

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Neue Straße 65“

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

und

Herr Axel Holland
Ehrensberger Weg 3, 88416 Ochsenhausen
(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Eigentümergemeinschaft Holland zur Erweiterung des Hotels Goldenes Rad auf dem Grundstück Flur Nr. 90/1 (Neue Straße 65) der Gemarkung Ulm.

Die Eigentümer des Gebäudes Neue Straße 65 beabsichtigen, das Flurstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weiterzuentwickeln. Das bestehende Hauptgebäude im östlichen Bereich (Hotel Goldenes Rad) soll erhalten bleiben und der westliche Anbau an der Neuen Straße durch ein neues Gebäude ersetzt werden. Die Vorhabenträgerin hat in enger Abstimmung mit der Stadt einen Gebäudeentwurf entwickelt, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt.

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der Eigentümergemeinschaft Holland auf dem Grundstück Flur Nr. 90/1 (Neue Straße 65) der Gemarkung Ulm.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neue Straße 65“, Plan Nr. 110.6/101 (siehe Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neue Straße 65“, Plan Nr. 110.6/101 vom 15.09.2012 (Anlage 1),
 - b) Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Architekturbüros Nething Generalplaner, Ulm vom 01.10.2012 (Anlage 2).
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 und 2 vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Die Neukonzeption sieht vor, den im östlichen Teil des Plangebiets bestehenden Baukörper des Hotels Goldenes Rad zu erhalten. Das westlich anschließende, 2-geschossige Nebengebäude soll dagegen abgebrochen und durch ein 6-geschossiges Gebäude mit Satteldach ersetzt werden. Alt- und Neubau sind über die Gebäudefuge hinweg miteinander verbunden; der Zwischenbau zeichnet sich oberhalb der Traufe als ein flach gedeckter Dachaufbau ab. Analog zur Bebauung an der Köpfingergasse ist auf der Rückseite wieder ein eingeschossiger Gebäudeteil mit Flachdach vorgesehen.
- (2) Das Hotel Goldenes Rad soll auf insgesamt 37 Hotelzimmer erweitert werden. Im Erdgeschoss befindet sich der Empfangs- und Lounge-Bereich, im Dachgeschoss sind Konferenzräume vorgesehen. Darüber hinaus sind aber auch weitere dem Standort angemessene, kerngebietstypische Nutzungen entsprechend der Auflistung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich.
- (3) Die Firsthöhe der Satteldächer liegt im östlichen Bereich (Bestand) bei ca. 500,70 m ü.NN und im westlichen Bereich (Neubau) bei ca. 501,80 m ü.NN. Die relative Höhe der beiden Gebäude beträgt somit ca. 21,80 m bzw. 23,00 m über dem Niveau des Gehwegs der Neuen Straße. Die Oberkante des Verbindungsbaus zwischen den beiden Giebeln liegt bei ca. 496,0 m ü. NN, was einer relativen Höhe von ca. 17,20 m über dem Gehweg der Neuen Straße entspricht. Der eingeschossige Gebäudeteil im Norden ist mit einer Höhe von ca. 483,0 m ü.NN (ca. 3,50 m über dem Niveau der Köpfingergasse) geplant. Die Differenz von

ca. 0,6 m – 1,0 m zwischen der Objektplanung und den Planfestsetzungen wird zur Sicherung für mögliche Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung vorgesehen.

- (4) Die Satteldächer orientieren sich giebelständig zur Neuen Straße und haben eine Neigung von ca. 45° (bestehender Gebäudeteil) bzw. ca. 50° (geplanter Gebäudeteil).
- (5) Mit dem Umbau bzw. mit der Neubebauung soll die städtebaulich unbefriedigende Situation am westlichen Auftakt zur Neuen Mitte behoben und unter Beachtung des historischen Kontexts eine dem innerstädtischen Standort angemessene Nachverdichtung erreicht werden.
- (6) Auf die detailliertere Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrags und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung des in § 3 beschriebenen Nutzungsspektrums.
- (3) Sie wird spätestens innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 2 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertig stellen. Auf Antrag der Vorhabenträgerin sollen die Fristen durch die Stadt verlängert werden, soweit diese von der Vorhabenträgerin aus einem nicht von ihr zu vertretenden Grund, etwa infolge archäologischer Befunde, nicht eingehalten werden können.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.

Teil III - Erschließung

§ 5 Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen

- (1) Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen im Zuge der Bauarbeiten sind nach deren Abschluss von der Vorhabenträgerin auszugleichen und die Erschließungsanlagen in der vormals bestehenden Qualität und Ausführung wiederherzustellen. Plattenbeläge sind durch die Vorhabenträgerin aufzunehmen und zwischenzulagern. Defekte Platten sind durch neue, identische Platten zu ersetzen. Die Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt, vertreten durch die Abteilungen Verkehrsplanung und Straßenbau.
- (2) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat sie dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen zu lassen.

- (3) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit der Stadt, den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver-/ Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet gegebenenfalls so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

§ 6 Baudurchführung

- (1) Die Höhenlage der Gebäude ist mit der Stadt, Abteilung Verkehrsplanung, abzustimmen.
- (2) Gegebenenfalls erforderliche Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen.
- (3) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die Beseitigung festgestellter Mängel in angemessener Frist zu verlangen.

§ 7 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Der Vorhabenträgerin obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können. Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.
- (2) Vom Tage des Beginns der Eingriffe in öffentlichen Erschließungsflächen an trägt die Vorhabenträgerin für die durch sie ausgeführten Arbeiten die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträgerin haftet dort bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn die Vorhabenträgerin die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 8 technische Infrastruktur

- (1) Im Gehweg südlich des Plangebiets befinden sich eine Trinkwasserhauptleitung sowie Stromleitungen. Die in den technischen Regeln von DIN und DVGW ausgeführten Anweisungen zum Schutz unterirdischer Leitungen und damit verbundene Sicherheitsabstände sind zu beachten. Aufwendungen für projektbedingte Leitungsverlegungen sind gegebenenfalls von der Vorhabenträgerin zu tragen.
- (2) Im unmittelbaren Umfeld des Projektes befinden sich zu gleicher Zeit Großbaustellen mit beträchtlichen Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur. Die Baustellenorganisation und -abwicklung sowie der Terminplan für das geplante Bauvorhaben ist mit den benachbarten Baustellen zu koordinieren und rechtzeitig mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Verkehrsplanung, abzustimmen.

§ 9 Gestaltung

- (1) Grundlage für die Gestaltung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. Anlage 2 zu diesem Vertrag. Abweichungen von gestalterischen Vereinbarungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden und Dachflächen mit der Stadt rechtzeitig abzustimmen.

- (2) Material und Farbigkeit der Fassaden/Fassadenöffnungen sowie der Dächer sind zu bemustern und bedürfen der Zustimmung der Stadt, vertreten durch die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht.
- (3) Haustechnische Anlagen auf den Dächern sind unzulässig.
- (4) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung des Gesamtprojektes (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm ggf. die künstlerische Oberleitung für nicht beauftragte Leistungsphasen sowie die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Einheit ist max. eine Werbeanlage zulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses angebracht werden. Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 60 cm auszuführen.
- (3) Werbeanlagen oberhalb der Traufkanten sind nicht zulässig.
- (4) Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- (5) Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

§ 11 Denkmalschutz

- (1) Das Baufeld befindet sich innerhalb der staufischen Kernstadt am Rande des ehemaligen Pfalzareals. Im Zuge des Wiederaufbaus des Gebäudes Neue Straße 65 wurde bei baubegleitenden Untersuchungen im Jahr 1954/55 einer der Gräben der Pfalzbefestigung erkannt, dessen Reste bis heute noch im Boden erhalten sind. Es ist davon auszugehen, dass dieser auch in bislang unbebaute Bereiche des Plangebiets hineinreicht. Bereiche, in denen keine tiefgründenden Bodeneingriffe wie Kellereinbauten vorliegen, sind somit archäologisch wertvolle Restflächen, in denen mit mittelalterlichen Baustrukturen zu rechnen ist. Daher sind folgende Auflagen zwingend zu beachten:
 - Der Bodenaushub in archäologisch relevanten Restflächen, insbesondere in Bereichen ohne bestehende Unterkellerung, hat nach Anweisung des Fachpersonals des Landesamts für Denkmalpflege zu erfolgen.
 - Sind archäologische Kulturdenkmale im Boden erhalten, muss in den überplanten Bereichen eine archäologische Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden.
 - Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf gegebenenfalls erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- (2) Der vorgesehene Arbeitsablauf ist frühzeitig vor Arbeitsbeginn mit der archäologischen Denkmalpflege am Regierungspräsidium abzustimmen, damit die notwendige archäologische Begleitung sichergestellt werden kann.
- (3) Sollten die Voruntersuchungen dies erfordern, bleiben weitere Bestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Baden-Württemberg.

§ 12 Überbaurechte

- (1) Analog zum Altbau ragt der Neubau ab dem 1. Obergeschoss über die öffentliche Verkehrsfläche der Neuen Straße hinaus. Die Vorhabenträgerin schließt mit der Stadt, vertreten

durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, einen gesonderten Vertrag, der die notwendigen Überbaurechte regelt.

§ 13 Kampfmittel

Die Vorhabenträgerin beantragt für die neu zu bebauenden Bereiche beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) eine multipolare Luftbildauswertung und führt die sich ggf. daraus ergebenden weiteren Maßnahmen im Benehmen mit dem KMBD durch.

Teil V Kostentragung

§ 14 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrags.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle projektbedingten Maßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen und Ver-/Entsorgungsleitungen.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.
- (4) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend den Vereinbarungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 10 dieses Vertrags.
- (5) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle sich ggf. daraus ergebenden Folgemaßnahmen gem. § 12 dieses Vertrags.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 15 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neue Straße 65“, Plan Nr. 110.6/101 (siehe Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 16 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.

§ 17 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 sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 18 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.

§ 19 Form, Ausfertigungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Der Vertrag ergeht als unterzeichnetes Original in je einer Ausfertigung an die Vertragspartner.

§ 20 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 Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 21 Wirksamwerden

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch

- a) das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- b) die Genehmigung des Vorhabens aus § 3 dieses Vertrags nach § 49 der Landesbauordnung.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift