

UVZ.-NR.: \_\_\_\_\_ / 2024

## 2. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag

UVZ.-NR.: S 3352/2020 vom 29.07.2020

Notar Dr. Sommerhäuser

Heute, den ..... 2024

Erschienen vor mir,

.....

Notar in Nürnberg,

in den Amtsräumen in 90402 Nürnberg, Marientorgraben 15/2

Frau/Herr .....

geb. ....

ausgewiesen durch Bundespersonalausweis

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund in Urschrift vorgelegter und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügten Vollmacht für die Stadt Fürth

(inkl. des Eigenbetriebs Stadtentwässerung, Fürth)

Königstraße 88, 90762 Fürth

- nachfolgend als **Stadt** oder **Vertragspartei** bezeichnet -

und

████████████████████  
████████████████████

mir, dem Notar, persönlich bekannt.

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die

P&P Objekt 2 GmbH

mit dem Sitz in Fürth, Isaak-Loewi-Straße 11,

90763 Fürth (Amtsgericht Fürth HRB 15111)

- nachstehend als **Vorhabenträgerin** oder **Vertragspartei** bezeichnet -

Gemäß den vor mir abgegebenen Erklärungen wird folgender 2. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag UVZ.-NR.: S 3352/2020 vom 29.07.2020 Notar Dr. Sommerhäuser (Vorurkunde) in Gestalt des 1. Nachtrags, geschlossen.

## I.) Ergänzung der Vorurkunde

### Vorbemerkungen

Die Vertragsparteien haben zum Bebauungsplan Nr. 291b der Stadt Fürth „Hornschuch-Campus“ mit notarieller Urkunde UR.-NR.: S 3352/2020 vom 29.07.2020 einen städtebaulichen Vertrag geschlossen (Vorurkunde). Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vier Bauvorhaben zu errichten. Die Bauvorhaben sehen ein Hotel, Wohngebäude mit Wohnungen, Studentenappartements, Seniorenwohnungen sowie eine Kindertageseinrichtung vor. Die hierfür notwendigen Stellplätze für motorisierte Fahrzeuge und Fahrräder sollen nach der Stellplatzsatzung der Stadt Fürth in der Fassung der Änderungssatzung vom 29.12.2023, Inkrafttreten am 01.01.2024 (INFÜ Nr. 1 vom 17.01.2024 – im Folgenden StS) nachgewiesen werden. Studentenappartements ist nach der Richtzahlenliste der StS ein reduzierter Stellplatzschlüssel anzuwenden, der dinglich zu sichern ist. Zweck dieses Vertrages ist es, in Anwendung der StS für jedes der vier Bauvorhaben Regelungen über den Nachweis der Stellplätze, deren teilweise Ablöse und die erforderlichen dinglichen Sicherungen gem. § 4 der StS sowie den Vollzug betreffend die Nutzung der Studentenappartements und der Seniorenwohnungen zu treffen.

### § 1

#### Nutzungsart

#### (1)

Die Vertragsparteien sind sich über die folgende prozentuale Aufteilung der Nutzungsarten in den im Bebauungsplan Nr. 291b gekennzeichneten Baugebieten MU1, MU2, MU5, MU10, MU11, MU12 sowie GE 1 und GE 2 einig:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Anteil der Geschossfläche</b>
<b>Hotel</b>	<b>16,6 %</b>
<b>Kindertageseinrichtung</b>	<b>3,8 %</b>
<b>Seniorenwohnungen</b>	<b>8,0 %</b>
<b>Studentenappartements</b>	<b>54,0 %</b>
<b>Wohnungen</b>	<b>17,6 %</b>

## § 2

### Stellplatznachweis

#### (1)

Die Vorhabenträgerin wird in jedem Bauvorhaben den Stellplatznachweis nach Maßgabe der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt, derzeit Fassung der Änderungssatzung vom 29.12.2023, Inkrafttreten am 01.01.2024 (INFÜ Nr. 1 vom 17.01.2024, StS) führen. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass bei Seniorenwohnungen Ziff. 1.6 und bei Studentenappartements Ziff. 1.10 der Richtzahlenliste zur StS bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze Anwendung findet.

## § 3

### Ablösung

#### (1)

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass 25% der gem. § 2 ermittelten, notwendigen Stellplätze abgelöst werden können. Die Zahl der abzulösenden Stellplätze wird für jedes Bauvorhaben im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren schriftlich festgelegt. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass sich die Bauvorhaben gem. § 3 Abs. 3 der StS (Stand 01.01.2024) in der Zone 2 befinden und der Ablösebetrag dort geregelt ist.

## § 4

### Dingliche Sicherung

#### (1)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei Gebäuden mit Seniorenwohnungen (Wohnungen, die ausschließlich von Personen ab 65 Jahren genutzt werden) gem. § 4 der StS eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt nach dem Mustertext **ANLAGE 1** zu bestellen.

#### (2)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei Gebäuden mit Studentenwohnungen gem. § 4 der StS eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt nach dem Mustertext **ANLAGE 2** zu bestellen.

#### (3)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bei Stellplätzen, die nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 4 StS eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt gem. Mustertext **ANLAGE 3** zu bestellen. Die Vorhabenträgerin wird eine inhaltsgleiche Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Baugrundstücks (herrschendes Grundstück) und zu Lasten des Grundstücks, auf dem sich die nachzuweisenden Stellplätze befinden (dienendes Grundstück) bestellen.

## **§ 5**

### **Bestellung und Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten; Zahlung der Ablösebeträge**

#### **(1)**

Die Dienstbarkeiten werden zur Sicherung der Verpflichtungen, die sich aus den jeweiligen Baugenehmigungen ergeben, bestellt und sind vor Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung zu bestellen und der Stadt (Bauaufsicht) vorzulegen. Die Eintragung erfolgt auf Baugrundstück, wenn dieses ungeteilt bleibt. Im Fall der Teilung des Baugrundstücks erfolgt die Eintragung im Wohnungsgrundbuch. Die Eintragung muss jeweils vor Veräußerung des Grundstücks bzw. eines Miteigentumsanteils erfolgen.

#### **(2)**

Der jeweilige Ablösebetrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung auf das Konto der Stadt, ..... bei der ..... Bank, IBAN ..... zu bezahlen.

## **§ 6**

### **Nutzung der Seniorenwohnungen und der Studentenappartements**

#### **(1)**

Die Stadt wird gegen den jeweiligen Eigentümer einer Seniorenwohnung von ihrer öffentlich-rechtlichen Befugnis und von ihrem Recht aus der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zur Sicherung des Stellplatzschlüssels keinen Gebrauch machen, wenn der Eigentümer durch eine schriftliche Bestätigung seines Mieters inklusive entsprechender Nachweise (z.B. Kopie des Personalausweises) nachweist, dass er an einen Senior vermietet hat und auch tatsächlich keine Wohnnutzung durch andere Personen als Senioren (z.B. im Rahmen einer Untervermietung) stattfindet oder aber der Eigentümer nachweist, dass er sich über einen angemessenen Zeitraum von mindestens fünf Monaten und mit angemessenen Mitteln (Einschalten mindestens zweier unterschiedlicher Makler oder alternativ eigenständiges Schalten von Anzeigen durch den Eigentümer oder dessen Vertreter) bemüht hat, einen Senior als Mieter zu finden und dies nicht gelang. Die Nachweise sind vom Eigentümer

aufzubewahren und auf Anfrage vorzulegen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses sind die Einschränkungen in Bezug auf den zulässigen Nutzerkreis wieder zu beachten.

**(2)**

Die Stadt wird gegen den jeweiligen Eigentümer eines Studentenappartements von ihrer öffentlich-rechtlichen Befugnis und von ihrem Recht aus der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zur Sicherung des Stellplatzschlüssels keinen Gebrauch machen, wenn der Eigentümer durch eine schriftliche Bestätigung seines Mieters inklusive entsprechender Nachweise (z.B. Kopie der Immatrikulationsbescheinigung) nachweist, dass er an einen Studenten vermietet hat und auch tatsächlich keine Wohnnutzung durch andere Personen als Studenten (z.B. im Rahmen einer Untervermietung) stattfindet oder aber der Eigentümer nachweist, dass er sich über einen angemessenen Zeitraum von mindestens fünf Monaten, davon mindestens ein Monat im vorlesungsfreien Zeitraum (Semesterferien Februar-März und August-September), und mit angemessenen Mitteln (Einschalten mindestens zweier unterschiedlicher Makler oder alternativ eigenständiges Schalten von Anzeigen durch den Eigentümer oder dessen Vertreter) bemüht hat, Studenten als Mieter zu finden und dies nicht gelang. Die Nachweise sind vom Eigentümer aufzubewahren und auf Anfrage vorzulegen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses sind die Einschränkungen in Bezug auf den zulässigen Nutzerkreis wieder zu beachten.

Es müssen nachweislich Anzeigen an mindestens einer der im Großraum Erlangen-Nürnberg gelegenen Hochschulen bzw. Universitäten (z.B. in Form eines Aushanges) sowie über das Studierendenwerk (Studierendenwerk Erlangen-Nürnberg: [www.werkswelt.de](http://www.werkswelt.de)) veröffentlicht werden.

**II.**

**Im Übrigen gilt die Vorurkunde unverändert.**

Unterschrift/en