

## Mitteilungsvorlage

zur Kenntnis im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

**Betreff:** Eckpunkte zur Ergänzung des städtebaulichen Vertrags  
Güterbahnhof  
**Bezug:** 53/2015, 222/2015

Anlagen: 0

---

### Die Verwaltung teilt mit:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.03.2015 auf Grundlage der Eckpunkte in der Beschlussvorlage 53/2015 dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und dem Projektträger aurelis im Rahmen des Bebauungsplanes „Güterbahnhof“ zugestimmt. Der städtebauliche Vertrag wurde mit Datum vom 23.03.2015 abgeschlossen. Zwischenzeitlich sind die Vermarktung an Bau-träger bzw. Baugruppen, die Planungen einzelner Bauvorhaben sowie die Planungen zur Kita weiter vorangeschritten, so dass der städtebauliche Vertrag vom 23.03.2015 präzisiert wurde. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Konkretisierungen:

- **Sozialer Wohnungsbau:** Unter gleichbleibendem Umfang wird aufgrund des Ergebnisses des Investorenauswahlverfahrens auf eine konkrete Festlegung der Standorte für den sozialen Wohnungsbau verzichtet, damit eine breitere und flexiblere Verteilung gewährleistet ist. Weiter erfolgen Richtigstellungen bezüglich der Geschossflächenberechnungen in der Weise, dass Staffelgeschosse, Loggien und Balkone mit angerechnet werden dürfen. Als Folge des städtebaulichen Vertrags hat die Stadt die von aurelis bzw. den Käufern vorzulegenden Nachweise zur Überprüfung der Einhaltung der Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes und des – programm seitens der Stadt formuliert.
- **Gewerbe MI 8:** Zur Gewährleistung eines gewerblichen Mindestanteils von 10% und zur Be-lebung der öffentlichen Bereiche war bislang neben dem EG auch das 1. OG des MI 8 für Wohnnutzung vertraglich ausgeschlossen. Diese Regelung soll in der Weise flexibilisiert werden, dass anstelle des 1. OG des MI 8 eine Fläche gleichen Umfangs im MI 7 und MI 8 frei verteilt werden kann. Die Verpflichtung das Gewerbe nicht in Wohnen umzuwandeln, sichert sich die Stadt zusätzlich über einen Zeitraum von 10 Jahren.
- **Vertragsstrafe:** Aurelis wird die Verpflichtungen bezüglich des sozialen Wohnungsbaus und

des Ausschlusses von Wohnnutzungen gegenüber den Käufern mit einer Vertragsstrafe zugunsten der Stadt absichern. Sofern keine Vertragsstrafe zugunsten der Stadt in den Kaufverträgen bestellt wird, verpflichtet sich aurelis stattdessen zur Zahlung der Vertragsstrafe in gleicher Höhe.

- **Kita:** Auf Grund des Beschlusses des Gemeinderats vom 5.10.2015 zum Nutzungskonzept Güterhalle soll die 4-gruppige Kita nun über 2 Geschosse im östlichen Baufeld des MI 3 hergestellt werden. Die Stadt wird auch für diesen Standort von der aurelis den vereinbarten Infrastrukturfolgekostenbeitrag erhalten.
- **Sicherstellung Kleinteiligkeit:** Sofern aurelis die Gebäude im MI 2 Ost und MI 5 selbst baut, ist eine Regelung aufgenommen, dass die Kleinteiligkeit pro Hof mit jeweils 2 Architekten bis LPH 3 sichergestellt wird und spezielle Abstimmungen zur Nutzung der Erdgeschosszone erfolgen müssen.
- **Westspitze:** Die Vermarktung des GE 1 stellt sich seitens aurelis als schwierig dar. Um zu vermeiden, dass an diesem städtebaulich markanten Standort künftig über einen längeren Zeitraum eine Brache verbleibt, wurden für die Entwicklung der Westspitze Regelungen für den Fall der getrennten Vermarktung des GE 1 und MI 1 a und MI 1 b formuliert. Hierzu gehört u. a. die Durchführung eines gemeinsamen Wettbewerbs für die GE und MI Flächen der Westspitze, die Verpflichtung zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses, die Verpflichtung zur Abstimmung der Baudurchführung im GE und MI. Für den Fall, dass die GE 1 Fläche nicht bis 1 Jahr nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens verkauft wurde, hat die Stadt oder ein von der Stadt zu benennender Dritter ein Ankaufsrecht zum dann gültigen Verkehrswert für die GE 1 Fläche. Hieraus ergibt sich keine Pflicht zum Ankauf.

Der Nachtragsvertrag zum städtebaulichen Vertrag wurde am 03.12.2015 notariell beurkundet.