

**Durchführungsvertrag**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Deutschhausgasse 9“**

**zwischen**

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

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

**und**

**Herrn A. Yigin, Gerhart-Hauptmann-Weg 43,  
89075 Ulm**

im folgenden „Vorhabenträger“ genannt

## **Präambel**

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks Deutschhausgasse 9, Flurstück 277/2. Er beabsichtigt die Erweiterung und Aufstockung des bestehenden Gebäudes auf 6 Geschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss.

Auf Grund der Erhöhung der Geschosshöhe, der Erweiterung der Bebauung in die Bauverbotszone sowie der Erhöhung der Grundflächenzahl auf 1,0 gegenüber dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens 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 S. 2585).

## **Teil I – Allgemeines**

### **§1 Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben von Herrn A. Yigin zur Erweiterung und Aufstockung des Gebäudes Deutschhausgasse 9, Flurstück 277/2.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Deutschhausgasse 9“, Plan Nr. 110.5-99 (Anlage 1).

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind
  1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Deutschhausgasse 9“, Plan Nr. 110.5-99 (Anlage 1)
  2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen 2.1 - 2.12; Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

## **Teil II – Vorhaben**

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

Das Gebäude Deutschhausgasse 9 wird in seiner bestehenden Bausubstanz weitgehend erhalten und mit zwei zusätzlichen Vollgeschossen aufgestockt. Die bestehende Bebauung wird um etwa 5,0 m nach Osten bis zur Grundstücksgrenze erweitert.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ein Geschäftsgebäude mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu errichten. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind Einzelhandelsbetriebe und ein Restaurant zulässig. Ab dem 3. Obergeschoss sind Wohnungen zulässig.

Aufgrund der erforderlichen Tragkonstruktion zur Aufstockung des Gebäudes tritt die Bebauung nach Norden um ca. 0,7 m und nach Westen um ca. 0,95 m über die Grundstücksgrenzen, auf Teilflächen der Deutschhausgasse, Flurstücke Nr. 281/1 und 281/4, die sich im Eigentum der Stadt Ulm befinden, vor.

Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der detaillierten Beschreibung des Vorhabens und auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Farbigkeit und Dachausbildung), wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt.

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Bauantrag und den Maßgaben dieses Vertrages.
- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt nach §12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn er nicht bis zum 31.12.2013 das Bauvorhaben durchführt. Er verpflichtet sich, binnen 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag zu stellen und mit der Ausführung der vorgenannten Bauabschnitte binnen 18 Monate nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung zu beginnen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten übertragen wird. Ihm 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 der baulichen Anlage**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Detaillierung der Fassaden, die Materialität sowie die Farbgestaltung mit der Stadt rechtzeitig und einvernehmlich abzustimmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Fassade, auch die Brandwände, mit einer hochwertigen, hellen Natursteinverkleidung (z.B. Sandstein, matt) zu versehen. Der Vorhabenträger stellt der Stadt Musterflächen zur Beurteilung zur Verfügung.
- (2) Der Vorhabenträger stellt durch eine angemessene Form der Beauftragung sicher, dass die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicher gestellt ist. Die Stadt Ulm legt Wert darauf, dass der Gestaltungseinfluss des mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Bauantrag beauftragten Architekten auch in der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 Leitdetails) und in der Bauleitung (künstlerische Oberleitung) gewährleistet ist.

#### **§ 6 Archäologische Untersuchungen**

Das Plangebiet liegt im Bereich der spätmittelalterlichen Stadt. Archäologische Aufschlüsse im direkten Umfeld des Plangebietes konnten römische und mittelalterliche Siedlungsspuren freilegen, bei denen es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Landesamt für Denkmalpflege über den geplanten Bauablauf rechtzeitig zu informieren und sich mit ihm abzustimmen. Der Bodenaushub in den archäologisch relevanten Flächen, wie Bereiche ohne bestehende Unterkellerung bzw. im Bereich der Gebäudeerweiterung, hat nur auf Anweisung des Fachpersonals des Landesamts für Denkmalpflege zu erfolgen. Mit der weiteren Durchführung der geplanten Baumaßnahme kann erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen worden sind. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

#### **§ 7 Grundstückserwerb**

Die für eine Überbauung der Grundstücksgrenze notwendigen Flächen wird der Vorhabenträger von der Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften erwerben. Dies wird in einem eigenen notariellen Grundstückskaufvertrag geregelt.

## **Teil IV Kostentragung**

### **§ 8 Kostenübernahme**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Sollten durch das Vorhaben Sicherungsarbeiten oder ein Verlegen von Leitungen erforderlich werden, sind diese durch den Vorhabenträger zu tragen.
- (3) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für notwendige Anpassungen an die unmittelbar angrenzende öffentliche Gehwegfläche.  
Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten wieder herzustellen.  
Die Materialität wird mit der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abgestimmt.
- (4) Die Beitragspflicht nach der Satzung über Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

## **Teil V Schlussbestimmungen**

### **§ 9 Bindung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Deutschhausgasse 9“ vom 06.09.2010 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 dieser 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 vertragsdienliche 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 möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

### **§ 12 Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrags neben seinen 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 BW genehmigt wird.

---

Für die Stadt / Datum

---

Für den Vorhabenträger / Datum