

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Adolph-Kolping-Platz 5“

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

und die

**St.-Elisabeth-Stiftung, Steinacher Straße 70, 88339 Bad Waldsee**  
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)  
vertreten durch die Vorstände Herrn Peter Wittmann und Herrn Matthias Ruf

**schließen folgenden Vertrag:**

## **Präambel**

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der St. Elisabeth-Stiftung zur Neubebauung des Grundstücks Flst.Nr. 521 (Adolph-Kolping-Platz 5) auf der Gemarkung Ulm.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Bestandsgebäude Adolph-Kolping-Platz 5 abzubauen und in veränderter Form wieder aufzubauen. Die Vorhabenträgerin hat in enger Abstimmung mit der Stadt einen Gebäudeentwurf entwickelt. Dieser Entwurf ist durch das bislang bestehende Planungsrecht nicht gedeckt. Zur Sicherung der mit dem Entwurf verbundenen städtebaulichen Ziele werden für das Bauvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, indem ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

## **Teil I – Allgemeines**

### **§1 Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der St.-Elisabeth-Stiftung zur Neubebauung des Grundstücks Flst.Nr. 521 (Adolph-Kolping-Platz 5) auf der Gemarkung Ulm.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Adolph-Kolping-Platz 5“, Plan Nr. 110.4/62.

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (3) Bestandteile dieses Vertrages sind:
  - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Adolph-Kolping-Platz 5“, Plan Nr. 110.4/62 vom 28.05.2018 (Anlage 1);
  - b) Entwurfsdarstellungen (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt) des Büros Braunger Wörtz Architekten GmbH, Ulm vom 28.05.2018 (Anlage 2);
- (4) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 und 2 vollständig vorliegen.

## **Teil II – Vorhaben**

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

- (1) Das Plangebiet befindet sich am Rand der Ulmer Innenstadt und ist Teil des Baublocks Zinglerstraße/Adolph-Kolping-Platz, Neue Straße und Promenade. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs weist eine Höhendifferenz von ca. 3,35 m zwischen dem Niveau des Adolph-Kolping-Platzes und dem Niveau der weiter zurück liegenden Grundstücksbereiche auf. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Zinglerstraße aus.
- (2) Das Plangebiet ist derzeit noch mit einem zum Adolph-Kolping-Platz 4-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich das als Kulturdenkmal qualifizierte Gartenhaus einer nicht mehr erhaltenen Gartenanlage aus der Zeit um 1800. Im Bereich südlich der Grundstücksgrenze besteht eine Treppenanlage; diese erstreckt sich über die Grundstücksgrenze hinaus auf das Nachbargrundstück und ist zur Erschließung des angrenzenden Gebäudes (Adolph-Kolping-Platz 7) notwendig.
- (3) Der Neubau erhält ausgehend vom Adolph-Kolping-Platz fünf Ebenen zuzüglich eines nach Osten zurückgesetzten Staffelgeschosses. Die Höhe der neuen Bebauung orientiert sich damit am Maßstab des nördlich angrenzenden Gebäudes Adolph-Kolping-Platz 1 sowie des südlich gelegenen Hotels Ulmer Stuben. Das deutlich niedrigere Gebäude Adolph-Kolping-Platz 7 aus der Zeit des Wiederaufbaus soll perspektivisch ebenfalls an dieses neue Höhenniveau angepasst werden.

- (4) Nach Norden ist angrenzend zum Gebäude Adolph-Kolping-Platz 1 ein eingeschossiger Anbau als Grenzbebauung vorgesehen, der zugleich den Geländeversatz zwischen Straßen- und Gartenniveau auffängt. Die Neubebauung reagiert damit auf die analoge Situation auf dem Nachbargrundstück und ergänzt die bestehende städtebauliche Struktur einer offenen Einzelhausbebauung mit reduzierten seitlichen Gebäudeabständen entlang der Zinglerstraße.
- (5) Die Nutzung des Gebäudes ist besonderen Formen des Wohnens vorbehalten: Im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss sind Wohngruppen für Menschen mit Behinderung vorgesehen. Ergänzend dazu ist geplant, im 3. – 5. Obergeschoss Wohnungen für Studenten und Auszubildende anzubieten. Diese Kombination verschiedener Nutzergruppen in einem Gebäude soll dazu beitragen, Schwellen zwischen Menschen mit und ohne Behinderung abzubauen, gesellschaftlicher Ausgrenzung vorzubeugen und Synergieeffekte zwischen den Gruppen zu fördern. Die Wohnnutzung wird ergänzt durch Gemeinschaftsbereiche, Pflegeräume und Verwaltung. Ergänzend zu den oben genannten Hauptnutzungen ist geplant, das im rückwärtigen Grundstücksbereich befindliche Gartenhaus als temporäre Unterkunft für in Not geratene Mütter mit Kindern zu nutzen.
- (6) Die geplanten und im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisierten Nutzungen sind grundsätzlich verbindlich. Um für das Objekt auch in Zukunft eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan einen Katalog ortsverträglicher Nutzungen fest, der über die im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierten Nutzungen hinaus geht. Im Rahmen dieses Katalogs sind künftige Nachnutzungen prinzipiell möglich, soweit die Stadt nach Einzelfallprüfung deren Verträglichkeit bestätigt und Einvernehmen zwischen den Vertragspartnern erreicht werden kann.
- (7) Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen durch Wohngruppen für Menschen mit Behinderung sowie junge Menschen in Ausbildung wird kein Stellplatzbedarf angesetzt; innerhalb des Baugrundstücks werden somit keine privaten Stellplätze nachgewiesen. In Anbetracht der unagemessen hohen, die Wirtschaftlichkeit des Projekts infrage stellenden Herstellungskosten sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der räumlichen Nähe zu öffentlichen Parkeinrichtungen ist dies vertretbar. Das Plangebiet befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Steinerne Brücke, Hauptbahnhof und Ehinger Tor); diese gewährleisten eine exzellente Erschließungsqualität.
- (8) Auf die detailliertere Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrags und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der in § 3 beschriebenen und im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierten Nutzungen (besondere Formen des Wohnens ergänzt durch Pflegebereiche und Verwaltung).
- (3) Sie wird spätestens innerhalb einer Frist von 3 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. Auf Antrag der Vorhabenträgerin sollen die Fristen durch die Stadt verlängert werden, soweit diese von der Vorhabenträgerin aus einem nicht von ihr zu vertretenden Grund, etwa infolge archäologischer Befunde, nicht eingehalten werden können. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung der Durchführungsfrist besitzt.
- (4) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.

- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB. Ihr ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben oder vom Vertrag zurücktreten kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Frist gefährdet ist.
- (6) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.
- (7) Gibt die Vorhabenträgerin das Vorhaben auf, sind nicht fertiggestellte Baulichkeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin innerhalb von zwei Jahren zurückzubauen.

### **§ 5 Vertragsstrafe, Rücktritt**

- (1) Erfüllt die Vorhabenträgerin die ihr obliegende Durchführungsverpflichtung aus § 4 schuldhaft nicht oder nicht fristgerecht, kann die Stadt von dieser unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit entsprechend den Verstößen Vertragsstrafen von jeweils bis zu 100.000 EUR (in Worten: einhunderttausend Euro) fordern.
- (2) Bei mehrmaligen Vertragsverstößen werden jeweils bis zu € 100.000,- (in Worten: einhunderttausend Euro) nach schriftlicher Anforderung der Stadt, insgesamt höchstens jedoch bis € 300.000,- (in Worten: dreihunderttausend Euro) fällig.
- (3) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die Stadt nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen.
- (4) Die jeweilige Vertragsstrafe wird durch schriftliche Anforderung der Stadt gegenüber der Vorhabenträgerin unter Benennung der Vertragsverletzung der Vorhabenträgerin fällig. Vor Erhebung jeder einzelnen Vertragsstrafe mahnt die Stadt die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarung und der damit von der Vorhabenträgerin übernommenen Pflichten mit angemessener Fristsetzung (im Regelfall: „Aufforderung zur Erfüllung der Vertragspflichten innerhalb eines Monats ab Zugang“) schriftlich an. Dabei ist die Vorhabenträgerin auf die drohende Vertragsstrafe schriftlich hinzuweisen.
- (5) Die Stadt ist berechtigt, vom Vertrag nach angemessener schriftlicher Fristsetzung zurückzutreten, wenn die Vorhabenträgerin die in § 4 Absatz 3 genannten Fristen nicht einhält.

## **Teil III - Erschließung**

### **§ 6 Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen**

- (1) Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen im Zuge der Bauarbeiten sind nach deren Abschluss von der Vorhabenträgerin auszugleichen und die Erschließungsanlagen in der vormals bestehenden Qualität und Ausführung wiederherzustellen. Dies gilt in gleicher Weise für den dauerhaft der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordneten privaten Grundstücksteil vor der Westfassade des Neubaus. Die Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt, vertreten durch die Abteilungen Verkehrsplanung und Verkehrsinfrastruktur.
- (2) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat sie dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen zu lassen.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit der Stadt, den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver-/ Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet gegebenenfalls so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt

werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

### **§ 7 Baudurchführung**

- (1) Die Höhenlage der künftigen Gebäudezugänge ist an die bestehenden Belagshöhen der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen. Die diesbezügliche Planung ist mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Verkehrsplanung, abzustimmen.
- (2) Gegebenenfalls erforderliche Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen.
- (3) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die Beseitigung festgestellter Mängel in angemessener Frist zu verlangen.

### **§ 8 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Der Vorhabenträgerin obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können. Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.
- (2) Vom Tage des Beginns der Eingriffe in öffentliche Erschließungsflächen an trägt die Vorhabenträgerin für die durch sie ausgeführten Arbeiten die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträgerin haftet dort bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn die Vorhabenträgerin die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

## **Teil IV Besondere Regelungen**

### **§ 9 technische Infrastruktur**

- (1) Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets werden von der Vorhabenträgerin als private Leitungen geplant, gebaut und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind von der Vorhabenträgerin im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.
- (2) Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb des Gebäudes in einem Kontrollschacht zu vereinigen und in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Abwassersatzung der Stadt Ulm ist zu beachten.
- (3) Strom-, Gas – und Trinkwassernetzanschlüsse des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze AG zu Lasten der Vorhabenträgerin getrennt werden.
- (4) Auf dem Grundstück befindet sich unter dem geplanten Neubau ein Niederspannungskabel. Dieses Niederspannungskabel muss auf dem Grundstück zu Lasten der Vorhabenträgerin umgelegt werden.
- (5) Im Gehwegbereich vor dem Bauvorhaben befinden sich Telekommunikationslinien aus 14 Kabelkanalformsteinen der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Sollten im Zuge der Baumaßnahme Umlegungen oder Änderungen notwendig sein, wären die entstehenden Kosten von der Vorhabenträgerin als Auslöserin der Maßnahme zu tragen.
- (6) Im Falle von Eingriffen in die öffentliche Beleuchtung infolge der Baumaßnahme wird die Vorhabenträgerin zu ihren Lasten und in Absprache mit der Stadt provisorische Ersatzmaß-

nahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung des Adolph-Kolping-Platzes ergreifen und nach Abschluss der Baumaßnahmen den vormaligen Zustand wiederherstellen.

## **§ 10 Erhalt von Bäumen**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den städtischen Baumbestand am Adolph-Kolping-Platz während der Baumaßnahme nach den Vorgaben der Abteilung Grünflächen der Stadt Ulm vor Beschädigung zu schützen, soweit diese durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden können. Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, den großkronigen, ortbildprägenden Baum im rückwärtigen Bereich des Projektgrundstücks während der Baumaßnahme zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

## **§ 11 Gestaltung**

- (1) Grundlage für die Gestaltung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. Anlage 2 zu diesem Vertrag. Abweichungen von gestalterischen Vereinbarungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden und Dachflächen mit der Stadt einvernehmlich und rechtzeitig abzustimmen.
- (2) Die Fassaden erhalten eine Putzoberfläche. Die Fenster- und Türelemente werden wahlweise in Holz oder in Holz-Alu-Verbundbauweise ausgeführt. Material, Struktur und Farbigkeit der Fassaden/Fassadenöffnungen sind zu bemustern und bedürfen der Zustimmung der Stadt, vertreten durch die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht.
- (3) Dachflächen sind extensiv zu begrünen; die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm. Haustechnische Anlagen auf den Dächern sind unzulässig.
- (4) Die Vorhabenträgerin legt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vor.
- (5) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung des Gesamtprojektes (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm gegebenenfalls die künstlerische Oberleitung für nicht beauftragte Leistungsphasen sowie die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails.

## **§ 12 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Einheit ist max. eine Werbeanlage zulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 60 cm auszuführen. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.
- (3) Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- (4) Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

## **§ 13 Denkmalschutz**

- (1) Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kulturdenkmal gem. & 2 DSchG, das Gartenhaus Adolph-Kolping-Platz 5/1 aus der Zeit um 1800, mit späteren Anbauten. Sollte es erforderlich sein, für die geplante Nutzung des Gebäudes Maßnahmen an demselben vorzunehmen, wird dafür eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.
- (2) Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, 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.

### **§ 14 Kampfmittel**

Die Vorhabenträgerin beantragt für die neu zu bebauenden Bereiche beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) eine multipolare Luftbildauswertung und führt die sich ggf. daraus ergebenden weiteren Maßnahmen im Benehmen mit dem KMBD durch.

### **§15 Artenschutz**

Eventuell notwendige Maßnahmen sind vom abschließenden Ergebnis des Artenschutzgutachtens abhängig. Beim Auffinden von geschützten Tierarten hat die Vorhabenträgerin das weitere Vorgehen bzw. die gebotenen Maßnahmen zum Artenschutz mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und auf eigene Kosten vorzunehmen.

## **Teil V Kostentragung**

### **§ 16 Kostenübernahme**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrags.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle projektbedingten Maßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 6 dieses Vertrags.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können (s. § 8 dieses Vertrags).
- (4) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle projektbedingten Maßnahmen an der technischen Infrastruktur gem. § 9 dieses Vertrags entsprechend einer mit dem jeweils betroffenen Versorgungsträger zu treffenden Vereinbarung, soweit nicht gesetzliche oder vertragliche Regelungen bereits Anderes regeln.
- (5) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für den Schutz des Baumbestands im öffentl. Straßenraum bzw. auf der privaten Grundstücksfläche gem. § 10 dieses Vertrags.
- (6) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend einer zu treffenden Vereinbarungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 13 dieses Vertrags.
- (7) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle sich ggf. daraus ergebenden Folgemaßnahmen gem. § 14 dieses Vertrags. Ausgenommen hiervon sind die Kosten einer Evakuierung einschließlich etwaiger Schadenersatzansprüche Dritter in deren Zusammenhang.
- (8) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 15 dieses Vertrags notwendig werden.

## **Teil VI Schlussbestimmungen**

### **§ 17 Bindung an den Vorhabenplan**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Adolph-Kolping-Platz 5“, Plan Nr. 110.4/62 (siehe Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

## **§ 18 Finanzierungsbestätigung**

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

## **§ 19 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung  
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Auf-  
wendungen der Vorhabenträgerin, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Sat-  
zung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprü-  
che 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.

## **§ 20 Beiderseitige Verpflichtungen**

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sons-  
tigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die  
Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Ansprechpartner und koordinierende Stelle bei der Stadt ist die Hauptabteilung Stadt-  
planung, Umwelt und Baurecht. Alle im Vertrag genannten, zu erbringenden Informati-  
onen und Nachweise sind ihr zuzuleiten.
- (3) Die Stadt wird im gesetzlich zulässigen Rahmen rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse  
herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung  
erforderlich oder sachdienlich sind.

## **§ 21 Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren  
Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten  
(Weitergabepflicht). Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner  
für die Erfüllung dieses Vertrags neben etwaigen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht  
die Stadt sie ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

## **§ 22 Wechsel der Vorhabenträgerin, Veräußerung von Vertragsgrundstücken**

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt  
ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen,  
dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den  
Wechsel der Vorhabenträgerin gefährdet ist. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit,  
dass dies insbesondere bei Zweifeln an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer  
neuen Vorhabenträgerin der Fall ist.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und  
Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht zu übertragen. Die Vorhaben-  
trägerin kann im Vertragsgebiet liegende Grundstücke vor der Erfüllung ihrer  
Durchführungsverpflichtung (§ 4) nur mit Zustimmung der Stadt veräußern. Die Stadt  
wird die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, namentlich bei einer Unter-  
lassung der Weitergabepflichten.
- (3) Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall einer Veräußerung ohne Zustimmung der  
Stadt eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt zu Lasten der im Vertrags-

gebiet liegenden Grundstücke mit dem Inhalt, dass bauliche Veränderungen untersagt sind. Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Eintragung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Eintragung einer entsprechenden Vormerkung nach § 883 BGB. Die Vorhabenträgerin weist der Stadt die Eintragung dieser Vormerkung vor dem Satzungsbeschluss nach. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit bzw. die Vormerkung hierfür Rang nach etwaigen Finanzierungsgrundpfandrechten einschließlich Zinsen und Nebenleistungen haben (Rangrücktritt), und sie stimmen diesem Rangrücktritt hiermit ausdrücklich zu. Die Stadt bewilligt hiermit diesen Rangrücktritt.

- (4) Für den Fall, dass das Grundbuchamt Hinderungsgründe für die Eintragung der Dienstbarkeit bzw. Vormerkung mitteilt, verpflichten sich die Vertragspartner dazu, sämtliche für die Beseitigung dieser Hinderungsgründe notwendigen Erklärungen abzugeben.
- (5) Die Stadt Ulm ist verpflichtet, diese Vormerkung bzw. Dienstbarkeit gemäß den vorstehenden Abschnitten zu löschen, wenn die Vorhabenträgerin ihre Bauverpflichtungen aus dem heutigen Durchführungsvertrag insoweit erfüllt hat, als die zu erstellenden Bauwerke bezugsfertig sind.

### **§ 23 Form, Ausfertigungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Der Vertrag ergeht als unterzeichnetes Original in je einer Ausfertigung an die Vertragspartner.

### **§ 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 Zweck und Sinn des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

### **§ 25 Wirksamwerden**

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch

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

Für die Stadt:

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

Für die Vorhabenträgerin:

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

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