

Durchführungsvertrag

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Königstraße - Kirchplatz"**

zwischen

Stadt Ulm, Marktplatz 1 (Rathaus), 89073 Ulm,
(nachfolgend „Stadt“ genannt)
vertreten durch Herrn Volker Jescheck
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

und

der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Ulm,
Grüner Hof 1, 89073 Ulm
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)
vertreten durch Herrn Dekan Ernst-Wilhelm Gohl

sowie

der Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH,
Moltkestraße 4/3, 89077 Ulm
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Wolfgang Eberhardt

Präambel

Die Vorhabenträgerinnen beabsichtigen die bestehenden Gebäude Königstraße 7 (Pfarrhaus) und Königstraße 11 (Gemeindehaus) innerhalb des Plangebietes abzureißen und die Flächen anschließend mit einem Gemeindehaus für die Evangelische Christuskirchengemeinde Ulm-Söflingen sowie mit Wohnbebauung neu zu gestalten.

Aufgrund der Lage des Standortes und der direkten Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Christuskirche hat die Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH in Zusammenarbeit mit der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Ulm im Dezember 2010 / Januar 2011 ein anonymes Gutachterverfahren unter Beteiligung von fünf Architekturbüros durchgeführt. Die Obergutachter haben den Entwurf des Architekturbüros Braunger Wörtz Architekten, Ulm zur Weiterbearbeitung empfohlen. Auf dieser Grundlage haben die Vorhabenträgerinnen in enger Abstimmung mit der Stadt eine Planung erarbeitet, für die nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

Nach Inkrafttreten der Satzung und nach Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren soll die Baumaßnahme auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages realisiert werden.

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die Errichtung eines Gemeindehauses durch die Evangelische Gesamtkirchengemeinde Ulm in der in Anlage 1 rot umrandeten Fläche und das Wohnbauvorhaben der Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH, Moltkestraße 4/3, 89077 Ulm in der in Anlage 1 blau umrandeten Fläche.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Königstraße-Kirchplatz", Plan Nr. 143.90 (Anlage 2).

§ 2 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. Übersichtsplan Grundstückszuordnung (Anlage 1),
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Königstraße - Kirchplatz", Plan Nr. 143.90 vom 02.08.2011 (Anlage 2),
3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Perspektiven) des Architekturbüros Braunger Wörtz Architekten, Ulm vom 12.08.2011 (Anlagen 3.1 - 3.12).

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Nach Abriss des Pfarr- und Gemeindehauses (Königstraße 7 und 11) ist eine Neubebauung mit einem Gemeindehaus und einer Wohnbebauung geplant.
- (2) Bei Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war vorgesehen, dass die Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH auch die Evangelische Gesamtkirchengemeinde im Zusammenhang mit dem Neubau des Gemeindehauses vertritt. Aufgrund der unterschiedlichen Körperschaften und der verschiedenen Finanzierungen der Vorhaben (Gemeindehaus, Wohnbebauung) sowie der Möglichkeit einer klaren Abgrenzung wurde eine Flä-

chenaufteilung vorgenommen und privatrechtlich zwischen der Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH und der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Ulm geregelt. Daraus entstehen den Vertragsbeteiligten keine Nachteile. Jede Vorhabenträgerin ist Willens und in der Lage ihr Vorhaben durchzuführen. Sie benachteiligen sich untereinander nicht.

Jede Vorhabenträgerin ist jeweils nur für ihren Teil des Vorhabens auf ihrem jeweiligen Grundstücksteil (siehe Anlage 1) verantwortlich und aus diesem Vertrag in dem jeweiligen Umfang verpflichtet.

- (3) Das Gemeindehaus und der Kirchplatz (Anlage 1, rot umrandete Fläche) werden von der Kirche selbst errichtet. Das 1- bis 2-geschossige Gemeindehaus, südlich des Längsschiffes der Christuskirche, bildet den Mittelpunkt zwischen der Kirche und der neuen Wohnbebauung. Zwischen Gemeindehaus und Kirche ist ein mit Bäumen überstellter Platz geplant. Am Gemeindehaus werden 7 private, ebenerdige Stellplätze angeordnet.

Innerhalb der in Anlage 1 rot umrandeten Fläche (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ist ein Gemeindehaus zulässig.

