

AUSTAUSCHBLATT

für den Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke am 21.11.13
und den Verwaltungsausschuss am 25.11.13

[Änderungen gegenüber der im Bauausschuss v. 05.11.13 diskutierten Fassung sind jeweils kenntlich gemacht]

Gestaltungsvereinbarung „ehemaliges IWF-Areal“ (Stand 18.11.13)

zwischen

der Stadt Göttingen, Hiroshimaplatz 1 - 4, 37083 Göttingen
vertreten durch den Oberbürgermeister

-nachstehend „Stadt“ genannt-

und

der EBR Projektentwicklung GmbH /Göttingen, Stresemannstr. 28 a, 37079 Göttingen
- eingetragen beim Handelsregister Göttingen HRB 201861-
vertreten durch deren vertretungsberechtigte Geschäftsführer
– Herr Borzou Rafie Elizei, geschäftsansässig ebda.

-nachstehend „Vorhabenträgerin“ genannt

Präambel

Das seit den frühen 1960er Jahren am Nonnenstieg befindliche „Institut für den Wissenschaftlichen Film – IWF“ hat im Jahr 2010 seinen Betrieb eingestellt. Nach Aufgabe der jetzigen Nutzung kann das Areal einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Wesentlichen soll hier Wohnungsbau entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung hat die Flächen des Institutsgeländes bislang als Sonderbaufläche dargestellt; für das Institutsgelände besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Durch die aktuellen Entwicklungen wird ein Planungserfordernis ausgelöst; um hier eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Die nähere Umgebung ist weitgehend durch das Wohnen geprägt, eine wohnbauliche Entwicklung ist an diesem Standort daher die sinnvollste Entwicklungsperspektive. Welche ergänzenden Nutzungen hier noch zulässig sein sollen, wird im weiteren Verfahren geprüft. Grundsätzlich wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO angestrebt. Die Grünstrukturen sind weitestgehend zu erhalten.

Zwischen den Beteiligten herrscht Einvernehmen, dass aufgrund der städtebaulich und naturräumlich prägnanten Situation eine qualitätsvolle Architektur zur Anwendung kommen muss. Um dies sicherzustellen, wird diese Vereinbarung geschlossen.

Ferner kommt bei der Realisierung des Vorhabens dem Aspekt des Klimaschutzes eine wesentliche Bedeutung zu. Die Stadt erarbeitet derzeit einen Masterplan „100% Klimaschutz“ mit der Zielsetzung, bis zum Jahr 2050 die Treibhausgasemissionen um 95% und den Endenergiebedarf um mindestens 50% zu reduzieren (Ratsbeschluss v. 08.04.2011), Ferner hat der Rat der Stadt Göttingen bereits am 07.05.2010 ein "Klimaschutzkonzept" beschlossen, welches die Anwendung entsprechender energetischer Standards bei Neubaumaßnahmen im Verantwortungsbereich der Stadt festschreibt.

I. Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand/Vertragsgebiet

(1) Gegenstand dieses Vertrages ist

-die Berücksichtigung baukultureller Belange gem. § 11(1) Ziff. 2 BauGB,

-die Vereinbarung von energetischen Zielvorgaben und Standards gem. § 11(1) Ziff. 5 BauGB für die künftigen Hochbauten nach Maßgabe dieses Vertrages und den Bestimmungen des Bebauungsplans Göttingen Nr. 242 „Südl. Nonnenstieg“.

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Übersichtsplan (Anlage 1) rot umrandete Fläche und beinhaltet die Flurstücke 36/56, 67/01 und 35/01 4, - jeweils Flur 7, Gemarkung Göttingen. Maßgeblich ist die Darstellung im Übersichtsplan (Anl. 1).
- (3) Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der in Absatz 2 genannten Grundstücke bzw. erklärt, bis zum Beginn des Vorhabens die tatsächliche Verfügungsgewalt über das Grundstück zu erlangen. Einen Auszug aus dem Grundbuch hat die Vorhabenträgerin der Stadt auf Verlangen vorzulegen.

§ 2 Vertragsgrundlagen und Pläne

(1) Vertragsgrundlagen sind:

1. Der Übersichtsplan zur Darstellung des Vertragsgebietes (**Anlage 1**);
2. der Entwurf des Bebauungsplans Göttingen Nr. 242 „Südl. Nonnenstieg“ zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses (**Anlage 2**).

Darüber hinaus sind weitere Vertragsgrundlagen die einschlägigen technischen Vorschriften und Richtlinien sowie die Abwassersatzung der Stadt Göttingen in der Fassung bei Antragstellung. Die Vertragsanlage 1 liegt diesem Vertrag bei und ist Bestandteil dieses Vertrages

- (2) Die Regelungen dieses Vertrages ersetzen ausdrücklich nicht die für das Vorhaben notwendige Baugenehmigung, die Entwässerungsgenehmigung oder sonstige öffentlich-rechtliche Genehmigungen.

II Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Im Vertragsgebiet ist – unter Wegfall der Bestandsgebäude des IWF - die Errichtung mehrerer mehrgeschossiger Wohngebäude geplant - nach Maßgabe dieses Vertrages und den Bestimmungen des Bebauungsplans Göttingen Nr. 242 „Südl. Nonnenstieg“.

-§ 4 Gestaltungsvorgaben

- (1) Die Gebäude sollen variantenreich gestaltet werden, um einer Uniformität der Architektursprache entgegen zu wirken und eine eigenständige Qualität des Quartieres zu erreichen. Die Gestaltung der Hochbauten hat dementsprechend so zu erfolgen, dass – bezogen auf das gesamte Vertragsgebiet – zumindest drei unterschiedliche Gebäudegestaltungstypologien (i.e. unterschiedliche Gebäudekubaturen und unterschiedliche Fassadengestaltungen – die Dachformen können divergieren) zur Anwendung kommen.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird diese Verpflichtungen i.S.v. Abs. (1) etwaigen Rechtsnachfolgern auferlegen; auf **§ 11(1)** wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich verwiesen.

§ 5 Energieversorgung/ energetisches Konzept

- (1) Für das Vertragsgebiet ist eine Energieversorgung vorzusehen, die Aspekte der Energieeffizienz oder der Nutzung regenerativer Energiequellen im besonderen Maße berücksichtigt; auf die Vorgaben des „Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich“ (EEWärmeG) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich verwiesen. Zur Wärmeversorgung des Vertragsgebietes soll eine zeitgemäße, möglichst umweltschonende Technik mit geringen CO₂-Emissionen zum Einsatz kommen. Zusätzlich ist der Einsatz von Photovoltaik zu prüfen; auf Abs. (4) wird verwiesen. Sofern die Vorhabenträgerin die nachfolgend benannten

- Verpflichtungen i.S.v. Abs. (2) – (4) nicht selbst erfüllen will, wird sie diese den jeweiligen Erwerbern resp. Bauherren entsprechend auferlegen.
- (2) Vor dem Hintergrund der Verpflichtung i.S.v. Abs. (1) wird die Vorhabenträgerin im Vorfeld von Energiedienstleistern (wie z. B. der Stadtwerke Göttingen AG oder einem anderen geeigneten Contracting-Unternehmen) Angebote für verschiedene Varianten einer umweltfreundlichen Versorgung des geplanten Baukörpers mit Wärmeenergie einholen. Wenn für eine der Varianten mit – im Vergleich zu einer konventionellen Gasversorgung – geringeren CO₂-Emissionen ein wirtschaftlich befriedigendes Ergebnis erzielt werden kann, so ist diese Variante umzusetzen, sofern der jeweilige Energiedienstleister zum Betrieb einer solchen Anlage bereit ist oder alternativ der jeweilige Erwerber resp. Bauherr derartige Anlagen selbst betreiben will.
 - (3) Die Hochbauten sind so zu gestalten, dass der energetische Standard der **zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils anzuwendenden EnEV 2009** eingehalten und möglichst noch unterschritten wird. Als verbindlicher Mindeststandard wird der Standard eines KfW-Effizienzhauses 70 vereinbart; Angestrebt wird jedoch der Standard eines KfW-Effizienzhauses 55.
 - (4) Auf den Dächern der Gebäude soll soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll eine Photovoltaik-Anlage **- und ggfs. Anlagen der Solarthermie -** installiert werden. Dies kann auch durch einen externen Investor erfolgen. Die Stadt Göttingen führt für ihre eigenen Gebäude ein entsprechendes Programm durch, bei dem Investoren Dächer für die Installation von PV-Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Sie kann aufgrund der dabei gesammelten Erfahrungen die Vorhabenträgerin bei der Suche nach einem Investor und bei der Erarbeitung des Vertrages unterstützen.

§ 6 Grünanlagen, Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Es herrscht Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien, dass die bestehenden Grünstrukturen weitestgehend zu erhalten sind. Bäume, die im Bebauungsplan Göttingen Nr. 242 „Südl. Nonnenstieg“ als zu erhaltende Bäume festgesetzt bzw. in dort festgesetzten Flächen zum Pflanzerschutz enthalten sind, müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Im Übrigen richtet sich die Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen sowie von Ausgleichsmaßnahmen nach den Bestimmungen Bebauungsplan Göttingen Nr. 242 „Südl. Nonnenstieg“.
- (2) Die Ausgleichsmaßnahmen werden soweit wie möglich von der Vorhabenträgerin auf dem Vertragsgebiet umgesetzt; maßgeblich sind die Bestimmungen des Bebauungsplanes. Die außerhalb des Vertragsgebietes ggfs. notwendigen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt errichtet (externe Ausgleichsmaßnahmen). Die hierfür bestehende Kostenerstattungspflicht nach § 135 a (3) S.3 BauGB wird von den Regelungen dieses Vertrages nicht berührt.
- (3) Die Vorhabenträgerin wird künftige Erwerber oder sonstige Rechtsnachfolger verpflichten, die gem. Abs. (1) und (2) zu erstellenden oder zu erhaltenden Anlagen zu unterhalten; auf die Vorschriften zur Rechtsnachfolge (§ 11) wird in diesem Zshg. ausdrücklich verwiesen. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass entsprechend den im Umweltbericht des Bebauungsplanes getroffenen Bestimmungen zum sog. Monitoring ein Überwachungsbericht zu erstellen ist; dieser ist 4 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes unaufgefordert der Stadt Göttingen / Fachdienst „Umwelt“ vorzulegen. Die Vorhabenträgerin wird künftige Erwerber oder sonstige Rechtsnachfolger hierüber in Kenntnis setzen und diesen die entsprechenden Verpflichtungen auferlegen.

III. Schlussbestimmungen

§ 7 Beiderseitige Verpflichtungen

Den Vertragsparteien obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertraglichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

§ 8 Vertragsstrafen

- (1) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen gem. Vertragsabschnitt II dieses Vertrages trotz schriftlicher Aufforderung und Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht oder nicht vollständig, so ist die Stadt, unbeschadet der übrigen Regelungen dieses Vertrages, berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 2.500,- € für jeden Verstoß – für einen Verstoß gegen die Bestimmungen des § 4 jedoch in Höhe von bis zu **150.000~~100.000,-~~** EUR - zu erheben. Die Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes gegen die Bestimmungen dieses Vertrages innerhalb des vorstehend genannten Betrages von der Stadt für alle Beteiligten verbindlich festgesetzt.
- (2) Vertragsstrafen werden mit der schriftlichen Anforderung der Stadt fällig und sind 2 Wochen nach Fälligkeit zu begleichen.

§ 9 Anerkennung der Festsetzung des Bebauungsplans, Haftungsausschluss für die Stadt aufgrund der kommunalen Planungshoheit

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Göttingen Nr. 242 „Südl. Nonnenstieg“ im Sinne des § 33 BauGB als rechtsverbindlich an - sofern diese nicht wesentlich von dem Entwurf gem. Vertragsanlage 2 abweicht (auf § 10(6) wird insoweit verwiesen) - und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungs/Schadenersatzansprüche aus jeglichem Rechtsgrund, insbesondere nach den §§ 39 bis 44 BauGB.
- (2) Ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bauleitplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung kann durch diesen Vertrag nach den zwingenden Vorgaben des § 1(3) S.2 BauGB sowie des § 2(1) BauGB nicht begründet werden. Die Entscheidungsfreiheit der Stadt und des Rates der Stadt Göttingen, insbesondere hinsichtlich der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und eines möglichen Satzungsbeschlusses, werden nicht berührt. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträger, die diese im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen. Auch für sonstige Schäden der Vorhabenträgerin im Falle des Nichtzustandekommens des Bebauungsplanes oder für den Fall der Aufhebung der Satzung haftet die Stadt nicht. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 10 Kündigung und Anpassung

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn die Vorhabenträgerin die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten - nach vorherigem Setzen einer angemessenen Nachfrist - nicht fristgerecht erfüllt. Die Stadt ist ferner zur Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn über das Vermögen der Vorhabenträgerin ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.
- (3) Eine Kündigung des Vertrages hat schriftlich zu erfolgen. Die Kündigung wird mit dem Tage des nachgewiesenen Zuganges beim Empfänger wirksam.
- (4) Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn die Vorhabenträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.
- (5) Im Falle einer Kündigung des Vertrages oder einer Anpassung stehen der Vorhabenträgerin für die von ihr bis dahin erbrachten Aufwendungen keine Ersatzansprüche gegen die Stadt zu; Ansprüche der Vorhabenträger wegen schuldhafter Vertragsverletzungen bleiben davon unberührt.

- (6) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, falls der Bebauungsplan nicht bis spätestens zum **31.10.2014** rechtsverbindlich werden sollte oder wenn die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes von dem in diesem Vertrag angenommenen Bau- und Nutzungskonzept (§2(1)S.1 und § 3) wesentlich abweichen. Das Rücktrittsrecht kann binnen 3 Monaten nach Ausfall der Bedingung durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt ausgeübt werden. Die aufgrund dieses Vertrages der Stadt Göttingen übereigneten Unterlagen sind zurück zu übertragen.

§ 11 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin kann ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Stadt auf einen Dritten übertragen. Die Stadt darf diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.
- (2) Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind etwaigen weiteren Rechtsnachfolgern der Vorhabenträgerin aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von weiterer Rechtsnachfolge entsprechend weiterzugeben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Dies gilt nicht für etwaige von Rechtsnachfolgern trotz ordnungsgemäßer Verpflichtung verwirkte Vertragsstrafen.

§ 12 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird wirksam, wenn

- die Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben, *für die Stadt Göttingen erfolgt die Unterschrift unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung des Verwaltungsausschusses; die Verpflichtungen aus diesem Vertrag erwachsen der Stadt erst mit diesem Beschluss*

§ 13 Schriftform, Ausfertigungen, Gerichtstand

- (1) Die Änderung oder die Ergänzung des Vertrages oder seiner Anlagen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag ist 2-fach auszufertigen. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Erfüllungsort und Gerichtstand sind Göttingen.

§ 14 Salvatorische Klausel

- (1) Die Vertragsparteien bestätigen sich in Kenntnis der vorstehenden Vertragsregeln hiermit gegenseitig, dass Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (2) Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages trotz der Regelung des Abs. (1) gegen das Gebot der Angemessenheit i.S.v. § 11(2)S.1 BauGB oder das Gebot der Kausalität i.S.v. § 11(1)S.2 Nr.3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität am ehesten entsprechen.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen der Vereinbarung – oder eine später in sie aufgenommene Bestimmung - ganz oder teilweise nichtig sein oder werden oder sich eine Regelungslücke in dieser Vereinbarung herausstellen, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen Bestimmung - oder zur Ausfüllung der Regelungslücke - ist diejenige wirksame und durchführbare Regelung zu vereinbaren, die rechtlich und wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Erschienenen gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung gewollt hätten. Es herrscht Einvernehmen zwischen den

Vertragsparteien, dass diese Klausel keine bloße Beweislastumkehr zur Folge haben soll, sondern dass vielmehr § 139 BGB insgesamt abbedungen wird.

Für die Stadt Göttingen:
Göttingen, den .2013

Für die Vorhabenträgerin:
Göttingen, den .2013

(Meyer)
Oberbürgermeister

()