

## Teil A

### Allgemeiner Teil

#### § 1

#### Vorbemerkungen/Verpflichtungen

Gegenstand dieser Urkunde sind u.a. gemäß § 11 BauGB die städtebaulichen Maßnahmen im Bereich an der Buchstraße, Bebauungsplan Nr. 162 DIII „Am Universitätspark“ in Schwäbisch Gmünd, rechtskräftig seit 04.07.2019. Die Stadt Schwäbisch Gmünd überträgt in Teil C dieser Urkunde gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung des Planungsgebiets „Am Universitätspark“ auf den Erschließungsträger, die Objekt Schwäbisch Gmünd 2 GmbH mit Sitz in 72074 Tübingen, nachfolgend auch: ET bezeichnet. Grundlage für die erforderlichen Maßnahmen der Erschließung i.S. v. § 2 dieses Vertrags sind der Bebauungsplan Nr. 162 DIII „Am Universitätspark“ (**Anlage 1**), Lageplan zum Baugesuch vom 14.12.2021 (**Anlage 2**) sowie die Erschließungsplanungen und Eckdaten der ISTW vom 05.03.2019 soweit sie nicht durch die geänderten Wegeverbindungen in **Anlage 2 a** abweichen (**Anlage 3**)

Das Gebiet liegt im Bereich des Bebauungsplan Nr. 162 DIII „Am Universitätspark“ (**Anlage 1**), rechtskräftig seit 04.07.2019. Der Bebauungsplan sieht für das Vertragsgebiet (s. Teil B § 1 Nr. 2) die konkrete Schaffung von Bauflächen für urbane Gebiete vor (MU).

Ziel der angestrebten Neuordnung im Planungsgebiet ist die erforderliche Stärkung der Oststadt als attraktives Stadtquartier für eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und soziale Einrichtungen. Schwerpunkt der Planung ist die konkrete Schaffung von Bauflächen für urbane Gebiete.

Der Erwerber 2 hat mit Kaufvertrag vom 19.04.2021, Notar Rudolf Bezler mit dem Amtssitz in Stuttgart, UR-Nr. 323/2021-B, den Grundbesitz Grundbuch von Schwäbisch Gmünd (Amtsgericht Schwäbisch Gmünd) Blatt 11878, Gemarkung Schwäbisch Gmünd, BV Flst. 746/1, Buchstraße 82, 1 ha 03 a 74 qm – Gebäude- und Freifläche – und BV 2 Flst. 745/1, Werrenwiesenstraße, 53 a 12 qm – Gebäude- und Freifläche – käuflich erworben, die Eigentumsänderung im Grundbuch ist allerdings noch nicht erfolgt; zu Gunsten des Erwerbers 2 ist im Grundbuch jedoch eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

Der Erwerber 1 hat vom Erwerber 2 mit Kaufvertrag vom 23.03.2022, Notarin Helene Lehmann mit dem Amtssitz in Tübingen, ZU 640/2022 vom im vorstehenden Satz genannten Grundbesitz eine noch nicht vermessene Teilfläche von ca. 1.917 qm käuflich erworben. <sup>1</sup>

<sup>2</sup> Der Erwerber 2 ist bestrebt, bei der Realisierung des Wohnquartiers „Am Universitätspark“ im Rahmen der vorstehend ausgeführten Nutzungsmischung auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorzunehmen und entsprechende

} siehe  
bei.  
Ergänzung  
26.7.22

☐ Nummer: 1      Verfasser: Carolin.schneider      Thema: Notiz      Datum: 26.07.2022 15:40:51

Der Erwerber 2 verpflichtet sich bei der Realisierung des Wohnquartiers "Am Universitätspark" im Rahmen der vorstehend ausgeführten Nutzungsmischung auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, gemäß den beschlossenen Eckdaten und Richtlinien zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum des Gemeinderats vom 16.12.2020 vorzunehmen und entsprechende Angebote auszuweisen. Der Erwerber 2 plant hinsichtlich der ihn betreffenden Realisierung auch Wohnungseigentum zu schaffen. Der Erwerber 1 plant, mit der ihm betreffenden Realisierung noch im Jahr 2022 zu beginnen.

