

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Neue Straße – Sattlergasse - Weinhofberg“

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

(nachfolgend „Stadt“ genannt)
vertreten durch Herrn Volker Jescheck
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

und

**die Sparkasse Ulm,
Neue Straße 66, 89073 Ulm,**

(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)
vertreten durch Herrn Manfred Oster
Vorsitzender des Vorstands

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Antragstellerin und Vorhabenträgerin zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Sparkasse Ulm. Die Sparkasse Ulm hat das bestehende Gebäude der Hauptgeschäftsstelle Neue Straße 66 (Flst.Nr. 91/1) abgebrochen und beabsichtigt, diesen durch einen Neubau zu ersetzen. Zusätzlich ist die Errichtung eines weiteren Verwaltungsgebäudes auf den benachbarten Grundstücken Neue Straße 58 – 60 (Flst.Nr. 91/4 und 91/5) geplant. Beide Neubauten dienen dem Eigenbedarf der Sparkasse.

Angesichts der Bedeutung des Standorts in Ulms Neuer Mitte wurden im Vorfeld zwei Gutachterverfahren durchgeführt: im Jahr 2007 für das westliche Baufeld (Neue Straße 58/60) und im Jahr 2011 für das östliche Baufeld (Neue Straße 66). Dabei wurden die Arbeiten der Architekturbüros Lederer + Ragnarsdottir + Oei aus Stuttgart bzw. Nething Generalplaner aus Ulm/Neu-Ulm zur weiteren Bearbeitung ausgewählt. Die überarbeiteten Planungen dieser beiden Büros bilden die Basis für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Nach Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren und Grundstücksanpassungen soll die Baumaßnahme gemäß den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Bestimmungen dieses Vertrags realisiert werden.

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der Sparkasse Ulm zur Errichtung zweier Verwaltungsgebäude auf den Grundstücken Flst.Nr. 91/4 und 91/5 (Neue Straße 58-60), sowie Flst.Nr. 91/1 (Neue Straße 66), Ulm.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neue Straße – Sattlergasse – Weinhofberg“, Plan Nr. 110.3/40 (siehe Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrags sind
 - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neue Straße – Sattlergasse – Weinhofberg“, Plan Nr.110.3/40 vom 04.05.2012 (Anlage 1)
 - b) Zusammengeführte Plandarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) der Entwürfe der beiden Architekturbüros Lederer + Ragnarsdottir + Oei aus Stuttgart und Nething Generalplaner aus Ulm/Neu-Ulm vom 16.05.2012 (Anlage 2)
 - c) Freianlagenplanung Sattlergasse/Weinhofberg, Abteilung Verkehrsplanung (Anlage 3)
 - d) Lageplan mit Eintragung der durch das Vorhaben ausgelösten Anpassungsmaßnahmen an Ver- und Entsorgungsleitungen vom 18.04.2012 (Anlage 4)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 4 vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben besteht aus zwei eigenständigen Baukörpern von unterschiedlicher Dimension und unterschiedlichem architektonischem Ausdruck.
- (2) Der Entwurf für den westlichen Baukörper (Büro Lederer + Ragnarsdottir + Oei, Stuttgart) sieht - ausgehend von der Neuen Straße - ein 7-geschossiges Gebäude mit Flachdach vor. Zum Weinhofberg ist das Gebäude um zwei Geschosse niedriger. Entlang der Neuen Straße ist ein 2-geschossiger Arkadengang mit einer lichten Höhe von ca. 6,50 m geplant.

