

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Ehinger Straße – Daiber-Areal“

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

und

die MS Immo Ulm GmbH & Co.KG, Hornberg 8, 88487 Baltringen
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)
vertreten durch Herrn Fridolin Schmid
Geschäftsführer

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die die Fa. MS Immo Ulm GmbH & Co.KG, Hornberg 8, 88487 Baltringen beabsichtigt, auf dem Gelände der ehemaligen Fa. Daiber ein Geschäftshaus zu errichten. Antragstellerin zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans war zunächst die Fa. Scholz & Völk Wohnbau GmbH, Ulm. Nach der Insolvenz der Firma Scholz & Völk im Februar 2009 ruhte das Projekt. Mittlerweile hat die Fa. MS Immo Ulm GmbH & Co.KG das Grundstück erworben und führt als neue Vorhabenträgerin das Projekt mit geringfügigen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung weiter.

Das derzeit brachliegende Plangebiet soll mit einem drei- bzw. siebengeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude neu überbaut werden. Das Vorhaben wird vom Architekturbüro Mühlich, Fink & Partner im Auftrag der Vorhabenträgerin bearbeitet. Ziel der Planung ist es, einen der Lage des Plangebietes am südwestlichen Innenstadtrand angemessenen, städtebaulich prägnanten Baukörper mit kerngebietstypischen Nutzungen zu errichten.

Die Vorhabenträgerin hat hierzu in Abstimmung mit der Stadt eine Planung erarbeitet, für die nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Nach Inkrafttreten der Satzung bzw. nach Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren 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 Fa. MS Immo Ulm GmbH & Co.KG Hornberg 8, 88487 Baltringen, Errichtung eines Geschäftshauses auf den Gelände der ehem. Firma Daiber, Ehinger Straße 11, Flurstück 545, Ulm.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehinger Straße – Daiber-Areal“, Plan Nr. 143/88 (siehe Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehinger Straße – Daiber-Areal“, Plan Nr. 143/88 vom 24.09.2010 (Anlage 1)
 - Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, perspektivische Darstellung) des Architekturbüros Mühlich, Fink & Partner, Ulm vom 14.10.2010 (Anlage 2)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 und 2 vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Im Plangebiet soll ein neues Büro- und Dienstleistungsgebäude mit ergänzenden Nutzungen entstehen. Die Vorhabenträgerin plant am Standort eine Nutzungsmischung aus Büros, Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen; möglich sind zudem Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss, Anlagen für kulturelle Zwecke (Galerie) sowie für soziale, gesundheitliche

oder sportliche Zwecke; darüberhinaus sind gastronomische Nutzungen im Sinne eines Cafés oder Kantinenbetriebs zur Versorgung der Beschäftigten vor Ort möglich.

- (2) Das Gebäude hat zur Neuen Straße und zur Zinglerstraße jeweils sieben Geschosse; entlang der Bahnanlagen sind diese beiden hohen Gebäudeteile über eine gemeinsame dreigeschossige Basis miteinander verbunden. Eine tiefe Ausparung des 3. Obergeschosses an der Ecke Neue Straße/Gleisanlagen führt zu einer markanten Auskragung der darüberliegenden Geschosse. Der Gebäudekomplex ist als Grenzbebauung entlang der Neuen Straße und der Bahntrasse konzipiert.
- (3) Die beiden 7-geschossigen Gebäudeteile weisen eine relative Gebäudehöhe von ca. 26,5 m über dem Niveau der Ehinger Straße auf. Die Höhe der neuen Bebauung überschreitet die Höhen der angrenzenden Gebäude in der Zinglerstraße um ca. 2,5 m. Das Gebäude erhält Flachdächer, die teils als Terrassen genutzt werden sollen.
- (4) Die innere Erschließung der 7-geschossigen Gebäudeabschnitte erfolgt über 2 Treppenhäuser und zugeordnete Aufzüge; ein weiterer optionaler Erschließungskern befindet sich im dreigeschossigen Gebäudeabschnitt. Die Eingänge orientieren sich zur Ehinger Straße bzw. zum Innenhof. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit einer Zufahrt von der Hofseite aus nachgewiesen. In der Tiefgarage sind insgesamt etwa 108 Einstellplätze vorgesehen. Die Stellplatzebenen sind unmittelbar mit den beiden Treppenhäusern des Bürogebäudes verbunden.
- (5) Die äußere Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Ehinger Straße aus über die private Verkehrsfläche Flurstück Nr. 544. Innerhalb des Plangebietes wird die Ehinger Straße in Richtung Osten als Fußgängerbereich weitergeführt und zukünftig über eine Treppenanlage mit dem bestehenden, tieferliegenden Fuß- und Radweg entlang der Neuen Straße verbunden.
- (6) Detailliertere Informationen können den als Anlage 2 beiliegenden Entwurfsdarstellungen entnommen werden.

§ 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 spätestens drei Monate nach Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag stellen und spätestens vier Jahre nach Erteilung der vollständigen Baufreigabe alle Bauabschnitte fertig gestellt haben. 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 Konstruktion wird mit Fassadenelementplatten verkleidet.
 - Fenster und Türen werden als Pfosten-/Riegelkonstruktion oder in Elementbauweise aus Aluminium ausgeführt.
- (2) Das Gebäude erhält Flachdächer. Zusätzlich werden folgende Punkte vereinbart:
 - Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen. Kiesschüttung ist lediglich in solchen Bereichen zulässig, in denen bautechnische Zwänge eine Begrünung nicht zulassen.
 - Dachaufbauten sind maximal auf 10% der Dachfläche zulässig. Dachaufbauten sind in eine geordnete Dachaufsichtsfläche zu integrieren.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden sowie deren Materialität und Farbgebung mit der Stadt rechtzeitig abzustimmen. Oberflächen sind zu bemustern. Abweichungen von gestalterischen Vereinbarungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.
- (4) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (min. bis Leistungsphase 5 gem. HOAI) und überträgt ihm die künstlerische Oberleitung.

§ 6 Werbeanlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin wird ein koordiniertes Werbekonzept vorlegen und frühzeitig mit der Stadt abstimmen. Dabei sind folgende Grundzüge zu beachten:
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Sich bewegende Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.
 - Werbung auf Dächern ist unzulässig.
 - An geschlossenen Fassadenabschnitten der Ebene 5 kann an ausgewählten Positionen das Logo „UZ“ angebracht werden.
 - Alternativ zu den „UZ“-Logos können in einvernehmlicher Absprache mit der Stadt für Großmieter ausnahmsweise oberhalb von Ebene 5 einzelne Firmenlogos quasi als Broschen angebracht werden.
 - Ergänzend dazu kann an den Eingangsbereichen zur Straße- und zur Hofseite je eine Stele mit Zusammenfassung aller Firmenlogos errichtet werden. Alternativ kann entlang des Deckenspiegels über dem Erdgeschoss eine Reihung gleichfarbiger Firmenlogos integriert werden.

§ 7 Öffentliche Erschließung

- (1) Im Zuge des Vorhabens soll die Ehinger Straße nach Osten über eine öffentliche Treppenanlage an die tiefer liegende Neue Straße und die Unterführung unter den Bahngleisen angebunden werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Treppenanlage inklusive der flankierenden Sichtbetonwand entsprechend den städtischen Standards und in Absprache mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, im Zuge der Projektrealisierung auf eigene Kosten herzustellen. Die Betonwand erhält eine Graffiti-abweisende Beschichtung. Die Treppenanlage geht an die Stadt über; der weitere Unterhalt obliegt der Stadt.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in Absprache mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, in der Wand entlang der Treppenanlage Einbaustrahler zur deren Beleuchtung zu installieren. Der Unterhalt obliegt der Stadt.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, die Oberflächen der öffentlichen Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Anpassungsbereiche der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend den städtischen Standards und in Absprache mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, auf eigene Kosten herzustellen. Dabei ist die Straßenfläche in Asphalt, die Fläche für Fußgänger mit Plattenbelag auszuführen.
- (4) Die Stadt wird auf die Eigentümerin der Fußgängerunterführung an der Neuen Straße, die Deutsche Bahn AG, zugehen und darauf hinwirken, dass die Unterführung entweder seitens der Eigentümerin oder seitens der Stadt aufgewertet und qualitativ verbessert wird.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, vor der Einmündung der Ehinger Straße in die Schillerstraße ein Pförtnersignal entsprechend der Empfehlung aus der vorangegangenen verkehrstechnischen Untersuchung (Fa. Modus Consult, Juli 2010) zu installieren. Auf diese Weise sollen einmündende Fahrzeuge aus der Ehinger Straße ausreichend Aufstellfläche bei der Ausfahrt auf die Neue Straße erhalten.

Teil IV Kostentragung

§ 8 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für Planung und Bau der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans inklusive der öffentlichen Treppenanlage sowie die Kosten zur Wiederherstellung der Anpassungsbereiche.
- (3) Im Falle archäologischer Befunde trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für archäologische Untersuchung entsprechend der Vereinbarungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege.
- (4) Im Falle von Kontamination durch Altlasten im Baugrund trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für deren Entsorgung entsprechend der einschlägigen Bestimmungen.
- (5) Die Stadt trägt die Kosten für die Installierung einer Pförtnerampel an der Schillerstraße.

Teil V Schlussbestimmungen

§ 9 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehinger Straße – Daiber-Areal“, Plan Nr. 143/88 (siehe Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 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 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.

§ 11 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.

§ 12 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.

§ 13 Form, Ausfertigungen

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

§ 14 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.

§ 15 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt und das Vorhaben aus § 3 dieses Vertrages nach § 49 Landesbauordnung genehmigt wird.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift