

**Durchführungsvertrag**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Söflinger Straße – Elisabethenstraße - Blücherstraße"**

**zwischen**

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

**und**

**Katholische Kirchengemeinde St. Elisabeth,**  
**Blücherstraße 5, 89077 Ulm**  
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)  
vertreten durch den ersten und zweiten Vorsitzenden des Kirchengemeinderats  
Pfr. Josef Miller und Alexander Schöllhorn

**sowie**

**der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau,**  
**Heusteigstraße 27 /29, 70180 Stuttgart**  
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)  
vertreten durch die Geschäftsführer Norbert Tobisch und Jürgen Schilbach.

## **Präambel**

Die Vorhabenträgerinnen beabsichtigen die bestehenden Gebäude Elisabethenstraße 37 (Roncalli-Haus), Elisabethenstraße 39 (Kindergarten) und Blücherstraße 5 (Pfarrhaus) innerhalb des Plangebietes abzurechen und die Flächen anschließend mit einem neuen Gemeindehaus mit integrierter Kindertagesstätte sowie mit Wohnbebauung neu zu gestalten.

2016/2017 wurde ein konkurrierendes Planungsverfahren unter Beteiligung von sechs Architekturbüros durchgeführt. Die Obergutachter haben den Entwurf des Architekturbüros Ackermann + Raff, Stuttgart zur Weiterbearbeitung empfohlen. Auf dieser Grundlage haben die Vorhabenträgerinnen in enger Abstimmung mit der Stadt eine Planung erarbeitet, für die nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Nach Inkrafttreten der Satzung und nach Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren soll die Baumaßnahme auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages realisiert werden.

## **Teil I – Allgemeines**

### **§1 Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die Errichtung eines Gemeindehauses mit Pfarrbüro, Kindertagesstätte und Veranstaltungsräumen sowie ein Anbau an die Kirche (Sakristei) und die Neugestaltung des Kirchplatzes durch die Katholische Kirchengemeinde St. Elisabeth, Ulm in der in Anlage 1 rot umrandeten Fläche und das Wohnbauvorhaben der Firma Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart in der in Anlage 1 blau umrandeten Fläche.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Söflinger Straße – Elisabethenstraße - Blücherstraße", Plan Nr. 140.63 (Anlage 2).

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. Übersichtsplan Grundstückszuordnung (Anlage 1),
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße ", Plan Nr. 140.63 vom 23.11.2018 (Anlage 2),
3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) des Architekturbüros Ackermann + Raff, Stuttgart vom 23.11.2018 (Anlagen 3.1 - 3.11).

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

## **Teil II – Vorhaben**

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

- (1) Aufgrund der unterschiedlichen Körperschaften und der verschiedenen Finanzierungen der Vorhaben (Gemeindehaus mit Kindergarten, Wohnbebauung) sowie der Möglichkeit einer klaren Abgrenzung wird eine Flächenaufteilung vorgenommen und privatrechtlich zwischen den Vorhabenträgerinnen geregelt. Daraus entstehen den Vertragsbeteiligten keine Nachteile. Jede Vorhabenträgerin ist Willens und in der Lage ihr Vorhaben durchzuführen. Sie benachteiligen sich untereinander nicht.

Jede Vorhabenträgerin ist jeweils für ihren Teil des Vorhabens auf ihrem jeweiligen Grundstücksteil (siehe Anlage 1) verantwortlich sowie aus diesem Vertrag in dem jeweiligen Umfang verpflichtet.

- (2) Nach Abriss des Pfarr- und Gemeindehauses sowie des Kindergartens (Elisabethenstraße 37 und 39 sowie Blücherstraße 5) ist eine Neubebauung an der Söflinger Straße mit einem dreigeschossigen Gemeindehaus mit Pfarrbüro, Kindertagesstätte und Veranstaltungsräumen und einem Club- und Jugendraum, wobei sich die Geschosse nach Süden hin abterrassieren, durch die Kirchengemeinde geplant. Zudem erhält die Kirche auf der Südseite im direkten Anschluss einen neuen zweigeschossigen Anbau (Sakristei). Der Kirchplatz soll aufgewertet werden und an Aufenthaltsqualität gewinnen. Die privaten Stellplätze der Kirchengemeinde werden neu gestaltet.

Die Errichtung der Wohnbebauung (Anlage 1, blau umrandete Fläche) erfolgt durch das Siedlungswerk Stuttgart. Die Konzeption sieht eine Bebauung in Winkelform mit einem Mehrfamilienhaus mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vor. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Blücherstraße aus, über die Gneisenaustraße, bereitgestellt.

Der zwischen dem Gemeindehaus und der Wohnbebauung liegende kleine Quartiersplatz, der sich über die Grundstücke beider Vorhabenträgerinnen erstreckt, wird von jeder Vorhabenträgerin auf ihrem eigenen Grundstücksteil entsprechend der Vorhabenplanung (Freigestaltungsplan) gestaltet und hergestellt

- (3) Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung als Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie auf die als Anlagen 3.1 - 3.11 zu diesem Vertrag vorliegenden Entwurfsdarstellungen (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird verwiesen.
- (4) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Freiraumgestaltung) entsprechend der mit der Stadt abgestimmten Planung nach Ziffer (3) umgesetzt. Die Stadt Ulm zieht ggf. intern die Sanierungstreuhand Ulm mit hinzu.

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich zur Realisierung des Vorhabens des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der noch zu erteilenden Baugenehmigung bzw. der Auflagen in einem Kenntnissgabeverfahren und den Maßgaben dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich sämtliche Leitungsträger im Rahmen einer koordinierten Leitungsplanung frühzeitig einzubinden.
- (3) Sie werden innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag bzw. ein Kenntnissgabeverfahren einreichen und in einem Zeitraum von 3 Jahren nach vollständiger Baufreigabe das Vorhaben fertig stellen, spätestens bis zum 31.12.2022.  
Sollten unvorhergesehene Verzögerungen, etwa infolge archäologischer oder umweltrelevanter Befunde auftreten, können die Vertragspartner in Absprache die genannte Frist verlängern.
- (4) Den Vorhabenträgerinnen 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 Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Ihnen ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben kann oder vom Vertrag zurücktreten kann, wenn in diesem Fall Tatsachen

die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Frist gefährdet ist. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB.

- (6) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.

### **Teil III Besondere Regelungen**

#### **§ 5 Gestaltung**

- (1) Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die Gestaltung der Fassaden und des Daches sowie der Dachaustritte inklusive der Geländer der Dachterrassen hinsichtlich Materialität und Farbgebung gemäß der Visualisierungen (Anlage 3.1-3.xx) durch Bemusterung rechtzeitig und einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Die Vorhabenträgerinnen beauftragen das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro Ackermann + Raff, Stuttgart mit der weiteren Planung (mindestens bis Leistungsphase 5 gemäß HOAI) und übertragen ihm die künstlerische Oberleitung.
- (3) Rechtzeitig nach Abschluss der Rohbaumaßnahmen ist der Stadt ein unter den Vorhabenträgerinnen abgestimmter Ausführungsplan der Freiflächen vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen. Die Materialität der Wege- und Platzflächen beider Grundstücksteile sind aufeinander abzustimmen. Für den Platz zwischen der Kirche St. Elisabeth und dem Gemeindehaus ist kein Asphalt zu wählen.

#### **§ 6 Grundstückserwerb**

Der Erwerb, der für die Bebauung notwendigen Flächen (Anlage 1, blau umrandete Fläche) durch die Firma Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau wird in einem eigenen notariellen Grundstückskaufvertrag mit der Katholischen Kirchengemeinde St. Elisabeth, Ulm geregelt. Öffentliche Flächen sind nicht betroffen.

#### **§ 7 Beweissicherung**

- (1) Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, ein Baugrundgutachten zu veranlassen.
- (2) Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich zu einem Beweissicherungsverfahren an den von den Baumaßnahmen unmittelbar betroffenen Gebäuden der Anlieger.
- (3) Die Vorhabenträgerinnen informieren die betroffenen Anlieger rechtzeitig über anstehenden Baumaßnahmen.
- (4) Die Baustellenlogistik ist rechtzeitig mit der Stadt abzustimmen.

#### **§8 Kampfmittel**

Die Vorhabenträgerinnen stimmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) notwendige Maßnahmen der Kampfmitteluntersuchung ab und führen die sich daraus ergebenden Maßnahmen im Benehmen mit dem KMBD durch.

#### **§ 9 Grünflächen und Artenschutz**

- (1) Im Rahmen der Bauaktivitäten hat der Schutz bestehender und erhaltenswerter Bäume, insbesondere der Bäume um die Kirche und den Kirchplatz, nach den Hinweisen der Stadt Ulm zum Schutz von Bäumen, der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern) zu erfolgen.

