

**Städtebaulicher Vertrag  
zum Bauvorhaben „Karl-Schefold-Straße 1“**

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

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

**und**

**das Land Baden Württemberg,  
vertreten durch Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Ulm  
Mähringer Weg 148, 89075 Ulm,**

(nachfolgend „Land“ genannt)  
vertreten durch Herrn Wilmuth Lindenthal  
Amtsleiter

**schließen folgenden Vertrag:**

## **Präambel**

Das Land Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Ulm, beabsichtigt den Bau eines neuen Gebäudes für die Ulmer Staatsanwaltschaft an der Karl-Schefold-Straße sowie den Abbruch der sanierungsbedürftigen Immobilien der Staatsanwaltschaft an der Olgastraße. Zudem soll auf gleichem Grundstück ein weiteres Büro- und Geschäftshaus mit Tiefgarage entstehen (2. Bauabschnitt). Für dieses Gesamtprojekt schafft die Stadt Ulm neues Planungsrecht.

Im Unterschied zum genannten Projekt für die Staatsanwaltschaft steht zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans noch nicht fest, wann der 2. Bauabschnitt realisiert werden soll und wer als Vorhabenträger auftreten wird. Beide Bauabschnitte sind räumlich und funktional eng miteinander verbunden. Um einerseits sicherzustellen, dass die auf einer Wettbewerbsentscheidung basierende städtebauliche Gesamtplanung für das Grundstück tatsächlich zur Umsetzung gelangt und andererseits die zu erwartenden Interimzustände städtebaulich verträglich gestaltet werden, schließt die Stadt Ulm mit dem Land Baden-Württemberg als dem Grundstückseigentümer diesen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 des Baugesetzbuchs (BauGB).

## **Teil I – Allgemeines**

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben des Landes Baden-Württemberg zur Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes für die Staatsanwaltschaft Ulm auf dem Grundstück Flst.Nr. 439 (Karl-Schefold-Straße 1) sowie ein noch nicht näher bestimmtes Vorhaben zur Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage auf selbigem Grundstück.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Karl-Schefold-Straße 1“, Plan Nr. 111.3/36 (siehe Anlage 1).

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (1) Bestandteile dieses Vertrags sind
  - a) Lageplan zum Bebauungsplan „Karl-Schefold-Straße 1“ mit Umgriff des Vertragsgebiets (Anlage 1) vom 04.02.2013;
  - b) Gesamtplanung des Büros Schulz & Schulz Leipzig gemäß dem Ergebnis des Planungswettbewerbs „Neubau der Staatsanwaltschaft in Ulm“ vom 22.09.2010 (Anlage 2);
  - c) Bauantrag des Büros Schulz & Schulz Leipzig für den 1. Bauabschnitt (Neubau Staatsanwaltschaft) vom 22.03.2013 (Anlage 3);
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 3 vollständig vorliegen.

## **Teil II – Vorhaben**

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

Das Land beabsichtigt, auf dem Grundstück Flurstück Nr. 439 der Gemarkung Ulm einen Neubau für die Ulmer Staatsanwaltschaft zu erstellen. Aus diesem Anlass hat das Land im Jahr 2010 unter Mitwirkung der Stadt Ulm den Planungswettbewerb „Neubau der Staatsanwaltschaft in Ulm“ durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs war die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks und die Planung eines neuen Gebäudes für die Staatsanwaltschaft. Wettbewerbsvorgabe war u.a. die Umsetzbarkeit der Gesamtmaßnahme in zwei Bauabschnitten. Aus dem Wettbewerb ging das Architekturbüro (AB) Schulz & Schulz aus Leipzig als erster

Preisträger hervor, dessen Arbeit zur Grundlage für die bauliche Umsetzung bestimmt wurde. Dieser Entwurf (Anlage 2) sowie der darauf aufbauende Bauantrag von AB Schulz & Schulz für den 1. Bauabschnitt (Anlage 3) bilden die Grundlage für den vorliegenden Vertrag.

Im ersten Schritt soll das neue Gebäude der Staatsanwaltschaft nördlich des bestehenden Justizhochhauses (Olgastraße 109) errichtet werden. Nach Fertigstellung dieses 1. Bauabschnitts (BA 1) zieht die Justizverwaltung aus dem Hochhaus sowie aus dem Verwaltungsgebäude Olgastraße 107, das sich westlich des Hochhauses auf gleichem Flurstück befindet, in den Neubau um.

Das Hochhaus wurde Ende der 1950er Jahre erbaut und bedarf einer Generalsanierung, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten jedoch nicht realisierbar ist. Unmittelbar im Anschluss an den Umzug erfolgt daher der Abbruch des Hochhauses und des Gebäudes Olgastraße 107. An dieser Stelle wird im Zuge des 2. Bauabschnitts (BA 2) ein weiterer Neubau für Büro- und Verwaltungsnutzungen errichtet, der das angestrebte städtebauliche Ensemble am Eingang der Karl-Schefold-Straße ergänzt.

Für den BA 1 sind im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zunächst oberirdische Stellplätze im Sinne einer Übergangsregelung bis zur Fertigstellung von BA 2 vorgesehen. Mit der Realisierung des BA 2 ist die Errichtung einer Tiefgarage verbunden, die den Stellplatzbedarf der Gesamtmaßnahme befriedigt; die provisorische Stellplatzanlage wird unmittelbar nach Fertigstellung der Tiefgarage zurückgebaut.

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Das Land verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrags.
- (2) Es wird innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und nach Erteilung der vollständigen Baufreigabe den 1. Bauabschnitt (Neubau Staatsanwaltschaft) fertig stellen.
- (3) Es wird nach dem Umzug der Staatsanwaltschaft aus dem Justizhochhaus Olgastraße 109 bzw. aus dem angrenzenden Gebäude Olgastraße 107 in den Neubau den Altbestand unverzüglich abrechnen. Eine Nachnutzung der Gebäude ist ausgeschlossen.
- (4) Für den Fall, dass der BA 2 nicht unmittelbar im Anschluss an den Abbruch des Gebäudebestands umgesetzt werden kann, verpflichtet sich das Land, die unbebauten Freiflächen auf der Basis einer mit der Stadt Ulm abzustimmenden Freianlagenplanung zu gestalten.
- (5) Das Land beabsichtigt, nach Fertigstellung des BA 1 auch den BA 2 zu realisieren.
- (6) Auf Antrag des Lands soll die Frist aus Absatz 2 durch die Stadt verlängert werden, soweit diese aus nicht von ihm zu vertretenden Gründen nicht eingehalten werden kann und solche zwingende Gründe der Stadt nachvollziehbar dargelegt werden.
- (7) Das Land verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn es die Trägerschaft des Vorhabens oder Teile daraus einem Dritten überträgt.

### **Teil III – Erschließungsanlagen**

#### **§ 5 Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen**

- (1) Baustellenbedingte Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen sind nach deren Abschluss vom Land auszugleichen und die öffentlichen Erschließungsanlagen in der vormals bestehenden Qualität und Ausführung wiederherzustellen. Plattenbeläge sind durch das Land aufzunehmen und zwischenzulagern. Defekte Platten sind durch neue, identische Platten zu ersetzen. Die Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt durch das

Land in enger Abstimmung mit der Stadt, vertreten durch die Abteilungen Verkehrsplanung und Verkehrsinfrastruktur. Erfüllt das Land seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat es dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt es bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Landes ausführen zu lassen.

- (2) Das Land hat durch Abstimmung mit der Stadt, mit den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver-/ Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet gegebenenfalls so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen ist.

### **§ 6 Baudurchführung**

- (1) Sollten sich durch die Planung Änderungen in der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben, sind diese mit der Stadt, 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 an öffentlichen Verkehrsflächen zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die Beseitigung festgestellter Mängel in angemessener Frist zu verlangen.

### **§ 7 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Dem Land obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können. Das Land hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.
- (2) Vom Tage des Beginns der Eingriffe in öffentliche Erschließungsflächen an trägt das Land für die durch das Land ausgeführten Arbeiten die Verkehrssicherungspflicht. Es haftet dort 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 das Land die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Das Land stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

## **Teil IV Besondere Regelungen**

### **§ 8 technische Infrastruktur**

- (1) Die Straßenbeleuchtung im Bereich der Olgastraße besteht aus abgespannten Seilleuchten. Das Land verpflichtet sich, Seilabspannungen für die Straßenbeleuchtung an der Fassade der Neubauten zu dulden.
- (2) In der Olgastraße befinden sich Fahrleitungen für die Straßenbahn. Das Land verpflichtet sich, im Bedarfsfall Wandanker zur Abspannung von Fahrleitungen an geeigneter Stelle der Fassade dauerhaft kostenfrei zu dulden und Zugang für Inspektion und Wartung zu gewährleisten. Dazu sind gegebenenfalls bereits bei der Planung Stützpunkte für Wandanker konstruktiv und statisch zu berücksichtigen (Zugkraft: ca. 12 kN). Der Bedarf ist im Vorfeld der Bauausführung mit den Stadtwerken (SWU-Verkehr) abzustimmen.
- (3) Das Land verpflichtet sich, die mit öffentlichem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit belegten privaten Grundstücksflächen während der Nachtstunden so zu beleuchten, dass die Verkehrssicherheit stets gewährleistet ist. Die Beleuchtung ist mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Verkehrsplanung, abzustimmen.

## **§ 9 Stellplätze**

- (1) Alle baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgarage wird im Zuge des BA 2 errichtet. Westlich des BA 1 können dauerhaft bis zu fünf ebenerdige Stellplätze für Besucher/Behinderte ausgewiesen werden.
- (2) Im Zeitraum zwischen der Inbetriebnahme des BA 1 und der Fertigstellung der Tiefgarage im Zuge des BA 2 werden alle baurechtlich notwendigen Stellplätze für den BA 1 ebenerdig im rückwärtigen Bereich des Grundstücks angelegt. Die Erschließung der temporären Stellplätze erfolgt über die Karl-Schefold-Straße. Unmittelbar mit Inbetriebnahme der Tiefgarage wird das Land die oberirdische Stellplatzanlage mit Ausnahme der Besucher-/Behindertenstellplätze aufgeben und zurückbauen.

## **§ 10 Gestaltung der Gebäude**

- (1) Die Gestaltung der Fassaden/des Daches für den BA 1 wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt. Die aktuellen Zeichnungen (Anlage 3) werden Bestandteil dieses Vertrags. Konstruktion und Material der Gebäude werden wie folgt festgelegt:
  - a) Die Gebäude erhalten hinterlüftete Natursteinfassaden. Fassadenmaterial und Fensterprofile sind zu bemustern und mit der Stadt abzustimmen.
  - b) Das Flachdach erhält eine extensive Dachbegrünung.
  - c) Technische Aufbauten sind nur auf max. 10 % der Dachfläche zulässig; diese sind zusammenzufassen und einzuhausen. Die Ausführung ist im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Die Vereinbarungen zur Gestaltung des Daches sowie der Fassaden (Struktur, Formate und Anordnung der Fassadenöffnungen, Materialien) gemäß Abs. 1 werden entsprechend der Wettbewerbsplanung (Anlage 2) auch auf den BA 2 übertragen.
- (3) Abweichungen von gestalterischen Vereinbarungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.
- (4) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung für beide Bauabschnitte (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm die künstlerische Oberleitung für die nicht beauftragten Leistungsphasen sowie die Planung der gestaltungsrelevanten Leitdetails.

## **§ 11 Gestaltung der Freianlagen**

- (1) Das Land verpflichtet sich bzw. seine Rechtsnachfolger im Zuge der Realisierung des BA 2 zur Herstellung der Freianlagen auf Basis der Wettbewerbsplanung des AB Schulz & Schulz (Anlage 2). Die vertiefte Ausführungsplanung ist einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Das Land verpflichtet sich im Zuge der Realisierung des BA 1 zur Herstellung der Freianlagen im Interimszustand gemäß § 4 (4) dieses Vertrags. Erfolgt der Beginn der Bauarbeiten für den BA 2 nachweislich weniger als 3 Monate nach Inbetriebnahme des BA 1, kann nach Absprache mit der Stadt auf die zwischenzeitliche Freianlagengestaltung im Baufeld BA 2 verzichtet werden.
- (3) Nebenanlagen zur Unterbringung von Müll und Gerätschaften sind auf dem Grundstück nicht zulässig und stattdessen in den Gebäuden bzw. in der Tiefgarage unterzubringen. Abweichend von dieser Regelung kann an geeigneter Stelle im rückwertigen Bereich eine überdachte Fahrradabstellanlage mit integrierter Abstellmöglichkeit für einen Schneepflug errichtet werden.

## **§ 12 Besonderer Artenschutz**

- (1) Gemäß den Bestimmungen zum Allgemeinen Artenschutz nach §§ 39 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie zur Vermeidung von Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen (V) erforderlich:
  - V1 Vor Beginn von Rodungs- und Fällmaßnahmen von Gehölzen sowie von Abrissmaßnahmen von Gebäuden führt das Land eine ökologische Baubegleitung durch; diese ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Ulm abzustimmen.
  - V2 Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Wochenstuben durch eine Beseitigung von Strukturen, die Vogelarten einen Nistplatz oder Fledermäusen ein Quartier bieten, erfolgt die Baufeldfreimachung (Abbruch von Gebäuden, Mauern etc., Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brutsaison, bevorzugt in den Wintermonaten (Oktober bis Februar).
  - V3 Sollten Abrissarbeiten im Sommerhalbjahr (März bis September) stattfinden, so hat das Land vorher zwingend die Gebäude auf Fledermausvorkommen (Schlafquartiere, Wochenstuben) und Nester mit Eiern von Vögeln zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Bei Auffinden entsprechender Fledermaus- oder Vogelvorkommen sind weitergehende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
  - V4 Die Gebäude sind seitens des Landes mit Ersatzquartieren für Fledermäuse sowie Nisthilfen für Brutvögel (Mauersegler, Hausrotschwanz) zu bestücken. Die technische Ausführung der Ersatzquartiere und Nisthilfen ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vorzusehen sind mindestens (vorbehaltlich weitergehender Erfordernisse, s. V1): 2 Fledermausflachkästen, 2 Niststeine für Mauersegler, 2 Nisthilfen für Hausrotschwanz.

## **Teil V Kostentragung**

### **§ 13 Kostenübernahme**

- (1) Das Land trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Das Land trägt die Kosten für baubedingte Anpassungen und Wiederherstellungen öffentlicher Erschließungsflächen gem. § 5 (1) dieses Vertrags.
- (3) Das Land trägt die Kosten für projektbedingte Maßnahmen der Leitungsverlegung gem. § 5 (2) dieses Vertrags.
- (4) Das Land trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.
- (5) Das Land trägt die Kosten für die Beleuchtung der mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit belegten Freiflächen (Erstellung, Unterhalt und Betrieb) gem. § 8 dieses Vertrags.
- (6) Das Land trägt die Kosten für die Herstellung der mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit belegten Freiflächen (Erstellung, Unterhalt und Betrieb) sowie deren Interimgestaltung gem. § 11 dieses Vertrags.
- (7) Das Land trägt die Kosten für alle Maßnahmen des Artenschutzes gemäß § 12 dieses Vertrags.
- (8) Das Land trägt gegebenenfalls die Kosten für archäologische Untersuchungen entsprechend den Vereinbarungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege.
- (9) Ferner trägt das Land die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle sich ggf. daraus ergebenden Folgemaßnahmen.

## **Teil VI Schlussbestimmungen**

### **§ 14 Bindung an den Bebauungsplan**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des Bebauungsplans „Karl-Schefold-Straße 1“, Plan Nr. 111.3/36 (siehe Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

### **§ 15 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vertragspartners, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

### **§ 16 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.

### **§ 17 Rechtsnachfolge**

Das Land verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Das Land haftet für die Erfüllung dieses Vertrags neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

### **§ 18 Form, Ausfertigungen**

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

### **§ 19 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.

## § 20 Wirksamwerden

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch

- a) das Inkrafttreten des Bebauungsplans und
- b) die Genehmigung des Vorhabens aus § 3 dieses Vertrages nach § 49 der Landesbauordnung.

Für die Stadt:

Für das Land:

---

Datum, Unterschrift

---

Datum, Unterschrift