- (3) Der Entwurf für den östlichen Baukörper (Büro Nething Generalplaner, Ulm/Neu-Ulm) sieht - ausgehend von der Neuen Straße - ein 6-geschossiges Gebäude ebenfalls mit Flachdach vor. Zur Sattlergasse hin wird das oberste Geschoss zurückgesetzt. Entlang der Neuen Straße und der Sattlergasse krägt das Gebäude über dem Erdgeschoss ab einer lichten Höhe von min. 4,50 m über den öffentlichen Geh- und Radweg aus. In den Untergeschossen wird eine Tiefgarage für voraussichtlich 50 Stellplätze mit einer Zufahrt von der Sattlergasse aus untergebracht.
- (4) Beide Baukörper dienen ausschließlich der Sparkasse für Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen inklusive der den Kundendienst und den Verwaltungsbetrieb unterstützenden Nebennutzungen (Kantine, Ausstellungsflächen usw.). In den Erdgeschossen sind vorwiegend Kunden-affine Nutzungen der Sparkasse (Kasse, Beratung, Ausstellung usw.) vorgesehen, in den Obergeschossen befinden sich Büroräume mit der zugehörigen Infrastruktur. Der erweiterte Nutzungskatalog in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ermöglicht der Vorhabenträgerin, den eigentlichen Sparkassenbetrieb bei Bedarf um weitere standortgerechte Nutzungen zu ergänzen.
- (5) Vom 2. Obergeschoss des Gebäudes Neue Straße 66 aus ist ein eingeschossiger Verbindungsgang über die öffentliche Treppenanlage hinweg zum benachbarten Gebäude Neue Straße 58-60 vorgesehen.
- (6) Auf die detailliertere Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrags und den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der in § 3 beschriebenen Nutzungen.
- (3) Sie wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 4 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertig stellen. Auf Antrag der Vorhabenträgerin sollen die Fristen durch die Stadt verlängert werden, soweit diese von der Vorhabenträgerin aus einem nicht von ihr zu vertretenden Grund nicht eingehalten werden können.
- (4) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.
- (5) 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.
- (6) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.

Teil III - Erschließung

§ 5 Eingriffe in die Erschließungsanlagen

- (1) Das Vorhaben löst umfangreiche Eingriffe in bestehende Erschließungsanlagen aus. Die Durchführung der einzelnen Maßnahmen verteilt sich folgendermaßen:
 - a) Ausbau und Zwischenlagerung der Gehwegplatten inklusive der Bordsteine im Bereich des Arbeitsraums an der Neue Straße;

- b) Wiederherstellung des Gehwegs inkl. Bordstein bis zur neuen Gebäudekante unter den Arkaden in der vorhandenen Ausführung und Qualität nach Abschluss der Hochbauarbeiten durch die Vorhabenträgerin;
 - c) Wiederherstellung des Asphaltbelags (Deckschicht) der Neuen Straße über die Länge des Eingriffs entlang des westlichen Baufelds Neue Straße 58-60 über die Breite eines Fahrstreifens bis zur Mittelnaht (=3,25 m) in der vorhandenen Ausführung und Qualität durch die Stadt (vgl. § 19 Abs. (2) dieses Vertrags);
 - d) Abbau, Zwischenlagerung und Neuerrichtung des Fußgängerüberwegs über die Neue Straße im Bereich des Neuen Baus in der vorhandenen Ausführung und Qualität durch die Vorhabenträgerin;
 - e) Ausbau und Zwischenlagerung der großformatigen Kunststeinplatten (Typ „Neue Mitte“) im Bereich des Arbeitsraums an der Sattlergasse sowie Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume entsprechend der geltenden Richtlinien nach Abschluss der Hochbauarbeiten durch die Vorhabenträgerin;
 - f) Wiederherstellung der Flächen entlang der neuen Gebäudekanten in der vorhandenen Ausführung und Qualität inklusive der Ort betonstreifen nach Abschluss der Hochbauarbeiten durch die Stadt;
 - g) Neubau der Treppenanlage vor dem Personaleingang Sattlergasse entsprechend der vorliegenden Planung (s. Anlage 4) durch die Stadt;
 - h) Ausbau und Abraum der Asphaltflächen im Bereich der Arbeitsräume am Weinhof, am Weinhofberg und in der Lautengasse bzw. Ausbau und Übergabe ggf. vorhandener Kleinpflastersteine an die Stadt sowie Herstellung eines verdichteten Planums mit Sauberkeitsschicht nach Abschluss der Hochbauarbeiten durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt;
 - i) Umbau der Oberflächen am Weinhof, am Weinhofberg und an der Lautengasse zu einem Verkehrsberuhigten Bereich mit Kleinpflasterbelag durch die Stadt (s. Anlage 4);
 - j) Abbruch und Abraum der bestehenden, sowie Planung und Herstellung einer neuen Treppenanlage zwischen den beiden Neubauten als öffentliche Fußgängerverbindung zwischen Neue Straße und Weinhofberg durch die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit der Stadt;
 - k) Verbreiterung des südlichen Fuß- und Radwegs auf der Steinernen Brücke am östlichen Widerlager mindestens bis auf die Flucht der neuen Grundstücksgrenze der Sparkasse durch die Vorhabenträgerin im Abstimmung mit der Stadt;
- (2) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben ist die Verlegung von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich:
- a) Anpassung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der oberirdischen Schaltstellen durch die Vorhabenträgerin, soweit die Maßnahmen durch das Vorhaben ausgelöst werden (s. Anlage 4). Die Durchführung der Maßnahmen obliegt der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern und der Stadt;
 - b) Rückführung der provisorisch aus dem Baufeld an der Neuen Straße herausgezogenen Stromleitungen in den Gehwegbereich unter die Arkaden durch die Vorhabenträgerin; Die Verlegetiefe beträgt 0,60 m; bei Unterbauung der entsprechenden Bereiche durch Keller/Tiefgaragen kann die Mindestüberdeckung auf 0,30 m reduziert werden. Eine geringere Überdeckung in besonderen Fällen ist nur in Abstimmung mit der Stadt möglich.
- (3) Der Vorhabenträgerin obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können. Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.

