

Stand 14.07.2014

ENTWURF

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan Nr. Rw 314/13 „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“

zwischen

ThyssenKrupp Real Estate GmbH, ThyssenKrupp Allee 1, 45143 Essen (im Auftrag der Grundstückseigentümerin Krupp Hoesch Stahl GmbH), vertreten durch [***]

– im Folgenden: „Vorhabenträger“ –

und

der Stadt Rottweil, Hauptstraße 21, 78628 Rottweil, vertreten durch den Oberbürgermeister Ralf Broß

– im Folgenden: „Stadt“ –

– gemeinsam auch als „Parteien“ benannt –

Inhaltsverzeichnis

Präambel

- § 1 Gegenstand des Vertrages
- § 2 Gestaltung des Testturms
- § 3 Beleuchtung des Testturms
- § 4 Zugänglichkeit und Betrieb der Besucherterrasse
- § 5 Umsetzung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- § 6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Parkplatzflächen
- § 7 Grunderwerbssteuer
- § 8 Rechtsnachfolge
- § 9 Planungshoheit
- § 10 Urheberrecht
- § 11 Salvatorische Klausel
- § 12 Vertragsänderungen
- § 13 Inkrafttreten
- § 14 Außerkrafttreten
- § 15 Vertragsbestandteile
- § 16 Ausfertigungen

ENTWURF

Präambel

ThyssenKrupp Elevator ist eines der führenden Aufzugsunternehmen in der Welt. Das Aufzugswerk in Neuhausen bei Stuttgart ist das größte seiner Art in Europa und wird derzeit modernisiert und ausgebaut.

Angesichts der anhaltenden Trends zur Globalisierung und damit in der Konsequenz zu immer höheren Gebäuden wird die Nachfrage und die Notwendigkeit nach Hochgeschwindigkeitsaufzügen mit noch höheren Förderkapazitäten und verbesserten technischen Eigenschaften weiter steigen. Als wesentliche Erfolgsfaktoren sind in diesem dynamischen Markt neben der Förderleistung und der Aufzugsgeschwindigkeit insbesondere die Aspekte der Sicherheit, Effizienz, Ressourcenschonung und des Komforts von maßgeblicher Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund plant ThyssenKrupp Elevator mit der ThyssenKrupp Real Estate GmbH im Auftrag der Grundstückseigentümerin der Krupp Hoesch Stahl GmbH die Errichtung eines neuen Testturms für die Forschung und Entwicklung von Hochgeschwindigkeitsaufzügen mit einer Gebäudehöhe von rund 246 m in Rottweil. Dabei spielt die Nähe zum Technologiepark und Entwicklungszentrum des Werkes in Neuhausen eine wichtige Rolle.

Im Hinblick auf die Einzigartigkeit dieses Projektes in Deutschland wurde von Seiten des Vorhabenträgers ein mehrstufiges Wettbewerbsverfahren als beschränkter Realisierungswettbewerb mit geladenen Teilnehmern durchgeführt. Der zur Realisierung ausgewählte Entwurf stammt von den Architekten Helmut Jahn und Werner Sobek. Er sieht einen möglichst schlanken, runden Turm mit einem Betonschaft vor, der von einer leichten, semitransparenten Membran umhüllt wird. Im Inneren des Turms werden neben den erforderlichen Aufzugsschächten alle Nebenfunktionen, Büros, Räume für Veranstaltungen und eine Besucherterrasse mit Rundumsicht auf der obersten Turmebene untergebracht werden. Die Besucherterrasse wird der Öffentlichkeit zugänglich sein und neben der Aussichtsplattform ist hier ein wettergeschützter Ausstellungs- und Informationsbereich vorgesehen, der einerseits über die innovativen Techniken vom Vorhabenträger, andererseits über die Stadt Rottweil und ihre Geschichte informiert.

Die Erschließung des Testturms erfolgt von Osten durch das vorhandene Gewerbegebiet. Eine ringförmige Umfahrt erschließt vier verschiedenen Eingänge, die eine Trennung von Kunden, Mitarbeitern, Besuchern und Lieferverkehr ermöglicht. Parallel zur Umfahrung sind Stellplätze angeordnet, die jedoch nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen werden, sondern dem Parkverkehr der Mitarbeiter und Kunden dienen werden.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Testturmes wird der Bebauungsplan Nr. Rw 314/13 „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ der Stadt Rottweil bilden, der sich in Aufstellung befindet. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbaugebiet im Normalverfahren mit Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung und einer Offenlage durchgeführt. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil hat am 23. Oktober 2013 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss für das Verfahren gefasst und am 09. April 2014 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörde und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 22. April bis zum 9. Mai 2014 statt. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4

Abs. 2 BauGB wurde durch den zuständigen Ausschuss und den Gemeinderat am 09. Juli 2014 beschlossen. Die Offenlage begann am 21. Juli 2014 die Unterlagen lagen für die Dauer eines Monats bis zum 22. August 2014 öffentlich aus.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen der Erhöhung der maximal zulässigen Bauhöhe im Bereich des geplanten Testturms auf 850 m über Normalhöhennull (Bauhöhe rund 246 m) sowie eine geringfügige Anpassung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im weiteren Geltungsbereich. Weitere Änderungen umfassen: eine Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereiches nach Westen um ungefähr 10 m, Änderungen der Festsetzungen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Realisierung von drei planexternen Ausgleichsmaßnahmen, eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf Immissionsschutzaspekte sowie weitere untergeordnete Änderungen im Plangebiet.

Die Planungskosten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie für Fachgutachten und gutachterliche Stellungnahmen sind überwiegend vom Vorhabenträger übernommen worden. Dies betrifft insbesondere die Kosten für die Erarbeitung der Pläne, der Begründung, des Umweltberichtes einschließlich der Landschaftsbildbewertung und der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sowie die Kosten für Boden- und Baugrundgutachten oder Denkmalschutzuntersuchungen und Visualisierungen. Die Kosten für das Verkehrsgutachten hingegen wurden aufgrund der übergeordneten Bedeutung für das Plangebiet von der Stadt übernommen. Eine weitergehende Regelung der Planungskosten im Rahmen des städtebaulichen Vertrages ist daher über die im Vertrag selbst folgenden Kostenregelungen nicht erforderlich.

Zur Realisierung und zum Betrieb des Testturms und zur Regelung weitergehender Fragen beim Vollzug des Bebauungsplans schließen die Stadt und der Vorhabenträger nunmehr die nachfolgenden Vereinbarungen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Dieser Vertrag regelt die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. Rw 314/13 „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ sowie die sich aus dem Betrieb des Forschungs- und Entwicklungsturms – nachfolgend: Testturm – ergebenden Rechte und Pflichten der Vertragsparteien.

(2) Vorhaben im Sinne dieses städtebaulichen Vertrages ist der Bau und der Betrieb des Forschungs- und Entwicklungsturms für Hochgeschwindigkeitsaufzüge.

(3) Gegenstände dieses Vertrages sind im Einzelnen:

- a) die über den Bebauungsplan Nr. Rw 314/13 hinausgehenden Regelungen zur Gestaltung und zum Betrieb des Testturms,
- b) erforderliche Regelungen zur planinternen und planexternen Kompensation,
- c) Regelungen zur Kostenübernahme sowie
- d) weitere allgemeine Regelungen.

(4) Das Vertragsgebiet umfasst

- a) die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Rw 314/13 „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ (Anlage 1) und
- b) die Flächen, auf denen die planexterne Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft realisiert wird (Anlage 2).

§ 2 Gestaltung des Testturms

(1) Der Testturm wird die städtebaulichen, funktionalen, gestalterischen, technischen und wirtschaftlichen Anforderungen in einem schlanken Turm aus Stahlbeton vereinen. Der Turmschaft wird mit einer Membranfassade aus PTFE-beschichtetem Glasfasergewebe mit von unten nach oben ansteigender Transparenz umhüllt. Dabei wird das Gewebe den Turmschaft spiralförmig einhüllen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die folgenden Rahmenbedingungen einzuhalten:

- a) Turmhöhe insgesamt max. 246 m über dem gewachsenen Boden mit einer mittleren Höhe von 604 m über NHN bzw. maximale Bauhöhe von 850 m über NHN,
- b) Durchmesser des runden Turmschaftes aus Stahlbeton maximal 21,0 m,
- c) Durchmesser der umhüllenden Membranfassade maximal 25,0 m und
- d) Durchmesser des runden Turmfußes maximal 40,0 m.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Detailgestaltung des Testturms so vorzunehmen und baugenehmigungsrechtlich zu beantragen, wie es sich aus der Anlage 3 (Lageplan und Ansichten) ergibt.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf den Einsatz von stark glänzenden oder stark spiegelnden Materialien aus artenschutzrechtlichen Gründen zu verzichten. Für Fenster sind Scheiben mit einem geringem Außenreflexionsgrad zu verwenden. Ferner ist die Membran-

fassade am oberen und unteren Ende bündig mit dem Turmschaft zu verbinden, um den Einflug von Vögeln oder Fledermäusen wirkungsvoll zu unterbinden.

(4) Abweichungen von der in den Absätzen 1-3 vereinbarten Gestaltung des Testturms sind im Einvernehmen mit der Stadt zulässig, soweit sie sich nachvollziehbar aus der Konkretisierung im Rahmen der Detailplanung des Testturms ergeben und bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig sind.

§ 3 Beleuchtung des Testturms

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf eine direkte Beleuchtung des Testturmes, dass heißt auf ein Anstrahlen von außen, zu verzichten. Ausgenommen hiervon sind die erforderliche Beleuchtung zur Flugsicherung sowie die Beleuchtung der Besucherterrasse sowie die grundsätzlich nach dem Bebauungsplan zulässigen Beleuchtungsmöglichkeiten des Grundstücks. Eine darüber hinausgehende Beleuchtung des Testturms ist unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) Die Außenfassade wird indirekt, dass heißt durch Lichtquellen, die zwischen dem Turmschaft und der Membranfassade angebracht werden, angestrahlt.
- b) Die Lichtstärke von 3.000 cd/m² wird nicht überschritten.
- c) In den tiefen Nachstunden von 1 Uhr bis 5 Uhr ist eine Beleuchtung nicht zulässig.
- d) In den Haupt-Vogelzugzeiten vom 15. Februar bis zum 15. Mai und vom 1. September bis zum 15. Oktober ist die Beleuchtung in der Zeit von einer Stunde nach der einsetzenden astronomischen Nacht bis 5 Uhr Morgens abzuschalten.
- e) Bei schlechter Sicht von unter 100 m im Bereich des Testturms ist ganzjährig zum Vogelschutz die Beleuchtung abzuschalten. Der Vorhabenträger hat die Abschaltung durch visuelle oder instrumentelle Bestimmung der Sichtweite jederzeit sicherzustellen.

§ 4 Zugänglichkeit und Betrieb der Besucherterrasse

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich neben den für den Betrieb des Testturms und der Belange des Betreibers erforderlichen Räumen eine Besucherterrasse auf der obersten Turmebene vorzusehen und diese über einen gesonderten Aufzugsschacht zugänglich zu machen.

(2) Durch geeignete Maßnahmen der Zutrittskontrolle ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen, dass sich zeitgleich nicht mehr als 199 Personen auf der Besucherterrasse aufhalten.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Besucherterrasse der Öffentlichkeit in den folgenden Zeiträumen zugänglich zu machen:

- | | |
|------------|---------------------|
| Freitag: | 10.00 bis 18.00 Uhr |
| Samstag: | 12.00 bis 20.00 Uhr |
| Sonntag: | 11.00 bis 17.00 Uhr |
| Feiertage: | 11.00 bis 17.00 Uhr |

Davon ausgenommen ist eine Öffnung in der Zeit vom 24. bis 26 Dezember sowie am 31. Dezember und 1. Januar.

(4) Sollten sich aus dem Betrieb des Testturms Umstände ergeben, die eine Schließung der Besucherterrasse auch an einem Freitag, Samstag, Sonntag oder Feiertag erforderlich machen (zum Beispiel aus technischen oder sicherheitstechnischen Gründen), so ist die Stadt hierüber unmittelbar nach Bekanntwerden der Umstände in Kenntnis zu setzen.

(5) Sechs Monate nach der Öffnung der Besucherterrasse für die Öffentlichkeit werden die Erfahrungen und die Nachfrage aus dem Betrieb ausgewertet und der Vorhabenträger wird über eine Ausweitung der Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit in Abstimmung mit der Stadt entscheiden.

(6) Der Vorhabenträger ist berechtigt, einen angemessenen Eintrittspreis für die Auffahrt auf die Besucherterrasse zu verlangen, der sich an anderen Turmbauwerken (zum Beispiel Fernsehturm Stuttgart oder Berliner Fernsehturm) in Deutschland orientiert. Ebenso ist der Vorhabenträger berechtigt, Kartenkontingente nur auf Voranmeldung zum Beispiel über eine geeignete Internetplattform zu vergeben.

§ 5 Umsetzung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

(1) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. Rw Nr. 314/13 „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet, die erforderlichen Anpflanzungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft und zur Gestaltung auf eigene Kosten in dem Umfang herzustellen bzw. herstellen zu lassen, der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt.

(2) Aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild werden drei Kompensationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich und im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. Rw 314/13 „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ konkretisiert. Diese erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden durch die Stadt Rottweil durchgeführt. Diese verpflichtet sich, diese Flächen in dem Umfang herzustellen bzw. herstellen zu lassen, der sich aus der Maßnahmenbeschreibung aus der Anlage V des Umweltberichtes ergibt.

(3) Die Ausführungsplanung für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird durch die Stadt Rottweil innerhalb von sechs Monaten ab Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. Rw 314/13 „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ erstellt. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird alsbald nach Erstellung der Ausführungsplanung, spätestens aber ab dem 01.04.2015 erfolgen.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten in Höhe von 125.750,00 € netto zu tragen. Diese Summe entspricht dem Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Landschaft, welcher nur durch die Änderung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen resultiert. Der Betrag wird fällig nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und Vorlage

entsprechender prüffähiger Nachweise. Die Parteien vereinbaren, dass die Nachweise spätestens 18 Monate nach Beginn der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen, also spätestens am 31.10.2016, dem Vorhabenträger vorgelegt werden.

(5) Die Parteien können die in Absatz 3 und Absatz 4 genannten Fristen bei Vorliegen eines wichtigen Grundes einvernehmlich verlängern.

§ 6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Parkplatzflächen

(1) Die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der begleitenden Parkplatzflächen im Straßenraum werden durch die Stadt Rottweil durchgeführt. Diese verpflichtet sich, die Anlagen auf eigene Kosten und in dem Umfang, wie er sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt, herzustellen.

(2) Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Grundstückes des Vorhabenträgers sind bis spätestens 20 Monate nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. Rw 314/13 „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ herzustellen.

(3) Der Vorhabenträger ist nicht verpflichtet, die erforderlichen Parkplatzflächen für die Nutzung der Besucherterrasse auf dem eigenen Grundstück vorzuhalten oder nachzuweisen.

§ 7 Grunderwerbssteuer

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur vollständigen Übernahme der Grunderwerbssteuer für das Baugrundstück (Flur 4998, Teilfläche von 10.039m³). Ebenfalls übernimmt der Vorhabenträger die Grunderwerbssteuern durch den Grundstückstausch zwischen der Stadt Rottweil und der Firma XBK (Flur 5010, Teilfläche *** m³).

§ 8 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Rechte einem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der Vorhabenträger haftet der Stadt für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich schriftlich aus der Haftung entlässt.

§ 9 Planungshoheit

(1) Die Verpflichtung der Stadt, alle von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander abzuwägen, wird durch den Abschluss dieses Vertrages nicht eingeschränkt. Dieser Vertrag begründet keinen Anspruch des Vorhabenträgers auf Verabschiedung des Bebauungsplans.

(2) Sollte der Bebauungsplan nach seinem Inkrafttreten in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt werden, werden die Parteien die Möglichkeiten einer Heilung prüfen.

Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans besteht nicht.

§ 10 Urheberrecht

Der Vorhabenträger räumt der Stadt bezüglich der von ihm beauftragten Pläne, Gutachten und Studien ein nicht ausschließliches Nutzungs- und Veröffentlichungsrecht ein, soweit er Inhaber dieser Rechte ist und die Stadt die genannten Unterlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens oder nachfolgender Rechtsmittelverfahren offenzulegen oder vorzulegen hat. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt die Unterlagen aufgrund der Grundsätze einer transparenten Bauleitplanung gegebenenfalls im Internet veröffentlichen und den Planbetroffenen zum Herunterladen bereitstellen wird.

§ 11 Salvatorische Klausel

(1) Sollten sich einzelne Regelungen dieses Vertrages als unwirksam oder nicht durchführbar erweisen, wird dadurch die Wirksamkeit des gesamten Vertrages nicht berührt. Die Parteien werden den Vertrag dann um eine wirtschaftlich gleichwertige rechtlich zulässige Regelung anpassen. Dies gilt auch bei Vertragslücken.

(2) Den Parteien ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bekannt, wonach eine salvatorische Klausel lediglich die Beweislast umkehrt. Es ist jedoch der ausdrückliche Wille der Parteien, die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen aufrecht zu erhalten. Daher ist nicht nur eine bloße Beweislastumkehr gewollt, sondern eine echte Bestandsklausel.

§ 12 Vertragsänderungen

(1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Klausel. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Haben sich die Verhältnisse, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend gewesen sind, seit Abschluss des Vertrages so wesentlich geändert, dass einer Partei das Festhalten an der ursprünglichen vertraglichen Regelung nicht zuzumuten ist, so kann diese Partei eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse verlangen.

§ 13 Inkrafttreten

- (1) Dieser Vertrag tritt in Kraft, sobald
- a) er von den Parteien wirksam unterzeichnet ist und
 - b) die Stadt den Bebauungsplan Nr. Rw 314/13 „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ rechtsverbindlich gemacht hat.

§ 14 Außerkrafttreten

Jede Partei kann diesen Vertrag kündigen, wenn die Stadt den Bebauungsplan aufhebt, wesentlich ändert oder dieser gerichtlich für unwirksam erklärt wird.

§ 15 Vertragsbestandteile

Die folgenden Anlagen sind Vertragsbestandteil:

- Anlage 1: Bebauungsplan Nr. Rw 314/13 „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ (Planzeichnung und textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.06.2014 – Stand Offenlage)
- Anlage 2: Lageplan zu den planexternen Ausgleichsflächen (Übersichtsplan)
- Anlage 3: Lageplan und Ansichten Testturm

§ 16 Ausfertigungen

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

Rottweil, den

Rottweil, den

für die Stadt:

für den Vorhabenträger:
