

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Olgastraße 110“

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

und

die Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO)
Marktplatz 18, 88471 Laupheim
vertreten durch Herrn Albert Klöckler, Vorstandsvorsitzender
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG Laupheim (GWO) auf dem Flurstück 419, Gemarkung Ulm (Olgastraße 110).

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, ihr Grundstück an der Ecke Olgastraße/Hafenbad weiterzuentwickeln. Im westlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein Wohnhaus aus den 1950er-Jahren; dieses soll erhalten und im Bereich der östlich anschließenden Grundstücksfläche um ein weiteres Wohngebäude ergänzt werden. Mit dem Neubau wird eine kriegsbedingte Baulücke an der Olgastraße geschlossen. Die Vorhabenträgerin hat in enger Abstimmung mit der Stadt einen Gebäudeentwurf entwickelt, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt.

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG Laupheim (GWO) auf dem Grundstück Flurstück Nr. 419 (Olgastraße 110) der Gemarkung Ulm.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Olgastraße 110“, Plan Nr. 110.1/94 (siehe Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Olgastraße 110“, Plan Nr. 110.1/94 vom 15.08.2014 (Anlage 1),
 - b) Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Büros ZG Architekten, Ulm vom 15.08.2014 (Anlage 2).
 - c) Lageplan mit Eintragung der notwendigen Grundstücksarrondierung bzw. der Flächen für Überbaurechte vom 14.08.2014 (Anlage 3)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 und 2 vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Die Vorhabenträgerin hat im Jahr 2012 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. In diesem konkurrierenden Verfahren hat sich das Architekturbüro ZG Architekten aus Ulm gegen drei weitere Mitbewerber durchsetzen können. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bindender Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, basiert auf dem Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie.
- (2) Das Projekt sieht einen neuen Baukörper an der Olgastraße mit sechs Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss mit Flachdach vor. Der neue Baukörper ergänzt die Bauflucht entlang der Olgastraße.
- (3) Im Gebäude sind 11 Wohneinheiten und 1 Büroeinheit untergebracht. Die Wohnungen werden als 2- und 3-Zimmer-Wohnungen ausgebildet, die Penthouse-Wohnung hat 4 Zimmer. An der West- und an der Südfassade befinden sich Loggien, die Penthouse-Wohnung erhält eine Dachterrasse. Der Neubau wird über eine gemeinsame Erschließungszone direkt an das Bestandsgebäude Olgastraße 110 angebunden, die einzelnen Einheiten über den Verbindungsbau zwischen Bestand und Neubau barrierefrei erschlossen. Zugangsmöglichkeiten zum Gebäude bestehen sowohl von der Olgastraße als auch von der Heimstraße aus.

- (4) Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Parkgarage im Sockelgeschoss des Gebäudes untergebracht und werden von der Heimstraße aus erschlossen. Dazu wird in Teilen ein raumsparendes Autolift-System verwendet. Insgesamt werden 13 Stellplätze hergestellt.
- (5) Ziel der Baumaßnahmen ist die Aufwertung und Stabilisierung des Quartiers zwischen Olga- und Heimstraße sowie die Erweiterung des innerstädtischen Wohnungsangebots auch für mittlere Einkommensgruppen. Mit dem Projekt wird dem Leitgedanken der Innenentwicklung Rechnung getragen - zugunsten bislang unbebauter Flächen im Außenbereich. Mit den vorliegenden Vorhaben gelingt die Schließung einer kriegsbedingten Baulücke und die räumliche Verknüpfung städtebaulicher Versatzstücke verschiedener Epochen.

§ 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 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. Plattenbeläge sind durch die Vorhabenträgerin aufzunehmen und zwischenzulagern. Defekte Platten sind durch neue, identische Platten zu ersetzen. Die Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung 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.

- (4) Für die Baugrubensicherung ist mit der Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung ein entsprechender Gestattungsvertrag abzuschließen.

§ 6 Baudurchführung

- (1) Die Höhenlage der Gebäude ist 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 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) Innerhalb des Projektumfangs befinden sich Strom- und Trinkwasseranschlüsse für das Gebäude Olgastraße 110; weitere Strom-, Gas- und Trinkwasserleitungen befinden sich im Umfeld des Planungsgebiets. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Anschlüsse/Leistungen rechtzeitig und in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu sichern bzw. zu verlegen.
- (2) Das bestehende Gebäude Olgastraße 110 ist an das Fernwärmenetz der Fernwärme Ulm GmbH (FUG) angeschlossen. Infolge des geplanten Neubaus ist es erforderlich, die im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt bestehende Hausanschlussleitung zu verlegen. Die Vorhabenträgerin stimmt die Verlegung des Anschlusses rechtzeitig mit der FUG ab.
- (3) Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Darüber hinaus befinden sich im Kreuzungsbereich Heimstraße/Hafenbad ein Kabelschacht und mehrere Verteilerschränke. Die Vorhabenträgerin stimmt ggf. notwendige Änderungen am Leitungsbestand bzw. an den bestehenden Standorten der Verteilerschränke rechtzeitig mit der Leitungsträgerin ab.
- (4) Der Neubau erfordert eine Anpassung der an Seilen abgespannten Straßenbeleuchtung in der Olgastraße; die Anker für die Seilabspannungen an den Fassaden müssen neu gesetzt werden. Die Vorhabenträgerin duldet einen entsprechenden Fassadenanker an ihrem Objekt zur Befestigung der Seilabspannungen und stimmt dessen Lage mit den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU) und der Stadt, vertreten durch die Abteilung Verkehrsplanung, ab.

§ 9 Grünflächen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die angrenzenden Verkehrsgrünflächen sowie die beiden Linden südlich des Plangebiets an der Heimstraße nach den Vorgaben der Abteilung Grünflächen der Stadt Ulm während der Bauphase vor Beschädigung 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 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. Sonnenkollektoren sind in Abstimmung mit der Stadt Ulm (Stadtbildpflege) zulässig, soweit diese flach geneigt montiert werden und sich hinter der Attika des Flachdachs verbergen.
- (4) Private Grundstücksflächen sind in Abstimmung mit der Stadt, vertreten durch die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, gärtnerisch anzulegen. Einfriedungen entlang der Heimstraße sind aus Sockeln und Pfeilern mit hinterpflanzten Stabgeländerfüllungen auszuführen.
- (5) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung des Gesamtprojektes (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm 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 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.
- (3) Werbeanlagen oberhalb der Traufkanten sind nicht zulässig.
- (4) Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- (5) Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

§ 12 Denkmalschutz

- (1) Das Areal befindet sich im Bereich der Steigbastion „Mittleck“, die um 1620 errichtet wurde. Im Zuge der Entfestigung Ulms 1801/02 ist die Anlage eingeebnet worden. Es ist somit davon auszugehen, dass sich im Boden noch Reste des Festungsbaus erhalten haben, wo bislang keine tiefgreifenden Bodeneingriffe erfolgt sind. Bei den dargestellten Überresten handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG.
 - Zur Beurteilung des Erhaltungszustandes der Überreste der Steigbastion „Mittleck“ führt die Vorhabenträgerin eine Baggersondierung (Entfernung des Oberbodens) nach Anweisung des Fachpersonals des Landesamtes für Denkmalpflege aus.

- Sind archäologische Kulturdenkmale im Boden erhalten, wird über das weitere Verfahren entschieden. Gegebenenfalls ist eine archäologische Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen.
 - Die Vorhabenträgerin beginnt mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme erst nach Freilegung, Dokumentierung und Bergung ggf. vorhandener Bodendenkmäler.
- (2) Die Vorhabenträgerin stimmt den vorgesehenen Arbeitsablauf frühzeitig vor Arbeitsbeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege ab, damit die notwendige archäologische Begleitung sichergestellt werden kann.
- (3) Sollten die Voruntersuchungen dies erfordern, bleiben weitere Bestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Baden Württemberg.

§ 13 Überbaurechte

Die Neubebauung greift in bislang öffentliche Grundstücksflächen an der Olgastraße ein; der Grundstücksverlauf muss entsprechend angepasst werden. Die neue Grundstücksgrenze folgt der geplanten, auf öffentlichen Grund ausgreifenden Gebäudekante im Erdgeschoss. Über öffentlichen Grund auskragende Bauteile ab dem 1. Obergeschoss werden mithilfe von Überbaurechten geregelt (siehe Anlage 3). Die Vorhabenträgerin schließt vor Baufreigabe mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, einen gesonderten Vertrag, der die notwendigen Grundstücksarrondierungen bzw. Überbaurechte 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 Verkehrs-/Grünflächen und Ver-/Entsorgungsleitungen, soweit gesetzliche Regelungen wie etwa das Telekommunikationsgesetz nichts Anderes bestimmen.
- (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 die archäologische Untersuchung entsprechend den zu treffenden Vereinbarungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 12 dieses Vertrags.
- (5) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle sich ggf. daraus ergebenden Folgemaßnahmen gem. § 12 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 „Olgastraße 110“, Plan Nr. 110.1/94 (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.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift