

**Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Karlstraße - Wilhelmstraße - Neutorstraße - Bessererstraße“**

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

(nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch Herrn Volker Jescheck

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

und

**die SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH**

Karlstraße 1, 89073 Ulm

vertreten durch Herrn Matthias Berz

(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt)

**schließen folgenden Vertrag:**

## **Präambel**

Das Vorhaben umfasst den Neubau eines Verwaltungsgebäudes. Der Bebauungsplan, der im Jahr 2007 für ein Vorhaben an gleicher Stelle per Gemeinderatsbeschluss rechtskräftig erlassen wurde, kann nach einem Einspruch des Landesdenkmalrats gegen den nachfolgenden Bauantrag nicht umgesetzt werden. In einem erneuten Verfahren soll nun den notwendigen Änderungen des Entwurfs (Verzicht auf das ursprünglich vorgesehene Hochhaus) und des Geltungsbereichs Rechnung getragen werden. Die planungsrechtliche Sicherung des geänderten Vorhabens erfolgt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316).

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 SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH, Karlstr. 1, 89073 Ulm – „Neubau eines Verwaltungsgebäudes“.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Karlstraße – Wilhelmstraße - Neutorstraße - Bessererstraße“, Plan Nr. 112-33 (Anlage 1).

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

Bestandteile des Vertrages sind:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Karlstraße – Wilhelmstraße - Neutorstraße - Bessererstraße“ Plan Nr. 112-33 mit Begründung vom 09.12.2008 (Anlage 1);

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlage 1 vollständig vorliegt.

## **Teil II - Vorhaben**

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

- (1) Die Vorhabenträgerin, die SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH, beabsichtigt, im Geltungsbereich ein neues Verwaltungsgebäude zu errichten. Für den Geltungsbereich besteht mit Ausnahme einer Teilfläche des Grundstücks Karlstraße 17 (Flurstück Nr. 721/2) und der Verkehrsflächen Bessererstraße und Karlstraße bereits der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112/32 "Karlstraße – Wilhelmstraße – Neutorstraße", der vom Gemeinderat am 18.07.2007 beschlossen wurde und mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 30 vom 26.07.2007 rechtskräftig wurde.
- (2) Das überarbeitete Vorhaben übernimmt aus der ursprünglichen Planung ein Büro- und Verwaltungsgebäude in Kammstruktur mit 5 bzw. 4 Vollgeschossen, deren Gebäudeteile durch einen zentralen Erschließungs- und Flurbereich verbunden werden. Anstelle des Hochhauses

soll nunmehr ein Baukörper mit 5 Vollgeschossen entlang der Karlstraße entstehen, der bis an die Bessererstraße heranreicht.

- (3) Kernziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe sowie die Festlegung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet mit den entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für den Neubau des geplanten Verwaltungsgebäudes innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten.

#### **§ 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 2 Jahre nach Erteilung der vollständigen Baufreigabe mit dem Vorhaben beginnen und innerhalb einer Frist von drei Jahren 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 Stellplätze**

- (1) Die nicht in der geplanten Tiefgarage nachgewiesenen Stellplätze (zw. 60 und 100 Stück) werden auf dem im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Flurstück Nr. 4000/21 nördlich der Wilhelmstraße temporär oberirdisch hergestellt und per Baulast gesichert. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese Stellplätze auf eigene Kosten zu entfernen und z.B. in einem Parkhaus oder einer Tiefgarage neu herzustellen, sobald dies zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Bereich nördlich der Wilhelmstraße erforderlich wird.

#### **§ 6 Freiflächen-/Dachgestaltung**

- (1) Die Vorhabenträgerin ist mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen der Wilhelmstraße, der Karlstraße sowie der Bessererstraße Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet. Die in das Plangebiet einbezogenen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ulm.

- (2) Der Haupteingang zum Büro- und Verwaltungsgebäude für Kunden und Mitarbeiter wird über den Vorplatz an der Ecke Neutor-/ Karlstraße erschlossen. Dieser Vorplatz wird als Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Für diesen Bereich wird außerdem eine besondere Freiraumgestaltung festgesetzt, die im Rahmen eines konkurrierenden Gutachterverfahrens ermittelt werden soll. Die Stadt wird am Auswahlverfahren beteiligt.
- (3) Alle Gebäude erhalten Flachdächer; diese erhalten - soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden - eine extensive Begrünung.

