
Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Römerstraße 119 - 139“

Stadt Ulm
Marktplatz 1 (Rathaus)
89073 Ulm
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Gunter Czisch

- im nachfolgenden - "Stadt" - genannt-

und

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Stefan-Meier-Straße 72
79104 Freiburg
vertreten durch Frau Tanja Stiefel
- im nachfolgenden - "Vorhabenträgerin" - genannt-

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) ist Vorhabenträgerin einer geplanten Neubebauung zweier Grundstücke und eines Teilgrundstücks zwischen der Römerstraße und dem Schaffelkinger Weg, etwa 2 km südwestlich der Ulmer Innenstadt gelegen.

Als zentrales Immobilienunternehmen des Bundes ist die BlmA im Rahmen der Wohnraumoffensive u.a. für die Bereitstellung von preisgedämpftem Wohnraum zuständig. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die BlmA eine Neuordnung ihrer Liegenschaften an der Römerstraße (Flst. 1991 und 1991/3).

Im Zuge der baulichen Neustrukturierung soll das Areal moderat nachverdichtet werden. Geplant ist ein neues, attraktives Wohnquartier aus insgesamt 9 neuen Wohngebäuden mit 71 preisgedämpften Mietwohnungen nach modernen Standards. Gemäß bundesinterner Mietrichtlinie orientieren sich die Mieten an der unteren Grenze des örtlichen Mietspiegels. Derzeit ist die Nettokaltmiete auf maximal 10 €/m² begrenzt.

Das aktuell geltende Planungsrecht steht diesem Vorhaben entgegen und soll nun auf das geplante Bauvorhaben angepasst werden. Hierfür ist es notwendig, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde vom Architekturbüro Baumschlager Eberle Lustenau GmbH ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Vorhabenträgerin hat in Abstimmung mit der Stadt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet. Es ist geplant, die Baumaßnahme nach Inkrafttreten der Satzung und der Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Römerstraße 119 - 139" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Römerstraße 119 - 139", Plan Nr. 149.1/35 (Anlage 1), sowie die anzupassenden öffentlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke 1991 (Wohngebäude Römerstr. 119 bis 127) und 1991/3 (Wohngebäude Römerstr. 129 bis 135), eine Teilfläche des Flurstücks 1991/2 (Wohngebäude Römerstr. 137 und 139) sowie jeweils eine Teilfläche der Straßenflurstücke 2000 (Römerstraße), 1991/1 (Straßenabzweig Römerstraße), 1913/1 und 2002/10 (Schaffelkinger Weg).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Römerstraße 119 - 139", Plan Nr. 149.1/35 vom 15.12.2023 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Architekturbüros Baumschlagler Eberle Lustenau GmbH vom 15.12.2023 (Anlagen 2.1 - 2.17)
 3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Freianlagenplan) der Planstatt Senner GmbH vom 15.12.2023 (Anlagen 3)
 4. Übersichtsplan mit Eintragung der von der Vorhabenträgerin herzustellenden Grundstücksflächen vom 15.12.2023 (Anlage 4)
 5. Grunderwerbsplan vom 16.02.2023 (Anlage 5)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben umfasst die Neubebauung von Grundstücken bzw. Teilgrundstücken zwischen der Römerstraße und dem Schaffelkinger Weg, etwa 2 km südwestlich der Ulmer Innenstadt. Geplant sind insgesamt 9 Wohngebäude mit drei bzw. vier Vollgeschossen und begrünten Flachdächern. Insgesamt sind 71 preisgedämpfte, z. T. barrierefreie Mietwohnungen (hauptsächlich 2- bis 4-Zimmerwohnungen) vorgesehen. Zudem wird insbesondere im Erdgeschoss an der frequentierten Römerstraße auch eine gebietsverträgliche gewerbliche Nutzung ermöglicht. Alle 71 baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze werden in einer eingeschossigen Tiefgarage (TG) untergebracht.
Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.
- (2) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Innenhofgestaltung und öffentliche Erschließungsanlagen), wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Sie wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen. In einem Zeitraum von 4 Jahren nach Fassung des Satzungsbeschlusses, spätestens jedoch bis zum 31.12.2028, wird sie das Vorhaben realisiert haben.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung der Durchführungsfrist besitzt und die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.

Die vorstehend beschriebenen Durchführungsverpflichtungen können auf Antrag der Vorhabenträgerin verlängert werden, wenn etwa Verzögerungen durch interne Mieterverlagerungen in den Bauabschnitten oder archäologische, denkmalschutzrechtliche oder umweltrelevante Befunde (einschließlich Kampfmittel) bzw. sonstige von ihr nicht zu vertretende Verzögerungen auftreten. Eine evtl. Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens an Dritte überträgt. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB.
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 gegen die Stadt geltend gemacht werden.
- (5) Gibt die Vorhabenträgerin das Vorhaben auf, sind alle neuen Baulichkeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin innerhalb von zwei Jahren zu entfernen.

Teil III Erschließung

§ 5 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Anlage 5 stellt alle Flächen dar, auf denen von der Vorhabenträgerin Erschließungsanlagen herzustellen sind:
 - a) Wiederherstellung von öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich erforderlicher Anpassungen in den durch den Verbau beeinträchtigten Bereichen. Gleichmaßen gilt dies für Schäden, die durch die Bauarbeiten an den öffentlichen Flächen entstehen.
 - b) Herstellung, Wiederherstellung bzw. Anpassung der Ausstattung öffentlicher Verkehrsflächen (z.B. Beleuchtung, Beschilderung, Markierungen, Entwässerung).
 - c) Neuerrichtung der Frischwasserversorgung und ggfs. Verlegung bestehender Versorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes.
- (2) Hinsichtlich der Ausführung der (wieder-)herzustellenden öffentlichen Flächen wird folgendes vereinbart:
 - a) Die ins Quartier führende Erschließungsstraße wird nach Abschluss der notwendigen Leitungsarbeiten über ihre gesamte Fläche mit einer neuen Deckschicht versehen. Im Falle von wiederholten Eingriffen in notwendige Erschließungsflächen etwa für Leitungsarbeiten sind die betroffenen Bereiche vor deren Freigabe für die Allgemeinheit bis an die OK Feinbelag mit einer Tragschicht (ATS) provisorisch auszubauen.

- b) Im Falle von Eingriffen in den Gehweg an der Römerstraße ist der Asphalt über den gesamten Abschnitt auf einer Länge von etwa 20 m wiederherzustellen. Dies umfasst das Abfräsen und die Wiederherstellung der gesamten Asphaltschicht bis an die Kante des Randsteins.
- n) Der Gehweg westlich der in das Quartier führenden Erschließungsstraße ist in der vormaligen Qualität wiederherzustellen bzw. neu errichten. An der Hinterkante des Gehwegs ist ein Granitstein-Einzeiler als Ansatzkante vorzusehen.
- c) Im Falle von Eingriffen in den südlichen/südöstlichen Gehweg entlang des Schaffelkinger Wegs innerhalb des Planungsumgriffs ist der Asphalt in einem mit der Stadt abzustimmenden Abschnitt wiederherzustellen. Die Länge des Abschnitts ist so zu wählen, dass ein verträglicher Anschluss an den Bestand gewährleistet werden kann. Dies umfasst für die entsprechenden Abschnitte das Abfräsen und die Wiederherstellung der gesamten Asphaltschicht bis an die Kante des Randsteins.
- d) Die auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin bestehenden Portal-Mauerscheiben an den Einmündungen der internen Erschließungsstraße in die Römerstraße bzw. in den Schaffelkinger Weg sind abubrechen. Der Umgang mit der an das städtische Gebäude Römerstraße 145 anschließende Mauerstück (Abbruch oder Teilabbruch) ist eng mit der Stadt abzustimmen. Erforderliche Anpassungen an öffentliche Verkehrsflächen sind zu planen und durchzuführen.
- e) Um-, Aus- oder Neubauten von öffentlichen Erschließungsflächen sind mit der Stadt abzustimmen und nach den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm auszuführen.
- f) Straßen und Wendebereiche, Quartiersplätze sowie Einbauten wie etwa Lichtschächte, Lüftungsöffnungen und dgl. sind für Müllfahrzeuge der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen.
- g) Von der Feuerwehr zu befahrende Straßen sind nach DIN 14090 herzustellen und zu kennzeichnen. Führen diese Flächen für die Feuerwehr über Tiefgaragen, so ist die Decke der Tiefgarage jeweils in der Brückenklasse 30 auszuführen.
- h) Die Ausstattung der Straße mit Beschilderung, Beleuchtung und Straßenentwässerung wird, sofern notwendig, von Seiten der Vorhabenträgerin erfolgen. Die Planung für die Beleuchtung einschließlich einer lichttechnischen Berechnung ist gemäß den aktuell gültigen Standardvorgaben der Stadt Ulm (Dienstleister Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH) und der DIN EN 13201 auszuführen. Notwendige Genehmigungen zum Einleiten von Niederschlagswasser aus der Straßenentwässerung sind bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm einzuholen.
- i) An den bestehenden Gebäuden Römerstraße 119, 121, 125, 127, 131 und 137 befinden sich Abspannvorrichtungen für die öffentliche Straßenbeleuchtung der Römerstraße. Die Vorhabenträgerin stimmt im Zuge der Neubebauung mit der Stadt und der SWU Netze GmbH ab, inwieweit die öffentliche Straßenbeleuchtung im Bereich der Römerstraße 119-137 während der Bauzeit erhalten werden kann oder durch eine den lichttechnischen Anforderungen entsprechende Anlage provisorisch zu ersetzen ist. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist dauerhaft und kostenfrei zu dulden, dass sämtliche erforderlichen Abspannvorrichtungen für die öffentliche Straßenbeleuchtung an die Fassaden der Römerstraße 119, 121, 125, 127, 131 und 137 angebracht werden. Die statischen Voraussetzungen und Aufnahmepunkte sind in der Planung des Gebäudes zu berücksichtigen und rechtzeitig abzustimmen.
- j) An der Grundstücksgrenze zum Schaffelkinger Weg befinden sich Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung. Im Falle von Eingriffen in die öffentliche Beleuchtung infolge der Baumaßnahme wird die Vorhabenträgerin zu ihren Lasten und in Absprache mit der Stadt Ulm/der SWU Netze GmbH provisorische Ersatzmaßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung des Schaffelkinger Weges ergreifen und nach Abschluss der Baumaßnahmen den vormaligen Zustand wiederherstellen. Sollte aufgrund der Baumaßnahme die Wiederherstellung des vormaligen Zustandes nicht mehr

möglich sein, muss das Versetzen der betroffenen Leuchtstellen geplant werden. Dabei bedarf es einer lichttechnischen Berechnung zur Ausleuchtung öffentlicher Erschließungsflächen gemäß den aktuell gültigen Standardvorgaben der Stadt Ulm/ der SWU Netze GmbH und der DIN EN 13201.

- k) Das Aufstellen von Pollern oder anderem Straßenmobiliar innerhalb des Planungsgebiets (Fahrradständer, Bänke, Mülleimer, etc.) erfolgt, sofern notwendig, durch die Vorhabenträgerin.
 - l) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Nahwärmeversorgung für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs mit einer Anschlussstelle an das Fernwärmenetz der FUG GmbH im Bereich des Allewinder Wegs. Zur Versorgung der Gebäude nordöstlich der zentralen Erschließungsstraße muss die Nahwärmeleitung der Vorhabenträgerin die öffentliche Straße queren. Die Vorhabenträgerin schließt mit der Stadt einen Nutzungsvertrag, der die Gestattung einer Unterbauung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche regelt.
- 3) Die unter Punkt (2) genannten Maßnahmen sind von der Vorhabenträgerin als Verursacherin der Eingriffe zu erbringen und zu finanzieren soweit in § 19 keine anderslautenden Regelungen getroffen sind. Gleichsam gilt dies für Schäden, die durch die Bauarbeiten an den öffentlichen Flächen entstehen. Die erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig zu beantragen.
- (4) Der Vorhabenträgerin obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden. Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.

§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin der neu zu gestaltenden öffentlichen Verkehrsflächen und überträgt die Erschließungsmaßnahmen mit Verkehrsausstattung im Rahmen dieses Durchführungsvertrages auf die Vorhabenträgerin und gestattet die Ausführung der Arbeiten.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertigzustellen, der sich aus den von der Stadt genehmigten Ausführungsplänen ergibt. Die Fertigstellungsfrist gemäß § 4 dieses Vertrages gilt entsprechend.
- (3) 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 oder von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 5 Abs. 1 und 2 bei Vorliegen der in § 11 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 7 Planung, Ausschreibung, Vergabe

- (1) Die Ausführungsplanung der Straßenbeleuchtung sowie der bauzeitlichen Provisorien sind der Stadt einschließlich der vorgenannten lichttechnischen Berechnung spätestens 8 Wochen vor Baubeginn der Stadt und der SWU Netze GmbH zur Genehmigung vorzulegen. Die Anschlüsse an das bestehende umliegende Straßenbeleuchtungsnetz der Stadt sind zu berücksichtigen. Die Vorhabenträgerin errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.

- (2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 5 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt die Vorhabenträgerin auf eigene Rechnung ein entsprechend fachlich qualifiziertes Büro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme übernimmt.
- (3) Für die ggfs. notwendige Verlegung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebiets erfolgt die Entwurfs- und Ausführungsplanung, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Leitungsträger. Deren Vergabe und Durchführung ist in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern und der Stadt in die Gesamterschließungsmaßnahme zu integrieren.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen auf der Grundlage der VOB, Teil B und C ausführen zu lassen. Die Leistungsverzeichnisse sind vor deren Ausgabe zur Ausschreibung mit der Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abzustimmen. Die Vergabe der Bauleistungen und die Vergabe der Straßenbeleuchtung darf nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Firmen erfolgen. Beide Vergaben bedürfen der Zustimmung durch die Stadt.
- (5) Die Vorhabenträgerin beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

§ 8 Baudurchführung

- (1) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik sowie den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Der Ausbau der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt im Rahmen der Hochbaumaßnahmen. Die abschließende Fertigstellung einschließlich des Aufbringens der Deckschicht sowie das Aufstellen der Beleuchtungsanlagen oder anderweitige Straßenausstattung oder -mobiliare darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen bzw. nach Terminvereinbarung der Stadt begonnen werden.
- (2) Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung. Der beabsichtigte Baubeginn ist 4 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Die erforderlichen Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen. Witterungsbedingte Einschränkungen sind bei der Terminierung zu berücksichtigen.
- (4) 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 losgelöst von den in § 4 genannten Fertigstellungsfristen in angemessener Frist zu verlangen. Die Vorhabenträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsergebnisse der Stadt vorzulegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (5) Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen sowie Fahrbahnmarkierungen und Verkehrszeichen im Plangebiet lässt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.

§ 9 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die Vorhabenträgerin im Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträgerin haftet 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.

- (2) Aufgrund des bei der Vorhabenträgerin geltenden Grundsatzes der Selbstversicherung wird die Vorhabenträgerin den Abschluss einer Haftpflichtversicherung unterlassen. Für den Fall, dass ein Schadensfall eintritt, dessen Ersatzleistung ansonsten durch eine Haftpflichtversicherung über 3.000.000,- € Personen- oder Sachschäden, sowie 500.000,- € Vermögensschäden abgedeckt wäre, übernimmt die Vorhabenträgerin als Selbstversicherer – unabhängig vom Verschuldensgrad – die ordnungsgemäße Ersatzleistung.
- (3) Bis zur Abnahme durch die Stadt trägt die Vorhabenträgerin die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.

§ 10 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Stadt und Vorhabenträgerin einigen sich anschließend auf einen Abnahmetermin, der innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige liegt.
- (2) Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen in denen Sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Verjährungsfrist für Mängel. Die Niederschrift ist von den Vertragsparteien zu unterzeichnen und bindend, nicht anerkannte Beanstandungen sind zu kennzeichnen.
- (3) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistungen zu wiederholen.
- (4) Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 6 dieses Vertrages wird vereinbart, dass die Abnahme erst erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet fertiggestellt sind. Die Stadt kann einer gesonderten Abnahme bereits früher fertiggestellter Anlagen zustimmen.

§ 11 Gewährleistung und Mängelansprüche

- (1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt ihre Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu übergeben. Die Leistungen sind frei von Sachmängeln, wenn sie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert und die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Frist für die Verjährung der Mängelansprüche richtet sich nach den Regeln der VOB und beträgt derzeit 4 Jahre. Sie beginnt mit der mängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt, für mangelhafte Leistungen mit der Abnahme nach der Mängelbeseitigung.

- (3) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist auftretenden Mängel auf ihre Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach 2 Jahren, gerechnet ab dem Zugang des schriftlichen Verlangens. Nach Abnahme der Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistung eine Verjährungsfrist von zwei Jahren neu, die jedoch nicht vor Ablauf der Regelfristen nach Absatz 4 (VOB-B §13) oder der an ihrer Stelle vereinbarten Frist endet.
- (4) Kommt die Vorhabenträgerin der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen lassen.
- (5) Mit Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche oder bei einem Ausfall der Vorhabenträgerin gehen etwaige Mängelbeseitigungs- und sonstige Ansprüche der Vorhabenträgerin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Die Stadt nimmt diese Abtretung schon heute an. Die Vorhabenträgerin wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 12 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen (gemäß Anlage x) übernimmt die Stadt diese unentgeltlich in ihre Baulast, wenn vorher die sonstigen vertraglich vereinbarten Nachweise erbracht sind. Die Erschließungsanlagen gehen nach der Übernahme in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über.
- (2) Die Stadt bestätigt die Übernahme schriftlich.

§ 13 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt spätestens mit der Abnahme der Erschließungsanlagen Folgendes kostenfrei zu übergeben:
 - Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat
 - Bescheinigung der Stadt Ulm, Abt. Vermessung über die Einhaltung der Grenzen mit Bestätigung der Schlussvermessung und Abmarkung.
 - Bestandspläne für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in digitaler Form.
 - Bestandspläne für die öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen
- (2) Nach Abschluss der Maßnahme sind der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV) die Baukosten zu benennen. Die Baukosten sind aufgeteilt nach den für den öffentlichen Dienst relevanten Abschreibungszeiträumen (z.B. Straßenkörper, Beleuchtung, Verkehrsgrün) aufzuteilen. Die Anforderungen an die Aufteilung der Baukosten sind vor Baubeginn mit der Sachbearbeitung Anlagenbuchhaltung bei VGV abzustimmen. Ebenso ist VGV nach Abschluss der Baumaßnahmen der Zeitpunkt der Inbetriebnahme der baulichen Anlagen Tag genau zu benennen.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 14 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Detaillierung der Fassaden, die Dachgestaltung, die Materialität sowie Farbgestaltung mit der Stadt rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung abzustimmen. Folgende Punkte werden festgelegt:
 - a) Fassadenoberflächen als Kratzputz, warm-weiß gestrichen
Vorstellbalkone als Stahlkonstruktionen feuerverzinkt
Fassadenbegrünung in Abschnitten aus Kletterpflanzen auf Rankhilfen.
 - b) Flachdach mit extensiver Begrünung; Ausnahme: Terrassenflächen (Pflasterbelag)
 - d) Kunststofffenster (außen) in schwarzgrau (RAL 7021).
Fensterlage: Außenwand innenbündig montiert
Sonnenschutz: unter Putz montiert, abgestimmt auf das Farbkonzept der Fenster- und Putzoberflächen
- (2) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm die künstlerische Oberleitung für die nicht beauftragten Leistungsphasen sowie die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails, um die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicherzustellen.
- (3) Spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Stadt ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

§ 15 Grundstückserwerb

- (1) Der Erwerb der für die Bebauung notwendigen Flächen durch die Vorhabenträgerin ist in einem eigenen notariellen Grundstückskaufvertrag geregelt (Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften).
- (2) Die entsprechenden Grundstücksflächen sind in Anlage 5 dargestellt.

§ 16 Artenschutz

Des Weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung folgender in der artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlenen Maßnahmen:

- a) Anbringung von 10 Vogelnistkästen
- b) Anbringung von 2 Fledermauskästen
- c) Pflanzung eines Baumes 1.Ordnung je 300m² Grundstücksfläche gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- d) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind die im Bebauungsplan gem. artenschutzrechtlicher Prüfung genannten Maßnahmen zu beachten.

§ 17 Lichtschächte

Lichtschächte auf öffentlichen Flächen sind ggfs. in der Lage, Größe, Anzahl und Ausführung mit der Stadt Ulm in Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

§ 18 Trafostation und TK-Schrank

- (1) Auf Flst. 1991 ist eine öffentliche Trafostation inkl. TK-Schrank vorgesehen. Diese dient der Versorgung des neu entstehenden Gebietes. Die Angaben seitens der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH sind in der Planung der Erschließungsanlagen zu berücksichtigen und gestalterisch in die Freianlagenplanung zu integrieren.

Teil V Kostentragung

§ 19 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Kosten für erforderliche Gutachten und Planungen, des Vollzuges dieses Vertrages sowie die Vermessungs- und Vermarktungsgebühren und die noch abzuschließenden Grundstücksverträge.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen notwendig werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt grundsätzlich alle Kosten für die Planung und den Bau bzw. Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 5 dieses Vertrags sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen innerhalb/ außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Abweichend davon haben sich die Vorhabenträgerin und die Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm GmbH darauf geeinigt, dass die Kosten für Planung und Bau der Frischwasserversorgung (d.h. Leitungsverlegung inkl. Wiederherstellung der Straße in den durch die Leitungsarbeiten beeinträchtigten Flächen) je zur Hälfte getragen werden. Ferner wird sich die Stadt an den Kosten zur anteiligen Erneuerung der übrigen, von der Leitungsverlegung nicht betroffenen Straßenoberfläche zur Hälfte beteiligen.
- (4) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.
- (5) Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten für neue Verkehrsbeschilderungen und Markierungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (6) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (7) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 16 dieses Vertrags notwendig werden.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 20 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Römerstraße 119-139", Plan Nr. 149.1/35 (Anlage 1) vom 15.12.2023 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 21 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 auch im Falle eines Scheiterns des Planvorhabens 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.

§ 22 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten (Weitergabepflicht). Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrags neben etwaigen Rechtsnachfolgern weiter, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Verpflichtung der Rechtsnachfolger ist der Stadt Ulm vorzulegen.

§ 23 Wechsel der Vorhabenträgerin, Veräußerung von Vertragsgrundstücken

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Wechsel der Vorhabenträgerin gefährdet ist. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass dies insbesondere bei Zweifeln an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer neuen Vorhabenträgerin der Fall ist.
- (2) Die Vorhabenträgerin kann im Vertragsgebiet liegende Grundstücke vor der Erfüllung ihrer Durchführungsverpflichtung (§4) und Herstellungsverpflichtung (§6) nur mit Zustimmung der Stadt veräußern. Die Stadt wird die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, namentlich bei einer Unterlassung der Weitergabepflichten aus Satz 1.

§ 24 Abstimmungserfordernis

- (1) 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. Abstimmungen erfolgen koordinierend mit ihr.

§ 25 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.
- (3) Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 26 Form, Ausfertigung

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

§ 27 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.

§ 28 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt.

Ulm, ____ . ____ . _____

Ulm, ____ . ____ . _____

Für die Stadt Ulm

Für die BlmA