§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin stimmt den Baubeginn für die Herstellung der Erschließungsanlagen mindestens 2 Monate im Voraus mit der Stadt ab. Witterungsbedingte Einschränkungen sind bei der Terminierung zu berücksichtigen.
- (2) Die Stadt ist Eigentümerin der neu zu gestaltenden öffentlichen Verkehrsflächen. Sie überträgt Teile der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Regelungen gem. § 5 dieses Vertrags auf die Vorhabenträgerin und gestattet die Ausführung der Arbeiten. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Herstellung und Durchführung entsprechend den Vorgaben dieses Vertrags.
- (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.

§ 7 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 zur Genehmigung vorzulegen.
- (2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 5 (1) genannten öffentlichen Erschließungsanlagen, soweit diese durch die Vorhabenträgerin auszuführen sind, 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, Bauleistungen an öffentlichen Verkehrsflächen 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. Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden.
- (4) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte, Berechnungen und Kosten 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.

§ 8 Baudurchführung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit der Stadt, 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 und den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.
- (3) Die Höhenlage der Gebäude ist mit der Stadt, Abteilung Verkehrsplanung, abzustimmen.
- (4) Der Umbau der öffentlichen Flächen erfolgt zeitnah zu den Hochbaumaßnahmen. Sollte dies aus Witterungsgründen (z.B. Frost) nicht möglich sein, ist die Vorhabenträgerin bis zum Beginn der Arbeiten durch die Stadt für die Verkehrssicherung zuständig.

- (5) Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung. Der beabsichtigte Baubeginn ist min. 3 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen.
- (6) 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.

§ 9 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die Vorhabenträgerin für die durch sie ausgeführten Arbeiten die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträgerin haftet dort bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die schuldhaft Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der ihr obliegenden Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie schuldhaft 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 im öffentlichen Raum während 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 Bäume von der Vorhabenträgerin zu dokumentieren und der Abteilung Grünflächen zur Überprüfung vorzulegen.
Für Bäume, welche durch die Baumaßnahme 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.

§ 10 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der durch die Vorhabenträgerin hergestellten Erschließungsanlagen gem § 5 dieses Vertrags 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. Die Stadt und die 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 beiden 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 Vorha-

benträgerin beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistungen zu wiederholen.

§ 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 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 Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche gehen, soweit aus diesem Grund Mängelhaftungsansprüche der Stadt gegenüber der Vorhabenträgerin nicht mehr durchsetzbar sind, etwaige Mängelbeseitigungs- und sonstige Ansprüche der Vorhabenträgerin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie Ansprüche aus unerlaubter Handlung gegenüber Dritten, soweit diese Ansprüche im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsanlagen stehen, 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.

§ 12 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen 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.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 13 Infrastruktur

- (1) Die Schaltkästen an der Neuen Straße werden von der Fassade des Neubaus abgerückt und an den Rand der Tiefgaragenrampe verschoben. Die genaue Lage und Ausführung ist mit dem Stadtbildpfleger abzustimmen. Die Schaltkästen an der Lautengasse werden während der Bauphase provisorisch verlegt und anschließend an einer mit dem Stadtbildpfleger abgestimmten Stelle eingebaut. Die Schaltkästen sind den verantwortlichen Versorgungsträgern stets zugänglich zu halten.
- (2) Die Straßenbeleuchtung im Bereich Neue Straße, Sattlergasse und Weinhofberg besteht aus abgespannten Seilleuchten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Seilabspannungen für die Straßenbeleuchtung an der Fassade zu dulden und die Abspannungspunkte frühzeitig mit der Stadt abzustimmen. Die Treppenanlage zwischen den beiden Neubauten wird durch die Straßenbeleuchtung der Neuen Straße und am Weinhofberg ausreichend beleuchtet.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Arkaden/Auskragungen über dem öffentlichen Fußweg an der Neuen Straße und am Kopfbau Neue Straße/Sattlergasse während der in der Innenstadt geltenden Beleuchtungszeiträume zu beleuchten. Die Gesamtbeleuchtungsstärke unter den Arkaden muss mind. 5 Lux betragen. In den späten Nachtstunden (ab 1:00 Uhr) kann die Beleuchtungsstärke um 50 % reduziert werden.
- (4) Der Vorhabenträgerin obliegt gegebenenfalls die Versetzung der Parkleitanzeige auf der Mittelinsel in der Neuen Straße in Abstimmung der Stadt.

§ 14 Gestaltung

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt. Die aktuellen Zeichnungen (Anlagen 3) werden Bestandteil des Durchführungsvertrags. Konstruktion und Material der Fassaden werden wie folgt festgelegt:
 - a) Das Gebäude Neue Straße 58-60 erhält eine Klinkerfassade. Fassade und Fensteprofile sind zu bemustern und mit der Stadt abzustimmen.
 - b) Das Gebäude Neue Straße 66 erhält eine Fassade aus Betonfertigteilen. Fassade und Fensterprofile sind zu bemustern und mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten beide Baukörper Flachdächer. Für die Gestaltung der Dachlandschaft gilt:
 - a) Flachdächer erhalten, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, eine Abdeckung aus Betonplatten.
 - b) Technische Aufbauten sind nur in dem in den Entwurfsunterlagen dargestellten Maße zulässig und einzuhausen. Die Ausführung ist im Vorfeld mit der Stadt anzustimmen.
- (3) Abweichungen von gestalterischen Vereinbarungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.
- (4) Die Vorhabenträgerin beauftragt die für den Entwurf verantwortlichen Architekturbüros mit der weiteren Planung (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm die künstlerische Oberleitung für die nicht beauftragten Leistungsphasen sowie die Planung der gestaltungsrelevanten Leitdetails.

§ 15 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 60 cm auszuführen. In Absprache mit der Stadt kann das Logo der Sparkasse an geeigneter Stelle im Bereich der geschlossenen Wandfläche an der östlichen Seite des Kopfbaus auch höher angebracht werden.
- (3) Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- (4) Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

§ 16 Grundstückserwerb/Überbauungsrechte

- (1) Die Grundstücksgrenzen im Geltungsbereich werden entlang der aufgehenden Erdgeschoss-/Sockelgeschosswände der Neubauten neu gezogen. Das Vorhaben bedarf somit umfangreicher Grundstücksarrondierungen.
- (2) Der öffentliche Gehweg im Bereich Neuen Straße 58-60 wird mit Arkaden überstellt. Zudem kragt das Gebäude Neue Straße 66 ab dem 1. Obergeschoss in die öffentlichen Verkehrsfläche der Neuen Straße bzw. der Sattlergasse aus. Die durch Arkaden oder Auskragungen überstellten öffentlichen Flächen bleiben im Eigentum der Stadt.

