

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „Alte Weberei“ in Lustnau

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

Mit der Firma Egeria GmbH wurde für den östlichen Bereich ein bauliches Konzept abgestimmt. Dieses Konzept sieht den Umbau des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes in Form einer Mischnutzung, den Abbruch des Hochregallagers und ergänzende Neubauten vor. Das Konzept nimmt die Bebauung entlang der Konzenbergstraße in Körnung und Gebäudehöhen auf und sieht drei 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 Maisonettenwohnungen gruppieren. Das Souterrain und der Turm sollen gewerblich genutzt werden. Mit diesem Konzept entstehen im Kulturdenkmal ca. 1.000 m² Gewerbefläche, die von Egeria für Lager, einen Werksverkauf und für Verwaltung genutzt werden. Außerdem entstehen im Kulturdenkmal 33 Wohnungen und in den ergänzenden Neubauten weitere 46 Wohnungen (Konzept siehe Anlage 1). Die Wohnungen in Ebene 1 und 2 der Neubauten entlang der Nürtinger Straße (Gebäude E + Gebäude F) wird die Egeria GmbH für sozialen Wohnraum zur Verfügung stellen.

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 den Ersatz des bisherigen Vordachs von BauWa durch ein größeres Vordach westlich und südlich mit seitlichen Abschlüssen nach Westen und Norden vorsieht. Damit und mit dem Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage kann der von BauWa ausgehende Schall in Richtung Nürtinger Straße abgeschirmt werden. Sofern der Schallschutz von BauWa baulich realisiert ist, ist der Betrieb von BauWa mit einer Mischgebietsentwicklung des Egeria-Areals vereinbar.

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

die Egeria GmbH, Nürtinger Straße 83, 72074 Tübingen
vertreten durch den Geschäftsführer Ali Kücükkinaci

- im folgenden **Vorhabenträger** 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 Monate nach In-Kraft –Treten des Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das komplette Vorhaben gemäß Anlage 1 einzureichen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß Anlage 2 dieses Vertrags beizufügen.
- (3) Der Vorhabenträger wird spätestens 6 Monate nach Erteilung des Baufreigabescheins mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung einer ersten Baugenehmigung fertig stellen. Die Vorhabenteile B-F gemäß Anlage 1 können innerhalb von 36 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. 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.
- (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.

§ 2 Weitere Anforderungen an das Vorhaben

Bei der Realisierung des Vorhabens gemäß Anlage 1 sind folgende Anforderungen einzuhalten und zwar:

- Einhaltung der Leitdetails (Anlage 1, Plan 10)
- Realisierung der Flächennutzungen gemäß Anlage 1

§ 3 Freiflächengestaltungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der in Anlage 2 dargestellten Freiflächengestaltungsmaßnahmen.
- (2) Die Freiflächengestaltungsmaßnahmen sind bis 1 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 Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Die Freiflächengestaltungsmaßnahmen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen.

