzierung durch Wohnungsbauförderung gewährt wird.

Ergänzt wird das Konzept durch eine Priorisierung der umweltfreundlichen Mobilität.

Die Stadt Tübingen verpflichtet sich im Gegenzug, Lärmschutzmaßnahmen am Jugendclub bis zur geplanten Nutzungsaufnahme umzusetzen, die erforderlich sind, um den Festsetzungen des bereits rechtswirksamen B-Plans zu entsprechen.

Dies vorangestellt schließen die

Universitätsstadt Tübingen, Am Markt 1, 72074 Tübingen,
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Boris Palmer,
dieser wiederum vertreten durch Herrn Baubürgermeister Cord Soehlke

- im folgenden **Stadt** genannt

und

WT80-DACH Immobilieninvestment GmbH
c/o Sofis GmbH Steuerberatungsgesellschaft
Effnerstraße 44-46
81925 München
vertreten durch die
WT80-DACH Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung GmbH
diese vertreten durch deren Geschäftsführer Komm.-Rat Friedrich Scheck, MRICS

vertreten durch

- im folgenden **Vorhabenträger/ VT** genannt

folgenden Vertrag:

§ 1 Herstellung des Vorhabens

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung des in Anlage 1 dargestellten Vorhabens entsprechend den Regelungen dieses Vertrags und dem Bebauungsplan "Alte Weberei".
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 (sechs) Monate nach Wirksamkeit dieses Städtebaulichen Vertrags einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das komplette Vorhaben gemäß Anlage 1 einzureichen.
- (3) Der Vorhabenträger wird spätestens 6 (sechs) Monate nach Erteilung des Baufreigabebescheins mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 (vierundzwanzig) Monaten nach Erteilung einer ersten Baugenehmigung fertig stellen. Die Vorhabenteile B-F gemäß Anlage 1 können innerhalb von 36 (sechsdreißig) Monaten nach Erteilung einer ersten Baugenehmigung fertig gestellt werden.
- (4) Sollten die im Abs. 2 und Abs. 3 genannten Fristen nicht eingehalten werden können, so hat der Vorhabenträger der Stadt dies unverzüglich unter Darlegung der Verzögerungsgründe mitzuteilen. Dasselbe gilt für den Fall einer abschnittswisen Realisierung. Die Fristen können im Einvernehmen zwischen Stadt und Vorhabenträger schriftlich verlängert werden.
- (5) Eine Realisierung des Bauvorhabens in Abschnitten ist möglich. Auch bei einer abschnittswisen Realisierung sind die in den Abs. 2 und Abs. 3 genannten Fristen und Regelungen einzuhalten. Sie gelten dann jedoch – insbesondere im Hinblick auf die in §6 verabredeten Vertragsstrafen – abschnittsbezogen.
- (6) Das in Anlage 1 dargestellte Vorhaben kann in Abstimmung mit der Stadt unter Beachtung der Regelungen dieses Vertrags auch in einer abweichenden, modifizierten Weise realisiert werden, soweit das Vorhaben nach Art und Umfang in den Grundzügen unverändert bleibt und dem Bebauungsplan entspricht bzw. im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden kann.

§ 3 Weitere Anforderungen an das Vorhaben

- (1) Mobilitätskonzept: Sämtlichen Nutzern des Bestandsgebäudes und der Neubauten soll zukünftig eine bequeme Nutzung von umweltfreundlichen Mobilitätsangeboten ermöglicht werden. Die Nutzer des „Co-Working Space“ erhalten im Tiefparterre des Bestandsgebäudes einen großen Bereich als sog. „Mobilitätshub“ eingerichtet, in dem mind. 70 Stellplätze mehr als die ca. 30 baurechtlich notwendigen Fahrradabstellplätze vorgehalten werden. Auf dieser Ebene können auch wertvollere Räder in Boxen eingeschlossen werden, eine Selfservice Radwerkstatt erlaubt kleinere Eigenreparaturen. Zusätzlich wird ein Umkleideraum mit Duschen vorgesehen, der einem den Wechsel der Kleidung für den Arbeitstag ermöglicht. Für E-Bikes werden hier zudem Auflademöglichkeiten geschaffen. Es ist vorgesehen, Kooperationen mit lokalen Betreibern von E-Rollern oder Skootern einzugehen, um hier die Lücke zwischen Fuß-, Rad-, und Autoverkehr sowie dem ÖPNV zu schließen. Für Besucher werden zudem Fahrradbügel in Eingangsnähe und für die Neubauten zusätzliche Fahrradabstellanlagen in der Tiefgarage und auf den Freiflächen vorgesehen. Gleichwohl sollen ausreichend Kfz-Stellplätze vorgehalten werden, so dass der Mindestbedarf für die rund 230 Arbeitsplätze und 87 Wohnungen gebietsverträglich gedeckt werden kann. Deswegen verpflichtet sich die zukünftige Eigentümerin mind. 115 Kfz- Stellplätze in der Tiefgarage herzustellen.
- (2) Architektur: Im Hinblick auf ihr äußeres Erscheinungsbild (Farben, Materialität, Leitdetails) werden die Gebäude im Zuge der Entwurf- und Genehmigungsplanung mit der Stadt abgestimmt.

§ 4 Freiflächengestaltungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der Freiflächen gemäß dem Freiflächengestaltungskonzept in Anlage 2. Dieses Konzept wird im Rahmen der Entwurfsplanung überarbeitet und als Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen mit den zuständigen Behörden abgestimmt.
- (2) Die genehmigten Freiflächengestaltungsmaßnahmen sind bis 1 (ein) Jahr nach Fertigstellung der Vorhabenteile B-F herzustellen
- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die Fertigstellung der Freiflächengestaltungsmaßnahmen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 2 (zwei) Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Die Freiflächengestaltungsmaßnahmen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen.

§ 5 Errichtung von Sozialem Wohnraum

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Rahmen seines Vorhabens im Gebäude A Mietwohnungen im Umfang von mindestens 640 m² Wohnfläche zu errichten, die nach dem aktuell geltenden Landeswohnraumförderungsgesetz gefördert werden können. Diese Wohnungen sind innerhalb der in § 1 dieses Vertrags genannten Fristen bezugsfertig zu errichten. Der Vorhabenträger hat die Vorgaben aus dem Landeswohnraumförderungsgesetz einzuhalten. Die Wohnungen werden voraussichtlich in Gebäude A und B untergebracht.
- (2) Der Vorhabenträger kann die Verpflichtung aus (1) auch Dritten zur eigenverantwortlichen Erfüllung überlassen.
- (3) Sofern nach (1) oder (2) eine Förderzusage für das Landeswohnraumförderungsprogramm nicht zustande kommt, so haben der Vorhabenträger bzw. der/die Dritten folgende Pflichten:
 - in einem Zeitraum von 25 (fünfundzwanzig) Jahren ab Erstbezug ist die Kaltmiete gegenüber der konkret jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete um mindestens 33% zu reduzieren.
 - die Wohnungen dürfen nur an Wohnungssuchende mit einem in Baden-Württemberg ausgestellten aktuell gültigem Wohnberechtigungsschein vergeben werden.

- die Wohnungen sollen nur vorübergehend (max. 3 (drei) Monate) leer stehen gelassen und dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt und nur in Abstimmung mit der Stadt baulich geändert werden.
- zum 31.12. jeden Jahres, erstmals ab 2022 ist der Stadt Tübingen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, innerhalb des darauffolgenden Monats die Belegung der preisreduzierten Wohnungen für das gesamte vorangegangene Jahr nachzuweisen; Für den Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung sind jeweils aktuellen Regelungen des baden-württembergischen Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) bzw. aus diesem Gesetz abgeleiteter Rechtsverordnungen analog anzuwenden. Soweit die Universitätsstadt Tübingen eine elektronische Plattform zur Erfüllung der Nachweispflicht anbietet, ist diese durch den Eigentümer zu nutzen.

(4) Für den Fall (3) erfolgt folgende dingliche Sicherung im Grundbuch: Die Eigentümer der Gebäude, in denen miet- und belegungsgebundener Wohnraum hergestellt wird, verpflichten sich jeweils gegenüber der Stadt Tübingen, bei der Vermietung von ca. 640 m² Wohnfläche für den Zeitraum von 25 (fünfundzwanzig) Jahren ab Erstbezug einen Mietpreis (Kaltmiete) von höchstens 67% desjenigen Betrags zu vereinbaren, der der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Soweit ein amtlicher Mietpreisspiegel der Stadt Tübingen existiert, ist dieser für die Ermittlung der Vergleichsmiete heranzuziehen. Die Vermietung darf in diesem Zeitraum nur an Inhaber eines aktuell gültigen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsscheines erfolgen.

