

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Karlstraße - Wilhelmstraße - Neutorstraße“

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. Auf Grund der bestehenden Festsetzungen in den bestehenden Bebauungsplänen ist die Errichtung eines Bürogebäudes, insbesondere des Hochhauses nicht zulässig. Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erfolgt deshalb durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414) .

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“, Plan Nr. 112-32 (Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrages sind:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Karlstraße – Wilhelmstraße - Neutorstraße“, Plan Nr. 112-32 mit Begründung vom 19.03.2007 (Anlage 1)

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

Teil II - Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf den Flurstücken Nr. 704, 718, 718/1, 718/2, 718/3, 718/4, 718/5, 718/6, 719, 720, 720/1, 720/2, 720/3, 720/4, 720/5, 720/6 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 703/1 (Verkehrsfläche Wilhelmstraße) und 721/2 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm ein neues Verwaltungsgebäude zu errichten. Mit dem Neubau sollen moderne Büroräume für die Mitarbeiter in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex bereitgestellt werden. Damit werden erheblich verbesserte Arbeitsprozesse ermöglicht und die Unterhaltskosten gegenüber der bestehenden Situation reduziert. Es ist beabsichtigt, einen Teil des Gebäudes einem fremden Nutzer anzubieten. Die Bebauung ist mit 4 bzw. 5 Vollgeschossen sowie einem Hochhaus mit 13 Vollgeschossen konzipiert.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind derzeit mehrere rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden. Auf Grund der bestehenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen ist die Errichtung des Bürogebäudes, insbesondere des Hochhauses nicht zulässig. Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erfolgt deshalb durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (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 6 Monate nach Erteilung der vollständigen Baufreigabe mit dem Vorhaben beginnen und innerhalb einer Frist von zwei 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 geltend gemacht werden.

Teil III Besondere Regelungen

§ 5 Stellplätze

- (1) Die nicht in der geplanten Tiefgarage nachgewiesenen ca. 60 bis 100 Stellplätze werden auf dem der Stadtwerke gehörenden 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 in einer Tiefgarage neu herzustellen, wenn dies zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen nördlich der Wilhelmstraße erforderlich wird.

§ 6 Freiflächen-/Platzgestaltung

- (1) Die Vorhabenträgerin ist mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche der Wilhelmstraße Eigentümerin der Grundstücke des Plangebietes. Die in das Plangebiet einbezogene Verkehrsfläche der Wilhelmstraße (Flurstück Nr. 703/1) befindet sich im Eigentum der Stadt Ulm.
- (2) Der Haupteingang zum Büro- und Verwaltungsgebäude für Kunden und Mitarbeiter befindet sich im Bereich des Hochhauses an der Ecke Neutor-/Karlstraße. Der Vorbereich des Haupteingangs wird als Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Für diesen Bereich wird zusätzlich eine besondere Freiraumgestaltung vorgesehen, die im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ermittelt werden soll. Die Stadt wird an diesem Auswahlverfahren beteiligt.
- (3) In diesem Zusammenhang sind auch die Gehwege entlang der Neutorstraße in Richtung Wilhelmstraße und der Karlstraße in Richtung Bessererstraße zu erneuern.
- (4) Die Neuerstellung dieser Wege obliegen der Vorhabenträgerin ebenso wie die Beseitigung des Treppenabgangs zur Unterführung im Bereich des neu zu gestaltenden Platzes. Des weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung einer oberirdischen Überquerung über die Neutorstraße.

- (5) Die Neugestaltung der Wilhelmstraße innerhalb des Plangebietes ist mit der Stadt abzustimmen.
- (6) Alle Gebäude erhalten Flachdächer, die 4- und 5-geschossigen Gebäudeteile erhalten eine extensive Dachbegrünung.

§ 7 Energiekonzept

- (1) Für den privaten wie öffentlichen Neubau in Ulm wird mittelfristig die Anwendung des Passivhausstandards verbindlich vorgeschrieben. In einer Übergangszeit gilt für den Neubau als Mindestanforderung der Wärmebedarf in Anlehnung an das KfW 40 Haus:

Anforderung Wärmedurchgang g W / m ² K	EnEV 2002 / 2004	Energie- Standard Ulm	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	EnEV 2002 / 2004	Energie- Standard Ulm	Passivhaus
kWh/ m² Jahr	< 70,0	< 30,0	< 15,0

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit dem Bauvorhaben mindestens die in der Tabelle (s.o.) genannten Anforderungen des Energie-Standard-Ulm einzuhalten.

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 Vorhabenträgerin verpflichtet sich für den Platz Karl-/Neutorstraße eine Mehrfachbeauftragung von Landschaftsarchitekten durchzuführen. Die Stadt wird an diesem Auswahlverfahren beteiligt. Des weiteren wird die Vorhabenträgerin zur Kostenübernahme der Entfernung der Treppenanlage im Bereich dieses Platzes verpflichtet. Des weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Kostenübernahme einer oberirdischen Überquerung über die Neutorstraße.

- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Kostenübernahme der Umgestaltung der städtischen Straßenfläche bzw. Parkplätze im Bereich Wilhelmstraße (innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).

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“ 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 oder 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)