☐ Nummer: 2      Verfasser: Carolin.schneider      Thema: Durchstreichen      Datum: 26.07.2022 15:34:11

---

~~1 Angebote auszuweisen. Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass sich hieraus keine vertragliche Verpflichtung ergibt. Der Erwerber 2 plant, hinsichtlich der ihn betreffenden Realisierung auch Wohnungseigentum zu schaffen. Der Erwerber 1 plant, mit der ihn betreffenden Realisierung noch im Jahr 2022 zu beginnen. Auch hinsichtlich vorgenannter Absichten bestehen allerdings keine (vertraglichen) Verpflichtungen. Der Erwerber 2 plant und beabsichtigt zudem, eine Kindertagesstätte entsprechend den Vorgaben in Teil G herzustellen, ohne dass sich aus dieser Absicht heute vertragliche Verpflichtungen ergeben.~~

siehe  
beil.  
Ergänzung  
26.7.22

In Teil C dieser Urkunde wird in § 2 vereinbart, dass die im Lageplan **Anlage 2 a** in rosa und blau dargestellten Erschließungsstraßen und Verbindungswege an die bestehende Infrastruktur u.a. an die Buchstraße, den Universitätspark (Flst. 769) angebunden werden sollen.

Das Planungsgebiet mit der entsprechenden Planung ist in dem beiliegenden Bebauungsplan, rechtskräftig seit 04.07.2019, dargestellt und mit schwarz gestrichelter Linie umgrenzt (**s. Anlage 1**); es wird durch die Flurstücke 747, 746/2, 749, 746/1, 745/1, 745/4, 750/2, sowie Teilfläche des Flst. 785/2 Gemarkung Schwäbisch Gmünd gebildet. Die Detailplanung ist in dem anliegenden Lageplan der ISTW Planungsgesellschaft mbh vom 05.03.2019 (**s. Anlage 3**) dargestellt, soweit sie nicht durch die geänderten Wegeverbindungen in **Anlage 2 a** abweichen.

Die Lagepläne **Anlage 1, 2, 2a und 3** wurden den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von diesen genehmigt.

Der ET verpflichtet sich in Teil C die notwendigen Erschließungsstraßen und Wegeverbindungen in dem Planungsgebiet des ehemaligen **TSB Sportplatzes und UWE-Areals** zu erstellen. Die Erschließungsstraßen und Wegeverbindungen, welche im Lageplan **Anlage 2 a rosa** dargestellt sind, werden nach der Herstellung und Ausbau der Stadt Schwäbisch Gmünd unentgeltlich übereignet. Ausgenommen davon sind die Wegeverbindungen im Lageplan **Anlage 2 a blau** dargestellt. Diese verbleiben im Eigentum des ET, die Stadt erhält jedoch an diesen Flächen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegeverbindung, Geh- und Fahrrecht), siehe hierzu Ausführungen Teil F dieses Vertrags. Die Planung der in **Anlage 2a blau** dargestellten Wegeverbindungen wird in Abstimmung zwischen ET und der Stadt im Zuge der Schaffung des Baurechts für die Neubebauung des Vertragsgebiets sowohl bezüglich Lage und Zuschnitt als auch teilweise in Bezug auf Art und Umfang der Nutzung zum Befahren durch die Allgemeinheit gemeinsam fortentwickelt. Alle in dieser Urkunde in Bezug auf die in **Anlage 2a blau** dargestellten Flächen enthaltenen Erklärungen sind nach Zugang eines von ET und Stadt freigegebenen fortentwickelten Lageplans bei der beurkundenden Notarin von den in Teil H § 4 genannten Vollzugsbevollmächtigten durch einen Nachtrag unter ggf. entsprechender Anpassung der Grundbucheklärungen zum Bestandteil dieser Urkunde zu machen. Die Freigabe des fortentwickelten Lageplans **Anlage 2a blau neu** kann gegenüber der Notarin in elektronischer Form erfolgen.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt in zwei Bauabschnitten gemäß **Anlage 2 b** zu diesem Vertrag. Der erste Bauabschnitt ist im Lageplan **Anlage 2 b grün** eingefärbt, der zweite Bauabschnitt im Lageplan **Anlage 2 b gelb** eingefärbt. Die Erschließungsanlagen, die in der **Anlage 2 a und 2 b** im mit zweiter Bauabschnitt gekennzeichneten Bereich befindlich sind, werden erst im