§ 6 Lärm aus dem Jugendclub BauWa

Auf der Südseite der Nürtinger Straße befindet sich der private Jugendclub Bauwa. Um das Schallschutzproblem zu lösen, wurde in Abstimmung mit BauWa ein Entwurf entwickelt, der an der Südwestseite des Gebäudes eine Lärmschutzwand vorsieht. Damit und mit dem Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage kann der von BauWa ausgehende Schall in Richtung Nürtinger Straße abgeschirmt werden. Dies wurde zuletzt durch gutachterliche Stellungnahme der GN Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH vom 14.3.2019 nachgewiesen. Die Stadt wird die Lärmschutzwand am Jugendclub Bauwa bis spätestens 31.12.2019 und die Be- und Entlüftungsanlage bis spätestens 31.12.2020 auf ihre Kosten umsetzen. Das Vorhaben wird frühestens zum 1.1.2021 in Betrieb gehen bzw. bezogen werden. Bis dahin ist eine Realisierung des Lärmschutzes vor allem rechtlich noch nicht erforderlich. Aufgrund dessen und der genannten Selbstverpflichtung sieht die Stadt die Voraussetzungen der bedingten Festsetzung im Bebauungsplan „Alte Weberei“ erfüllt. Ggf. unter Auflagen oder mittels Befreiungen kann somit von einer planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Mischgebietes ausgegangen werden.

§ 7 Vertragsstrafe

Zur Sicherung der in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen und Bindungen verpflichtet sich der Vorhabenträger, folgende Vertragsstrafen zu zahlen:

- Für Zuwiderhandlungen gegen § 1 Herstellung des Vorhabens und § 2 „Anforderungen an das Vorhaben“ ist eine Vertragsstrafe in folgender Höhe fällig:
 - o bei einem Verstoß gegen § 1 Abs. 2 dieses Vertrags 50.000 €
 - o bei einem Verstoß gegen § 1 Abs. 3 dieses Vertrags bezüglich des Baubeginns 50.000 €
 - o bei einem Verstoß gegen § 1 Abs. 3 dieses Vertrags bezüglich der Fertigstellung bei zweimaliger Fristanpassung aufgrund von Verzögerungen 583.000 €¹

- bei einem Verstoß gegen § 2 Realisierung Flächennutzung ist pro m² Nutzfläche 150 € zu bezahlen.
- Für Zuwiderhandlungen gegen § 3 (3) ist je Verstoß eine Vertragsstrafe in Höhe von 50,00 €/m² Wohnfläche an die Stadt Tübingen zu entrichten, wobei
 - a) die Verpflichtung, der Stadt Tübingen bis zum 31.1. eines jeden Jahres die Belegung der preisreduzierten Wohnungen des vorangegangenen Jahres nachzuweisen,
 - b) die Verpflichtung, bei Abschlüssen von Wohnraummietverträgen einen Mietzins zu verlangen, der mindestens 33% unter dem Mietniveau des jeweils geltenden Mietspiegels für vergleichbare Wohnungen liegt,
 - c) die Verpflichtung, die Wohnung nur an Inhaber eines aktuell gültigen Wohnberechtigungsscheins zu überlassen,

jeweils als selbständige Verpflichtungen gelten.

§ 8 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiter zu geben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
- (2) Die Genehmigungspflicht nach §§ 144, 145 Baugesetzbuch insbesondere bei der Veräußerung von Grundstücken ist zu beachten.

§9 Schlussbestimmungen und salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Vorhabenträger und Stadt erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 10 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn ihn beide Vertragspartner unterzeichnet und der jeweils anderen Seite in unterzeichneter Fassung ausgehändigt haben.

§ 11 Bestandteile des Vertrags

Wesentliche Bestandteile des Vertrags sind:

- Vorhabenpläne (V0999, V1000, V1001, V1002, V1003, V1004, V1200, V1300, Überschlägige Flächenberechnung Masterplan) mit Datum vom 23.08.2019 (Anlage 1)
- Freiflächengestaltungsplan (Anlage 2)

Tübingen, den XX.XX.2019

für die Stadt:

für den Vorhabenträger:

Baubürgermeister Cord Soehlke