

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Westlich des Prangers“, Wiblingen

zwischen

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

vertreten durch Herrn Volker Jescheck, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
im Folgenden „Stadt“ genannt

und

Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO)
Marktplatz 18, 88471 Laupheim

vertreten durch Herrn Albert Klöckler
im Folgenden „Vorhabenträgerin“ genannt

Präambel

Die Grundstückseigentümerin des Flurstücks Nr.47/2 (Pranger 9), Familie-Kögel-Stiftung, hat zur Neugestaltung des Grundstückes im Frühjahr 2010 ein kombiniertes Gutachterverfahren mit 4 Investoren und Architekturbüros unter Einbeziehung der Verwaltung der Stadt Ulm durchgeführt. Der Vorschlag der Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland (GWO), die das Büro ZG Architekten, Ulm in die Planung einbezogen hat, wurde ausgewählt, die geplante Bebauung entsprechend dem Stiftungszweck zu verwirklichen.

Nach Abschluss des Gutachterverfahrens wurde vereinbart, dass die Vorhabenträgerin sowohl das Grundstück der Familie-Kögel-Stiftung (Flst.Nr. 47 / 2) als auch das Grundstück der Stadt Ulm (Flst. Nr. 50 / 1) erwirbt, das Konzept für die Neubebauung auf der Grundlage des prämierten Vorschlags aus dem Gutachterverfahren durch das Büro ZG-Architekten überarbeitet und mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abstimmt. Es ist beabsichtigt, auf der Grundlage des Gutachterverfahrens mehrere Wohngebäude in einer Hofform zu errichten.

Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I 2585) erfolgen. Die GWO ist auch Antragstellerin zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB.

Mit der Umsetzung der Baumaßnahmen soll nach Inkrafttreten der Satzung und der Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages begonnen werden.

Teil I - Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist die Neubebauung der Grundstücke, Flst. Nr.47/2 und 50/1. Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen mit Geschosswohnungsbau (mindestens 1/3 der Wohnungen für Senioren), einer Tagespflegeeinrichtung, einer Begegnungsstätte sowie einer Tiefgarage.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Westlich des Prangers“, Plan Nr. 180.2 / 46 (Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich des Prangers“, Wiblingen Plan Nr. 180.2 / 46 (Anlage 1)
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (genehmigungsfähige Bauantragsunterlagen) des Büros ZG Architekten GmbH (Anlage 2) und
3. Vorgaben für die technische Ausführung der Geh- und Radwegebeleuchtung (Anlage 3)

Teil II - Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Neubebauung der Grundstücke, Flst.Nr. 47 / 2 und 50 / 1, westlich des Prangers in Wiblingen.

Die Neubaukonzeption sieht vier separate Geschossbau-Baukörper in Form einer Hofbildung mit 3 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss vor. Es sind 48 barrierefreie Wohneinheiten, dem Stiftungszweck entsprechend mindestens 1/3 für Senioren, vorgesehen. In den Erdgeschossen der Baukörper am Pranger und der Donautalstraße sind eine Begegnungsstätte und eine Tagespflegeeinrichtung geplant. Das oberste Geschoss der Gebäude wird jeweils als Dachgeschoss mit einem Satteldach in einer Dachneigung von 50° ausgebildet. Die geplante Höhe der vier Gebäude ist im Bereich der Dachfirste mit 503,4 m ü. NN vorgesehen. Die relative Firsthöhe liegt damit ca. 16,3 m über der bestehenden Geländeoberfläche. Die östlich des Prangers bestehenden, ortsbildprägenden Gebäude weisen eine vergleichbare Firsthöhe von ca. 15,0 bis 16,0 m auf. Der Stellplatznachweis erfolgt durch 44 Einstellplätze in einer Tiefgarage mit Zufahrt vom Pranger.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dem Bauantrag und den Maßgaben dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt nach §12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn sie nicht bis zum 30.06.2012 mit der Realisierung des Bauvorhabens begonnen hat.
- (3) 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 oder vom Vertrag zurücktreten kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Frist gefährdet ist.
- (4) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegenüber der Stadt geltend gemacht werden.

Teil III Besondere Regelungen

§ 5 Gestaltung des Quartiersinnenbereiches mit der übergeordneten Geh- und Radwegebeziehung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Freiflächengestaltung mit der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht und der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung rechtzeitig abzustimmen.
- (2) Für den geplanten Geh- und Radweg durch das Quartier ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ulm und der SWU-Netze GmbH sowie ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen. Das Fahrrecht umfasst ausschließlich Fahrzeuge die unter die statische Auslegung der Tiefgaragendecke (Brückenklasse 16/16) fallen. Durch das Lei-

tungsrecht verpflichtet sich die Vorhabenträgerin Leitungen für die Stromversorgung der Beleuchtung dort verlegen zu lassen und dauerhaft zu dulden..Die Vorhabenträgerin stellt den Weg auf der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche her. Sie übernimmt den Bauunterhalt und erhält den Weg in einem verkehrssicheren Zustand. Sie verpflichtet sich die Einrichtungen für die Beleuchtung dieses Weges zu erstellen und dauerhaft zu dulden. Für die auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin liegende Teilfläche des straßenbegleitenden Gehwegs im Bereich des Kreisverkehrsplatzes ist ein Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ulm und der SWU-Netze GmbH einzuräumen.

- (3) Betreffend der Beleuchtung, Straßenentwässerung und baulichen Ausführung gelten die Ausbaustandards der Stadt Ulm, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung. Bzgl. der Geh- und Radwegebeleuchtung wird auf Anlage 3 verwiesen.

§ 6 Fassadengestaltung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gestaltung (Material, Farbgebung) mit der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht rechtzeitig abzustimmen. Die aktuellen Fassadenzeichnungen (Anlage 2) werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

§ 7 Anpassung der privaten Flächen im Bereich des Prangers

Die Vorhabenträgerin realisiert die Maßnahmen zur baulichen Anpassung in den Zufahrtsbereichen, wenn sie für den reibungslosen Verkehrsablauf notwendig werden (z.B. Randsteinabsenkungen und Beschilderungen) auch außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es gelten die Ausbaustandards der Stadt Ulm, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung.

§ 8 Energiekonzept

Für den privaten wie öffentlichen Neubau wird mittelfristig die Anwendung des Passivhausstandards von der Stadt Ulm verbindlich vorgeschrieben. In einer Übergangszeit gilt für den Neubau als Mindestanforderung der Wärmebedarf in Anlehnung an das KfW 70-Effizienzhaus (EnEV 2009). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Bauvorhaben entsprechend dieses Standards auszuführen.

Teil IV Kostentragung

§ 9 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Sollten durch das Vorhaben Sicherungsarbeiten an vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen oder ein Verlegen von Leitungen erforderlich werden, sind die Kosten hierfür durch die Vorhabenträgerin zu tragen.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die in § 7 genannten Maßnahmen. Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese durch die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten wieder herzustellen. Die Materialität ist mit der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht und der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abzustimmen.

- (4) Die Beitragspflicht nach der Satzung über Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

Teil V Schlussbestimmungen

§ 10 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die Örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Westlich des Prangers“ vom 02.02.2011 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 vertragdienlichen 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, Baurecht. Alle im Vertrag genannten, zu erbringenden Informationen und Nachweise sind ihr zuzuleiten.
- (3) Die Stadt wird rechtzeitig alle notwendigen 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 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