§ 4 Errichtung von Sozialem Wohnraum

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Rahmen seines Vorhabens in den Ebenen 1 und 2 der Häuser E und F 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.
- (2) Der Vorhabenträger kann die Verpflichtung aus (1) auch Dritten überlassen.
- (3) Sofern nach (1) oder (2) eine Förderzusage für das Landeswohnraumförderungsprogramm nicht zustande kommt, so haben der Vorhabenträger bzw. der Dritte folgende Pflichten:
 - In einem Zeitraum von 15 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 gültigen Wohnberechtigungsschein vergeben werden.
 - Die Wohnungen dürfen nur vorübergehend (max. 3 Monate) leer stehen gelassen und nur zu Wohnzwecken genutzt und nur in Abstimmung mit der Stadt baulich geändert werden.
 - Zum 31.12. jeden Jahres, erstmals ab 2020 ist der Stadt Tübingen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, innerhalb des darauffolgenden Monats die Belegung der preisreduzierten Wohnungen für das gesamte vorangegangene Jahr nachzuweisen; dabei sind die neu abgeschlossenen oder geänderten Mietverträge, bei denen die Miete preisreduziert ist, in Kopie zu übermitteln, bei unverändert fortgeltenden preisreduzierten Mietverträgen genügt die Erklärung, dass der Mietvertrag fort gilt. Ebenso ist der Stadt bei Neuvermietung der Wohnberechtigungsschein des Mieters in Kopie vorzulegen. Darüber hinaus ist die Stadt Tübingen berechtigt, jederzeit Einsicht in die preisreduzierten Mietverträge zu verlangen.
- (4) Für den Fall (3) erfolgt folgende dingliche Sicherung im Grundbuch: Die Eigentümer der Häuser E und F verpflichten sich gegenüber der Stadt Tübingen, bei der Vermietung von ca. 640 m² Wohnfläche in den Ebenen 1 und 2 der Häuser E und F für den Zeitraum von 15 Jahren ab Erstbezug einen Mietpreis (Kaltmiete) von höchstens 67% desjenigen Betrags zu vereinbaren, der in dem jeweils aktuellen amtlichen Mietpreisspiegel der Stadt Tübingen für vergleichbaren Wohnraum in vergleichbarer Wohnlage angegeben ist. Die Vermietung darf in diesem Zeitraum nur an Inhaber eines in Baden-Württemberg ausgestellten aktuell gültigen Wohnberechtigungsscheines erfolgen.

§ 5 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 den Ersatz des bisherigen Vordachs von BauWa durch ein größeres Vordach westlich und südlich mit seitlichen Abschlüssen nach Westen und Norden vorsieht. Damit und mit dem Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage kann der von BauWa ausgehende Schall in Richtung Nürtinger Straße abgeschirmt werden. Sofern der Schallschutz von BauWa baulich realisiert ist, ist der Betrieb von BauWa mit einer Mischgebietsentwicklung des Egeria-Areals vereinbar. Dies wurde durch gutachterliche Stellungnahme der GN Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH vom 12.11.2013 nachgewiesen. Die Stadt wird die entsprechenden Maßnahmen am Jugendclub Bauwa bis spätestens 31.12.2018 auf ihre Kosten umsetzen.

§ 6 Vertragsstrafe

Zur Sicherung der sich aus 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
 - o bei einem Verstoß gegen § 2 Einhaltung der Leitdetails ist eine Vertragsstrafe in Höhe der eingesparten Kosten zu bezahlen
 - o bei einem Verstoß gegen § 2 Realisierung Flächennutzung ist pro m² Nutzfläche 150 € zu bezahlen.
- Für Zuwiderhandlungen gegen § 4 (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 31.01. 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 in Baden-Württemberg ausgestellten aktuell gültigen Wohnberechtigungsscheins zu überlassen,

jeweils als selbständige Verpflichtungen gelten.

§ 7 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 Baugesetzbuch insbesondere bei der Veräußerung von Grundstücken ist zu beachten.

§ 8 Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Aus diesem Vertrag hat der Vorhabenträger keinen Anspruch auf einen Bebauungsplan mit bestimmtem Inhalt. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.

¹ dieser Betrag entspricht den auf Ausgleichsbetrag anrechenbaren Kosten. Wird das Vorhaben nicht realisiert, wird mit diesem Vertragsstrafe sichergestellt, dass der ohne Bauvorhaben fällige Ausgleichsbetrag entrichtet wird.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird 2-fach ausgefertigt. Der Vorhabenträger und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung des Vertrags.
- (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

- (1) Der Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien den Vertrag unterzeichnet haben und wenn der Bebauungsplan bis spätestens 31.07.2017 in Kraft tritt.
- (2) Sofern eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird, wird der Vertrag abweichend von (1) dann wirksam, wenn er von allen Vertragsparteien unterzeichnet wurde und eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wurde.

§ 11 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

- Vorhabenpläne 1-10 vom 16.01.2016 mit Flächenermittlungen und Flächennutzungen sowie Leitdetails (Anlage 1)
- Freiflächengestaltungsplan (Anlage 2)

Tübingen, den xx.xx.2016

für die Stadt:

für den Vorhabenträger:

Baubürgermeister Cord Soehlke

Ali Küçükkinaci