

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Hirschstraße 6“

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

**und**

**die Alfred Friedrich GmbH**  
Hirschstraße 6, 89073 Ulm  
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)  
vertreten durch Herrn Stefan Lang  
Geschäftsführer

**schließen folgenden Vertrag:**

## **Präambel**

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Alfred Friedrich GmbH Ulm zur Neubebauung des Grundstücks Flst.Nr. 127/2 (Hirschstraße 6) auf der Gemarkung Ulm.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Gebäude Hirschstraße 6 abzurechen und in veränderter Form wieder aufzubauen. Die Vorhabenträgerin hat in enger Abstimmung mit der Stadt einen Gebäudeentwurf entwickelt. Dieser Entwurf ist durch das geltende Planungsrecht nicht gedeckt. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung werden daher für das Bauvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, indem ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

## **Teil I – Allgemeines**

### **§1 Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der Alfred Friedrich GmbH Ulm auf dem Grundstück Flst.Nr. 127/2 (Hirschstraße 6) der Gemarkung Ulm.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hirschstraße 6“, Plan Nr. 110.6/102.

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
  - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hirschstraße 6“, Plan Nr. 110.6/102 vom 15.02.2012 (Anlage 1);
  - b) Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Architekturbüros Nething Generalplaner, Neu-Ulm vom 15.02.2012 (Anlage 2);
  - c) Darstellung der notwendigen Flächenarrondierung (Anlage 3).
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 - 3 vollständig vorliegen.

## **Teil II – Vorhaben**

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

- (1) Die Neubaukonzeption sieht vor, den bestehenden Baukörper abzurechen und durch ein Gebäude mit 5 Geschossen bis zur Traufe zuzüglich zweier weiterer Geschosse im Dachraum neu zu bebauen. Das Gebäude schließt im Norden und Westen unmittelbar an die bestehende Bebauung der angrenzenden Grundstücke an.
- (2) Die Erschließung des Ladengeschäfts erfolgt von der Hirschstraße aus. Das Treppenhaus mit Aufzug, das die darüberliegenden Geschosse erschließt, ist an die Pfauengasse angebunden. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze können angesichts der eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeiten innerhalb der Fußgängerzone (Hirschstraße, Pfauengasse) und der beengten Grundstückssituation im Winkel vollflächig überbauter Nachbargrundstücke nicht sinnvoll hergestellt werden. Auf einen Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung muss daher verzichtet werden. Die nach VwVStellplätze für gewerbliche Nutzungen nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens finanziell abgelöst.
- (3) Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen, im 2., 3. und 4. Obergeschoss sind Büros/Praxen vorgesehen. In den Dachgeschossen ist Wohnnutzung geplant. Da derzeit noch nicht alle Flächen abschließend vermarktet sind, wird die zulässige Art der baulichen Nutzungen um die an diesem Standort städtebaulich vertretbaren Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO erweitert.

- (4) Die Höhe der baulichen Anlage wird über die maximal zulässige Firsthöhe (FH) als absolute Höhe ü.NN im neuen System definiert. Die zulässige Firsthöhe wird auf max. 503,0 m ü.NN festgesetzt. Diese Höhenbeschränkung orientiert sich am vorhandenen Spektrum der Gebäudehöhen in der näheren Umgebung, insbesondere an der Traufhöhe des gegenüberliegenden Gebäudes Hirschstraße 4.
- (5) Das Satteldach orientiert sich giebelständig zur Hirschstraße und traufständig zur Pfauengasse. Die Dachneigung beträgt ca. 53°. Die geplante Firsthöhe des Gebäudes liegt bei ca. 502,25 m ü.NN. Die relative Höhe beträgt damit ca. 25,0 m über dem Niveau der Hirschstraße.
- (6) Mit der Neubebauung wird einerseits das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Geschäftslage besser ausgenutzt; andererseits bietet die Neubebauung die Chance, den Baublock in städtebaulich angemessener Weise zu ergänzen und dessen Baufluchten an der Ecke Hirschstraße/Pfauengasse zu korrigieren.
- (7) Auf die detailliertere Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der 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 des in § 3 beschriebenen Nutzungsspektrums.
- (3) Sie wird spätestens innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 2 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, etwa infolge archäologischer Befunde, 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 öffentliche Erschließungsanlagen**

- (1) Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen im Zuge der Bauarbeiten sind nach deren Abschluss von der Vorhabenträgerin auszugleichen und die Erschließungsanlagen in der vormals bestehenden Qualität und Ausführung wiederherzustellen. Pflasterbeläge sind durch die Vorhabenträgerin aufzunehmen und zwischenzulagern. Defekte Pflastersteine sind durch neue, identische Steine zu ersetzen. Die Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt, vertreten durch die Abteilungen Verkehrsplanung und Verkehrsinfrastruktur.

- (2) 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.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit der Stadt, den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver-/ Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet gegebenenfalls so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

## **§ 6 Baudurchführung**

- (1) Die Höhenlage der künftigen Gebäudezugänge ist an die bestehenden Belagshöhen der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen. Die diesbezügliche Planung ist mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Verkehrsplanung, abzustimmen.
- (2) Gegebenenfalls erforderliche Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen.
- (3) 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.

## **§ 7 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) 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.
- (2) Vom Tage des Beginns der Eingriffe in öffentliche Erschließungsflächen 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 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.

## **Teil IV Besondere Regelungen**

### **§ 8 technische Infrastruktur**

- (1) In öffentlicher Fläche innerhalb des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien. Sollte eine Verlegung der Leitungen bzw. sollten Maßnahmen zu deren Schutz notwendig werden, sind die anfallenden Kosten vom Verursacher zu erstatten.
- (2) Die Vorhabenträgerin beantragt rechtzeitig bei der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH die Trennung der bestehenden Hausanschlussleitungen und beauftragt die SWU mit der Durchführung der Trennung. Die einschlägigen Regeln zum Schutz unterirdischer Leitungen im Zuge von Baumaßnahmen sind zu beachten.
- (3) Im Umfeld des Bauvorhabens in der Pfauengasse befindet sich eine Reihe von Straßenlaternen. Der Schutz der Laternen bzw. gegebenenfalls der Abbau, die Zwischenlagerung und Wiederaufstellung der Laternen ist einvernehmlich mit der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH und der Stadt Ulm, vertreten durch die Abteilungen Verkehrsplanung und Verkehrsinfrastr-

ruktur abzustimmen. Die Beleuchtung der betroffenen öffentlichen Gassenabschnitte während der Bauphase ist weiterhin zu gewährleisten.

### **§ 9 Ersatz/Erhalt von Bäumen**

- (1) Die beiden Baumhasel in der Pfauengasse westlich des Planungsgebiets können im Zuge der Bauausführung nicht erhalten werden. Die Bäume sind im Anschluss an die Baumaßnahmen durch Solitärbäume (fünffach verpflanzt) aus extra weitem Stand mit 30 bis 35 cm Stammdurchmesser zu ersetzen. Die Baumquartiere sind bis zur Wiederbepflanzung zu schützen. Das Substrat in den Baumquartieren muss ausgebaut und bei Wiederbepflanzung durch ein zertifiziertes Baumsustrat ersetzt werden (ca. 8 m<sup>3</sup> pro Baum). Ferner leistet die Vorhabenträgerin bis zur Übergabe in den städtischen Unterhalt eine einjährige Fertigstellungspflege sowie eine zweijährige Entwicklungspflege. Im Anschluss an diese Fristen erfolgt die endgültige Abnahme durch die Stadt. Auf die naturschutzrechtlichen Regelungen über die Periode für Baumfällungen wird verwiesen.
- (2) Die Platane in der Hirschstraße südöstlich des Planungsgebiets ist zu erhalten und zu schützen. Im Zuge der Baumaßnahme ist ein Kronenschnitt erforderlich. Dieser ist von der Vorhabenträgerin zu beauftragen und in Abstimmung mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Grünflächen, von qualifiziertem Fachpersonal durchzuführen.

### **§ 10 Gestaltung**

- (1) Grundlage für die Gestaltung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. Anlage 2 zu diesem Vertrag. Abweichungen von gestalterischen Vereinbarungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden und Dachflächen mit der Stadt einvernehmlich und rechtzeitig abzustimmen.
- (2) Material und Farbigkeit der Fassaden/Fassadenöffnungen sowie der Dächer sind zu bemustern und bedürfen der Zustimmung der Stadt, vertreten durch die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht.
- (3) Haustechnische Anlagen auf den Dächern sind unzulässig.
- (4) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung des Gesamtprojektes (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm gegebenenfalls die künstlerische Oberleitung für nicht beauftragte Leistungsphasen sowie die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails.

### **§ 11 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Einheit ist max. eine Werbeanlage, bei Einheiten über Eck max. eine Werbeanlage pro Fassade zulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses angebracht werden. Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 60 cm auszuführen. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.
- (3) Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- (4) Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

### **§ 12 Denkmalschutz**

- (1) Das Vorhaben liegt gemäß dem archäologischen Stadtkataster für die Stadt Ulm innerhalb des archäologischen Interessenbereichs. Anhand der Aktenlage ist allerdings davon auszugehen, dass große Teile der archäologisch bedeutsamen Schichten bereits durch die bestehende Unterkellerung zerstört wurden. In ungestörten Randbereichen, insbesondere im

Bereich der bislang nicht bebauten Flächen, muss jedoch mit Funden und Befunden gerechnet werden. Vor Baubeginn sind daher folgende Maßnahmen zu treffen:

- a) Die Vorhabenträgerin ermöglicht dem Landesamt für Denkmalpflege die archäologische Begleitung der Erdarbeiten, wenn infolge der modernen Bodeneingriffe eine archäologische Ausgrabung im Vorfeld der Baumaßnahme nicht notwendig ist. In diesem Fall ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens drei Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.
  - b) Die Vorhabenträgerin räumt dem Landesamt für Denkmalpflege gegebenenfalls die Möglichkeit zur Fundbergung und Funddokumentation ein.
- (2) In Bereichen, die nicht durch Kellereinbauten modern gestört sind, darf mit den Erdarbeiten gegebenenfalls erst begonnen werden, wenn die Kulturdenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen sind. Der Zeitplan ist rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
- (3) Sollten die Voruntersuchungen bzw. die Grabungsergebnisse dies erfordern, bleiben weitere Bestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten.

### **§ 13 Grunderwerb**

Der Neubau weicht sowohl an der Hirschstraße als auch an der Pfauengasse geringfügig vom Verlauf der bestehenden Grundstücksgrenzen ab (Anlage 3). Die Vorhabenträgerin schließt mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, einen gesonderten Vertrag, der die notwendige Grundstücksarrondierung regelt.

### **§ 14 Kampfmittel**

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

## **Teil V Kostentragung**

### **§ 15 Kostenübernahme**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrags.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle projektbedingten Maßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen, Ver-/Entsorgungsleitungen und Straßenbeleuchtung.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.
- (4) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Entfernung und den Ersatz der betroffenen Bäume in der Pfauengasse sowie für den notwendigen Kronenschnitt der Platane in der Hirschstraße gemäß § 9 dieses Vertrags.
- (5) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend den Vereinbarungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 12 dieses Vertrags.
- (6) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle sich ggf. daraus ergebenden Folgemaßnahmen gem. § 14 dieses Vertrags.

## **Teil VI Schlussbestimmungen**

### **§ 16 Bindung an den Vorhabenplan**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hirschstraße 6“, Plan Nr. 110.6/102 (siehe Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

### **§ 17 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.

### **§ 18 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.

### **§ 19 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.

### **§ 20 Form, Ausfertigungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Der Vertrag ergeht als unterzeichnetes Original in je einer Ausfertigung an die Vertragspartner.

### **§ 21 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 Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## § 22 Wirksamwerden

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch

- a) das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- b) die Genehmigung des Vorhabens aus § 3 dieses Vertrags nach § 49 der Landesbauordnung.
- c) das rechtsverbindliche Zustandekommen eines Vertrags zur Grundstücksarrondierung (vgl. § 13) zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

---

Datum, Unterschrift

---

Datum, Unterschrift