

**Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Keltergasse-Wengengasse“**

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

(nachfolgend „Stadt“ genannt)
vertreten durch Herrn Volker Jescheck
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

und

die Wohnbau Keifl GmbH & Co. KG, Hafenbad 31, 89073 Ulm

(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)
vertreten durch Herrn Conrad Keifl
Geschäftsführer

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem Eckgrundstück Keltergasse/ Wengengasse, Flurstück Nr. 63/5, ein Geschäftshaus zu errichten. Das Grundstück liegt brach und wird derzeit provisorisch als private Stellplatzfläche genutzt. Die Vorhabenträgerin hat nun in Abstimmung mit der Stadt ein Projekt entwickelt, dass sich in die städtebauliche Gesamtkonzeption für das Wengenviertel einfügt.
- (2) Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 110.5 /88 "Wengengasse - Keltergasse" aus dem Jahr 1990 wird diesen veränderten städtebaulichen Zielsetzungen nicht gerecht; das geplante Vorhaben überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die Baugrenzen. Infolgedessen muss für das Vorhaben eine neue planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Die Vorhabenträgerin hat hierzu in Abstimmung mit der Stadt einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet. Nach Inkrafttreten der Satzung bzw. nach Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren und Grundstücksanpassungen soll die Baumaßnahme auf der Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Bestimmungen dieses Vertrages realisiert werden.

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der Wohnbau Keifl GmbH & Co. KG, Hafenbad 31, 89073 Ulm "Errichtung eines Geschäftshauses auf dem Eckgrundstück Keltergasse/ Wengengasse, Flurstück Nr. 63/5, Ulm".
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Keltergasse-Wengengasse“, Plan Nr. 110.5/98 (siehe Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Keltergasse/ Wengengasse“; Plan Nr.110.5/98 vom 15.01.2010 (Anlage 1)
 - Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, perspektivische Darstellung) des Architekturbüros Mühlich Fink & Partner vom 15.01.2010 (Anlage 2)
 - Vertrag der Vorhabenträgerin mit der Stadt über Grunderwerb und Über-/Unterbaurechte öffentlicher Flächen (liegt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht vor)
 - Vereinbarung der Vorhabenträgerin mit dem Landesamt für Denkmalpflege über den Umfang der archäologischen Untersuchungen und die Aufteilung der daraus entstehenden Kosten (liegt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht vor)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 und 2 vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben umfasst den Neubau eines Geschäftshauses mit Tiefgarage. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind Geschäftsnutzungen, ab dem 2. Obergeschoss Büros und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Wohnungen sind ab dem 4. Obergeschoss zulässig. Das Gebäude hat insgesamt 6 Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss bereits im Dach-

raum liegt. Die Planung sieht Satteldächer in einer Neigung von max. 60° vor, die im Wesentlichen traufständig zu den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet sind. Auf die detailliertere Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

- (2) Mit dem neuen Vorhaben wird die Baulücke an der stadträumlich bedeutsamen Blockecke zwischen Wengen- und Keltergasse geschlossen. Im Bereich des ehemaligen Neutors gelegen akzentuiert der neue Baukörper diesen wichtigen Zugang zur nordwestlichen Kernstadt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrags und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Sie wird innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertig stellen. Sollten unvorhergesehene Verzögerungen, etwa infolge archäologischer oder umweltrelevanter Befunde, auftreten, können die Vertragspartner in Absprache die genannte Frist verlängern.
- (3) Der Vorhabenträgerin 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.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn Sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Ihr 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.
- (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 Gestaltung

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt. Die aktuellen Zeichnungen (Anlagen 2) werden Bestandteil des Durchführungsvertrages. Konstruktion und Material der Fassaden werden wie folgt festgelegt:
 - Die Fassadenoberfläche wird als Feinputzsystem Körnung 0,1 in hellem Farbton ausgeführt. Die Arkaden in der Erdgeschosszone erhalten eine Natursteinverkleidung. Die Fassade ist zu bemustern und mit der Stadt abzustimmen.
 - Fenster und Türen sind entweder in Holz oder in Aluminium auszuführen.
- (2) Die Gestaltung des Dachs und der Dachaufbauten wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt. Die aktuellen Zeichnungen (Anlagen 2) werden Bestandteil des Durchführungsvertrages. Folgende Punkte werden festgelegt:
 - Zur Ausführung kommt eine Biberschwanzdeckung in ziegelrot. Ortgang und Traufe werden ohne Dachüberstände ausgebildet.
 - Dachgauben sind achsial über den Fenstern der Fassade anzuordnen und dürfen diese nicht an Breite übertreffen. Sie werden als Flachdachgauben in Metall ausgeführt.
 - Dachflächenfenster sind nur im 2. Dachgeschoss zulässig. Sie sind achsial über den Dachgauben anzuordnen und müssen sich diesen in der Breite deutlich unterordnen.
 - Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassadengliederung und die Materialität mit der Stadt Ulm rechtzeitig abzustimmen.

§ 6 Grundstückserwerb

- (1) Das Bauvorhaben rückt mit dem Kopfbau an der Nordseite sowie mit der gesamten Ostfassade um etwa 1,50 m in den öffentlichen Raum und überstellt in diesen Bereichen den öffentlichen Fußweg auf einer Tiefe von zusätzlich ca. 3,0 m mit Arkaden (Überbauung ab dem 1. OG). Außerdem werden die angrenzenden Flächen der Wengengasse durch die geplante Tiefgarage teilweise unterbaut. Die Vorhabenträgerin schließt mit der Stadt Ulm, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, einen Vertrag, in dem der notwendige Grunderwerb sowie die Über-/Unterbauungsrechte inklusive der Fragen des Unterhalts geregelt sind. Der Vertrag zur Regelung der liegenschaftlichen Angelegenheiten wird Bestandteil dieses Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan.
- (2) Die Wirksamkeit des Durchführungsvertrags ist aufschiebend bedingt durch das rechtsverbindliche Zustandekommen eines Grundstückskaufvertrags zwischen der Stadt als Verkäuferin und der Vorhabenträgerin als Erwerber sowie einer Regelung betreffend die erforderlichen Überbauungsrechte. Hierüber werden sich die Beteiligten gesondert vereinbaren.

§ 7 Anpassung der öffentlichen Erschließung

- (1) Im Zuge des Vorhabens muss eine Reihe von Anpassungsarbeiten an den öffentlichen Erschließungsanlagen vorgenommen werden:
 - Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die SWU-Energie vor Baubeginn mit der Verlegung des 1kV-Stromkabels, welches parallel zur östlichen Grundstücksgrenze Flurstück 63/5 verläuft und dieses im nördlichen Teil quert, zu beauftragen.
 - Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Ausbau der Anpassungsbereiche mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, abzustimmen. Für die Anpassungsarbeiten (Straßenbegrenzung, Gehweg, Höhenanpassung...) erarbeitet die Vorhabenträgerin eine Ausführungsplanung.
 - Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, mit den Betreibern der Telekommunikationsnetze einvernehmliche Übereinkünfte über die voraussichtlich notwendigen Verlegungen von Kabelschächten und -kanälen zu treffen.

§ 8 Denkmalschutz

- (1) Das Vorhaben liegt im Bereich der spätmittelalterlichen Stadt in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemaligen Neutor. Ältere Grabungen im Quartier geben zur Vermutung Anlass, dass auch auf dem Baugrundstück mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist. Inwieweit die historisch bedeutsamen Schichten bereits durch Nachnutzungen seit 1945 zerstört wurden, kann anhand der Aktenlage nicht abschließend festgestellt werden. Vor Baubeginn sind daher folgende Maßnahmen zu treffen:
 - Die Vorhabenträgerin beauftragt eine durch Fachleute auszuführende archivalische Voruntersuchung zum ehemaligen Baubestand und zur Nutzungsgeschichte der Gebäude (Schwerpunkt Keller)
 - Die Vorhabenträgerin ermöglicht dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten, eine Sondierung der archäologisch relevanten Restflächen sowie der vermuteten Keller im Baubereich durchzuführen.
 - Die Vorhabenträgerin ermöglicht dem Landesamt für Denkmalpflege, auf der Grundlage der Sondierungsergebnisse eine sachgerechte archäologische Ausgrabung zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Kulturdenkmale durchzuführen.
- (2) Mit den Erdarbeiten darf gegebenenfalls erst begonnen werden, wenn die Kulturdenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen sind. Der Zeitplan ist rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
- (3) Die Wirksamkeit des Durchführungsvertrags ist aufschiebend bedingt durch das rechtsverbindliche Einvernehmen zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und der Vorhaben-

trägerin über Art und Umfang der archäologischen Sondierungen und Grabungen sowie über die Verteilung der Kosten. Hierüber werden sich die Beteiligten gesondert vereinbaren.

- (4) Sollten die Voruntersuchungen bzw. die Grabungsergebnisse dies erfordern, bleiben weitere Bestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten.

Teil IV Kostentragung

§ 9 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens notwendig werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für notwendige Anpassungsarbeiten der öffentlichen Flächen an das Vorhaben (z.B. Gefälleanpassungen, Beläge, Bordsteine, gegebenenfalls Verlegung von Verkehrsinseln).
- (4) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten der archäologischen Voruntersuchungen und Sondierungen und beteiligt sich maßgeblich an den Kosten der Ausgrabung.

Teil V Schlussbestimmungen

§ 10 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Keltergasse - Wengengasse“ vom 15.01.2010 unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 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 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 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.

§ 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 Vertrags neben ihren Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

§ 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 der Grundstückskaufvertrag über die Flächen in der Keltergasse und der Wengengasse vollzogen wurde, wenn das rechtsverbindliche Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege hergestellt wurde, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt und das Vorhaben aus § 3 dieses Vertrages nach § 49 LBO genehmigt wird.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift