

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Neue Straße 83“

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

**und**

**die Bauherrengemeinschaft Jehle/Wolf**  
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)  
bestehend aus der

Jehle Grundbesitz GbR  
[REDACTED]

vertreten durch die Gesellschafter Heike Jehle, Marcus Jehle, Martin Jehle und Jenni Jehle

und der  
Wolf Immobilien GmbH & Co. KG,  
[REDACTED]  
vertreten durch Herrn Bernhard Wolf (Geschäftsführer)

**schließen folgenden Vertrag:**

## **Präambel**

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Eigentümerfamilie Jehle, [REDACTED] gemeinsam mit der Wolf Immobilien GmbH & Co. KG, [REDACTED] zur Sanierung und Aufstockung des Gebäudes Neue Straße 83, Flst.Nr. 29/3 auf der Gemarkung Ulm. Die Familie Jehle und die Wolf Immobilien GmbH bilden eine Bauherrengemeinschaft.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt einen Teilabbruch des bestehenden Gebäudes Neue Straße 83 oberhalb des 1. Obergeschosses und die Neuerrichtung des 2., 3. und 4. Obergeschosses sowie der Dachgeschosse. 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 Bauherrengemeinschaft Jehle/Wolf auf dem Grundstück Flst.Nr. 29/3 (Neue Straße 83) der Gemarkung Ulm.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neue Straße 83“, Plan Nr. 110.1/93.

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
  - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neue Straße 83“, Plan Nr. 110.1/93 vom 21.03.2014 (Anlage 1);
  - b) Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Architekturbüros Kilian + Hagmann, Ulm vom 29.10.2013 (Anlage 2);
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 und 2 vollständig vorliegen.

## **Teil II – Vorhaben**

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

- (1) Im Zuge der Innenstadtentwicklung in Ulms Neuer Mitte soll das Gebäude Neue Straße 83 am neuen Maßstab für die nördliche Raumkante des Hans-und-Sophie-Scholl-Platzes ausgerichtet und um zwei Geschosse erhöht werden. Das Satteldach orientiert sich wie bisher giebelständig zur Neuen Straße. Die Dachneigung beträgt ca. 52°. Die geplante Firsthöhe des Gebäudes liegt bei ca. 502,70 m ü.NN; das entspricht einer relativen Höhe von ca. 23,30 m über dem Niveau der Neuen Straße.
- (2) Der Zwischenbau zum Gebäude Neue Str. 85 wird als schlanker Baukörper mit eigenständigem Erscheinungsbild entwickelt und um 3 Geschosse auf 5 Vollgeschosse zzgl. einer gefassten Dachterrasse erhöht.
- (3) Die Gewerbeeinheiten des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses einschl. der Arkaden an der Neuen Straße bleiben erhalten. Die Vollgeschosse über dem 1. Obergeschoss werden neu aufgebaut. Sie folgen an der Neuen Straße und der Brautgasse der vorhandenen Gebäudekontur und schließen unmittelbar an die bestehende Nachbarbebauung an. Auf der Hofseite wird die bislang offen liegende Technik über dem Erdgeschoss eingehaust; der Anbau sichert gleichzeitig den zweiten Fluchtweg für das 1. Obergeschoss. Die abgestuften Flachdachbereiche dienen zudem der Erschließung und werden den Wohnungen als Freiflä-

chen zugeordnet. Der bislang offene Müllstandort im Hof wird in das erweiterte Erdgeschoss intergriert.

- (4) In den neu zu errichtenden Geschossen über dem 1. Obergeschoss sind 9 Wohnungen als Geschoss- und Maisonette-Wohnungen geplant. Im 2. Dachgeschoss sind keine Aufenthaltsräume vorgesehen; die Flächen werden für verdeckt liegende Dachloggien und Nebenräume genutzt.
- (5) Erschließung und Andienung des Grundstücks erfolgen über die bestehenden Verkehrsflächen der Neuen Straße sowie der Brautgasse. Der Innenhof wird über den Münsterplatz, ehem. Stubengasse, erschlossen. Im Plangebiet sind keine Stellplätze vorhanden. Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut. Es besteht keine Möglichkeit Stellplätze herzustellen. Auf einen Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die zusätzlich geplanten Wohnungen muss daher verzichtet werden.
- (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 die Hofsituation aufzuwerten.
- (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 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) Im Falle von Eingriffen in öffentliche Erschließungsanlagen im Zuge der Bauarbeiten sind diese von der Vorhabenträgerin nach deren Abschluss auszugleichen und die Erschließungsanlagen in der vormals bestehenden Qualität und Ausführung wiederherzustellen. Pflaster-/Plattenbeläge sind durch die Vorhabenträgerin aufzunehmen und zwischenzulagern. Defekte Pflastersteine/Platten sind durch neue, identische Steine/Platten zu ersetzen. Die Wie-

derherstellung 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 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) Im Bereich der Über-/Unterbauung an der Neuen Straße befinden sich mehrere Stränge mit Versorgungsleitungen, die dauerhaft zu sichern sind. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bauliche Eingriffe rechtzeitig im Vorfeld mit den jeweils verantwortlichen Leitungsträgern abzustimmen.
- (3) Südlich des Bauvorhabens auf dem Hans-und-Sophie-Scholl-Platz befindet sich eine Reihe von Straßenlaternen. Der Schutz der Laternen bzw. gegebenenfalls der Abbau, die Zwi-

schenlagerung und Wiederaufstellung der Laternen ist einvernehmlich mit der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH und der Stadt Ulm, vertreten durch die Abteilungen Verkehrsplanung und Verkehrsinfrastruktur abzustimmen. Die Beleuchtung der betroffenen öffentlichen Gasabschnitte während der Bauphase ist weiterhin zu gewährleisten.

- (4) Die Straßenbeleuchtung im Bereich der Brautgasse besteht aus abgespannten Seilleuchten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Seilabspannungen für die Straßenbeleuchtung an der Fassade zu dulden. Müssen einzelne Abspannungen während der Bauphase verlegt werden, ist dies frühzeitig mit der Stadt, vertreten durch die Abteilungen Verkehrsplanung einvernehmlich abzustimmen.

## **§ 9 Erhalt von Bäumen**

Südlich des Baugrundstücks auf dem Hans-und-Sophie-Scholl-Platz befindet sich ein japanischer Schnurbaum (Sophora). Dieser Baum ist vor Einwirkungen durch die Baumaßnahme zu schützen.

## **§ 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/Dachaufbauten 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 (mindestens 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 Geschäft oder Einrichtung ist max. eine Werbeanlage, bei Einheiten über Eck max. eine Werbeanlage pro Fassade 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. 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 Über-/Unterbaurechte**

- (1) Das Gebäude Neue Straße 83 ragt mit den Arkaden an seiner Südseite über den öffentlichen Grund der Neuen Straße; zudem schiebt sich der bestehende Keller unter den öffentlichen Straßenraum. Desweiteren ragt die Fassade in einem schmalen Streifen an der nordwestlichen Gebäudeecke über den Straßenraum der Brautgasse. Hierfür existiert bislang keine dienstbarkeitliche Sicherung.

- (2) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Einräumung von Unter- und Überbaurechten zulasten öffentlicher Verkehrsflächen Entschädigungsansprüche auslöst. Die Vorhabenträgerin schließt mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, einen gesonderten Vertrag, der die Über- und Unterbaurechte in den genannten Bereichen regelt und sichert. Notar- und Grundbuchkosten gehen zulasten der Vorhabenträgerin.

## **Teil V Kostentragung**

### **§ 13 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 gegebenenfalls die Kosten für Schutzmaßnahmen an bestehenden Bäumen.

## **Teil VI Schlussbestimmungen**

### **§ 14 Bindung an den Vorhabenplan**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neue Straße 83“, Plan Nr. 110.1/93 (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 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.

### **§ 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**

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.

## **§ 18 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.

## **§ 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 Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ 20 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 zu Über-/Unterbaurechten (vgl. § 12) zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift