

Anlage 12 zu GD 382/16

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan 142.40 "Gartenstraße 20"

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartenstraße 20“

Stadt Ulm
Marktplatz 1 (Rathaus)
89073 Ulm

im nachfolgenden - **Stadt** - genannt
vertreten durch Herrn Volker Jescheck
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

und

Edelmann - Gartenstraße GbR
vertreten durch Herrn Gerhard Edelmann
Am Läutenberg 60
89537 Giengen

im nachfolgenden - **Vorhabenträger** - genannt

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das **Projekt „Gartenstraße 20“**. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf diesem Grundstück eine Wohnbebauung mit zwei Gewerbeeinheiten zu errichten. Der Bestand soll abgebrochen und durch zwei Neubauten ersetzt werden.

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen wurde in Abstimmung mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) sowie der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht (SUB) festgelegt, dass der Gestaltungsbeirat zur Beurteilung der Fassaden hinzugezogen wird. Die Ergebnisse der Sitzung vom 04.03.2016 sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

Nach Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren und Grundstücksanpassungen soll die Baumaßnahme gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans und den Bestimmungen dieses Vertrages realisiert werden.

Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

Gegenstand des Vertrags ist die Durchführung des im Folgenden beschriebenen Vorhabens, wie es sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) ergibt, sowie die Sicherung der Erschließung:

1. Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Gewerbeeinheiten mit 4 und 7 Geschossen sowie die Ergänzung der Bestandsbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil durch ein 3 geschossiges Wohngebäude. Unter der Gesamtmaßnahme wird eine Tiefgarage errichtet, welche von der Gartenstraße her erschlossen wird. Arrondierend wird die private Fläche nach Süden der Stadt zur Nutzung überlassen und als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt. Die Maßnahme wird auf einem Teilbereich des Grundstück des Vorhabenträgers Flurstück Nr. 588/7 sowie auf Teilflächen von Flurstücken Nr. 593 und 593/3 hergestellt, die sich noch im Eigentum der "ulmer heimstätte" befinden. Für diese Teilgrundstücke wird ein Grundstückstausch angestrebt, der bei Vertragsabschluss noch nicht durchgeführt ist. Eine entsprechende Absichtserklärung der "ulmer heimstätte" ist als Anlage 4 zum Durchführungsvertrag beigelegt.
2. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **„Gartenstraße 20“** umfasst einen Teilbereich des Grundstücks 588/7 sowie Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 593 und 593/3 (siehe Anlage 1).
3. Das Vertragsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

§ 2 Vertragsbestandteile

1. Bestandteile dieses Vertrages sind
 - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 15.10.2016 (Anlage 1);
 - b) Lageplan vom 15.10.2016 mit Eintragung der Flächen die vom Vorhabenträger hergestellt und der Stadt unentgeltlich übergeben werden (Anlage 2);
 - c) Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus: Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) (Anlage 3); die dargestellten Details des geplanten Innenausbaus sind nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans;
 - d) Absichtserklärung der "ulmer heimstätte" (Anlage 4)

2. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 4 vollständig vorliegen.

Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

1. Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Dichterviertel" am westlichen Rand der Ulmer Innenstadt zwischen den Bahnanlagen sowie dem Hindenburgring. Es liegt nördlich der Großen Blau an der Gartenstraße und stellt den zweiten Baustein der Umsetzung des Rahmenplanes "Bleichstraße-Gartenstraße" dar.
2. Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde vom Büro Stenshorn Architekten GmbH, Ulm, ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Der Neubau entlang der Gartenstraße in Form eines Wohn- und Geschäftshauses mit 2 Gewerbe- und 13 Wohneinheiten gliedert sich in zwei Baukörper: Direkt an die westlich angrenzende Bestandsbebauung schließt ein 4-geschossiger Baukörper an, der in einen vorgerückten siebengeschossigen Baukörper übergeht. Durch den L-förmigen Baukörper wird der Straßenverschwenk der Gartenstraße räumlich gefasst und durch den 7-geschossigen Baukörper ein städtebaulicher Akzent gesetzt.

Im rückwärtigen Grundstücksteil ist angrenzend an das benachbarte Gebäude Bleichstr. 7/2 ein dreigeschossiger Neubau vorgesehen. Nach teilweiseem Abbruch der maroden Bestandsbebauung dient dies der Komplettierung und Erschließung der Grenzbebauung.

3. Entsprechend der Mischnutzungen im umgebenden Quartier ist in allen Gebäuden von EG bis zum 2. OG wohnverträgliches Gewerbe zulässig, im Erdgeschoss zwingend. Ab dem 3.OG ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen.
4. Im Untergeschoss des Gebäudes wird eine Tiefgarage untergebracht, die von der Gartenstraße aus an der westlichen Grundstücksgrenze über eine einspurige Rampe erschlossen wird. Sie erstreckt sich in den nördlichen Hofbereich und enthält 15 Stellplätze. Eine Erweiterungsmöglichkeit der Tiefgarage in westlicher Richtung unter die angrenzenden Grundstücke Flst.-Nr. 593/3 und 593 wird planerisch mit berücksichtigt.
5. Der gesamte Hofbereich wird platzartig gestaltet und teilweise begrünt. Dies ergänzt die angrenzenden Bereiche des Blockinnenbereichs und dient als Frei- und Erschließungsfläche für die Neubebauung. Auf dem Grundstück sind

weitere oberirdische Stellplätze vorgesehen, die von der Gartenstraße aus angefahren werden können und den gewerblichen Einheiten und Besuchern zugute kommen.

6. Zur Umsetzung des Vorhabens sind Grundstücksarrondierungen nach Westen notwendig. Im Einvernehmen mit dem Eigentümer von Grundstück Nr. 593/3 bzw. 593 (Ulmer Heimstätte) kann an die Brandwand des Gebäudes Gartenstraße 22 angebaut werden. Hierfür wird im Zuge der baulichen Neuordnung eine Anpassung der westlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Dies wird mit der Ulmer Heimstätte getrennt vom Durchführungsvertrag geregelt. Eine Absichtserklärung der uh liegt vor. Die Genehmigung wird erst erteilt wenn die neuen Grundstückszuschnitte gesichert sind.
7. Für Flächen südlich des Gebäudes zur Gartenstraße hin wird eine Grundstücksabtretung an die Stadt notwendig. Der vom Hausgrund bis zur jetzigen Straßenverkehrsfläche reichende Freibereich wird als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt und der Stadt unentgeltlich übergeben (Anlage 2).
8. Für die Verlagerung der Garage der Gartenstraße 12 in den Hofbereich auf Flst.Nr. 588/7 (Anlage 2) ist eine Vertragsverpflichtung zwischen dem Vorhabenträger, den Eigentümern der Gartenstraße 12 und der Stadt Ulm erforderlich, die die Bereitstellung der dafür notwendigen Fläche und ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer Gartenstr. 12 regelt.
9. Auf die detailliertere Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

§ 4 Durchführungspflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrags, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Festsetzungen des zu beschliessenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
2. Er wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 3 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertig stellen. Sollten unvorhergesehene Verzögerungen, etwa infolge archäologischer, denkmalschutzrechtlicher oder umweltrelevanter Befunde (einschließlich Kampfmittel), auftreten, werden die Vertragspartner in Absprache die genannte Frist verlängern.
3. Dem Vorhabenträger 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.

4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn er die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB.

Erschließung

§ 5 Eingriffe in die Erschließungsanlagen

1. Das Vorhaben kann durch Verbauarbeiten Eingriffe in bestehende Erschließungsanlagen der Gartenstraße auslösen. Folgende Maßnahmen sind zu beachten:

Wiederherstellung der Gartenstraße in durch den Verbau beeinträchtigten Bereichen. Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind vom Vorhabenträger zu erbringen und zu finanzieren. Gleichsam gilt dies für Schäden die durch die Bauarbeiten an den öffentlichen Flächen entstehen. Die erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig zu beantragen.
2. Hinsichtlich der qualitativen Ausführung der privaten Flächen, die der Stadt als verkehrsberuhigter Bereich zu übergeben ist, wird folgendes vereinbart:
 - a) Herstellung der südlichen Erschließungsfläche gemäß Anlage 2 als verkehrsberuhigter Bereich. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist mit der Stadt und der EBU abzustimmen. Planerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung der Außenanlagen vorzulegen.
 - b) Der verkehrsberuhigte Bereich ist gemäß den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm für verkehrsberuhigte Straßen bzw. Geh- und Radwege mit einem vorläufigen, provisorischen Feinbelag herzustellen. Die Kosten sämtlicher Maßnahmen, welche nach Herstellung des vom Vorhabenträger zu errichtenden Feinbelags durchgeführt werden, wie z.B. hochwertigere Oberflächengestaltungen, Platzmöblierungen etc. trägt die Stadt.
 - c) Der Endzustand, in dem der Vorhabenträger die Fläche der Stadt übergibt, stellt ein Provisorium dar. Der herzustellende Asphaltbelag dient in erster Linie dazu, das Gebäude zu erschließen. Die durch den Vorhabenträger notwendigen Maßnahmen werden von der Stadt, Abteilung VGV/VP, in Abstimmung mit dem Vorhabenträger festgelegt und auf das Notwendige begrenzt. Der vorläufige Feinbelag muss eine Lebensdauer von 4 Jahren aufweisen. Die Parteien werden dies vor der Baudurchführung einvernehmlich nach den üblichen Standards der Stadt festlegen.
 - d) Auf eine Setzung von Randsteinen, Beleuchtung o.ä. seitens des Vorhabenträgers wird verzichtet sofern dies nicht gesichert der Endzustand der Maßnahme sein wird. Sollte die Stadt zum Zeitpunkt der Durchführung

der Baumaßnahme eine höherwertige Ausführung wünschen, trägt sie die hierdurch entstehenden Mehrkosten.

- e) Die genaue Lage, der Verlauf und die notwendige Dimensionierung der Oberflächenentwässerung steht zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht fest. Es wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser der zu übergebenden Flächen in die vorhandene Entwässerung eingeleitet werden können. Sollte sich im Laufe der Detailplanung herausstellen, dass auf diesen Flächen eine gesonderte Entwässerung nötig wird, wird die Stadt die Mehrkosten dafür übernehmen.
 - f) Die Sanierungstreuhand GmbH ist beauftragt, über eine Mehrfachbeauftragung die Gestaltung der Gartenstraße zu klären. Gelder für die Umgestaltung sind gesichert. Die Stadt strebt an, bereits zum Zeitpunkt der Herstellung des vorläufigen Feinbelags durch den Vorhabenträger die endgültige Umgestaltung der Gartenstraße vornehmen zu können. In diesem Fall sollen alle Fläche gemeinsam und einheitlich durch die Stadt hergestellt werden. Die Mehrkosten für die verkehrsberuhigte Fläche des Vorhabenträgers im Vergleich zum vorläufigen Feinbelag trägt dann die Stadt. Der Vorhabenträger, die Stadt (SUB III, VP, GF) und die Sanierungstreuhand GmbH verpflichten sich, in diesem Fall die Planung einvernehmlich abzustimmen und zu koordinieren.
3. Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind folgende Maßnahmen erforderlich:
- a) Die Fällung / Rodung der Gehölze wurde bereits durchgeführt.
 - b) Für zukünftige Maßnahmen gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften. Gehölzentfernungen sind nur außerhalb der Vegetationszeit, also vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, vorzunehmen.
 - c) Die Heranziehung einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachkundigen ist zu allen Eingriffsmaßnahmen erforderlich. Eine Woche vor Abbruch der Gebäude ist das beauftragte Bio-Büro Schreiber zu beauftragen, die vorhandenen Gebäude auf Artenvorkommen zu prüfen.

Sollten Artenvorkommen tatsächlich dabei festgestellt werden, sind die gebotenen Maßnahmen zum Artenschutz - in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde - unverzüglich vorzunehmen.

Im Hinblick auf den allgemeinen Artenschutz sind im räumlichen Zusammenhang künstliche Nisthilfen für Vögel- 5 Nistkästen für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter- sowie 5 Spaltenquartiere für Fledermäuse anzubringen.

Die Maßnahmen und das dazugehörige Monitoring sind vom Vorhabenträger zu veranlassen.

- d) Die geplanten Ver-/Entsorgungsleitungen sind so zu planen, dass die Verkehrs- und Grünflächen nicht tangiert werden. Die geforderte Dachflächenentwässerung in die Blau ist mit der EBU durchzuführen. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich.
 - e) Angrenzende Verkehrsgrünflächen und öffentliche Grünflächen sind während der Bauphase nach Vorgaben der Abteilung Grünflächen (VGV/GF) vor Beschädigung zu schützen.
- 4. Der Stadt obliegt die Planung und Ausführung der über die Maßnahmen aus § 5 (1) hinausgehenden Bauaktivitäten.
 - 5. Dem Vorhabenträger obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können. Der Vorhabenträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.

§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen

- 1. Der Vorhabenträger stimmt den Baubeginn für die Herstellung der verkehrsberuhigten Fläche mindestens 3 Wochen im Voraus mit der Stadt ab. Witterungsbedingte Einschränkungen sind bei der Terminierung zu berücksichtigen.
- 2. Die Stadt wird Eigentümerin der neu zu gestaltenden verkehrsberuhigten Fläche. Bezüglich des Eigentumsübergangs auf die Stadt werden sich die Parteien in einem gesonderten, notariell zu beurkundenden, Vertrag vereinbaren.
- 3. Die Stadt überträgt Teile der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Regelungen gem. § 5 dieses Vertrags auf den Vorhabenträger und gestattet die Ausführung der Arbeiten. Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung und Durchführung entsprechend den Vorgaben dieses Vertrags.
- 4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertigzustellen, der sich aus den von der Stadt genehmigten Ausführungsplänen ergibt. Die Fertigstellungsfrist gemäß § 4 dieses Vertrages gilt entsprechend.
- 5. Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat er dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.

§ 7 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- 1. Die Ausführungsplanung für die in § 5 (1) aufgeführte verkehrsberuhigte Erschließungsfläche ist spätestens 3 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung

Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung sowie der Sanierungstreuhand GmbH zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. Der Vorhabenträger errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.

2. Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 5 (1) genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger auf eigene Rechnung ein entsprechend fachlich qualifiziertes Büro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
3. Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt der Vorhabenträger den jeweils beteiligten Abteilungen der Stadt (SUB III, VP und Sanierungstreuhand GmbH) für die Bauüberwachung und Abnahme 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.
4. Der Vorhabenträger stimmt mit der Stadt, Abteilung Vermessung den Zeitplan für die notwendigen Vermessungsarbeiten ab und kündigt mind. 2 Wochen zuvor den Termin an. Er stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

§ 8 Baudurchführung

1. Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit der Stadt, den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Die Einzelheiten des Anschlusses werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt (EBU) vor Baudurchführung abgestimmt.
2. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.
3. Die Höhenlage der Gebäude ist entsprechend den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan herzustellen.
4. Der Baubeginn der verkehrsberuhigten Flächen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung. Der beabsichtigte Baubeginn ist 3 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Die erforderlichen Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen.

5. 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. Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsergebnisse der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
6. Der Bau der neuen Straßenbahnlinie 2 hat Vorrang vor allen anderen Vorhaben. Die Stadt hat die Baudurchführung einschließlich der Ausschreibung und Vergabe der SWU Verkehr GmbH übertragen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Inbetriebnahme der Straßenbahnlinie 2 wegen der für die Gesamtfinanzierung notwendigen Förderung im Rahmen des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes GVFG in 2018 erfolgen muss. Der Vorhabenträger wird daher dafür Sorge tragen, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen bei der Bauausführung der Straßenbahn entstehen.
7. Der Vorhabenträger wird sein Baulogistikkonzept eng mit der Koordinierungsstelle KOST und der Task Force Linie 2 der Stadt Ulm abstimmen. Änderungen dieses Konzepts sind frühzeitig, mindestens 4 Wochen im Voraus, anzuzeigen. Die Stadt wird dem Vorhabenträger jedoch auf Grundlage der abgestimmten Baulogistikplanung Zeiten zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen für Zwecke der Andienung der Baustelle einräumen.
8. Die Stadt als Auftraggeberin der SWU lehnt jegliche Ansprüche aus Behinderungsanzeigen durch die Baustelle der Straßenbahn ab. Behinderungen jeglicher Art gehen grundsätzlich zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. dessen Auftragnehmer.

§ 9 Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt der Vorhabenträger für die durch ihn ausgeführten Arbeiten die Verkehrssicherungspflicht. Der Vorhabenträger haftet dort bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm bis dahin 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 der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
2. Der Vorhabenträger hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über

€ 3.000.000,- Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,-
Vermögensschaden nachzuweisen.

§ 10 Abnahme

1. Nach Fertigstellung der durch den Vorhabenträger hergestellten verkehrsberuhigten Verkehrsfläche werden diese von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abgenommen. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Die Stadt und der Vorhabenträger einigen sich anschließend auf einen Abnahmetermin, der innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige liegt.
2. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen in denen sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Verjährungsfrist für Mängel. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und bindend; nicht anerkannte Beanstandungen sind zu kennzeichnen.
3. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträger beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistung zu wiederholen.

§ 11 Gewährleistung und Mängelansprüche

Für den Fall dass die Stadt den endgültigen Zustand der Gartenstraße vorläufig nicht herstellen kann gelten folgende Punkte, die ausschließlich das vom Vorhabenträger zu erstellende Provisorium betreffen:

1. Der Vorhabenträger hat der Stadt seine Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu übergeben. Die Leistungen sind frei von Sachmängeln, wenn sie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert und die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
2. Die Frist für die Verjährung der Mängelansprüche richtet sich nach den Regeln der VOB und beträgt 4 Jahre. Sie beginnt mit der einzelnen mängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt, für mangelhafte Leistungen mit der Abnahme nach der Mängelbeseitigung.
3. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist auftretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach 2 Jahren, gerechnet ab dem Zugang des schriftlichen

Verlangens. Nach Abnahme der Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistung eine neue Verjährungsfrist nach VOB.

4. Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist nicht nach und hat der Vorhabenträger dies zu vertreten, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträger beseitigen lassen.
5. Nach Abnahme der Erschließungsanlagen und Übergabe der Ausführungs- und Bestandsunterlagen ist für die Dauer der Frist für die Verjährung von Mängelansprüchen eine Bankbürgschaft in Höhe von 5. 000.- € der Bruttobaukosten für die Erschließungsanlagen vorzulegen.
6. Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche gehen etwaige Mängelbeseitigungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

Nach Herstellung der endgültigen Umgestaltung der Gartenstraße geht die Gewährleistung auf die Stadt über.

§ 12 Übernahme der Erschließungsanlagen

1. Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese unentgeltlich in ihre Baulast, wenn vorher die sonstigen vertraglich vereinbarten Nachweise erbracht sind. Die verkehrsberuhigten Bereiche gehen nach der Übernahme in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über.
2. Die Stadt bestätigt die Übernahme schriftlich.

Besondere Regelungen

§ 13 Grundstücksarrondierung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Grundstücksarrondierungen im Bereich von Grundstück Nr. 593/3 bzw. 593 mit dem Eigentümer Ulmer Heimstätte vertraglich zu klären und im Grundbuch sowie im Kataster der Stadt Ulm eintragen zu lassen. Hierfür wird den beiden Vertragsparteien eine Frist von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gewährt. Der Nachweis ist der Stadt Ulm, Abteilung SUB, unaufgefordert zu erbringen.

§ 14 Garage Gartenstraße 12

Das Vorhaben Gartenstraße 20 ist der Auftakt zur Umsetzung des Rahmenplans "Bleichstraße-Gartenstraße". Die Zugänglichkeit des Innenhofes wird durch die bestehende Garage der Gartenstraße 12 (Flst.Nr. 588/6) stark beeinträchtigt. Wunsch der Stadt ist es, diese Garage zu verlagern und den Vorbereich zur Gartenstraße hin einheitlich als kleine Platzsituation aufzuwerten.

Um diese städtische Zielplanung realisieren zu können erklärt sich der Vorhabenträger dazu bereit auf seinem Grundstück Flst. Nr. 588/7 eine Fläche von ca. 40 Quadratmetern dauerhaft und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen und im Zuge der Baumaßnahmen auf Kosten der Sanierungstreuhand Ulm GmbH eine Doppelgarage zu errichten, die den Eigentümern der Gartenstraße 12 zur dauerhaften und unentgeltlichen Nutzung übertragen wird. Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Eintragung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Eigentümer der Gartenstraße 12.

Über die Sicherung der genannten Rechte (Nutzungsrecht, Geh- und Fahrrecht) vereinbart sich der Vorhabenträger mit den Eigentümerin des Grundstücks Gartenstraße 12 in einem gesonderten Vertrag. Die Vertragsgestaltung ist in Abstimmung mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und dem Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Stadt Ulm zu erstellen.

Der vorliegende Durchführungsvertrag wird Bestandteil dieses Vertrages werden.

Diese vertragliche Vereinbarung sowie die dazugehörigen Eintragungen im Grundbuch und im Baulastenverzeichnis der Stadt Ulm müssen mit einer Frist von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans geschlossen werden. Der Nachweis ist der Stadt Ulm, Abteilung SUB III, unaufgefordert zu erbringen.

§ 15 Gestaltung

Materialität und Farben der Fassaden und Fenster sind zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt und der Sanierungstreuhand GmbH Ulm abzustimmen.

§ 16 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind zulässig. Die Details sind Gegenstand eines gesonderten Baugesuchs und nicht dieses Vertrages.
2. Werbeanlagen im Erdgeschoss sind an den Außenwänden bis zum Brüstungsbereich des 1. OG zulässig. Die Details sind Gegenstand eines gesonderten Baugesuchs und nicht dieses Vertrages.

§ 17 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu

benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (§ 20 DSchG).

§ 18 Kampfmittel

Der Vorhabenträger hat für die neu zu bebauenden Bereiche beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) eine multipolare Luftbildauswertung zu beantragen und die sich ggf. daraus ergebenden weiteren Maßnahmen im Benehmen mit dem KMBD durchzuführen.

Kostentragung

§ 19 Kostenübernahme

1. Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
2. Jeder Vertragspartner übernimmt die Kosten für die zu erbringenden Leistungen gemäß dieses Vertrages.
3. Der Vorhabenträger trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.
4. Ferner trägt der Vorhabenträger die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle sich ggf. daraus ergebenden Folgemaßnahmen gem. § 18 dieses Vertrags, sofern nicht das Land zur Kostentragung verpflichtet ist.
5. Eventuelle Kosten im Rahmen der Denkmalpflege (z.B. Grabungen) gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Schlussbestimmungen

§ 20 Bindung an den Vorhabenplan

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 21 Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung der sich aus dem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung der verkehrsberuhigten Flächen hat der Vorhabenträger eine Erfüllungsbürgschaft in Höhe von 5. 000.-€ zu leisten. Diese Bürgschaft ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erbringen.
2. Die Sicherheitsleistung nach Absatz 1 kann durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt freigegeben werden. Sie endet mit der sachmängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen und der Vorlage der Bürgschaft für Mängelansprüche gem. § 11 Abs. 5 dieses Vertrags.
3. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, vor Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Bank vorzulegen. Diese soll die Bonität des Vorhabenträgers zum Ausdruck bringen und damit gewährleisten, dass dieser materiell in der Lage ist, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

§ 22 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 des Vorhabenträgers, die dieser 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.

§ 23 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, 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.

§ 24 Rechtsnachfolge

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrags neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.
2. Im Falle eines Wechsels des Vorhabenträgers ist dieser der Stadt unverzüglich mitzuteilen. Er verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag zu übernehmen.

§ 25 Form, Ausfertigung

Der Vertrag wird zwischen der **Stadt Ulm**, vertreten durch Herrn Jescheck, Hauptabteilungsleiter SUB, und der **Edelmann - Gartenstraße GbR** geschlossen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 26 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 Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 27 Wirksamwerden

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch

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

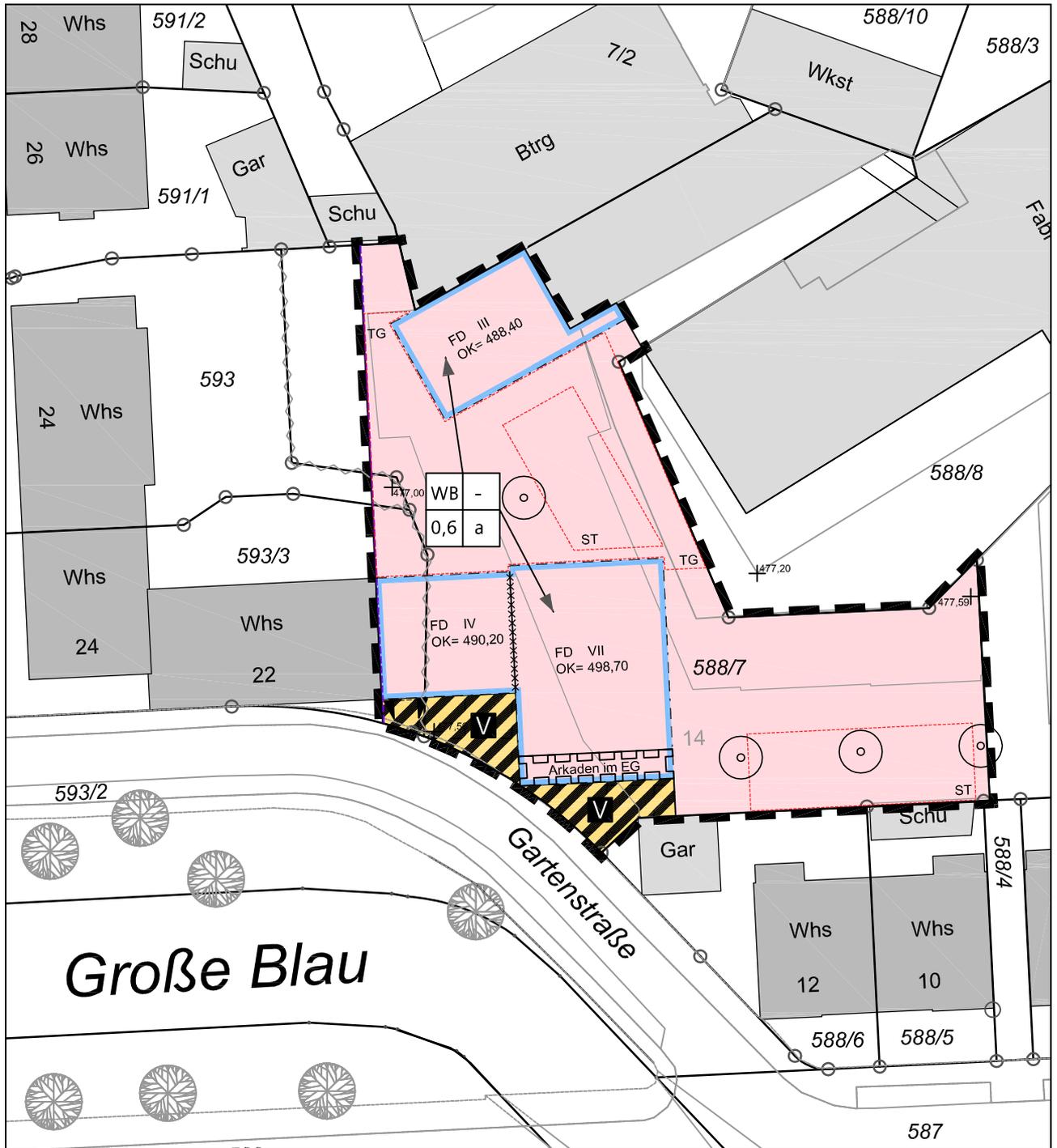
Ulm, ____ . ____ . _____

Ulm, ____ . ____ . _____

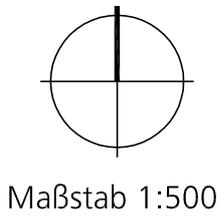
Stadt Ulm

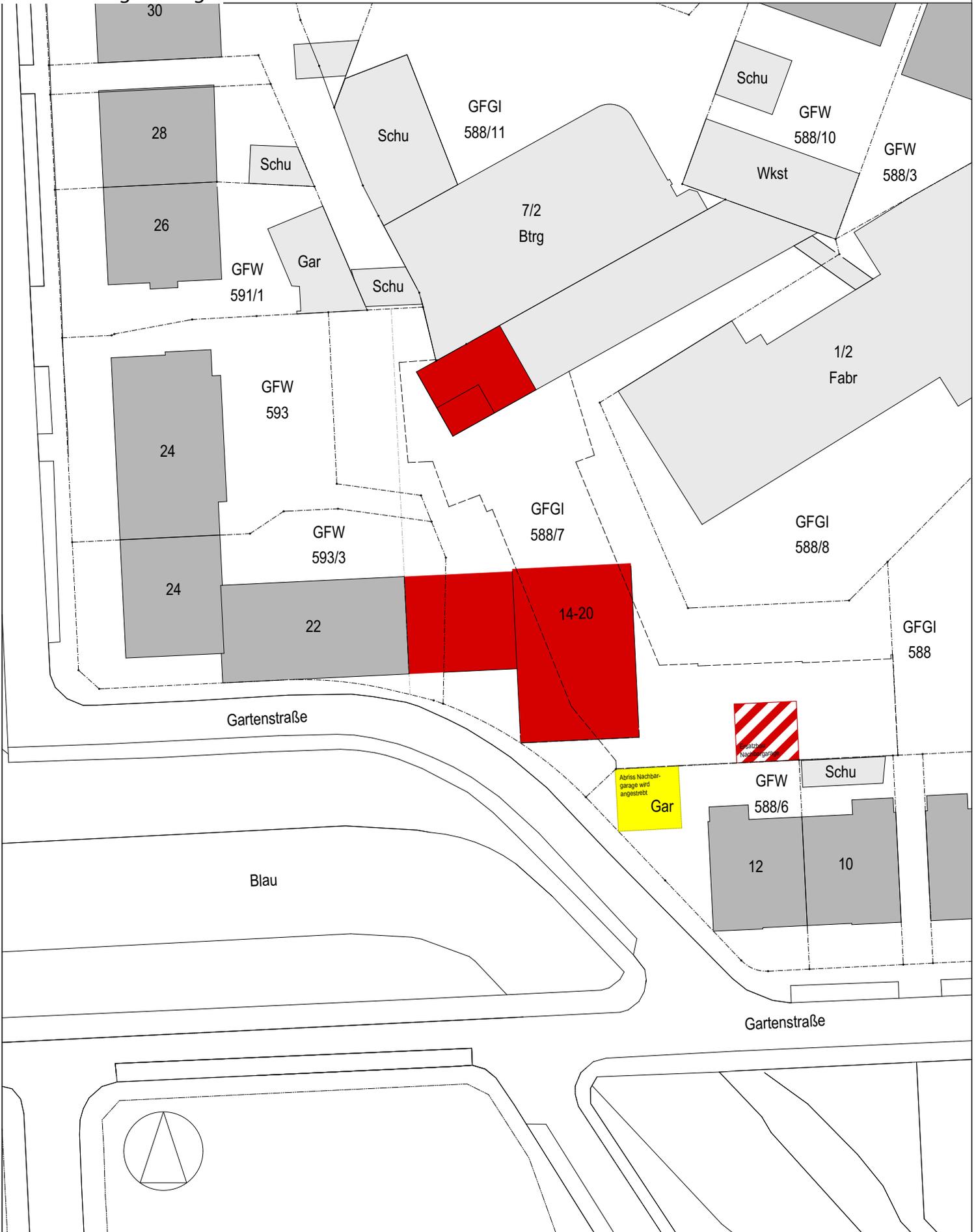
Vorhabenträger

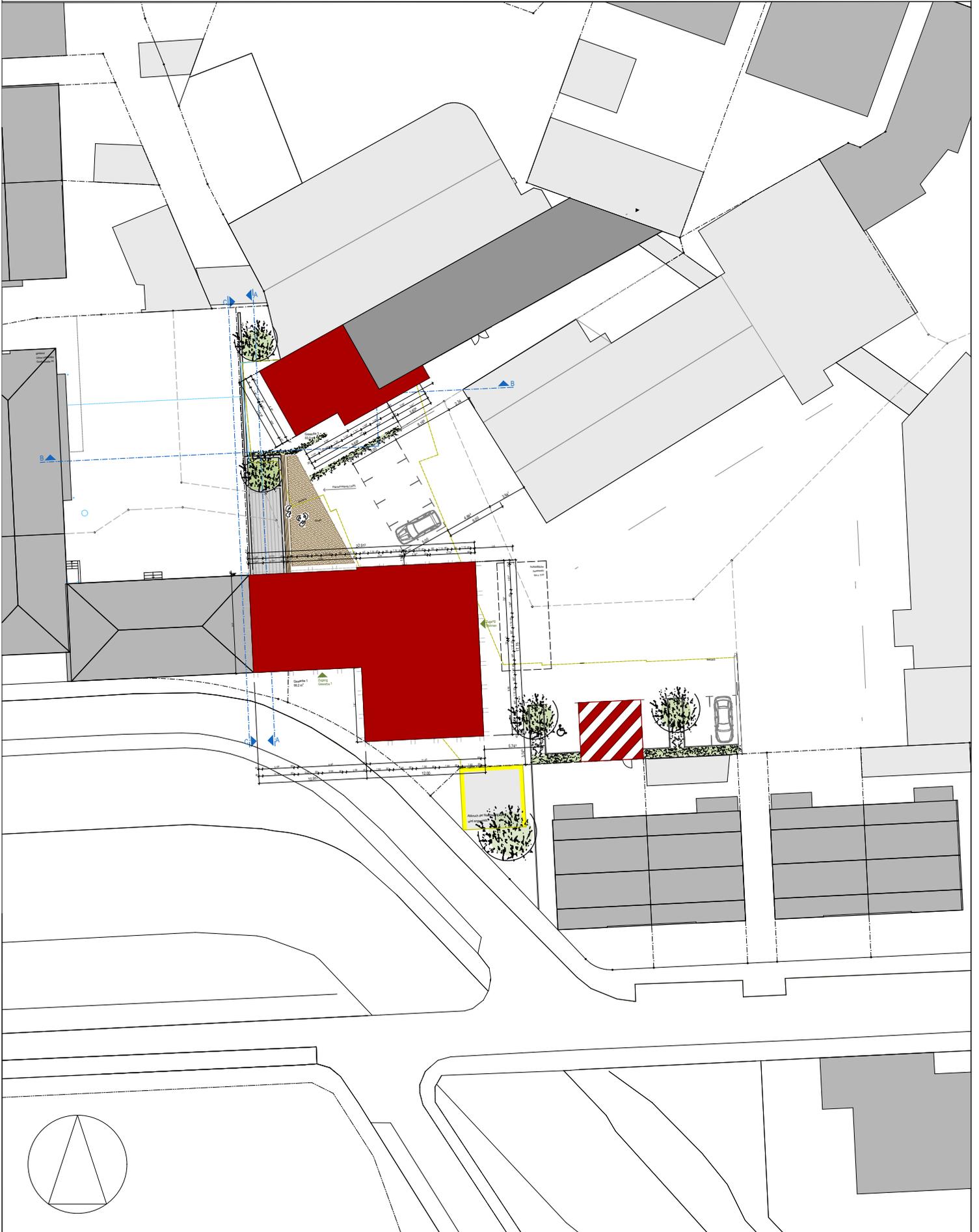
Anlage 1 zum
Durchführungsvertrag



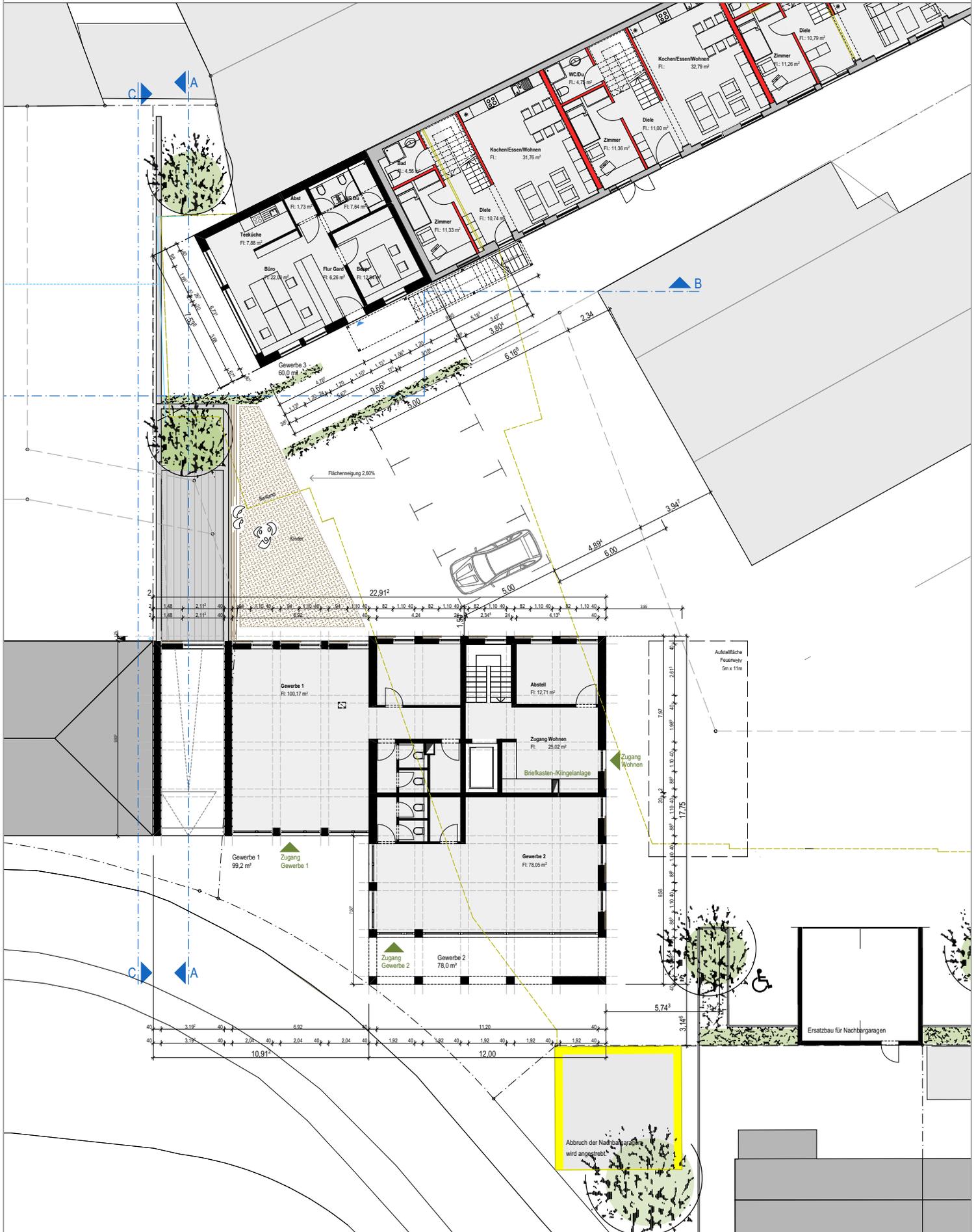
Planbereich	Plan Nr.
142	40
Stadt Ulm Stadtteil Westen	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	
Gartenstraße 20	
Bearbeitung:	Stand:
Stemshorn Architekten GmbH	15.10.2016



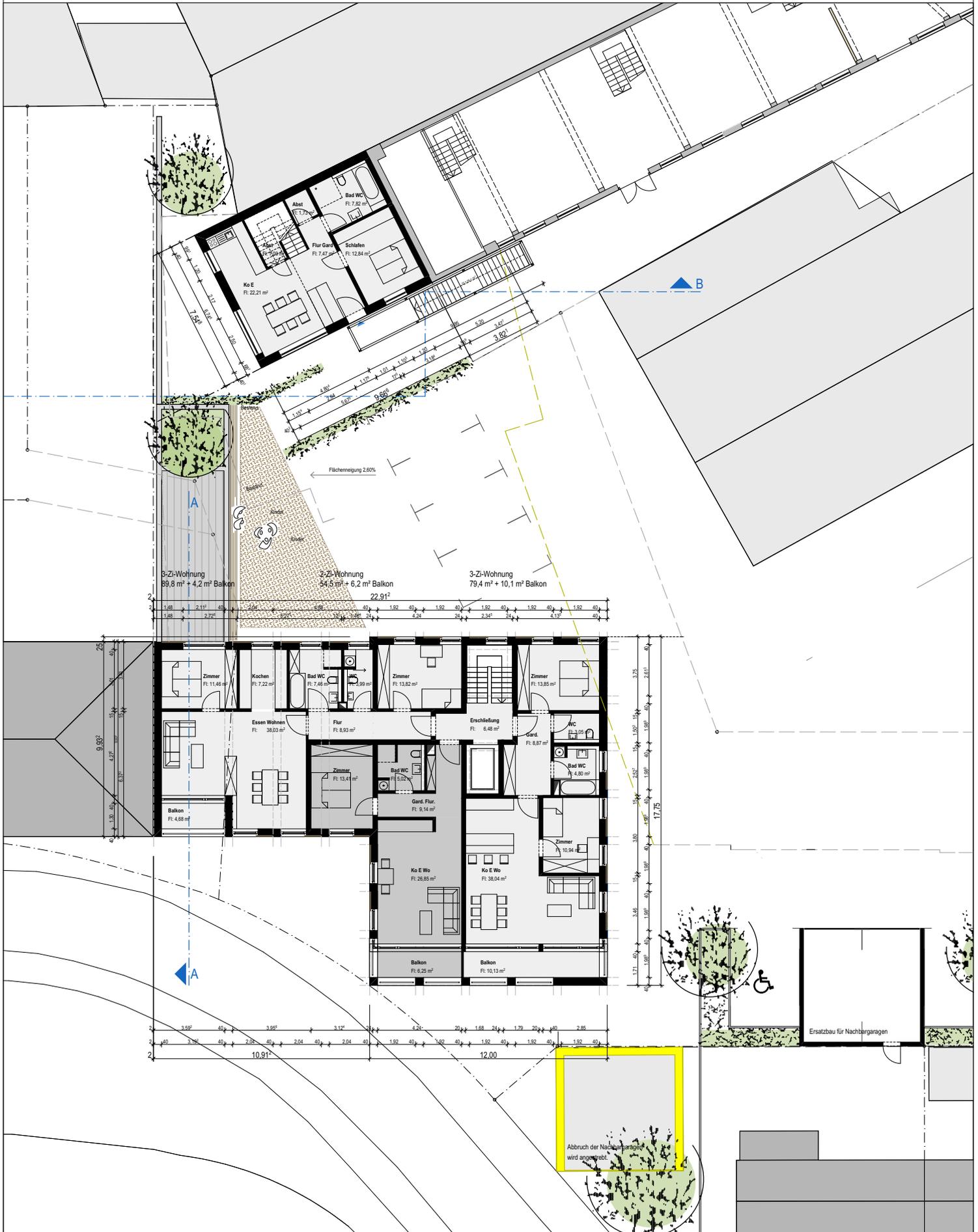




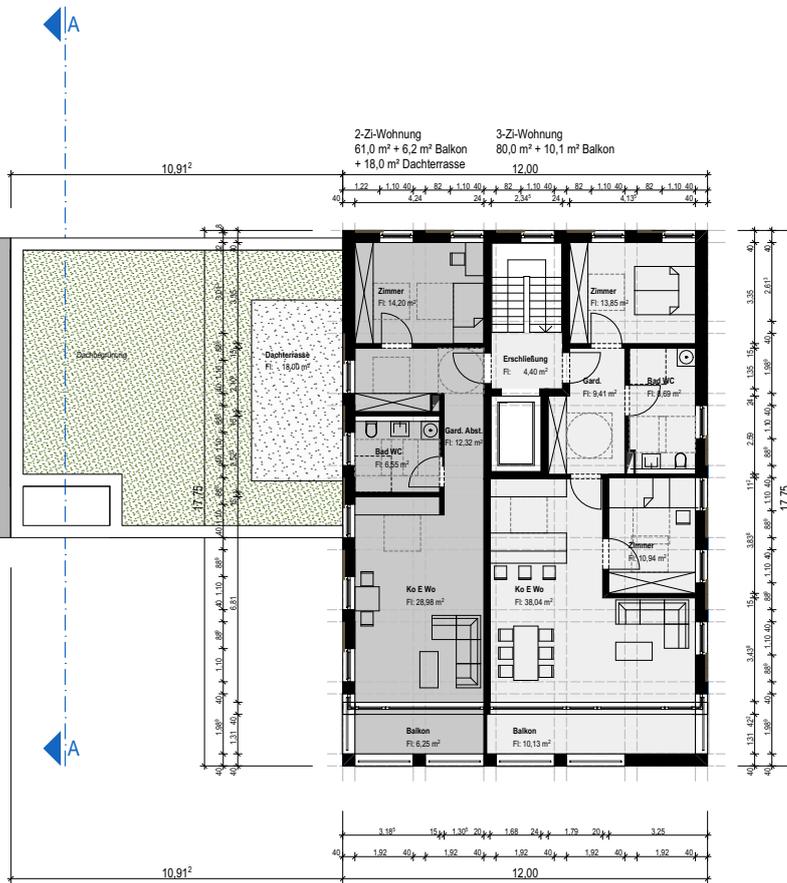
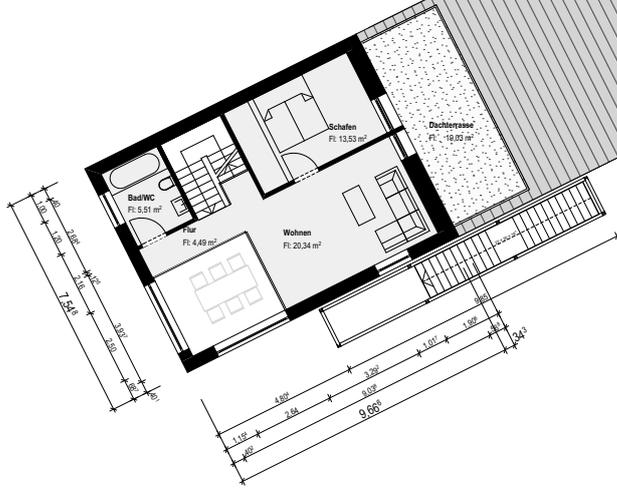
Erdgeschoss, Aussenanlagen 1-500



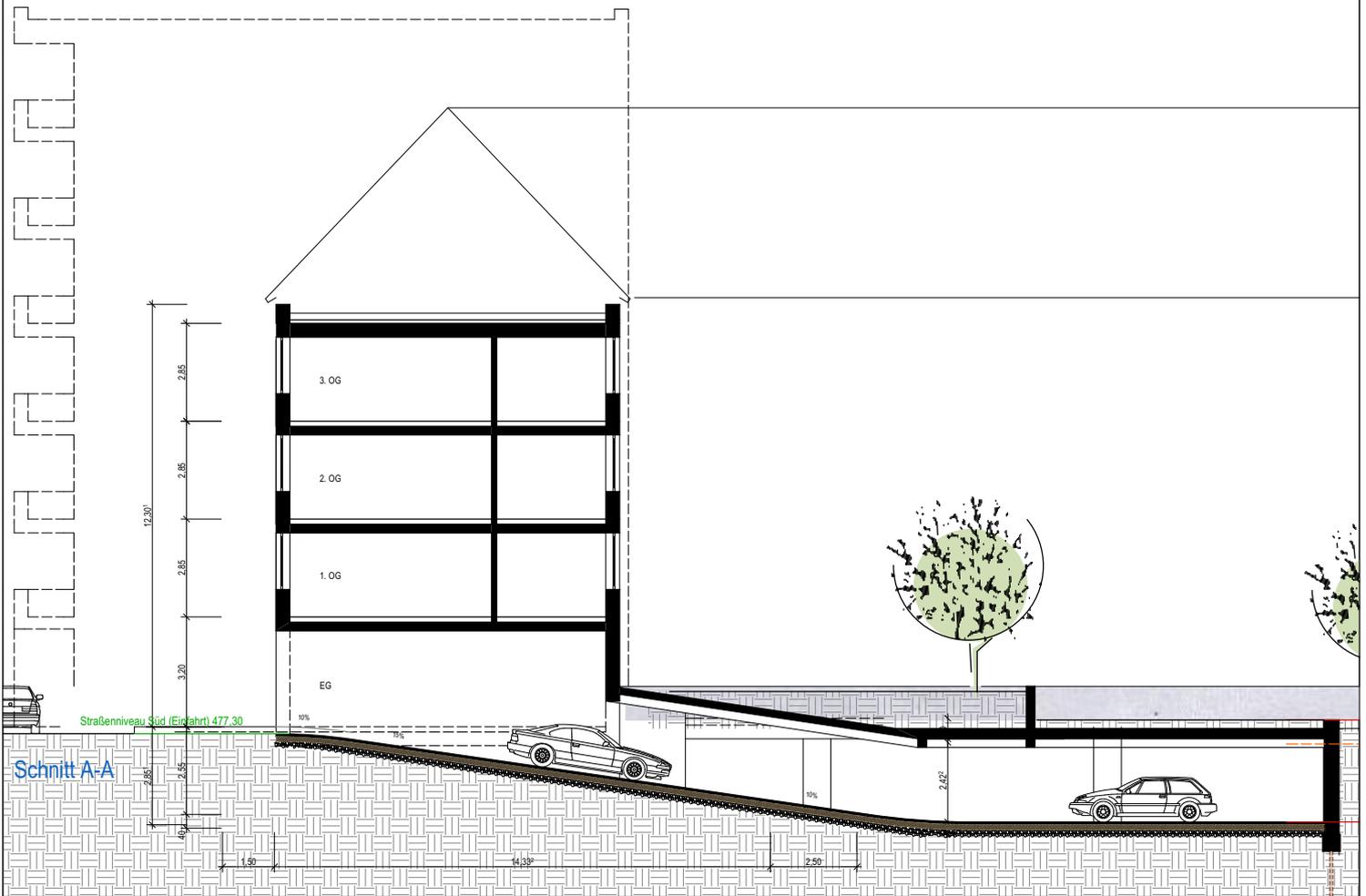
Erdgeschoss 1-250



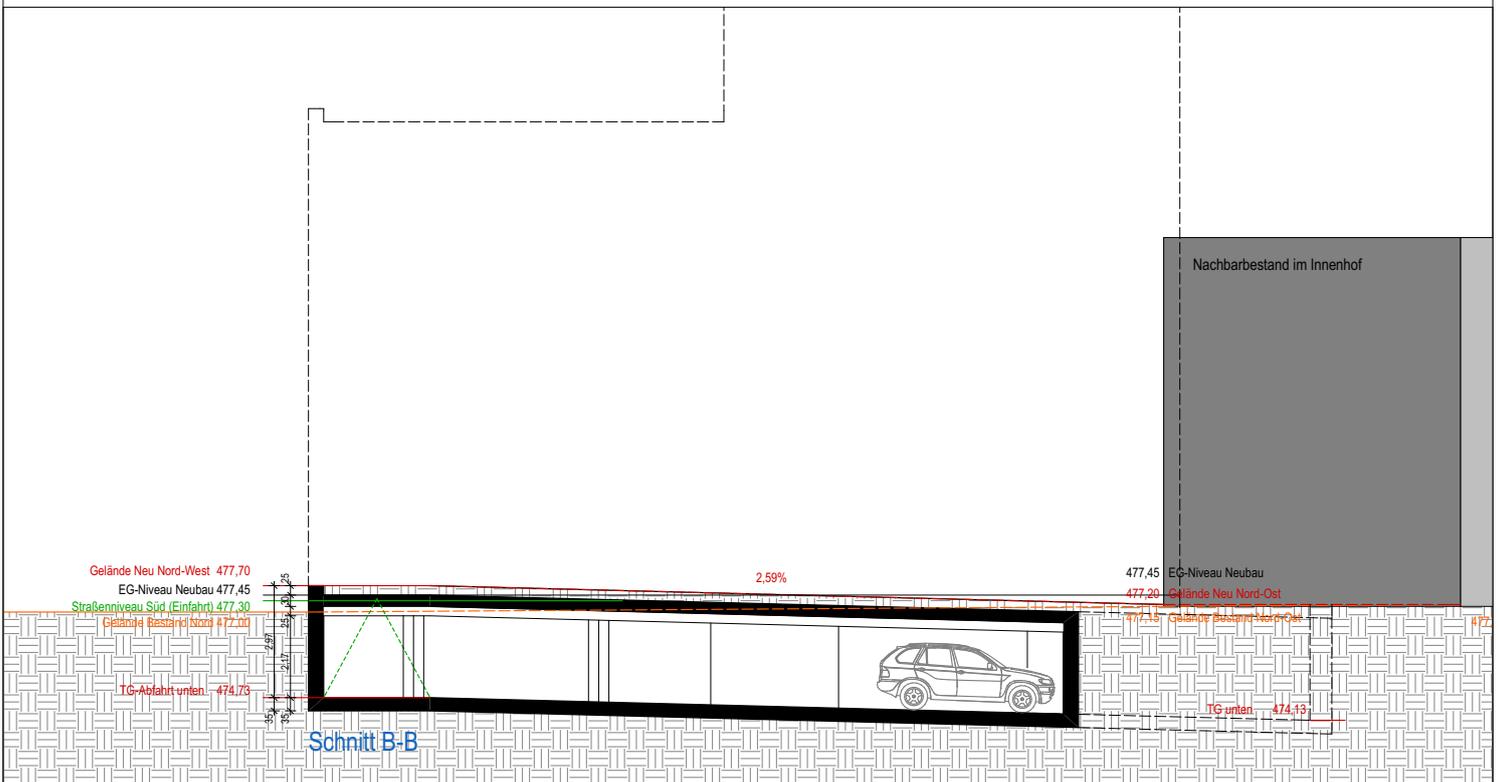
BA I Obergeschosse 1-3, BA II Obergeschoss 1, 1-250



BA I Obergeschosse 4-6, BA II Obergeschoss 2, 1-250



Schnitt A-A, 1-200



Schnitt B-B, 1-200



Ansicht Nord, 1-200



Ansicht West, 1-200



Visualisierung Blauseite, o.M.



Visualisierung Hofseite, o.M.



Ergänzungsbau Nord, Ansicht Süd, 1-200



ulmer
heimstätte

Stadt Ulm
Abteilung SUB
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Da bin ich zuhause.

**Neubauvorhaben Gartenstraße 14-20
Bebauungsplanverfahren**

Es schreibt Ihnen

Christoph Neis - UM
Fon 0731/93553-10
30.09.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Eigentümerin des Grundstücks Gartenstraße 14-20, Flurstück Nr. 588/7, die Edelman Gartenstraße/Bleistraße GbR, vertreten durch Gerhard Edelman am Leutenberg 60, 89537 Giengen, beabsichtigt in direktem Anbau an unser Gebäude Gartenstraße 22 das o.g. Neubauvorhaben zu realisieren.

ulmer heimstätte eG
Söflinger Straße 72
89077 Ulm
Postfach 4129
89031 Ulm
Fon 0731 93553-0
Fax 0731 93553-33
info@heimstaette.de
www.heimstaette.de

Die ulmer heimstätte steht hierzu in engem Kontakt mit der Eigentümerin und hat mit ihr vereinbart, dass im Zuge der Neubebauung eine Grundstücksarrondierung stattfindet. Hierzu werden Teilflächen der Grundstücke 593 und 593/3 gegen 588/7 getauscht. Die schriftliche Absichtserklärung bei der Parteien liegt vor, die notarielle Umsetzung erfolgt im Zuge der weiteren Projektrealisierung.

Eingetragene
Genossenschaft
Amtsgericht Ulm
Gen.-Reg. Nr. 35

Vorstand
Michael Lott
Christoph Neis

Vorsitzender des
Aufsichtsrates
Wolfgang Keßel

Freundliche Grüße

ulmer heimstätte eG

Bankverbindung
DE18 6305 0000 0000 0219 55
BIC: SOLADES1ULM

Steuernummer
88008/63002

Christoph Neis

Michael Lott

Kopie an:

Edelman Gartenstraße/Bleistraße GbR
Architekturbüro Stemshorn Architekten GmbH