

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Platzgasse - Kohlgasse“

Die Stadt Ulm, Marktplatz 1 (Rathaus), 89073 Ulm

(nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch Herrn Volker Jescheck

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

-

und die Fa. BSG Aufbau eG

Syrlinstraße 6, 89073 Ulm

(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem Flurstück 141/8 Gemarkung Ulm (ehemals Fa. Grabensee) die bestehende, über Jahre ungenutzte Bausubstanz abzurechen und ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage zu errichten. Eine Sanierung des bestehenden Gebäudes kommt aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht in Frage. Der Neubau basiert auf einem im Rahmen eines Gutachterverfahrens prämierten Entwurf. Dieser wurde in Absprache mit den betroffenen Stellen, insbesondere mit der Denkmalpflege, weiterentwickelt und liegt nun in einer umfassend abgestimmten Fassung vor. Aufgrund der für das geplante Vorhaben unzureichenden Festsetzungen im rechts-gültigen Bebauungsplan Nr. 110.1/39, genehmigt am 06. Juli 1955, muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414) erfolgen. Mit der Umsetzung der Baumaßnahme soll nach Abschluss der notwendigen öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen und Genehmigungsverfahren begonnen werden.

Die Vorhabenträgerin hat nachgewiesen, dass sie zur Realisierung des Vorhabens in der Lage ist.

Teil I - Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand dieses Vertrags ist das Vorhaben der Fa. BSG Aufbau eG, Syrlinstraße 6, 89073 Ulm – Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage in der Platzgasse 4, Ulm.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Platzgasse – Kohlgasse“ Plan Nr. 110.1/87 (Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrages sind:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Platzgasse - Kohlgasse“ Plan Nr. 110.1/87 mit Lageplan und Begründung vom 04.02.2008 (Anlage 1);
2. Fassadenzeichnungen vom 07.02.2008 (Anlage 2.1. bis 2.4.)
3. Baugenehmigung (liegt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht vor).

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 und 2 vollständig vorliegen.

Teil II - Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Flurstück 141/8 Gemarkung Ulm (ehemals Fa. Grabensee). Auf die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der detaillierten Beschreibung des Vorhabens wird verwiesen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Sie wird spätestens 1 Jahr nach Erteilung der vollständigen Baufreigabe mit dem Vorhaben beginnen und innerhalb einer Frist von max. drei Jahren nach Baufreigabe das Vorhaben fertig stellen. Sollten unvorhergesehene Verzögerungen, etwa infolge archäologischer oder denkmalschutzrechtlicher Befunde, auftreten, können die Vertragspartner in Absprache die genannten Fristen verlängern.
- (3) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt Ulm nach § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan aufheben soll, wenn sie nicht innerhalb der vorstehend genannten Fristen das Bauvorhaben durchführt.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt Ulm unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Ihr ist bekannt, dass die Stadt Ulm 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.
- (5) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt Ulm geltend gemacht werden.

Teil III - Besondere Regelungen

§ 5 Gestaltung

- (1) Die Materialien und Baustoffe, die Fassadenstruktur und sämtliche Farbgebungen der Fassaden werden anhand von Musterflächen am Bau unter Beteiligung der Denkmalbehörden und des Stadtbildarchitekten festgelegt.
- (2) Die Dächer sind in Biberschwanzdeckung aus Tonziegeln auszuführen. Dimension und Lage der Dachflächenfenster, der Gauben und aller anderen Dachaufbauten wurden in Absprache mit der Stadtbildpflege entwickelt und sind entsprechend den abgestimmten Fassadenzeichnungen (s. Anlage 3) auszuführen. Änderungen am Erscheinungsbild sind nur mit Zustimmung der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, zulässig.

§ 6 Denkmalschutz

- (1) Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25 – Denkmalpflege, Mittelalterarchäologie (Frau Dr. Schmid) sowie dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (Herr Dr. Scheschkewitz), drei Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen, da im bisher nicht überbauten Bereich mit archäologischen Funden zu rechnen ist. In diesem Fall ist die Möglichkeit von Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Auf die Regelung des § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
- (2) Die eingereichten Planunterlagen bedürfen vor Beginn der Maßnahme der weiteren Konkretisierung durch Werkpläne/Ausführungszeichnungen, die den Denkmalbehörden rechtzeitig vor Auftragsvergabe zur Zustimmung vorzulegen sind: Werkpläne mit Schnitten und Ansichten der Balkone, Veranden und Bedachungen der Hoffassade.

§ 7 Öffentliche Freiflächen, Baustelleneinrichtung

- (1) Beschädigungen im Zusammenhang mit den Bauarbeiten an Belägen und Einrichtungen im öffentlichen Raum sind – soweit sinnvoll - umgehend, spätestens aber mit Abschluss der Baumaßnahmen in Absprache mit der Stadt Ulm, Abteilung Verkehrsplanung, zu beheben.
- (2) Alle Fragen der Baustelleneinrichtung und -andienung sind im Einvernehmen mit der Stadt Ulm, Abteilung Bürgerdienste, zu regeln. Dies gilt in gleicher Weise für Perioden des alltäglichen Baubetriebs als auch für bestimmte öffentliche Sonderveranstaltungen in der Platzgasse oder der Kohlgasse.

§ 8 Stellplätze

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück herzustellen. Kunden- und Besucherstellplätze sind nicht zulässig. Die Einfahrt zur Tiefgarage muss in einer mit dem Verkehrsaufkommen der Kohlgasse verträglichen Art und Weise bewerkstelligt werden; dies ist einvernehmlich mit der Stadt Ulm, Abteilung Bürgerdienste sowie mit der Verkehrspolizei abzustimmen. Die genaue Ausführung der Zufahrt wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Teil IV - Kostentragung

§ 9 Kostenübernahme

- (1) Der Stadt Ulm entstehen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (3) Sollten durch das Vorhaben Sicherungsarbeiten oder eine Verlegung von Leitungen erforderlich werden, sind diese durch die Vorhabenträgerin zu tragen.
- (4) Ferner trägt die Vorhabenträgerin alle Kosten für notwendige Anpassungsarbeiten der öffentlichen Flächen an das Vorhaben.
- (5) Die Beitragspflicht nach der Satzung über Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

Teil V Schlussbestimmungen

§ 10 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Platzgasse - Kohlgasse“ unabhängig vom Zeitpunkt dessen Rechtskraft bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

§ 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 Vorhabenträgerin, 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 Ulm geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 12 Beiderseitige Verpflichtung

- (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 Ulm ist die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht. Alle im Vertrag genannten zu erbringenden Informationen und Nachweise sind der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zuzuleiten.
- (3) Die Stadt Ulm wird, soweit möglich, rechtzeitig alle Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 13 Rechtsnachfolge

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

§ 14 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Soweit eine einzelne Vertragsbestimmung nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden sollte, wird dadurch die Gültigkeit des Vertrags im übrigen nicht berührt. Die Beteiligten verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 15 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, sobald der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt bzw. eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Für die Stadt Ulm
(Datum, Unterschrift)

Für die Vorhabenträgerin
(Datum, Unterschrift)