### **§ 7 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Im Zusammenhang mit der Gestaltung des Platzes sind auch die Gehwege entlang der Neutorstraße bis zur Wilhelmstraße und entlang der Karlstraße bis zur Bessererstraße durch die Vorhabenträgerin zu erneuern.
- (2) Als weitere Erschließungsmaßnahmen werden von der Stadt durchgeführt:
  - Die Neugestaltung der Wilhelmstraße innerhalb des Plangebiets,
  - die Beseitigung der Treppenanlage im Bereich Ecke Neutor-/Karlstraße,
  - die oberirdische Querung der Neutorstraße.
 Die Kostenverteilung dafür ist in § 9 geregelt.

### **§ 8 Energiekonzept**

- (1) Im Rahmen von Energie-Einsparmaßnahmen wurde in Ulm der sog. Energie-Standard-Ulm eingeführt, mithilfe dessen gesetzliche Mindeststandards sukzessive angehoben und energiepolitische Förderprogramme effizienter umgesetzt werden sollen. Der Energie-Standard-Ulm gilt für Neubauten und die Sanierung von Altbauten, und er ist sowohl auf private wie auf öffentliche Bau- und Sanierungsmaßnahmen anzuwenden. Er wird für den privaten und öffentlichen Neubau in einer Übergangszeit angewendet, bis mittelfristig das Passivhaus verbindlich vorgeschrieben wird.

Tabelle 1: Energie-Standard-Ulm Neubau

Anforderung Wärmedurchgang [W/m <sup>2</sup> K]	EnEV 2002/2004 Neubau	Energie-Standard Ulm Neubau	Passivhaus
Außenwand	0,25 – 0,50	0,10 – 0,25	< 0,16
Fenster	1,2 – 1,4	0,7 – 1,2	< 0,80
Oberste Geschoßdecke, Dächer	0,20 – 0,40	0,10 – 0,20	< 0,15
Kellerdecke	0,25 – 0,40	0,10 – 0,25	< 0,16
Anforderung Heizwärmebedarf [kWh/m <sup>2</sup> pro Jahr]	< 70,0	< 30,0	< 15,0
Der Heizwärmebedarf ist mit PHPP (Passiv-Haus-Projektierungs-Paket) zu bestimmen.			
Quelle: Passivhaus Institut Dr. Feist, <a href="http://www.passiv.de">www.passiv.de</a>			
Als Flächenangabe wird die Gebäudenutzfläche (An) nach EnEV herangezogen.			

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit dem Bauvorhaben mindestens die in der Tabelle 1 genannten Anforderungen des Energie-Standard-Ulm einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **Teil IV Kostentragung**

### **§ 8 Kostenübernahme**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (2) Sollten durch das Vorhaben Sicherungsarbeiten oder eine Verlegung von Leitungen erforderlich werden, sind diese durch die Vorhabenträgerin zu tragen.
- (3) Ferner trägt die Vorhabenträgerin alle Kosten für notwendige Anpassungsarbeiten der öffentlichen Flächen an das Vorhaben.
- (4) Die Beitragspflicht nach der Satzung über Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (5) Die Gesamtkosten für die im Zuge des Vorhabens entstehenden verkehrlichen Maßnahmen liegen bei geschätzten 340.000,- €; diese teilen sich wie folgt auf die einzelnen Projekte auf:

1. Neugestaltung Wilhelmstraße Umgestaltung der städtischen Straßenfläche bzw. Parkplätze im Bereich Wilhelmstraße (innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)	ca. 130.000,- €
2. Beseitigung Treppenanlage im Bereich Platz Neutor-/Karlstraße	ca. 60.000,- €
3. Oberirdische Überquerung Neutorstraße inkl. Lichtsignalanlage) (SWU-Eingang nicht berücksichtigt)	ca. 150.000,- €
	<hr/> ca. 340.000,- €

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, 250.000,- € dieser veranschlagten Gesamtsumme zu übernehmen.

## **Teil V Schlussbestimmungen**

### **§ 9 Bindung an den Vorhabenplan**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Karlstraße – Wilhelmstraße - Neutorstraße - Bessererstraße“ unabhängig vom Zeitpunkt dessen Rechtskraft bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

### **§ 10 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.

### **§ 11 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/sachdienlich sind.

### **§ 12 Rechtsnachfolge**

- (1) 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.

### **§ 13 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.

### **§ 14 Wirksamwerden**

- (1) 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)