Die Errichtung der Wohnbebauung (Anlage 1, blau umrandete Fläche) erfolgt durch die Firma Eberhardt Immobilienbau GbmH. Die Konzeption sieht eine Bebauung in Winkelform im südlichen und östlichen Grundstücksbereich des Plangebietes vor. Die Höhenentwicklung ist mit dem zur Christuskirche und Gemeindehaus orientierten Gebäudeteil entlang des Kirchplatzes mit 4 Vollgeschossen, dem an der Königstraße liegenden Gebäudeteil mit 5 Vollgeschossen und den dazwischenliegenden Gebäudeteilen mit 3 Vollgeschossen geplant. Die Baukörper erhalten eine Flachdachausbildung mit extensiver Dachbegrünung. Auf dem 3-geschossigen Gebäudeteil sind Dachaustritte und -terrassen geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Königstraße bereitgestellt.

Innerhalb der in Anlage 1 blau umrandeten Fläche (Allgemeines Wohngebiet) sind nur folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, der Nahversorgung des Gebietes dienende Läden im Gebäudeteil entlang der Königstraße und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

- (4) Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung als Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie auf die als Anlagen 3.1 - 3.12 zu diesem Vertrag vorliegenden Entwurfsdarstellungen (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird verwiesen.
- (5) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Freiraumgestaltung) wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der noch zu erteilenden Baugenehmigung bzw. der Auflagen in einem Kenntnissgabeverfahren und den Maßgaben dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich sämtliche Leitungsträger im Rahmen einer koordinierten Leitungsplanung frühzeitig einzubinden.
- (3) Sie werden innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag bzw. ein Kenntnissgabeverfahren einreichen und in einem Zeitraum von 2 Jahren nach vollständiger Baufreigabe das Vorhaben fertig stellen. Sollten unvorhergesehene Verzögerungen, etwa infolge archäologischer oder umweltrelevanter Befunde oder eine Verzögerung der notwendigen Genehmigung durch den Evangelischen Oberkirchenrat Stuttgart für das Gemeindehaus auftreten, können die Vertragspartner in Absprache die genannte Frist verlängern.

- (4) Den Vorhabenträgerinnen ist bekannt, dass die Stadt nach §12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.
- (5) Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Ihnen ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben kann oder vom Vertrag zurücktreten kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Frist gefährdet ist.
- (6) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.

Teil III Besondere Regelungen

§ 5 Gestaltung

- (1) Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die Gestaltung der Fassaden und des Daches sowie der Dachaustritte inklusive der Geländer der Dachterrassen hinsichtlich Materialität und Farbgebung gemäß der Visualisierungen (Anlage 3.1-3.12) durch Bemusterung rechtzeitig und einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Die Vorhabenträgerinnen beauftragen das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro Braunger Wörtz, Ulm mit der weiteren Planung (mindestens bis Leistungsphase 5 gemäß HOAI) und übertragen ihm die künstlerische Oberleitung. Für die Vorhabenträgerin Evangelische Gesamtkirchengemeinde Ulm erfolgt die Beauftragung des Architekturbüros durch den Evangelischen Oberkirchenrat in Stuttgart im Namen der Gesamtkirchengemeinde.
- (3) Rechtzeitig nach Abschluss der Rohbaumaßnahmen ist der Stadt ein unter den Vorhabenträgerinnen abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen. Die Materialität der Wege- und Platzflächen beider Grundstücksteile sind aufeinander abzustimmen. Für den Platz zwischen Christuskirche und Gemeindehaus ist kein Asphalt zu wählen.

§ 6 Grundstückserwerb

Der Erwerb, der für die Bebauung notwendigen Flächen (Anlage 1, blau umrandete Fläche) durch die Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH ist in einem eigenen notariellen Grundstückskaufvertrag mit der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Ulm vom 28.07.2011 geregelt. Öffentliche Flächen sind nicht betroffen.

§ 7 Grünflächen und Artenschutz

- (1) Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die angrenzenden öffentlichen Grünflächen im Zuge der Baumaßnahmen nach Vorgaben der Stadt, vertreten durch die Abteilung Grünflächen sowie Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, vor Beschädigung zu schützen.

Im Rahmen der Bauaktivitäten hat der Schutz angrenzender, bestehender und erhaltenswerter Bäume, insbesondere der Linden in der öffentlichen Grünfläche an der Söflinger Straße und nördlich der Christuskirche, nach den Hinweisen der Stadt Ulm zum Schutz von Bäumen, der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern) zu erfolgen.
- (2) Desweiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin Eberhardt Immobilien GmbH zur Umsetzung folgender in der artenschutzrechtlichen Prüfung (als Bestandteil der Begrünung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) empfohlenen Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde:

- a) Anbringung von 8 Vogelnistkästen
- b) Anbringung von 10 Fledermauskästen
- c) Pflanzung einer naturnahen Hecke gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- d) Vor Abbruchmaßnahmen und der Rodung von Gehölzen ist das Plangebiet nach Zauneidechsen abzusuchen. Gefundene Tiere werden in geeignete Biotope umgesiedelt.

Die Vorhabenträgerin Eberhardt Immobilien GmbH verpflichtet sich in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde eine fachlich qualifizierte Person mit der Durchführung zu beauftragen.

Teil V Kostentragung

§ 8 Kostenübernahme

Nachstehende Kostentragungen (§ 8 Ziffern 1 - 7) verteilen sich auf die jeweiligen Bauvorhaben und -flächen der jeweiligen Vorhabenträgerinnen.

- (1) Die Vorhabenträgerinnen tragen die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vollzuges dieses Vertrages sowie die Vermessungs- und Vermarktungsgebühren.
- (2) Die Vorhabenträgerinnen tragen alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Anpassungsmaßnahmen an öffentlichen Flächen notwendig werden.
- (3) Die Vorhabenträgerinnen tragen alle Kosten für Planung und Ausführung der projektbedingten Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wieder herzustellen.
- (5) Die Vorhabenträgerinnen tragen ferner die Kosten für durch das Vorhaben bedingte neue Verkehrsbeschilderungen, Straßenbeleuchtung und Markierungen.
- (6) Werden öffentliche Grünflächen im Zuge der Baumaßnahme beschädigt, so sind diese durch eine Fachfirma in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen (VGV/GF) wieder entsprechend dem vorherigen Zustand herzustellen und nach VOB 18915 bis 18920 durchzuführen. Zur Abnahme der Flächen durch VGV/GF muss die Beendigung der Baumaßnahme rechtzeitig mitgeteilt werden. Die Kosten tragen die Vorhabenträgerinnen.
Für Bäume in der öffentlichen Grünfläche, welche durch die Baumaßnahme entfallen sollten oder geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch, in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen) eine Ersatzzahlung zu erfolgen.
- (7) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (8) Die Vorhabenträgerin Eberhardt Immobilien GmbH trägt die Kosten für die in § 7 Abs. 2 dieses Vertrages durchzuführenden Maßnahmen alleine. Sie verpflichtet sich ferner, die beiden Arten von künstlichen Nistkästen auf die Dauer von 10 Jahren zu pflegen und die Kosten dafür zu übernehmen.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 9 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Königstraße - Kirchplatz", Plan Nr. 143.90 (Anlage 2) vom 02.08.2011 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte noch zu erteilender Genehmigungen bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 10 Finanzierungsbestätigung

Die Vorhabenträgerin Eberhardt Immobilien GmbH ist verpflichtet, vor Bekanntmachung der Satzung über ihre Baumaßnahme eine Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Bank vorzulegen. Diese soll die Bonität der Vorhabenträgerin zum Ausdruck bringen und damit gewährleisten, dass diese materiell in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen.

§ 11 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerinnen, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 12 Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Die Vorhabenträgerinnen haften für die Erfüllung dieses Vertrags neben ihren Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

§ 13 Beiderseitige Verpflichtungen

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Ansprechpartner und koordinierende Stelle bei der Stadt ist die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht. Alle im Vertrag genannten, zu erbringenden Informationen und Nachweise sind ihr zuzuleiten.
- (3) Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 14 Form, Ausfertigungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 15 Unwirksamkeit

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 16 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt, das Vorhaben aus § 3 dieses Vertrages gemäß dem Bauantrag nach § 49 LBO BW genehmigt wird und die Baugenehmigung Bestandskraft erlangt bzw. nach § 51 LBO BW ein Kenntnissgabeverfahren durchgeführt wurde. Für die Vorhabenträgerin Evangelische Gesamtkirchengemeinde Ulm ist zusätzlich noch die Genehmigung des Vorhabens und des Vertrages durch den Evangelischen Oberkirchenrat in Stuttgart erforderlich.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

Datum, Unterschrift

Für die Vorhabenträgerin:

Datum, Unterschrift