

Durchführungsvertrag

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Engelbergstraße - Buchmillergasse"**

zwischen

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

und

der Firma Munk, Wohnen & Bauen GmbH,
Adolph-Kolping-Platz 1, 89073 Ulm
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)
vertreten durch Herrn Volker Munk
Geschäftsführer

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereiches eine Neubebauung mit drei Wohngebäuden und einer Tiefgarage. Um eine innenstadtnahe Wohnbebauung mit hoher städtebaulicher Qualität zu entwickeln, wurde im März 2010 ein Gutachterverfahren (Investor-Architekt) durchgeführt. Ziel war die Entwicklung eines Wohnprojektes mit einem Wohnstandard, der ein selbstständiges Wohnen im Alter ermöglicht, sowie die Schaffung von Räumen bzw. Flächen im Gebäude und im Außenbereich, die das Zusammenleben in der Gemeinschaft fördern.

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Weststadt II". Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) ist daher in alle Abstimmungen einzubinden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Auf Grund der Änderung der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Flächen und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) durchgeführt.

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

Teil I – Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der Firma Munk, Wohnen & Bauen GmbH Ulm, Adolph-Kolping-Platz 1, 89073 Ulm sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Engelbergstraße - Buchmillergasse", Plan Nr. 140.60 (Anlage 1).

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Engelbergstraße - Buchmillergasse ", Plan Nr. 140.60 vom 10.01.2012 (Anlage 1)
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Perspektive) des Architekturbüros Mühlich, Fink und Partner, Ulm vom 10.01.2012 (Anlagen 2.1 - 2.10)
3. Freiflächengestaltungsplan vom 10.01.2012 (Anlage 3)
4. Bürgschaftsurkunde (Vordruck Bürgschaft für Vertragserfüllung, Anlage 4)

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft den Neubau von 3 Wohngebäuden, die sich um einen privaten, nach Süden hin orientierten Hof gruppieren und einer Tiefgarage. Der westlich und nördlich gelegenen Baukörper weist 4 Geschosse und in Teilbereichen 3 Geschosse auf. Der südöstliche Baukörper ist mit 5 Vollgeschossen geplant.

Aufgrund der Lage sind neben der Hauptnutzung Wohnen im Erdgeschoss des südöstlich gelegenen Baukörpers (Eckbereich Buchmillergasse / Engelbergstraße) nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

- (2) Das Vorhaben umfasst zusätzlich die erforderlichen Um- und Ausbauten der öffentlichen Erschließungsanlagen mit dem Ausbau der Fußwege in der Buchmillergasse, der Reduzierung der Verkehrsflächenbreite im östlichen Bereich der Buchmillergasse auf 6,0 m sowie die Reduzierung der Fahrbahnbreite der Engelbergstraße auf 6,0 m. Desweiteren umfasst das Vorhaben die Platzgestaltung und die Einrichtung von 5 öffentlichen Parkplätzen an der Engelbergstraße.
- (3) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Innenhofgestaltung und öffentliche Erschließungsanlagen), wie mit der Stadt und der SAN abgestimmt, umgesetzt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der noch zu erteilenden Baugenehmigung und den Maßgaben dieses Vertrages. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu der in § 3 Abs. 1 genannten Nutzung.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag bzw. ein Kenntnisgabeverfahren einreichen.
- (3) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt nach §12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn sie nicht bis zum 31.12.2014 das Bauvorhaben durchführt.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich sämtliche Leitungsträger im Rahmen einer koordinierten Leitungsplanung frühzeitig einzubinden.
- (5) Sie verpflichtet sich ferner, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Ihr ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben kann 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 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen umfasst folgende Bereiche:
 - a) Umbau des bestehenden Fußweges in der Buchmillergasse mit einer Breite von 1,50 m auf der Nordseite der Bebauung, Ausbau des Fußweges mit einer Breite von ca. 1,90 m auf der Ostseite (Asphalt)

- b) Reduzierung der Fahrbahnbreite der Engelbergstraße auf 6,0 m durch Verlegung der Fahrbahnkante und Anpassung der Entwässerung
 - c) Herstellung der 5 öffentlichen Parkplätze und des Platzes mit Erhalt der zwei bestehenden Bäume sowie der an das Grundstück anschließenden Gehwegflächen in der Engelbergstraße entsprechend des Freiflächengestaltungsplanes (Anlage 3).
- (2) Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.
 - (3) Die Straßenbeleuchtung im Bereich der Engelbergstraße besteht aus Seilleuchten. Die Vorhabenträgerin gestattet der Stadt, Seilabspannungen für die Straßenbeleuchtung an der Fassade anzubringen. Die Befestigung wird einvernehmlich zwischen der Vorhabenträgerin und der Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung abgestimmt.
 - (4) Durch das Vorhaben werden im Vertragsgebiet bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen tangiert. An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Leitungsstrang der Telekom, der nicht beeinträchtigt werden darf. Im Gebiet liegt eine Stromleitung der Stadtwerke Ulm, die aufgrund des Vorhabens verlegt werden muss. Die Durchführung der Maßnahme obliegt der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger.

§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin der neu zu gestaltenden öffentlichen Verkehrsflächen und 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 § 5 (1) genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet entsprechend den sich aus § 7 ergebenden Vorgaben.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 5 (1) bei Vorliegen der in § 11 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 7 Fertigstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertigzustellen, die sich aus den von der Stadt und der SAN 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.

§ 8 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Ausführungsplanung für die in § 5 (1) aufgeführten Erschließungsmaßnahmen ist spätestens 3 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung und der SAN 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 § 5 (1) 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.

§ 9 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.
- (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, Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung und durch die SAN. Der beabsichtigte Baubeginn ist 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) Aufgrund förderrechtlicher Anforderungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet setzt sich die Vorhabenträgerin bzgl. der Ausgestaltung von Bauschildern mit der SAN ins Benehmen.

§ 10 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) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bäume und öffentliche Grünflächen in der im Rahmen der Bauaktivitäten nach den Hinweisen der Stadt Ulm gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern) zu schützen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Zustand der Flächen von der Vorhabenträgerin zu dokumentieren und der Abteilung Grünflächen zur Überprüfung vorzulegen. Das Errichten von Baustelleneinrichtungen bzw. das Lagern von Baumaterialien in öffentlichen (Verkehrs-)Grünflächen ist nicht gestattet.

Für Bäume, welche durch die Baumaßnahme entfallen sollten oder geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch) in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen eine Ersatzzahlung zu erfolgen.

- (3) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 9 Abs. 3 dieses Vertrages) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 3.000.000,-- Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,-- Vermögensschaden nachzuweisen.

§ 11 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt, der SAN und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt und der SAN die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Stadt, SAN 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 (1) 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.

§ 12 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 Erschließungsan-

lagen 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 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. Die Vorhabenträgerin wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 13 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese 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.

§ 14 Bestandsunterlagen

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.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 15 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gestaltung der Fassaden und des Daches hinsichtlich Materialität (Putz) und Farbgebung rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung mit der Stadt und der SAN abzustimmen.
- (2) Entsprechend der aktuellen Zeichnungen (Anlagen 2.1 – 2.10) wird vereinbart, dass eine helle Farbgebung erfolgt. Die Brüstungen bzw. Geländerelemente der Dachterrassen werden mit transparenten Elementen ausgestattet. Die Terrassen im 4.OG des nördlichen und westlichen Baukörpers erhalten einen Metallrahmen mit schmalen Profilen. Die Dachterrassen sind von festen Einbauten und festinstallierten Überdachungen freizuhalten, um die Verschattung für die nördlichen Bestandsgebäude in der Buchmillergasse so gering wie möglich zu halten. Die Vorhabenträgerin wird dies auch an Dritte weitergeben und privatrechtlich absichern.
- (3) Die Gestaltung der privaten Flächen (Innenhof) ist mit der SAN und der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen.
- (4) Im gesamten Gebäude, den Wohnungen und dem dazugehörigen Außenbereich ist durch die Vorhabenträgerin Barrierefreiheit nach DIN 18025 Teil 2 zu gewährleisten.

§ 16 Grundstückserwerb

Der Erwerb, der für die Bebauung notwendigen Flächen durch die Vorhabenträgerin, ist in einem eigenen notariellen Grundstückskaufvertrag geregelt.

§ 17 Energiestandard

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Bauvorhaben mindestens als KfW-70 Effizienzhaus (EnEV 2009) zu erstellen.

§ 18 Bestandsgrün

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die zu erhaltenden Bäume im Zuge der Baumaßnahmen nach den Hinweisen der Stadt Ulm (Abteilung Grünflächen) zum Schutz von Bäumen, der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern) vor Beschädigungen zu schützen.

Teil V Kostentragung

§ 19 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vollzuges dieses Vertrages und die Vermessungs- und Vermarktungsgebühren.
- (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 alle notwendigen Kosten für die Planung und den Bau bzw. Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen wie in § 5 (1) festgelegt sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (4) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wieder herzustellen.
- (5) Werden öffentliche Grünflächen im Zuge der Baumaßnahme beschädigt, so sind diese durch eine Fachfirma in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen wieder entsprechend dem vorherigen Zustand herzustellen und nach VOB 18915 bis 18920 durchzuführen. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.
- (6) Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten für neue Verkehrsbeschilderungen und Markierungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (7) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 20 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Engelbergstraße - Buchmillergasse", Plan Nr. 140.60 (Anlage 1) vom 10.01.2012 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 21 Finanzierungsbestätigung

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, vor Bekanntmachung der Satzung über ihre Baumaßnahme eine Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Bank vorzulegen. Diese soll die Bonität der Vorhabenträgerin zum Ausdruck bringen und damit gewährleisten, dass diese materiell in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen.

§ 22 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der sich aus dem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen leistet sie eine Sicherheit in Höhe der geschätzten Baukosten mit € 50.000,-- brutto durch Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland anerkannten Bank- oder Versicherungsinstituts.
- (2) Mit Übernahme der Flächen nach § 13 dieses Vertrags erfolgt die Rückgabe der Bürgschaft an die Vorhabenträgerin.
- (3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offestehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (4) Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist auf dem Vordruck der Stadt auszustellen (Anlage 4).

§ 23 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.

§ 24 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.

§ 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.
- (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 sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 26 Form, Ausfertigungen

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, das Vorhaben aus § 3 dieses Vertrages gemäß dem Bauantrag nach § 49 LBO genehmigt wird und die Baugenehmigung Bestandskraft erlangt.

Für die Stadt / Datum

Für die Vorhabenträgerin / Datum

ANLAGE 4 ZUM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
VORHABENBEZ. BPLAN „ENGELBERGSTRASSE-
BUCHMILLERGASSE“

Bürgschaftsurkunde (Bürgschaft für Vertragserfüllung und für Mängelansprüche)

Der Auftragnehmer

Name und Sitz

und der Auftraggeber

Bezeichnung des Auftraggebers

letztlich vertreten durch

haben folgenden Vertrag abgeschlossen:

Nr. des Auftragschreibens/Vertrages, Datum, Vergabe-/Projekt-Nr.:

Bezeichnung des Bauvorhabens und der Leistung

Baumaßnahme:

in:

Angebot für:

Angebot vom:

Gemäß den Bedingungen dieses Vertrages hat der Auftragnehmer als Sicherheit für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Vertrag einschließlich etwaiger Nachträge i.S. § 1 Nr. 3 und Nr. 4 Satz 1 VOB/B, insbesondere für die vertragsmäßige Ausführung der Leistung, die Mängelansprüche und Schadensersatz eine Bürgschaft zu stellen.

Der Bürge

Name und Anschrift

übernimmt hiermit für den Auftragnehmer die unbefristete, unbedingte, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht. Er verpflichtet sich, jeden Betrag bis zu einer Gesamthöhe von

Betrag - EUR -

Betrag in Worten - Euro -

an den Auftraggeber zu zahlen.

Der Bürge verzichtet auf das Recht zur Hinterlegung des Bürgschaftsbetrags sowie auf die Einreden der Vorausklage (§§ 771, 772 BGB), der Anfechtbarkeit (§ 770 Abs. 1 BGB) und der Aufrechenbarkeit (§ 770 Abs. 2 BGB). Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners.

Die Bürgschaft dient auch der Sicherstellung der entsprechenden Ansprüche des Auftraggebers, wenn im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Auftragnehmers der Insolvenzverwalter gemäß § 103 InsO die Vertragserfüllung verlangt.

Die Bürgschaft erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde oder mit der schriftlichen Verzichtserklärung durch den Auftraggeber.

Gerichtsstand ist der Sitz der Stelle, die für die Prozessvertretung des Auftraggebers zuständig ist.

Ort, Datum

Unterschriften
