

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Klingensteiner Straße - Clarissenstraße“

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

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

und

die Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co.KG -GGU
Hinter dem Brot 19, 89073 Ulm,

(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)
vertreten durch Herrn Alishan Yigin,
Geschäftsführer

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co.KG –GGU. Das in innerörtlicher Lage Söflingens zwischen Klingensteiner Straße und Clarissenstraße brachliegende Areal soll zu einem neuen Wohnquartier entwickelt werden. Die geplanten Gebäude werden fußläufig über eine zentrale "Grüne Mitte" erschlossen. Die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze erfolgt in zwei Tiefgaragen, jeweils mit der Zufahrt von der Klingensteiner Straße und von der Clarissenstraße aus.

Die Vorhabenträgerin hat in Abstimmung mit der Stadt eine Planung erarbeitet, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt. Nach Inkrafttreten der Satzung sowie dem Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren soll die Baumaßnahme auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Bestimmungen dieses Vertrages realisiert werden.

Teil I – Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co.KG – GGU, Hinter dem Brot 19, 89073 Ulm auf den Flurstücken Nr. 972/3, 972/10, 972/11, 972/12, 972/13, 972/14, 972/15, 972/16, 972/17, 972/18, 972/19 und 972/24 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Klingensteiner Straße -Clarissenstraße“, Plan Nr. 160/106 (siehe Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klingensteiner Straße - Clarissenstraße“, Plan Nr. 160/106 vom 08.04.2014 (Anlage 1),
 - b) Vorhaben- und Erschließungsplan mit Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) von h4a Architekten BDA, Stuttgart vom 08.04.2014 (Anlage 2)
 - c) Ergänzende Baugrunduntersuchung vom 13.12.2013, GeoBüro Ulm (Anlage 3)
 - d) Stellungnahme zum Geotechnischen Untersuchungsbericht Dr. Hönig vom 28.01.2013 (Anlage 4)
 - e) Vordruck Bürgschaft für Vertragserfüllung (Anlage 5)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Die Neubaukonzeption sieht ein Wohnquartier mit insgesamt 6 Baukörpern vor, die fußläufig über eine zentrale "Grüne Mitte" erschlossen werden. Geplant sind 58 Wohneinheiten.
- (2) Das Gebäude östlich der Meinlohstraße 11-15 weist 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, alle weiteren Gebäude 3 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss auf. Die Dächer werden als extensiv begrünte Flachdächer ausgebildet.
- (3) Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Klingensteiner Straße mit 49 Stellplätzen und einer zweiten Tiefgarage mit signalgesteuerter Zufahrt von der Clarissenstraße mit 33 Stellplätzen innerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans nachgewiesen.

- (4) Für das Vorhabengebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben. Nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur im Erdgeschoss des Vorhabens zulässig. Auf Grund der geplanten Bebauungsstruktur kann es sich dabei nur um kleinere Einheiten ohne wesentliche Verkehrsauswirkungen handeln.
- (5) Auf die detailliertere Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.
- (6) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Freiflächengestaltung) mit der Stadt einvernehmlich abgestimmt und umgesetzt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Maßgaben dieses Vertrages. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Einhaltung der in § 3 Abs. 4 genannten Nutzungen.
- (2) Sie wird spätestens innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag bzw. ein Kennntnisgabeverfahren einreichen.
- (3) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht in einem Zeitraum von 3 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufrei-gabe fertiggestellt wurde.
- (4) 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.
- (5) 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 wiederherzustellen bzw. zu ergänzen. Bei Eingriffen in die Straßenfläche ist diese bis zur jeweiligen Straßenmitte, bei Eingriffen über die Straßenmitte hinaus vollständig wiederherzustellen; bei Eingriffen in den Gehweg bzw. in die öffentliche Parkfläche sind diese jeweils in Gänze zu erneuern. Die Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt durch die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit der Stadt, vertreten durch die Abteilungen Verkehrsplanung und Verkehrsinfrastruktur.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat durch Vergabe der Arbeiten zur Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen an ein fachlich geeignetes Straßen- und Tiefbauunternehmen dafür Sorge zu tragen, dass die geltenden Vorschriften und Richtlinien eingehalten werden.
- (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.

- (4) 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 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Arbeiten an öffentlichen Erschließungsflächen 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.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bäume und öffentliche Grünflächen in der im Rahmen 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. Das Errichten von Baustelleneinrichtungen bzw. das Lagern von Baumaterialien in öffentlichen (Verkehrs-)Grünflächen ist nicht gestattet. Für Bäume, welche durch die Baumaßnahme entfallen sollten oder geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch) in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen eine Ersatzzahlung zu erfolgen.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt vier Wochen vor Baubeginn das Bestehen einer ausreichenden Betriebs-Haftpflichtversicherung (Bauträgerhaftpflicht) über € 3.000.000,-- Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,-- Vermögensschaden nachzuweisen. Diese muss den Schadensfall Rissbildung bei benachbarten Grundstücken mit abdecken.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 7 Gestaltung

- (1) Grundlage für die Gestaltung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (2) Material und Farbigkeit der Fassaden sind zu bemustern und bedürfen der Zustimmung der Stadt, vertreten durch die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Organisation der Wohnungsgrundrisse der 2 südöstlichen Wohnhäuser (Gebäude 2 + 3) dahingehend, dass nach Osten keine Fensteröffnungen für Schlafräume angeordnet werden. Beim nordöstlichen Wohngebäude (Gebäude 1) müssen Schlafräume nach Osten mit einer Zwangsbe- und -entlüftung versehen werden, sodass ein Öffnen der Fenster nicht notwendig ist. Somit werden Konflikte zu den Flurstücken 973/2,970 und 974/4 (Autohaus mit Werkstattbetrieb) vermieden.
- (4) Die Vorhabenträgerin stellt durch eine angemessene Form der Beauftragung sicher, dass die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicher gestellt ist. Die Stadt Ulm legt Wert darauf, dass der Gestaltungseinfluss des Entwurfsverfassers (h4a Gessert + Randecker Architekten BDA, Stuttgart) auch in der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 Leitdetails) und in der Bauleitung (künstlerische Oberleitung) gewährleistet ist.
- (5) Spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Stadt ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

§ 8 Baugrundgutachten und Beweissicherungsverfahren

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Empfehlungen der Baugrundgutachter GeoBüro Ulm und BWU, Dr. Hönig entsprechend der gutachterlichen Stellungnahmen (Anlagen 3 und 4) umzusetzen.

Die Empfehlung von Hr. Dr. Hönig, drei weitere Aufschlussbohrungen mit Ausbau als Grundwassermessstellen vorzunehmen, hat die Vorhabenträgerin durch Beauftragung des GeoBüro Ulm umgesetzt. Die Ergebnisse sind in der ergänzenden Baugrunduntersuchung des GeoBüro Ulm vom 13.12.2013 aufgeführt.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu einem Beweissicherungsverfahren an den umliegenden Nachbargebäuden. Sie wird mit der Stadt den Umgriff einvernehmlich abstimmen. Das von der Vorhabenträgerin zu beauftragende Ingenieurbüro (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden) ist ebenfalls mit der Stadt abzustimmen. Die Vorhabenträgerin wird vor Beginn der Baumaßnahmen, den Eigentümern der von dem Beweissicherungsverfahren erfassten Häuser eine Kopie des Gutachtens ausstellen. Sie verpflichtet sich ferner, nach den Gründungsarbeiten eine Zwischenbeweissicherung durchzuführen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, während der Bauzeit kontinuierlich Erschütterungsmessungen mit handelsüblichen Messgeräten mit durchgehender Messung und Aufzeichnung sowie Funkübertragung von Alarmsignalen und Fernabfrage über Mobilfunknetz und SMS/Email-Benachrichtigung bei Überschreitungen durchzuführen. Sie verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass Transportvorgänge auf der Baustelle nur mit Schrittgeschwindigkeit erfolgen sowie etwaige Verdichtungsmaßnahmen (z.B. im Bereich der Tiefgaragenzufahrt und der Gehwege) nur mit leichten Verdichtungsgeräten erfolgen.
- (4) Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin an den zum Verbau am nächsten liegenden Gebäuden Messbolzen anzubringen und die Wirksamkeit des Verbaus durch Messungen vor, während und nach der Baumaßnahme nachzuweisen.

§ 9 Baustellen- und Verkehrskonzept

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren der Stadt ein Baustellen- und Verkehrskonzept vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.
- (2) Die Aushubsohlen dürfen nicht ohne weitere Maßnahmen mit Baufahrzeugen befahren werden. Um eine Arbeitsebene für die geplante Pfahlgründung herzustellen, ist die Aushubsohle mit einem mit Kalkschotter oder Recyclingmaterial überschütteten Geotextil abzudecken.

Teil V Kostentragung

§ 10 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungsplans, des Vollzuges dieses Vertrages und die Vermessungs- und Vermarktungsgebühren.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen notwendig werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle projektbedingten Maßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 5 dieses Vertrags sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Kosten für die Herstellung des öffentlichen Geh- und Radwegs im südlichen Planbereich in voller Breite.

- (4) Werden öffentliche Grünflächen im Zuge der Baumaßnahme beschädigt, so sind diese durch eine Fachfirma in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen wieder entsprechend dem vorherigen Zustand herzustellen und nach VOB 18915 bis 18920 durchzuführen. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.
- (5) Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten für neue Verkehrsbeschilderungen und Markierungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie außerhalb des Geltungsbereiches, sofern sie durch das Bauvorhaben bedingt sind.
- (6) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 11 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Klingensteiner Straße -Clarissenstraße“, Plan Nr. 160/106 (siehe Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 12 Finanzierungsbestätigung

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, vor Bekanntmachung der Satzung über ihre Baumaßnahme eine aktualisierte Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Bank vorzulegen. Diese soll die Bonität der Vorhabenträgerin zum Ausdruck bringen und damit gewährleisten, dass diese materiell in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen.

§ 13 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der sich aus dem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen zur Anpassung der öffentlichen Erschließungsanlagen leistet sie eine Sicherheit in Höhe von € 30.000,-- brutto durch Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland anerkannten Bank- oder Versicherungsinstituts.
- (2) Nach gemeinsamer Abnahme und Feststellung der Mängelfreiheit der fertiggestellten Anpassungsmaßnahmen an die öffentlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt, Abteilungen Verkehrsplanung und Verkehrsinfrastruktur und die Vorhabenträgerin, erfolgt die Rückgabe der Bürgschaft an die Vorhabenträgerin.
- (3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (4) Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist auf dem Vordruck der Stadt auszustellen (Anlage 5).

§ 14 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.

§ 15 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.

§ 16 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.

§ 17 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.

§ 18 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.

§ 19 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