

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Neuer Graben – Wengengasse - Keltergasse“

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

und

die Wengentor GmbH & Co. KG, Benzstraße 17, 89079 Ulm
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)
vertreten durch Herrn Christoph Botzenhart und Herrn Dr. Siegfried Wacker
Geschäftsführer

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Wengentor GmbH und Co. KG beabsichtigt, am Ende der nördlichen Stadtmauer im Bereich zwischen Olgastraße, Wengengasse und Neuer Graben ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Der seit der Kriegszerstörung an dieser Stelle gelegene öffentliche Parkplatz wird diesem markanten Ort im Stadtgefüge - ehemals Standort des Neutors und noch heute ein wichtiger Eingang zur nördlichen Altstadt - nicht gerecht. Der Parkplatz soll daher aufgegeben und mit einem profilübergreifenden Baukörper von rund 28,50 m Höhe überbaut werden. Die Vorhabenträgerin hat hierzu in Abstimmung mit der Stadt eine Planung erarbeitet, für die nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. 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 Wengentor GmbH & Co. KG, Benzstraße 17, 89079 Ulm "Errichtung eines Wohn-/Geschäftshauses auf der Fläche des Parkplatzes zwischen Olgastraße, Wengengasse und Neuer Graben, Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 285 und 287, Ulm".
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neuer Graben - Wengengasse - Olgastraße“, Plan Nr. 110.6/99 (siehe Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neuer Graben - Wengengasse - Olgastraße“; Plan Nr.110.6/99 vom 10.10.2010 (Anlage 1)
 - Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, perspektivische Darstellung) des Architekturbüros Stemshorn Architekten GmbH vom 10.10.2010 (Anl. 2)
 - Darstellung der notwendigen Umbaumaßnahmen auf öffentlichen Flächen mit Abgrenzung des durch die Vorhabenträgerin herzustellenden Anpassungsbereichs (Anlage 3)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 3 vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Mit der Überplanung der – vor 1944 stets bebauten – Fläche des Parkplatzes soll ein weiterer Baustein zur städtebaulichen Neuordnung am Kreuzungspunkt von Wengengasse, Keltergasse, Sterngasse und Neuer Graben eingefügt und die einstige Bedeutung des Neutors als Eingang zur nördlichen Altstadt wieder erlebbar gemacht werden.
- (2) Das Vorhaben umfasst den Neubau eines Wohn-/Geschäftshauses mit Tiefgarage. Das geplante Gebäude gliedert sich in eine Arkadenzone aus Erdgeschoss und Mezzaningeschoss, für die Nutzungen im Bereich Handel, Gastronomie, und Dienstleistung vorgesehen sind, und 7 darüber liegende Geschosse für Beherbergungsgewerbe (Boarding-House), Büro-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen. Bei Wohnungen im DG sind innenliegende Terrassen

vorgesehen. Die Planung sieht ein Flachdach vor, das, soweit nicht als Terrasse genutzt, extensiv begrünt wird.

- (3) Das Gebäude hat einen zentralen Erschließungskern (Treppenhaus und Aufzug), der alle Ebenen miteinander verbindet. Im Untergeschoss befindet sich eine Garage für bis zu 39 Fahrzeuge. Die Tiefgarage wird über einen Autoaufzug vom Neuen Graben aus erschlossen.
- (4) Auf die detailliertere Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

§ 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 9 Monaten nach Bekanntmachung des Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 3 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 tragende Fassadenstruktur wird in Natur- oder hochwertigem Kunststein verkleidet. Die Fassade ist zu bemustern und mit der Stadt abzustimmen.
 - Fenster und Türen sind in Metallprofilen auszuführen.
- (2) Gemäß dem aktuellen Übersichtsplan „Dachlandschaft Ulmer Innenstadt“ wird Flachdach festgesetzt. Zusätzlich werden folgende Punkte vereinbart:
 - Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen.
 - Dachaufbauten sind unzulässig.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden sowie deren Materialität und Farbgebung mit der Stadt rechtzeitig abzustimmen. Abweichungen von gestalterischen Vereinbarungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

§ 6 Grundstückserwerb

- (1) Die Vorhabenträgerin schließt mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, einen Vertrag, der die Modalitäten des Grunderwerbs durch die Vorhabenträgerin regelt.
- (2) Das zu veräußernde Grundstück entspricht der Grundfläche des Gebäudes im Erdgeschoss zuzüglich des Zwischenraums zwischen Ostfassade und Stadtmauer.
- (3) Der öffentliche Fußweg an der Westseite des Gebäudes wird über eine Tiefe von etwa 3,30 m von Arkaden überstellt bzw. durch Untergeschosse unterbaut. Zudem ragen Lichtschächte über den Hausgrund hinaus. Über- bzw. unterbaute Flächen im Bereich des Fußweges an der Westseite des Gebäudes sowie Flächen für Lichtschächte außerhalb des Hausgrunds bleiben in öffentlicher Hand. Die Vorhabenträgerin und die Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, regeln im Rahmen des Kaufvertrags (vgl. Abs. 1) die notwendigen Über-/ Unterbauungsrechte inklusive der Fragen des Unterhalts für die überbauten öffentlichen Flächen.

§ 7 Öffentliche Erschließung

- (1) Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich Trinkwasser-, Erdgas- und Stromhauptleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU). Zusätzlich befinden sich Stromleitungen für Straßenbeleuchtung, Signalanlagen und Gleisbeheizung teils mit eigenen Verteilerschränken innerhalb des Planungsumgriffs. Die Vorhabenträgerin wird sich mit der Stadt und der SWU abstimmen und rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die Umlegung der betroffenen Leitungstrassen und Verteilerschränke ermöglichen.
- (2) Die Trafostation im Kopfbau der Stadtmauer bleibt bestehen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt bzw. den Stadtwerken über den Zwischenraum zwischen Gebäude und Stadtmauer dauerhaft ungehinderten Zugang zu den technischen Anlagen zu gewährleisten.
- (3) Die SWU plant den Bau einer neuen Straßenbahnlinie ausgehend vom Knoten Olgastraße/Neutorstraße auf den Eselsberg. Die Inbetriebnahme wird für das Jahr 2016 avisiert. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in verträglichem Maße Wandanker zur Abspannung von Fahrleitungen an der Fassade dauerhaft kostenfrei zu dulden und Zugang für Inspektion und Wartung zu gewähren. Dazu sind bereits bei der Planung Stützpunkte für Wandanker konstruktiv und statisch zu berücksichtigen (Zugkraft: ca. 12 kN). Die Details sind im Vorfeld mit den Stadtwerken (SWU-Verkehr) abzustimmen.
- (4) Das Vorhaben macht umfangreiche Umbauten an öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Die Durchführung der Arbeiten erfolgt durch die Stadt, vertreten durch die Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Stadt mit der Wiederherstellung der Anpassungsbereiche zu beauftragen. Die Fläche der Anpassungsbereiche beläuft sich auf ca. 415 m²; die Abgrenzung ist in Anlage 3 dargestellt. Innerhalb der Anpassungsbereiche sind insbesondere folgende Maßnahmen auszuführen:
 - Versetzung des westlichen Bordsteins
 - Herstellung der Gehweg- und Straßenflächen
 - Ergänzung der Grünfläche
 - Versetzen bzw. Anpassen von Signalanlagen und Verkehrsbeschilderung
- (5) Die Straßenbeleuchtung im Bereich Wengengasse, Keltergasse, Sterngasse besteht aus Seilleuchten. Infolge des Neubaus entfällt ein Abspannmast, über den auch die Stromführung zum Überspannungssystem erfolgt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Seilabspannungen für die Straßenbeleuchtung an der Fassade zu dulden.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, die Arkaden über dem öffentlichen Fußweg zu beleuchten. In den späten Nachtstunden kann die Beleuchtungsstärke reduziert werden.

§ 8 Grünflächen und Vegetation

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, angrenzende öffentliche Grünflächen während der Bauphase nach Vorgaben der Stadt, vertreten durch die Abteilung Grünflächen, von Beschädigung zu schützen. Insbesondere sind erhaltenswerte Bäume nach den Hinweisen der Stadt Ulm zum Schutz von Bäumen sowie der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4) vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- (2) Für Bäume, welche durch die Baumaßnahme entfallen oder geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch) in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen eine Ersatzzahlung zu erfolgen.

§ 9 Denkmalschutz

- (1) Das Vorhaben liegt im Bereich der spätmittelalterlichen Stadt in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemaligen Neutor. Anhand der Aktenlage ist davon auszugehen, dass Teile der archäologisch bedeutsamen Schichten bereits durch Nachnutzungen zerstört wurden; in bislang ungestörten Randbereichen bzw. unter den gestörten Schichten muss jedoch mit Funden und Befunden gerechnet werden. Vor Baubeginn sind daher folgende Maßnahmen zu treffen:
 - Die Vorhabenträgerin ermöglicht dem Landesamt für Denkmalpflege die archäologische Begleitung der Erdarbeiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens drei Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.
 - Die Vorhabenträgerin räumt dem Landesamt für Denkmalpflege gegebenenfalls die Möglichkeit zur Fundbergung und Funddokumentation ein.
- (2) Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Kulturdenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen sind. Der Zeitplan ist rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
- (3) Sollten die Voruntersuchungen bzw. die Grabungsergebnisse dies erfordern, bleiben weitere Bestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten.

Teil IV Kostentragung

§ 10 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls Mehraufwendungen durch statische Anpassungsmaßnahmen für Wandanker zur Befestigung von Straßenbahnoberleitungen (vgl. § 7 Abs. 3)
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für Planung und Ausführung der projektbedingten Anpassungsmaßnahmen an die öffentlichen Flächen innerhalb der definierten Anpassungsbereiche (vgl. § 7 Abs. 4). Nach einer ersten Berechnung werden sich die Kosten zur Wiederherstellung der Oberflächen im Anpassungsbereich auf ca. 71 000 € zzgl. MwSt. belaufen. Abweichungen in der Größenordnung von 10 % sind möglich. Hinzu kommen Kosten für die Versetzung von Lichtsignalanlagen und Beschilderung.
- (4) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Beleuchtung der Arkaden im Bereich der öffentlichen Gehwegflächen (Erstellung, Unterhalt und Betrieb).
- (5) Die Vorhabenträgerin ersetzt den Wert für Bäume, die infolge des Projekts entfallen oder geschädigt werden (vgl. § 8 Abs. 2)

- (6) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege (vgl. § 9).

Teil V Schlussbestimmungen

§ 11 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neuer Graben - Wengengasse - Olgastraße“, Plan Nr. 110.6/99 (siehe Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 12 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.

§ 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 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.

§ 15 Form, Ausfertigungen

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

§ 16 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.

§ 17 Wirksamwerden

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch

- das Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- die Genehmigung des Vorhabens aus § 3 dieses Vertrages nach § 49 der Landesbauordnung
- das rechtsverbindliche Zustandekommen des Grundstückskaufvertrags (vgl. § 6) zwischen der Stadt als Verkäufer und der Vorhabenträgerin als Erwerber sowie einer Regelung die erforderlichen Über-/Unterbauungsrechte betreffend.
- das rechtsverbindliche Zustandekommen einer Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege über Umfang und Finanzierung der archäologischen Begleitung.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift