

---

---

**Durchführungsvertrag zum  
vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan  
„Wengengasse 21-25“**

---

---

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

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

und

**Wengen 21 GbR  
vertreten durch Herrn Günther Oswald  
Karlstraße 21-23  
89073 Ulm**

im nachfolgenden - **der Vorhabenträger** - genannt

schließen folgenden Vertrag:

## Präambel

- (1) Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das **Projekt „Wengengasse 21-25“**. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf seinem Grundstück **„Wengengasse 21“** ein Wohngebäude mit Gewerbeeinheiten zu sanieren, aufzustocken und den Gehweg zu überbauen.
- (2) 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 des Projekts hinzugezogen wird. Die Ergebnisse der Sitzung vom 16.12.2016 sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet.
- (3) Nach Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren und Klärung der Über- und Unterbaurechte mit dem Liegenschaftsamt soll die Baumaßnahme gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans und den Bestimmungen dieses Vertrages realisiert werden.

## Allgemeines

### § 1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) 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:  
Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses von 4 auf 5 Geschosse bis zur Traufe sowie 2 Dachgeschosse. Es entstehen insgesamt 11 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten. Es bestehen bereits 10 Stellplätze in der vorhandenen Tiefgarage und 1 Stellplatz im rückwärtigen Hof. Von der Verpflichtung, für die zusätzlichen Wohneinheiten weitere Stellplätze zu errichten, kann gemäß § 37 Abs. 3 LBOBW abgesehen werden. Zusätzlicher Stellplatzmehrbedarf infolge vergrößerter Gewerbeflächen kann finanziell abgelöst werden.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **„Wengengasse 21-25“** umfasst das Grundstück 132/2 (Wengengasse 21) und

das Grundstück 132/1 (Wengengasse 25) sowie Teilbereiche der angrenzenden Wengengasse (Flst. Nr. 60) sowie des angrenzenden Heigeleshof (Flst. Nr. 62) im Gehwegbereich. Dieser Bereich wird überbaut, bleibt aber im Eigentum der Stadt. Die Nutzungsrechte für die öffentlichen Flächen werden in einem gesonderten Dienstbarkeitsvertrag mit dem Liegenschaftsamt vereinbart. Notwendige Vermessungskosten für den Dienstbarkeitsvertrag sind vom Vorhabenträger zu tragen.

- (3) Das Vertragsgebiet entspricht dem Grundstück 132/2 (Wengengasse 21) sowie Teilbereichen der angrenzenden Wengengasse (Flst. Nr. 60), (Anlage 4).

## **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind
  - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 28.04.2017 (Anlage 1);
  - b) Übersichtsplan vom 28.04.2017 mit Eintragung der Fläche, die im Eigentum der Stadt verbleibt und die vom Vorhabenträger hergestellt wird (Anlage 2);
  - c) Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus: Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) vom 28.04.2017 (Anlage 3);
  - d) Vertragsgebiet des Vorhabens 1, Plan vom 28.04.2017 (Anlage 4).
- (2) Der Vertragspartner bestätigt, dass ihm die Anlagen 1 bis 4 vollständig vorliegen.

## **Vorhaben**

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

- (1) Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Wengenviertel" im nord-westlichen Bereich der Ulmer Innenstadt, südlich der Olgastraße und nord-östlich des Bahnhofs. Der Rahmenplan "Wengenviertel" wird mit der Maßnahme als erstem Baustein in der Wengengasse umgesetzt.
- (2) Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde vom Büro Stemshorn Architekten GmbH, Ulm, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Die Vorhaben- und Erschließungspläne wurden von Architekt Wulf Oschwald erarbeitet.

Die Maßnahme umfasst die Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses von 4 auf 5 Geschosse bis zur Traufe sowie 2 Dachgeschosse. Dabei wird entsprechend des Rahmenplans das Dach um 90 Grad gedreht und somit 2 giebelständige Gebäude erhalten. Die Gebäude werden außerdem um ca. 2,05m bzw. 2,30 m in den Straßenraum erweitert, der Gehweg wird mit Arkaden überbaut. Es entstehen insgesamt 11 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten.

- (3) Entsprechend der Mischnutzungen im umgebenden Quartier ist besonderes Wohngebiet festgesetzt. Vom EG bis zum 2. OG ist wohnverträgliches Gewerbe zulässig, im Erdgeschoss ist die gewerbliche Nutzung zwingend. Ab dem 3.OG ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen.
- (4) Es bestehen bereits 10 Stellplätze in der vorhandenen Tiefgarage und 1 Stellplatz im rückwärtigen Hof. Von der Verpflichtung, für die zusätzlichen Wohneinheiten weitere Stellplätze zu errichten, kann gemäß § 37 Abs. 3 LBOBW abgesehen werden. Zusätzlicher Stellplatzmehrbedarf infolge vergrößerter Gewerbeflächen kann finanziell abgelöst werden.
- (5) Der gesamte Arkadenbereich wird gepflastert und bleibt öffentlich als Gehweg zugänglich. Der Gehwegbereich bleibt im Eigentum der Stadt, die Nutzung öffentlicher Flächen durch Überbauung mit Arkaden wird in einem separaten Dienstbarkeitsvertrag mit dem Liegenschaftsamt geregelt.
- (6) Auf die detailliertere Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (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 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 tangiert durch die Überbauung des Gehwegs durch Arkaden vorhandene Leitungen.
  - a) Notwendige Verlegungen von Leitungen der SWU sowie eines Einstiegsschachtes der Telekom beauftragt und übernimmt der Vorhabenträger.
  - b) Eventuell werden Sicherungsmaßnahmen von vorhandenen Leitungen im Straßenraum notwendig. Dies kann einen gesonderten Verbau, abweichende Gründungsmaßnahmen oder sonstige Mehraufwendungen verursachen. Diese Aufwendungen sind vom Vorhabenträger zu planen und mit den Leitungsträgern zu koordinieren. Die Kosten übernimmt der Vorhabenträger.
- (2) Das Vorhaben kann durch Verbauarbeiten Eingriffe in die bestehende öffentliche Fläche der Wengengasse auslösen. Folgende Maßnahmen sind zu beachten und vom Vorhabenträger durchzuführen und zu finanzieren:

Wiederherstellung der Wengengasse 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.
- (3) Hinsichtlich der qualitativen Ausführung der öffentlichen Flächen, die als öffentlicher Gehweg im Eigentum der Stadt verbleiben, wird folgendes vereinbart:
  - a) Wiederherstellung des jetzigen Gehwegs als Arkaden in Abstimmung mit der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm. Die Ableitung des

Oberflächenwassers kann in die Straßenentwässerung erfolgen. Planerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung der Außenanlagen vorzulegen.

b) Die Gehwegflächen sind gemäß den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm "für verkehrsberuhigte Straßen bzw. Geh- und Radwege" mit Betonplattenbelag (30x30) nach den Vorgaben der Verkehrsplanung (VGV/VI) und in Abstimmung mit der Stadtplanung (SUB) und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH herzustellen. Die Kosten der Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.

c) Die Setzung von Granitrandsteinen, ggfs. Pollern, Beleuchtung o.ä. wird, sofern notwendig, von Seiten des Vorhabenträgers erfolgen. Dies ist mit VGV/VP im Zuge der Ausführungsplanung zu klären.

d) Die Fläche der bisherigen Längsparker entlang der westlichen Wengengasse einschließlich der südlichen Restfläche ist durch den Vorhabenträger auf deren Kosten in eine Gehwegfläche umzubauen. Dies ist mit VGV/VP im Zuge der Ausführungsplanung zu klären.

(4) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind folgende Maßnahmen erforderlich:

a) Die Heranziehung einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachkundigen ist zu allen Eingriffsmaßnahmen erforderlich. Eine Woche vor Abbruch der Gebäudeteile sind 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.

b) Die Dachflächenentwässerung erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal.

c) Die Pflanzungen auf dem gegenüberliegenden Kirchplatz sind vor Beschädigung zu schützen.

(5) Dem Vorhabenträger obliegt 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 Gehwegflächen mindestens 3 Wochen im Voraus mit der Stadt ab. Witterungsbedingte Einschränkungen sind bei der Terminierung zu berücksichtigen.
- (2) 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.
- (3) 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 aufgeführten öffentlichen Erschließungsflächen (Gehweg und angrenzender Straßenbereich) ist spätestens 3 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung (VG/VVP und VG/VVI) sowie der Sanierungstreuhand Ulm 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 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 (VG/VVI und Sanierungstreuhand Ulm GmbH) für die Bauüberwachung und Abnahme einfach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.

- (4) Der Vorhabenträger stimmt nach der Herstellung der Gebäude mit der Stadt, Abteilung Vermessung (VGV/ME), den Zeitplan für die notwendigen Vermessungsarbeiten ab und kündigt mind. 2 Wochen zuvor den Termin an.

## **§ 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 der Anschlüsse werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt (EBU), der SWU und ggfs. weiteren Leitungsträgern 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 Gehwegflächen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VI). 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 Gehweg- und Straßenflächen werden diese von der Stadt (VGW/VI) 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 den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistung zu wiederholen.

## **§ 11 Gewährleistung und Mängelansprüche**

- (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. Zuvor ist für die Dauer der Frist für die Verjährung von Mängelansprüchen vom Vorhabenträger eine Bankbürgschaft in Höhe von 2.500.-€ für die Erschließungsanlagen vorzulegen.
- (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 Vorhabenträgers beseitigen lassen.
- (5) 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.

## **§ 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 Gehweg- und Straßenflächen gehen nach der Übernahme in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über.
- (2) Die Stadt bestätigt die Übernahme schriftlich.

## **Besondere Regelungen**

### **§ 13 Überbauung und Unterbauung öffentlicher Flächen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Über- und Unterbauung der öffentlichen Flächen (Teilbereiche der angrenzenden Wengengasse, Flst. Nr. 60) im Bereich des Grundstücks Nr. 132/2 mit dem Liegenschaftsamt vertraglich zu regeln und im Grundbuch sowie im Kataster der Stadt Ulm eintragen zu lassen. Hierfür wird dem Vorhabenträger eine Frist von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gewährt. Der Nachweis ist der Stadt Ulm, Abteilung SUB, unaufgefordert zu erbringen.

## **§ 14 Gestaltung**

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt. Konstruktion und Material der Fassaden werden wie folgt festgelegt:
  - a) Die Fassadenoberfläche wird als Strukturputz in hellem Farbton ausgeführt. Die Fassade ist zu bemustern und mit der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abzustimmen.
  - b) Fenster und Türen werden entweder mit Aludeckschalen oder Alufarben ausgeführt.
- (2) Die Gestaltung des Dachs wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt. Folgende Punkte werden festgelegt:
  - a) Zur Ausführung kommt eine Ziegeldeckung (Ziel: Biberschwanz in Einfachdeckung, wenn statisch möglich) in ziegelrot. Ortgang und Traufe werden ohne Dachüberstand ausgebildet.
  - b) Dachflächenfenster sind nur im 2. Dachgeschoss und wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, zulässig.
  - c) Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassadengliederung und der Materialität mit der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH rechtzeitig abzustimmen.

## **§ 15 Baumpflanzungen**

Zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität des Wohnumfelds wird festgesetzt, dass auf dem rückwärtigen, eingeschossigen Gebäudeteil drei kleinkronige Bäume zu pflanzen sind. Ergänzend wird die Pflanzung eines großkronigen Baumes im rückwärtigen Grundstücksteil festgesetzt. Dieser Baumstandort lässt sich auf Grund seiner Nähe zur bestehenden Tiefgaragenzufahrt jedoch erst nach einer südlichen Erweiterung der Tiefgarage und geringfügigen Verlagerung der Zufahrtsrampe umsetzen.

## **§ 16 Denkmalschutz**

Die Termine für die Erdarbeiten in den Bereichen der Unterfahrt für den neuen Aufzug und der Gründung der Arkaden sind dem Landesamt für Denkmalpflege im

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wengengasse 21-25"

Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen, um baubegleitend eventuelle Überreste archäologischer Denkmalsubstanz dokumentieren zu können.

### **§ 17 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**

### **§ 18 Kostenübernahme**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.
- (3) Ferner trägt der Vorhabenträger die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle sich ggf. daraus ergebenden Folgemaßnahmen gem. § 17 dieses Vertrags, sofern nicht das Land zur Kostentragung verpflichtet ist.
- (4) Eventuelle Kosten im Rahmen der Denkmalpflege (z.B. Grabungen) gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

## **Schlussbestimmungen**

### **§ 19 Bindung an den Vorhabenplan**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen 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.

## **§ 20 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 Erteilung der Baugenehmigung 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. 2 dieses Vertrags.

## **§ 21 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.

## **§ 22 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.

### § 23 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrags neben seinem Rechtsnachfolger 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.

### § 24 Form, Ausfertigung

Der Vertrag wird zwischen der **Stadt Ulm**, vertreten durch Herrn Jescheck, Hauptabteilungsleiter SUB, und der **Wengen 21 GbR** geschlossen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

### § 25 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.

### § 26 Wirksamwerden

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch  
das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und  
die Genehmigung des Vorhabens aus § 3 dieses Vertrages nach § 49 der Landesbauordnung Baden Württemberg.

Ulm, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

Ulm, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stadt Ulm Jescheck

\_\_\_\_\_  
Vorhabenträger Günther Oschwald

# ÜBERSICHTSPLAN

Stadt: U1m  
 Gemarkung: U1m  
 Stadtkreis: U1m

Eingriff in die öffentliche Verkehrsfläche  
 Vorhaben 1 (Wengengasse 21-23)



Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.

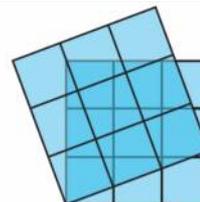
Die Lage der unterirdischen Leitungen, Kabel usw. ist durch die ausführende Baufirma bei den zuständigen Behörden zu ermitteln!

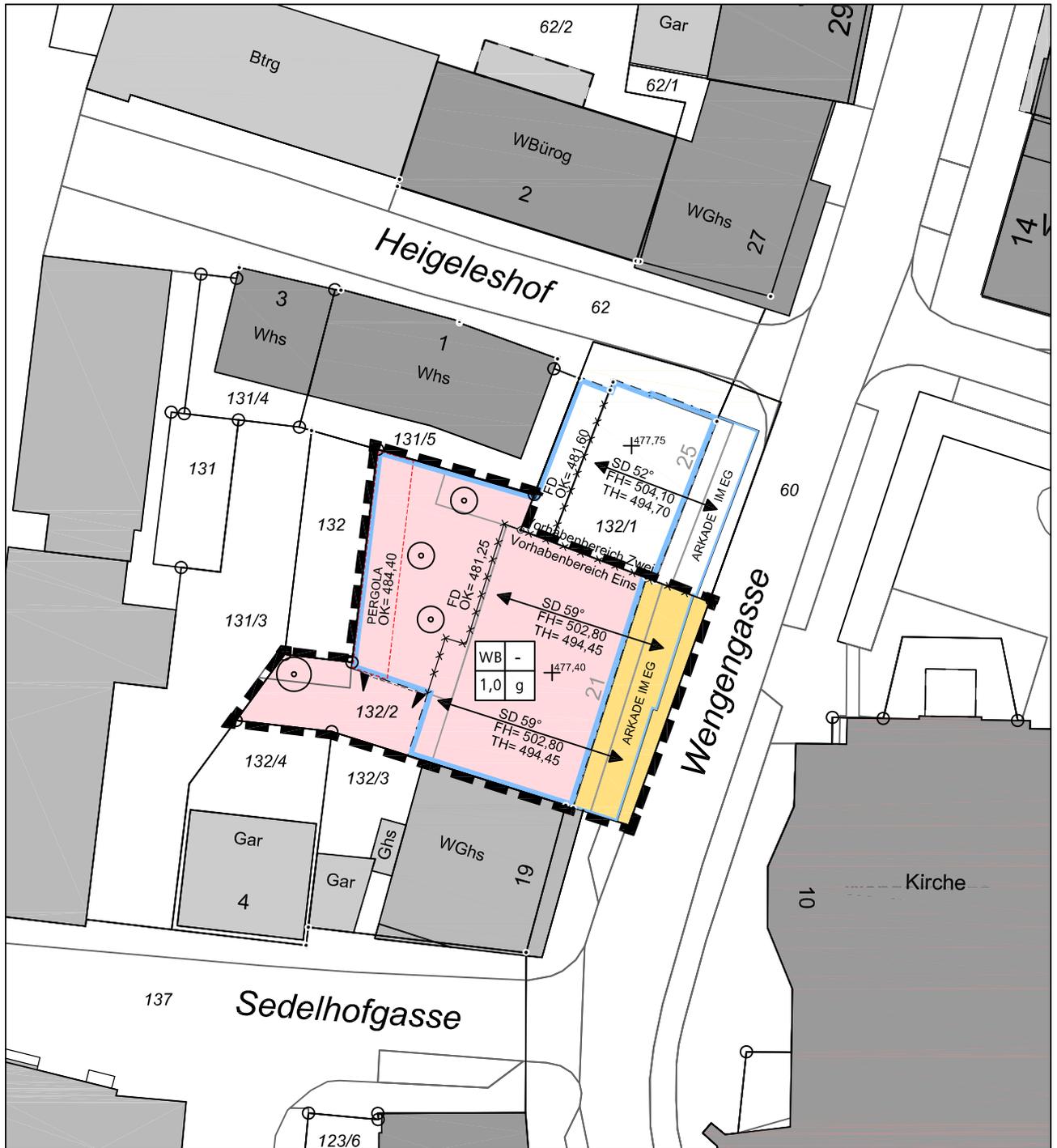
Dieser Lageplan ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber darf diesen Plan im Rahmen dieses Projekts nutzen. Anderweitige Nutzung, Verwertung, Vervielfältigung, insbesondere durch Dritte bedarf unserer Genehmigung

*[Handwritten signature]*

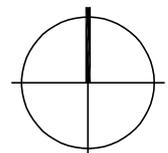
**GEOPLAN**  
 INGENIEURBÜRO FÜR GEODÄSIE UND VERMESSUNG GbR

Asternweg 7\_ 89160 Dornstadt  
 Telefon 07348 204744 \_ Fax 07348 204743  
 www.geoplan.info \_ post@geoplan.info





28.04.2017



Maßstab 1:500

---

---

**Durchführungsvertrag zum  
vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan  
„Wengengasse 21-25“**

---

---

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

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

und

**Thomas Vogellehner  
Wengengasse 25  
89073 Ulm**

im nachfolgenden - **der Vorhabenträger** - genannt

schließen folgenden Vertrag:

## Präambel

- (1) Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das **Projekt „Wengengasse 21-25“**. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf seinem Grundstück **„Wengengasse 25“** ein Wohngebäude mit Gewerbeeinheiten zu sanieren, aufzustocken und den Gehweg zu überbauen.
- (2) 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 des Projekts hinzugezogen wird. Die Ergebnisse der Sitzung vom 16.12.2016 sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet.
- (3) Nach Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren und Klärung der Über- und Unterbaurechte mit dem Liegenschaftsamt soll die Baumaßnahme gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans und den Bestimmungen dieses Vertrages realisiert werden.

## Allgemeines

### § 1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) 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:  
Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses von 4 auf 5 Geschosse bis zur Traufe sowie 2 Dachgeschosse. Es entstehen insgesamt 8 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten. Es bestehen bereits 7 Stellplätze im rückwärtigen Hof. Von der Verpflichtung, für die zusätzlichen Wohneinheiten weitere Stellplätze zu errichten, kann gemäß § 37 Abs. 3 LBOBW abgesehen werden. Zusätzlicher Stellplatzmehrabbedarf infolge vergrößerter Gewerbeflächen kann finanziell abgelöst werden.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **„Wengengasse 21-25“** umfasst das Grundstück 132/2 (Wengengasse 21) und

das Grundstück 132/1 (Wengengasse 25) sowie Teilbereiche der angrenzenden Wengengasse (Flst. Nr. 60) sowie des angrenzenden Heigeleshof (Flst. Nr. 62) im Gehwegbereich. Dieser Bereich wird überbaut, bleibt aber im Eigentum der Stadt. Die Nutzungsrechte für die öffentlichen Flächen werden in einem gesonderten Dienstbarkeitsvertrag mit dem Liegenschaftsamt vereinbart. Notwendige Vermessungskosten für den Dienstbarkeitsvertrag sind vom Vorhabenträger zu tragen.

- (3) Das Vertragsgebiet entspricht dem Grundstück 132/1 (Wengengasse 25) sowie Teilbereichen der angrenzenden Wengengasse (Flst. Nr. 60) und Teilbereichen des angrenzenden Heigeleshof (Flst. Nr. 62), (Anlage 4).

## **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind
  - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 28.04.2017 (Anlage 1);
  - b) Übersichtsplan vom 28.04.2017 mit Eintragung der Fläche, die im Eigentum der Stadt verbleibt und die vom Vorhabenträger hergestellt wird (Anlage 2);
  - c) Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus: Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) vom 28.04.2017 (Anlage 3);
  - d) Vertragsgebiet des Vorhabens 2, Plan vom 28.04.2017 (Anlage 4).
- (2) Der Vertragspartner bestätigt, dass ihm die Anlagen 1 bis 4 vollständig vorliegen.

## **Vorhaben**

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

- (1) Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Wengenviertel" im nord-westlichen Bereich der Ulmer Innenstadt, südlich der Olgastraße und nord-östlich des Bahnhofs. Der Rahmenplan "Wengenviertel" wird mit der Maßnahme als erstem Baustein in der Wengengasse umgesetzt.
- (2) Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde vom Büro Stemshorn Architekten GmbH, Ulm, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Die Vorhaben- und Erschließungspläne wurden von Architekt Wulf Oschwald erarbeitet.

Die Maßnahme umfasst die Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses von 4 auf 5 Geschosse bis zur Traufe sowie 2 Dachgeschosse. Dabei wird entsprechend des Rahmenplans das Dach um 90 Grad gedreht und somit 1 giebelständiges Gebäude erhalten. Das Gebäude wird außerdem um ca. 1,90m in den Straßenraum erweitert, der Gehweg wird mit Arkaden überbaut. Es entstehen insgesamt 8 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten.

- (3) Entsprechend der Mischnutzungen im umgebenden Quartier ist besonderes Wohngebiet festgesetzt. Vom EG bis zum 2. OG ist wohnverträgliches Gewerbe zulässig, im Erdgeschoss ist die gewerbliche Nutzung zwingend. Ab dem 3. OG ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen.
- (4) Es bestehen bereits 7 Stellplätze im rückwärtigen Hof. Von der Verpflichtung, für die zusätzlichen Wohneinheiten weitere Stellplätze zu errichten, kann gemäß § 37 Abs. 3 LBOBW abgesehen werden. Zusätzlicher Stellplatzmehrabbedarf infolge vergrößerter Gewerbeflächen kann finanziell abgelöst werden.
- (5) Der gesamte Arkadenbereich wird gepflastert und bleibt öffentlich als Gehweg zugänglich. Der Gehwegbereich bleibt im Eigentum der Stadt, die Nutzung öffentlicher Flächen durch Überbauung mit Arkaden wird in einem separaten Dienstbarkeitsvertrag mit dem Liegenschaftsamt geregelt.
- (6) Auf die detailliertere Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (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 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 tangiert durch die Überbauung des Gehwegs durch Arkaden vorhandene Leitungen.
  - a) Notwendige Verlegungen von Leitungen der SWU sowie eines Einstiegsschachtes der Telekom beauftragt und übernimmt der Vorhabenträger.
  - b) Eventuell werden Sicherungsmaßnahmen von vorhandenen Leitungen im Straßenraum notwendig. Dies kann einen gesonderten Verbau, abweichende Gründungsmaßnahmen oder sonstige Mehraufwendungen verursachen. Diese Aufwendungen sind vom Vorhabenträger zu planen und mit den Leitungsträgern zu koordinieren. Die Kosten übernimmt der Vorhabenträger.
- (2) Das Vorhaben kann durch Verbauarbeiten Eingriffe in die bestehende öffentliche Fläche der Wengengasse sowie des Heigeleshofs auslösen. Folgende Maßnahmen sind zu beachten und vom Vorhabenträger durchzuführen und zu finanzieren:

Wiederherstellung der Wengengasse sowie des Heigeleshofs 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.
- (3) Hinsichtlich der qualitativen Ausführung der öffentlichen Flächen, die als öffentlicher Gehweg im Eigentum der Stadt verbleiben, wird folgendes vereinbart:
  - a) Wiederherstellung des jetzigen Gehwegs als Arkaden in Abstimmung mit der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm. Die Ableitung des Oberflächenwassers kann in die Straßenentwässerung erfolgen. Planerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung der Außenanlagen vorzulegen.

- b) Die Gehwegflächen sind gemäß den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm "für verkehrsberuhigte Straßen bzw. Geh- und Radwege" mit Betonplattenbelag (30x30) nach den Vorgaben der Verkehrsplanung (VGV/VI) und in Abstimmung mit der Stadtplanung (SUB) und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH herzustellen. Die Kosten der Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.
  - c) Die Setzung von Granitrandsteinen, ggfs. Pollern, Beleuchtung o.ä. wird, sofern notwendig, von Seiten des Vorhabenträgers erfolgen. Dies ist mit VGV/VP im Zuge der Ausführungsplanung zu klären.
  - d) Die Fläche der bisherigen Längsparker entlang der westlichen Wengengasse ist durch den Vorhabenträger auf deren Kosten in eine Gehwegfläche umzubauen. Dies ist mit VGV/VP im Zuge der Ausführungsplanung zu klären.
- (4) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind folgende Maßnahmen erforderlich:
- a) Die Heranziehung einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachkundigen ist zu allen Eingriffsmaßnahmen erforderlich. Eine Woche vor Abbruch der Gebäudeteile ist das vorhandene 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.
  - b) Die Dachflächenentwässerung erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal.
  - c) Die Pflanzungen auf dem gegenüberliegenden Kirchplatz sind vor Beschädigung zu schützen.
- (5) Dem Vorhabenträger obliegt durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung des Gebäudes 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 Gehwegflächen mindestens 3 Wochen im Voraus mit der Stadt ab. Witterungsbedingte Einschränkungen sind bei der Terminierung zu berücksichtigen.

- (2) 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.
- (3) 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 aufgeführten öffentlichen Erschließungsflächen (Gehweg und angrenzender Straßenbereich) ist spätestens 3 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung (VGV/VP und VGV/VI) sowie der Sanierungstreuhand Ulm 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 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 (VGV/VI und Sanierungstreuhand Ulm GmbH) für die Bauüberwachung und Abnahme einfach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.
- (4) Der Vorhabenträger stimmt nach der Herstellung des Gebäudes mit der Stadt, Abteilung Vermessung (VGV/ME), den Zeitplan für die notwendigen Vermessungsarbeiten ab und kündigt mind. 2 Wochen zuvor den Termin an.

## **§ 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 der Anschlüsse werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt (EBU), der SWU und ggfs. weiteren Leitungsträgern 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 des Gebäudes ist entsprechend den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan herzustellen.
- (4) Der Baubeginn der Gehwegflächen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VG/VI). 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 Bauleistungskonzept 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 Bauleistungsplanung 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 Gehweg- und Straßenflächen werden diese von der Stadt (VG/VI) 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 den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistung zu wiederholen.

## **§ 11 Gewährleistung und Mängelansprüche**

- (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. Zuvor ist für die Dauer der Frist für die Verjährung von Mängelansprüchen vom Vorhabenträger eine Bankbürgschaft in Höhe von 2.500.- € für die Erschließungsanlagen vorzulegen.
- (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 Vorhabenträgers beseitigen lassen.

- (5) 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.

## **§ 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 Gehweg- und Straßenflächen gehen nach der Übernahme in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über.
- (2) Die Stadt bestätigt die Übernahme schriftlich.

## **Besondere Regelungen**

### **§ 13 Überbauung und Unterbauung öffentlicher Flächen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Über- und Unterbauung der öffentlichen Flächen (Teilbereiche der angrenzenden Wengengasse, Flst. Nr. 60 und Teilbereiche des angrenzenden Heigeleshofs, Flst. Nr. 62) im Bereich des Grundstücks Nr. 132/1 mit dem Liegenschaftsamt vertraglich zu regeln und im Grundbuch sowie im Kataster der Stadt Ulm eintragen zu lassen. Hierfür wird dem Vorhabenträger eine Frist von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gewährt. Der Nachweis ist der Stadt Ulm, Abteilung SUB, unaufgefordert zu erbringen.

### **§ 14 Gestaltung**

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt. Konstruktion und Material der Fassaden werden wie folgt festgelegt:

- a) Die Fassadenoberfläche wird als Strukturputz in hellem Farbton ausgeführt. Die Fassade ist zu bemustern und mit der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abzustimmen.
  - b) Fenster und Türen werden entweder mit Aludeckschalen oder Alufarben ausgeführt.
- (2) Die Gestaltung des Dachs wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt. Folgende Punkte werden festgelegt:
- a) Zur Ausführung kommt eine Ziegeldeckung (Ziel: Biberschwanz in Einfachdeckung, wenn statisch möglich) in ziegelrot. Ortgang und Traufe werden ohne Dachüberstand ausgebildet.
  - b) Dachflächenfenster sind nur im 2. Dachgeschoss und wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, zulässig.
  - c) Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassadengliederung und der Materialität mit der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH rechtzeitig abzustimmen.

## **§ 15 Denkmalschutz**

Die Termine für die Erdarbeiten in den Bereichen der Unterfahrt für den neuen Aufzug und der Gründung der Arkaden sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen, um baubegleitend eventuelle Überreste archäologischer Denkmalsubstanz dokumentieren zu können.

## **§ 16 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**

### **§ 17 Kostenübernahme**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung des Gebäudes erforderlich werden können.
- (3) Ferner trägt der Vorhabenträger die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle sich ggf. daraus ergebenden Folgemaßnahmen gem. § 16 dieses Vertrags, sofern nicht das Land zur Kostentragung verpflichtet ist.
- (4) Eventuelle Kosten im Rahmen der Denkmalpflege (z.B. Grabungen) gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

## **Schlussbestimmungen**

### **§ 18 Bindung an den Vorhabenplan**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen 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.

### **§ 19 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 Erteilung der Baugenehmigung 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. 2 dieses Vertrags.

## **§ 20 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.

## **§ 21 Beiderseitige Verpflichtungen**

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragdienlichen 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.

## **§ 22 Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrags neben seinem Rechtsnachfolger 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.

### § 23 Form, Ausfertigung

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

### § 24 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.

### § 25 Wirksamwerden

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch  
das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und  
die Genehmigung des Vorhabens aus § 3 dieses Vertrages nach § 49 der Landesbauordnung Baden Württemberg.

Ulm, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

Ulm, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

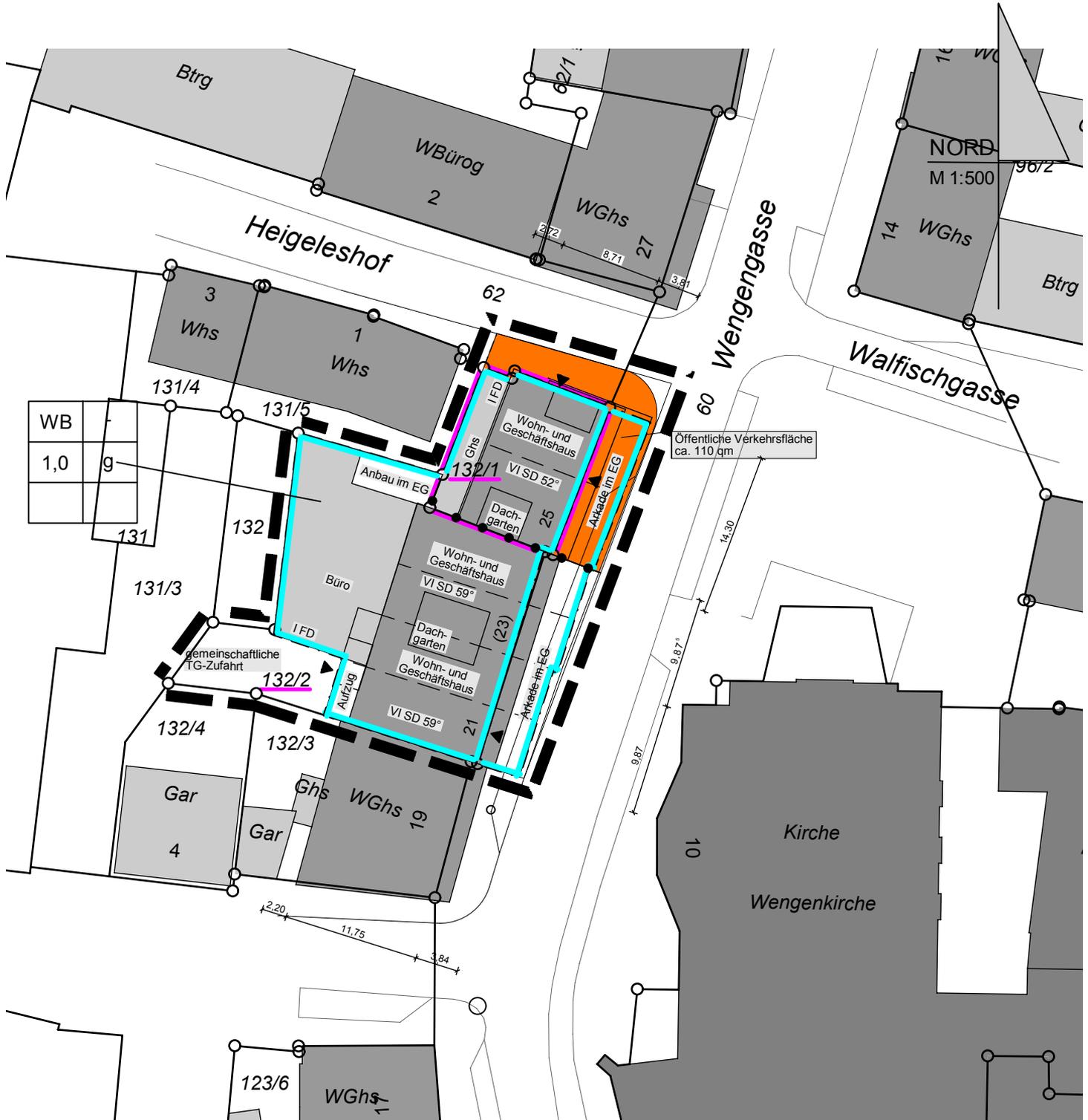
\_\_\_\_\_  
Stadt Ulm Jescheck

\_\_\_\_\_  
Vorhabenträger Thomas Vogellehner

# ÜBERSICHTSPLAN

Stadt: U1m  
 Gemarkung: U1m  
 Stadtkreis: U1m

Eingriff in die öffentliche Verkehrsfläche  
 Vorhaben 2 (Wengengasse 25)



Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.

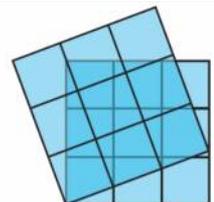
Die Lage der unterirdischen Leitungen, Kabel usw. ist durch die ausführende Baufirma bei den zuständigen Behörden zu ermitteln!

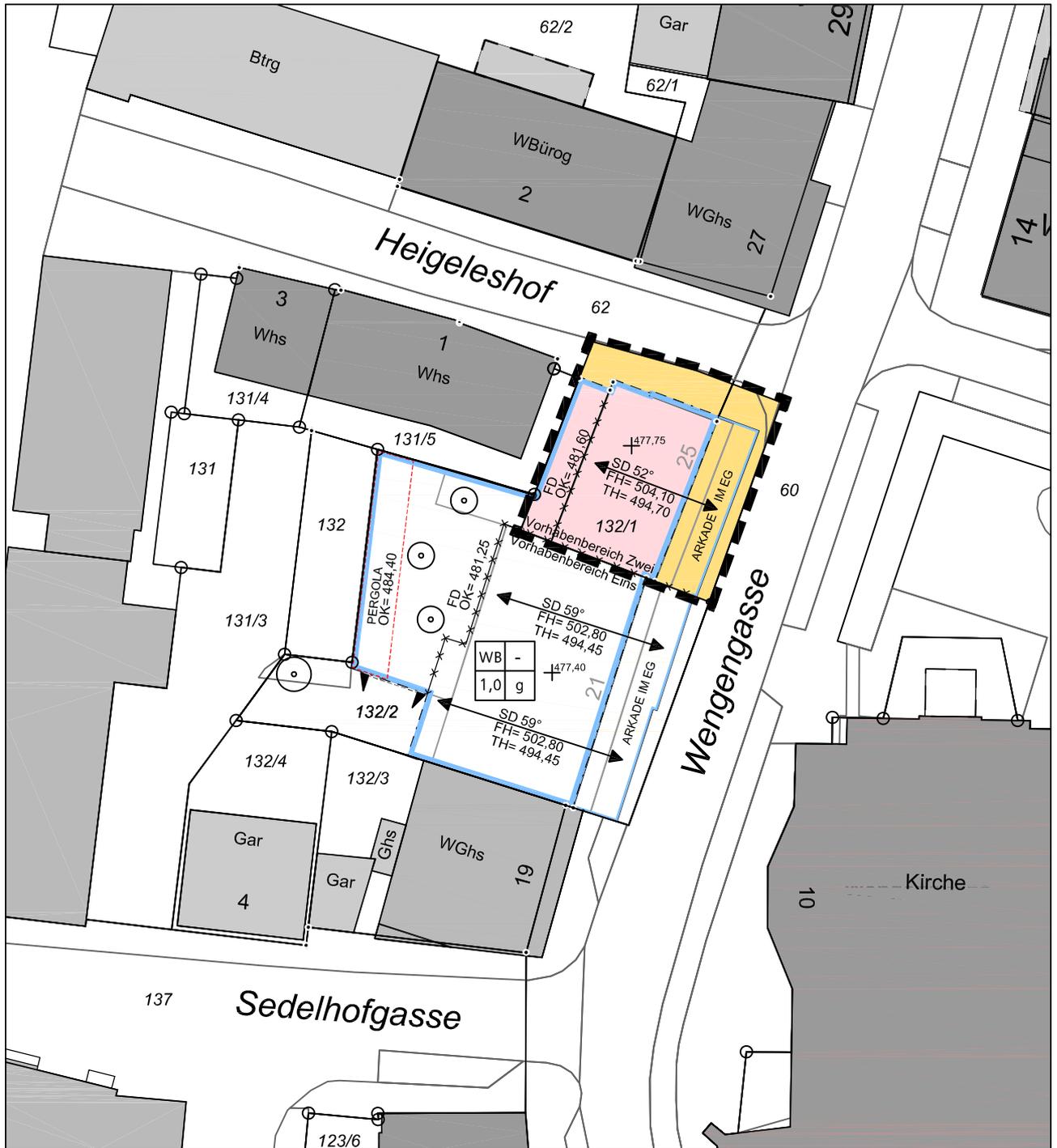
Dieser Lageplan ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber darf diesen Plan im Rahmen dieses Projekts nutzen. Anderweitige Nutzung, Verwertung, Vervielfältigung, insbesondere durch Dritte bedarf unserer Genehmigung

*[Handwritten signature]*

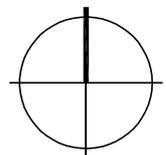
**GEOPLAN**  
 INGENIEURBÜRO FÜR GEODÄSIE UND VERMESSUNG GbR

Asternweg 7\_ 89160 Dornstadt  
 Telefon 07348 204744 \_ Fax 07348 204743  
 www.geoplan.info \_ post@geoplan.info





28.04.2017



Maßstab 1:500