

Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Wohnquartier Marchtalerstraße“

zwischen

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

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

und

**Fa. ImmobilienWerkstatt, Büro für Planen und Bauen GmbH,  
Frauenstraße 7, 89073 Ulm**

vertreten durch Herrn Günther Zeller  
im Folgenden „Vorhabenträgerin“ genannt

## Präambel

Nach der Verlagerung der Fa Schwabengarage AG hat die Grundstückseigentümerin des Firmenareals Marchtalerstraße 23, die SG Holding AG & Co. KG, im Jahre 2005 einen Ideenwettbewerb unter Mitwirkung der Stadt Ulm durchgeführt. Ziel des Verfahrens war es, ein Bauungs- und Nutzungskonzept für ein neues innenstadtnahes urbanes Wohnquartier zu entwickeln. Nach Abschluss der Verlagerung der Schwabengarage sollte ein Investor gefunden werden zur Umsetzung des Projektes. Das Nutzungskonzept fand 2005 im Zusammenhang mit der Wohnungsbaudebatte die Zustimmung des Gemeinderates. Zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Ulm fanden Grunderwerbsverhandlungen statt, die ohne Ergebnis blieben.

Zwischenzeitlich wurde das Flurstück Nr. 799/1 von der Fa. ImmobilienWerkstatt, Büro für Planen und Bauen GmbH aus Ulm erworben. Das Unternehmen hat das Ulmer Büro Architekten Mühlich, Fink & Partner mit der Planung beauftragt. Grundlage ist das städtebauliche Konzept, das in einem Ideenwettbewerb 2005, den der damalige Eigentümer ausgelobt hatte, den 4. Preis erhielt.

Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 02.04.2011 (BGBl. I S. 619) erfolgen. Die ImmobilienWerkstatt 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 und Neuordnung des Grundstückes, Flst. Nr. 799/1 Gemarkung Ulm, und die planungsrechtliche Sicherung des Bebauungskonzeptes der Fa. ImmobilienWerkstatt, Büro für Planen und Bauen GmbH für ein innenstadtnahes Wohnquartier durch einen qualifizierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Marchtalerstraße“, Plan Nr. 114 / 21 (Anlage 1).

### § 2 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Marchtalerstraße“, Plan Nr. 114 / 21 (Anlage 1)
2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Funktionsplan, Grundrisse UG, EG, OG, Schnitt, Abstandsflächenplan, Schaubild, Illustration) (Anlage 2)
3. Vorgaben für die technische Ausführung der Straßen- und Gehwegbeleuchtung (Anlage 3a) und Vorgaben für die Ausführung der Baumpflanzungen und Grünflächen (Anlage 3b)
4. Bürgschaft für Mängelansprüche (Anlage 4)

## 5. Vertragserfüllungsbürgschaft (Anlage 5)

### Teil II - Vorhaben

#### § 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Neubebauung des Geländes der an einen anderen Standort verlagerten Schwabengarage, Flurstück Nr. 799/1 und 799/2, sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 826 (Regerweg) und 828 (Marchtalerstraße) auf Gemarkung Ulm, Flur Ulm. Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit detaillierter Beschreibung des Vorhabens sowie auf den Vorhaben- und Erschließungsplan (Bauantragsunterlagen) wird verwiesen.

#### § 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 31.12.2013 mit der Realisierung des Bauvorhabens beginnt, und es bis zum 31.12.2015 fertigstellt.
- (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 - Erschließung

#### § 5 Erschließungskonzept

Erschlossen wird das neue Wohnquartier über die Marchtalerstraße. Sie wird auf der gesamten Länge der Neubebauung auf 11,00 m verbreitert und als verkehrsberuhigter Bereich mit Baumstandorten, Grünbereichen und öffentlichen Parkplätzen gestaltet. Im Westen wird eine Wendemöglichkeit für PKW angelegt und ein Fuß- und Radweg zur Frauenstraße weitergeführt. Im Plangebiet ist entlang des Regerweges ein 2,0 m breiter Gehweg vorgesehen, der in die verkehrsberuhigte Marchtalerstraße mündet und im Süden fortgeführt werden soll. Die erforderlichen Stellplätze für die Wohneinheiten werden in dem Garageschoss mit bis zu 120 Einstellplätzen bereitgestellt

## **§ 6 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- 1) Herzustellen sind die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Flächen sowie die mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesenen Flächen.  
Im Einzelnen sind folgende Bereiche betroffen:
  - Ausbau der Marchtalerstraße als „Verkehrsberuhigter Bereich“ einschließlich der als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen mit den entsprechenden Baumstandorten.
  - Ausbau des Gehweges entlang des Regerweges.
  - Die mit Gehrecht belegten Flächen der Verbindungswege vom Silcherweg zur Marchtalerstraße und zum Regerweg.
  - Die mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegte Fläche am westlichen Ende der Marchtalerstraße als Wendefläche für größere Fahrzeuge.
- (2) Betreffend der Beleuchtung, Straßenentwässerung, Grünflächen und baulichen Ausführung gelten die Ausbaustandards der Stadt Ulm, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (s. Anlagen 3a und 3b). Die Straßenbeleuchtung ist so auszurichten, dass eine Blendwirkung auf das benachbarte Bahnbetriebsgelände ausgeschlossen werden kann.

## **§ 7 Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Stadt überträgt die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Durchführungsvertrages auf die Vorhabenträgerin und gestattet die Ausführung der Arbeiten. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Herstellung und Durchführung der in § 6 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet entsprechend den sich aus § 8 ergebenden Vorgaben.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 6 bei Vorliegen der in § 12 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

## **§ 8 Fertigstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus den von der Stadt genehmigten Ausführungsplänen ergibt. Die Fertigstellungsfrist gemäß § 4 dieses Vertrages gilt entsprechend.
- (2) Der Umbau der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt im Rahmen der Hochbaumaßnahmen. Die abschließende Fertigstellung einschließlich des Aufbringens der Deckschicht darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen bzw. nach Terminvereinbarung mit der Stadt begonnen werden.
- (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.

## **§ 9 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung**

- (1) Die Ausführungsplanung für die aufgeführten Erschließungsmaßnahmen ist spätestens 5 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. 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 § 6 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt die Vorhabenträgerin auf ihre Rechnung ein entsprechend fachlich qualifiziertes Büro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (3) 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 abzustimmen. Die Vergabe der Bauleistungen darf nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Firmen erfolgen und Bedarf der Zustimmung durch die Stadt.
- (4) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt die Vorhabenträgerin den jeweils Beteiligten Abteilungen der Stadt für die Bauüberwachung und Abnahme 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.
- (5) Die Vorhabenträgerin beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

## **§ 10 Baudurchführung**

- (1) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Da Kabel und Leitungen auch außerhalb des Geländes der DB verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.
- (2) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.
- (3) Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen bedarf der Zustimmung durch die Stadt. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Stadt 3 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Die erforderlichen Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen.
- (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 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.
- (6) Nicht mehr benötigte Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation sind zu entfernen und fachgerecht an der Anschlussstelle zu verschließen.
- (7) Bei neuen Anschlüsse der Straßenentwässerung an den Mischwasserkanal sind folgende Vorgehensweisen zu berücksichtigen:
  - bei Beton/Stahlbetonrohre < DN 300 muss ein Abzweig eingebaut werden. (Kernbohrung nicht erlaubt)
  - bei Steinzeugrohren < DN 350 muss ein Abzweig eingebaut werden. (Kernbohrung nicht erlaubt)
  - bei Beton/Stahlbetonrohre und Steinzeugrohren mit größeren Nennweiten ist eine Kernbohrung vorzunehmen. Der Anschluss erfolgt über ein entsprechendes Sattelstück.

Anschlüsse der Straßenentwässerung an die öffentliche Kanalisation sind durch die Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU) (Tel. 0731/161-6608 oder -6601; Fax: 161-1612) abzunehmen und mindestens 2 Tage vorher zu beantragen. Beim Anschluss an den vorhandenen Kanalschacht ist vor Baubeginn betr. der Bauausführung mit den EBU Rücksprache zu halten.

- (8) Anschlüsse von Grundstücksentwässerungskanälen an die öffentliche Kanalisation sind im Zug des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Die Ausführung der Anschlüsse sind durch die Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (Tel. 0731/161-6608 oder -6601; Fax: 161-1612) abzunehmen und mindestens 2 Tage vorher zu beantragen.

## **§ 11 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 ihm 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 Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 10 Abs. 3 dieses Vertrages) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 3.000.000,-- Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,-- Vermögensschaden nachzuweisen.

## § 12 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.  
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 beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und bindend, nicht anerkannte Beanstandungen sind zu kennzeichnen.
- (2) 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.
- (3) Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 5 und § 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.
- (4) Die Abnahme (auch optische Überprüfung) der öffentlichen Kanäle erfolgt durch die Kanalabteilung der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU). Die Protokolle der Dichtigkeitsprüfung sind den EBU zu übergeben.

## § 13 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 4 Jahre. Sie beginnt mit der einzelnen mangelfreien 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 neue Verjährungsfrist nach VOB.
- (4) Kommt die Vorhabenträgerin der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist nicht nach und hat die Vorhabenträgerin dies zu vertreten, so kann diese die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen lassen.

- (5) Nach Abnahme der Erschließungsanlagen und Übergabe der Ausführungs- und Bestandsunterlagen ist für die Dauer der Frist für die Verjährung von Mängelansprüchen eine Bürgschaft in Höhe von 5 v.H. der Bruttobaukosten, mindestens jedoch 5 v.H. der Vertragserfüllungsbürgschaft vorzulegen (Anlage 4).
- (6) Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche gehen etwaige Mängelbeseitigungs- und sonstige Ansprüche der Vorhabenträgerin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Der Vorhabenträgerin wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.
- (7) Mit der Anzeige des Baubeginns nach § 10 (3) leistet die Vorhabenträgerin, zur Sicherung der sich aus dem Vertrag für sie ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen, eine Sicherheit in Höhe der geschätzten Baukosten mit 330.000.--€ brutto durch Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland anerkannten Bank- oder Versicherungsinstitutes.
- (8) Die Bürgschaft nach Abs. 7 wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt freigegeben. Bis zur Vorlage der Bürgschaft für Mängelansprüche erfolgen die Freigaben bis zu 90 v.H. der Bürgschaftssumme nach Abs. 7.
- (9) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt berechtigt noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (10) Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist auf dem Vordruck der Stadt auszustellen (Anlage 5)

## **§ 14 Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen und wenn die sonstigen vertraglich vereinbarten Nachweise erbracht sind, sowie wenn die Stadt Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen (Marchtalerstraße, Gehweg entlang des Regerweges) geworden ist, sowie die zur Sicherung der Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und des Geh- und Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit erforderlichen Grunddienstbarkeiten eingetragen sind, übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Die Stadt widmet die in § 6 genannten Erschließungsanlagen für den öffentlichen Verkehr und gibt sie für die Benutzung durch die Allgemeinheit frei. Die Vorhabenträgerin stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu.

## **§ 15 Liegenschaftliche Regelung**

Die Veräußerung und Übertragung der für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Marchtalerstraße und Gehweg entlang des Regerweges) benötigten Grundstücksflächen, sowie die zur Sicherung der Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit erforderlichen Grunddienstbarkeiten werden in einem mit der Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Stadt Ulm gesondert abzuschließenden notariellen Vertrag geregelt.

Die Übertragung der Grundstücksflächen erfolgt unentgeltlich, kosten- und lastenfrei. Dies gilt auch für die zugunsten der Stadt Ulm zu bestellenden dinglichen Rechte.

## **§ 16 Bestandsunterlagen**

Die Vorhabenträgerin hat der Stadt spätestens mit der Abnahme der Erschließungsanlagen die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat kostenfrei zu übergeben.

## **Teil IV – Besondere Regelungen**

### **§ 17 übergeordnete Geh- und Radwegebeziehung**

Das neue Wohnquartier ist für Fußgänger durchlässig. Der Silcherweg wird durch Fußwege mit dem Regerweg und der Marchtalerstraße verbunden. Die Vorhabenträgerin übernimmt den Bauunterhalt für die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegten Grundstücksflächen, und erhält die Wege in einem verkehrssicheren Zustand.

### **§ 18 Gestaltung des Quartiersinnenbereiches**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Freiflächengestaltung mit der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht und der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung rechtzeitig abzustimmen.

### **§ 19 Immissionsbelastung**

Das geplante Wohngebiet wird durch den Schienenlärm der Brenzbahn beeinträchtigt. Passive Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden sind entsprechend den Vorgaben einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich.

## **20 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.

### **§ 21 Stützmauer**

An der Nordseite des Planbereiches verläuft, südlich des Silcherweges in Ost-West-Richtung, eine private Stützmauer. Sie ist Bestandteil des Flst. Nr. 799/1 der Gemarkung Ulm. Die Unterhalts-, Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Grundstückseigentümer / der Vorhabenträgerin.

## **Teil V - Kostentragung**

### **§ 22 Kostenübernahme**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Sollten durch das Vorhaben Sicherungsarbeiten oder ein Verlegen von Leitungen erforderlich werden, sind diese durch die Vorhabenträgerin zu tragen.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. 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 Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung, abzustimmen.
- (4) Die Beitragspflicht nach der "Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Ulm" wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (5) Die Kosten des Ausbaus des Gehweges entlang des Regerweges übernimmt die Stadt.

## **Teil VI - Schlussbestimmungen**

### **§ 23 Bindung an den Vorhabenplan**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die Örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Marchtalerstraße“ vom 01.08.2011 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

### **§ 24 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.

### **§ 25 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.

## **§ 26 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.

## **§ 27 Form**

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

## **§ 28 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.

## **§ 29 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.

Darüberhinaus muss der Vertrag rechtsverbindlich von den Vertragspartnern unterzeichnet und die Vertragserfüllungsbürgschaft (s. Anlage 5) der Stadt übergeben sein.

Die Wirksamkeit des Vertrages ist weiter aufschiebend bedingt durch das rechtsverbindliche Zustandekommen der in § 15 aufgeführten beurkundungspflichtigen Verträge.

Für die Stadt

Für die Vorhabenträgerin