- (3) Teile der öffentlichen Verkehrsflächen an der Neuen Straße, an der Sattlergasse und am Weinhof werden durch Kellergeschosse unterbaut. Diese Flächen bleiben im Eigentum der Stadt.
- (4) Die Fußgängerverbindung über die öffentliche Treppenanlage zwischen den beiden Neubauten wird durch Kellergeschosse unterbaut und mit einem Verbindungssteg überbaut. Die Treppenanlage bleibt ebenfalls im Eigentum der Stadt.
- (5) Die Vorhabenträgerin hat mit der Stadt im Vorgriff auf die notarielle Beurkundung eines Kaufvertrages, der auch die dingliche Sicherung und Abgeltung von Über- und Unterbauten beinhalten wird, am 7.2.2011/22.2.2011 bzw. 14.12.2011/09.01.2012 eine Besitzübergabvereinbarung über ergänzende Bauflächen getroffen. Es besteht Einigkeit darüber, dass diese Vereinbarungen zu einem späteren von der Stadt zu bestimmenden Zeitpunkt durch den Kaufvertrag ersetzt werden.

§ 17 Denkmalschutz

- (1) Wird im Zuge der Baumaßnahmen über die bereits archäologisch untersuchten Bereiche hinaus in den historischen Boden eingegriffen, ist damit zu rechnen, dass bei diesen Arbeiten archäologische Befunde angeschnitten werden. Der vorgesehene Arbeitsverlauf ist gegebenenfalls mindestens zwei Wochen vor Arbeitsbeginn mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26 – Denkmalpflege abzustimmen, damit die notwendige archäologische Begleitung sichergestellt werden kann.
- (2) Im abgebrochenen Gebäude Neue Straße 58 befand sich ein schmiedeeiserner Sperrkettenhaken. Dieser ist ein Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz und daher an gleicher Stelle in den Neubau wieder einzubauen.

§ 18 Kampfmittel

Die Vorhabenträgerin beantragt gegebenenfalls für neu zu bebauende Bereiche beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) eine multipolare Luftbildauswertung und führt die sich daraus ergebenden weiteren Maßnahmen im Benehmen mit dem KMBD durch.

Teil V Kostentragung

§ 19 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Jeder Vertragspartner übernimmt die Kosten für die von ihm zu erbringenden Leistungen gemäß § 5 (1) dieses Vertrags. Einzige Ausnahme bildet § 5 Abs. (1) c): Für die genannten, von der Stadt auszuführenden Arbeiten trägt die Vorhabenträgerin die Kosten.
- (3) Erschließungsbeiträge nach BauGB bzw. nach KAG für den Anschluss des Geltungsbereich an die Neue Straße, die Sattlergasse, den Weinhof, den Weinhofberg bzw. die Lautengasse fallen nicht an.
- (4) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für projektbedingte Maßnahmen der Leitungsverlegung gem. § 5 (2) dieses Vertrags inklusive der Versetzung der Schaltschränke und gegebenenfalls der Parkleitanzeige.
- (5) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Beleuchtung der geplanten Arkaden und Auskragungen im Bereich der öffentlichen Gehwegflächen (Erstellung, Unterhalt und Betrieb).
- (6) Der Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.

- (7) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend der Vereinbarungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege gem. § 17 dieses Vertrags.
- (8) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle sich ggf. daraus ergebenden Folgemaßnahmen gem. § 18 dieses Vertrags.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 20 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Frauenstraße – Neue Straße - Schlegelgasse“, Plan Nr. 110.3/40 (siehe Anlage 1) 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 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 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 sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 23 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.

§ 24 Form, Ausfertigungen

Der Vertrag wird notariell beurkundet. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Der beurkundete Vertrag wird Bestandteil des Grundstückskaufvertrags nach § 16 Abs. 5.

§ 25 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.

§ 26 Wirksamwerden

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch

- a) das Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und
- b) die Genehmigung des Vorhabens aus § 3 dieses Vertrages nach § 49 der Landesbauordnung und
- c) das rechtsverbindliche Zustandekommen des Grundstückskaufvertrags (vgl. § 16) zwischen der Stadt als Verkäufer und der Vorhabenträgerin als Erwerber sowie einer Regelung die erforderlichen Über-/Unterbauungsrechte betreffend.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift