

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „Alte Weberei“ in Lustnau, 2. Änderung

Mit Datum vom 13.11.2019 wurde die 1. Änderung des städtebaulichen Vertrages vereinbart. Die Zustimmung erteilte der Gemeinderat im November 2019. Anstelle der Egeria GmbH trat die WT80-Dach Immobilieninvestment GmbH sowie die Alte Weberei Tübingen Projektentwicklung GmbH als Vorhabenträger in das Vertragsverhältnis ein.

Anlass für die 2. Änderung des städtebaulichen Vertrages ist die geplante Ansiedelung der Curevac AG am Standort. Das Unternehmen benötigt in Tübingen dringend zusätzliche Büro- und Laborflächen. Auf dem Gelände sollen zwei Forschungsabteilungen eingerichtet werden. Für die Unterbringung der 150 bis 170 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden neben dem Bestandsgebäude G die Neubauten E und F entlang der Nürtinger Straße sowie das östlichste Hofgebäude D benötigt.

Die Labormietfläche wird vom Vorhabenträger nach den Vorgaben des Laborbetreibers vollständig ausgebaut und möbliert. Die Büromietflächen werden unmöbliert übergeben. Es wird von einer Anmietung des Gewerbeensembles von 15 Jahren ausgegangen.

Die zunächst geplante Nutzung des Bestandsgebäudes als Co Working Space mit ca. 230 Arbeitsplätzen wird somit nicht mehr weiterverfolgt. In den Neubauten A bis C entstehen rund. 24 Wohneinheiten. Ursprünglich waren 87 Wohneinheiten in Bestand und Neubau vorgesehen.

Das Bauprojekt bleibt in seinen Grundzügen unverändert. Das Konzept sieht weiterhin die Erhaltung und den Umbau des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes, 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 mit (abweichend zur bisherigen Planung) gewerblicher Nutzung entstehen, die in ihrer Höhe circa 1,00 m unter der Höhe des Denkmals bleiben.

Die relevanten Änderungen gegenüber den Planungen aus dem Jahr 2019 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- a. Bestandsgebäude G:
 - Nutzungsänderung von Co Working/Co Living- Nutzung zu Laborgebäude
 - Unterbringung Kantine im Tiefparterre statt großes Mobility Hub
 - Verkleinerung des Mobility-Hubs im Tiefparterre auf ca. 60 Fahrräder
 - Entfall Penthouse auf dem Dach, stattdessen vergrößerte Dachterrasse
 - Entfall offener Innenhof über zwei Etagen und Integration neues zentrales Treppenhaus
 - Verbindungsbrücke zum Gebäude F
 - Doppelparker im Tiefparterre entfallen

- b. Neubauten D, E und F
 - Neubauten werden als Labor- und Bürogebäude (EG Gebäude E) und nicht mehr zu Wohnzwecken erstellt.
 - Reduzierung der Anzahl der Geschosse aufgrund gewerblicher Nutzung
 - Verbindungsbrücke zwischen den Gebäuden E und F in zwei Obergeschossen
 - Entfall der Dachterrasse und Nutzung der Dachflächen für technische Aufbauten
 - Statt Balkonen je zwei Erker in den Obergeschossen des Gebäudes D

c. Neubau Tiefgarage

- Reduzierung der Stellplätze von 118 auf 72 (inkl. Außenstellplätze)

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

sowie

ALTE WEBEREI TÜBINGEN PROJEKTENT-
WICKLUNG GmbH

beide c/o Sofis GmbH Steuerberatungsgesellschaft
Effnerstraße 44-46
81925 München

vertreten durch deren Geschäftsführer

- 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 (sechsendreißig) 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.

§ 2 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 der Labor- und Bürogebäude erhalten im Tiefparterre des Bestandsgebäudes einen Bereich als sog. „Mobilitätshub“ eingerichtet, in dem mind. 60 Stellplätze, notwendigerweise zweigeschossig aufgestellt, zusätzlich zu den im Umfeld des Gebäudes platzierten Stellplätzen untergebracht sind. Dieser ist durch eine vorgelagerte Rampenanlage erschlossen, die den barrierefreien Zugang zum Tiefparterre ermöglicht. Auf dieser Ebene können auch wertvollere Räder in Fahrradboxen (Teil der 60 Stellplätze) eingeschlossen werden, eine Selfservice Radwerkstatt/Werkzeugstation erlaubt kleinere Eigenreparaturen. Zusätzlich werden zwei getrennte Umkleieräume mit Schließfächern, Bänken und mit einzeln abgetrennten Duschen und Toiletten vorgesehen, der einem den Wechsel der Kleidung für den Arbeitstag ermöglicht. Weitere Schließfächer befinden sich im Bereich der Laborflure, die zum Wechsel aus Privatkleidung in Laborkittel dienen. Für E-Bikes werden hier zudem Auflademöglichkeiten für entnehmbare Fahrradakkus in Schließfächern geschaffen, alternativ direkte Ladepunkte an den Stellplätzen. Es ist angedacht, Kooperationen mit lokalen Betreibern von E-Scootern 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 170 Arbeitsplätze und 24 Wohnungen gebietsverträglich gedeckt werden kann. Hier sollen insgesamt 72 Stellplätze entstehen, auf den Parkplätzen im Außenraum entlang der Hermann-Schweitzer-Straße entstehen mindestens 4 Ladesäulen für E-Autos, dem konzerninternen Shuttle / Carsharingdienst dienen sollen.
- (2) **Architektur:** Im Hinblick auf ihr äußeres Erscheinungsbild (Farben, Materialität, Leitdetails) werden die Gebäude im Zuge der Entwurf- und Genehmigungsplanung mit der Stadt abgestimmt.
- (3) **Gestaltung Gebäude E und F:** Das äußere Erscheinungsbild der beiden Laborgebäude E und F ist noch nicht konzipiert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Erarbeitung von mindestens zwei Fassadenvarianten. Die Freigabe der Vorzugsvariante setzt im Zuge der Entwurfs- und Genehmigungsplanung die Zustimmung der Stadt voraus.

§ 3 Freiflächengestaltungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der Freiflächen gemäß dem Freiflächengestaltungskonzept in Anlage 2. Dieses Konzept wird 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.

§ 4 Errichtung von Sozialem Wohnraum

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Rahmen seines Vorhabens auf mindestens 640 m² Wohnfläche Mietwohnungen 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 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 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.

§ 5 Lärm aus dem Jugendclub BauWa

§ 5 des 1. Änderungsvertrages entfällt. Der Lärmschutz am Jugendclub wurde bereits erstellt.

§ 6 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:

- bei einem Verstoß gegen § 1 Abs. 2 dieses Vertrags 50.000 €
 - bei einem Verstoß gegen § 1 Abs. 3 dieses Vertrags bezüglich des Baubeginns 50.000 €
 - 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.

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

§ 8 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.

§ 9 Wirksamwerden

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

§ 10 Bestandteile des Vertrags

Wesentliche Bestandteile des Vertrags sind:

- Vorhabenpläne mit Datum vom 31.10.2021 (Anlage 1)
- Freiflächengestaltungsplan mit Datum vom 19.08.2021 (Anlage 2)

Tübingen, den xy.xy.2021

für die Stadt:

für den Vorhabenträger:

Baubürgermeister Cord Soehlke