- (2) Desweiteren verpflichten sich die Vorhabenträgerinnen zur Umsetzung folgender in der artenschutzrechtlichen Prüfung (als Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) empfohlenen Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde:
- a) Anbringung von 5 Vogelnistkästen (Haussperling)
  - b) Anbringung von 7 Fledermauskästen
  - c) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraums sind sämtliche aktuellen sowie potentiellen Vogelbrutplätze sowie Tagesquartiere für Fledermäuse rechtzeitig zu verschließen. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde eine(gemeinsame) fachlich qualifizierte Person mit der Durchführung zu beauftragen.

## **Teil V Kostentragung**

### **§ 10 Kostenübernahme**

Nachstehende Kostentragungen verteilen sich auf die jeweiligen Bauvorhaben und -flächen der jeweiligen Vorhabenträgerinnen ungeachtet interner Kostenverteilungsregelungen der Vorhabenträgerinnen

- (1) Die Vorhabenträgerinnen tragen die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vollzuges dieses Vertrages sowie die Vermessungs- und Vermarktungsgebühren.
- (2) Im Umfeld des Vorhabens befinden sich vorhandene Versorgungsleitungen verschiedener Leitungsträger sowie bestehende Hausanschlüsse. Die Vorhabenträgerinnen übernehmen die Planung, Koordination und Beauftragung der notwendigen Verlegung von Leitungen auf eigene Kosten.  
Die Vorhabenträgerinnen tragen alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Anpassungsmaßnahmen an öffentlichen Flächen notwendig werden.
- (3) Die Vorhabenträgerinnen tragen alle Kosten für Planung und Ausführung der projektbedingten Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wieder herzustellen. Die erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig zu beantragen.
- (4) Die Vorhabenträgerinnen tragen ferner die Kosten für durch das Vorhaben bedingte neue Verkehrsbeschilderungen, Straßenbeleuchtung und Markierungen.
- (5) Werden öffentliche Grünflächen im Zuge der Baumaßnahme beschädigt, so sind diese durch eine Fachfirma in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen (VGV/GF) wieder entsprechend dem vorherigen Zustand herzustellen und nach VOB 18915 bis 18920 durch-

zuführen. Zur Abnahme der Flächen durch VGV/GF muss die Beendigung der Baumaßnahme rechtzeitig mitgeteilt werden. Die Kosten tragen die Vorhabenträgerinnen.

Für Bäume in der öffentlichen Grünfläche, welche durch die Baumaßnahme entfallen sollten oder geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch, in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen) eine Ersatzzahlung zu erfolgen.

- (6) Am den bestehenden und zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden befinden sich Vorrichtungen für die öffentliche Straßenbeleuchtung. Im Zuge des Abbruchs muss in Zusammenarbeit mit der SWU Netze GmbH geprüft bzw. abgestimmt werden, wie diese provisorisch ersetzt werden können. Desweiteren ist im Endzustand dauerhaft kostenfrei zu dulden, dass wieder Vorrichtungen für die öffentliche Straßenbeleuchtung an der Fassade angebracht werden. Die statischen Voraussetzungen und Aufnahmepunkte sind in der Planung des Gebäudes zu berücksichtigen und rechtzeitig abzustimmen. Die Kosten sind von der durch die jeweilige Maßnahme betroffenen Vorhabenträgerin zu tragen.
- (7) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (8) Eventuelle Kosten im Rahmen der Denkmalpflege (z.B. Grabungen) gehen zu Lasten der Vorhabenträgerinnen.
- (8) Die Kosten für die in § 7 Abs. 2 dieses Vertrages durchzuführenden Maßnahmen gehen zu Lasten der Vorhabenträgerinnen. Sie verpflichten sich ferner, die beiden Arten von künstlichen Nistkästen auf die Dauer von 10 Jahren zu pflegen und die Kosten dafür zu übernehmen.

## **Teil VI Schlussbestimmungen**

### **§ 11 Bindung an den Vorhabenplan**

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Söflinger Straße – Elisabethenstraße - Blücherstraße", Plan Nr. 140.63 (Anlage 2) vom 23.11.2018 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte noch zu erteilender Genehmigungen bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

### **§ 12 Finanzierungsbestätigung**

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

### **§ 13 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerinnen, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist auch im Falle eines Scheiterns der Planvorhaben 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.

## § 14 Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten (Weitergabepflicht). Die Vorhabenträgerinnen haften für die Erfüllung dieses Vertrags neben ihren Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

## § 15 Beiderseitige Verpflichtungen

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

## § 16 Form, Ausfertigungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

## § 17 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 Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Für die Stadt:

---

Für die Vorhabenträgerin (**Katholischen Kirchengemeinde St. Elisabeth**):

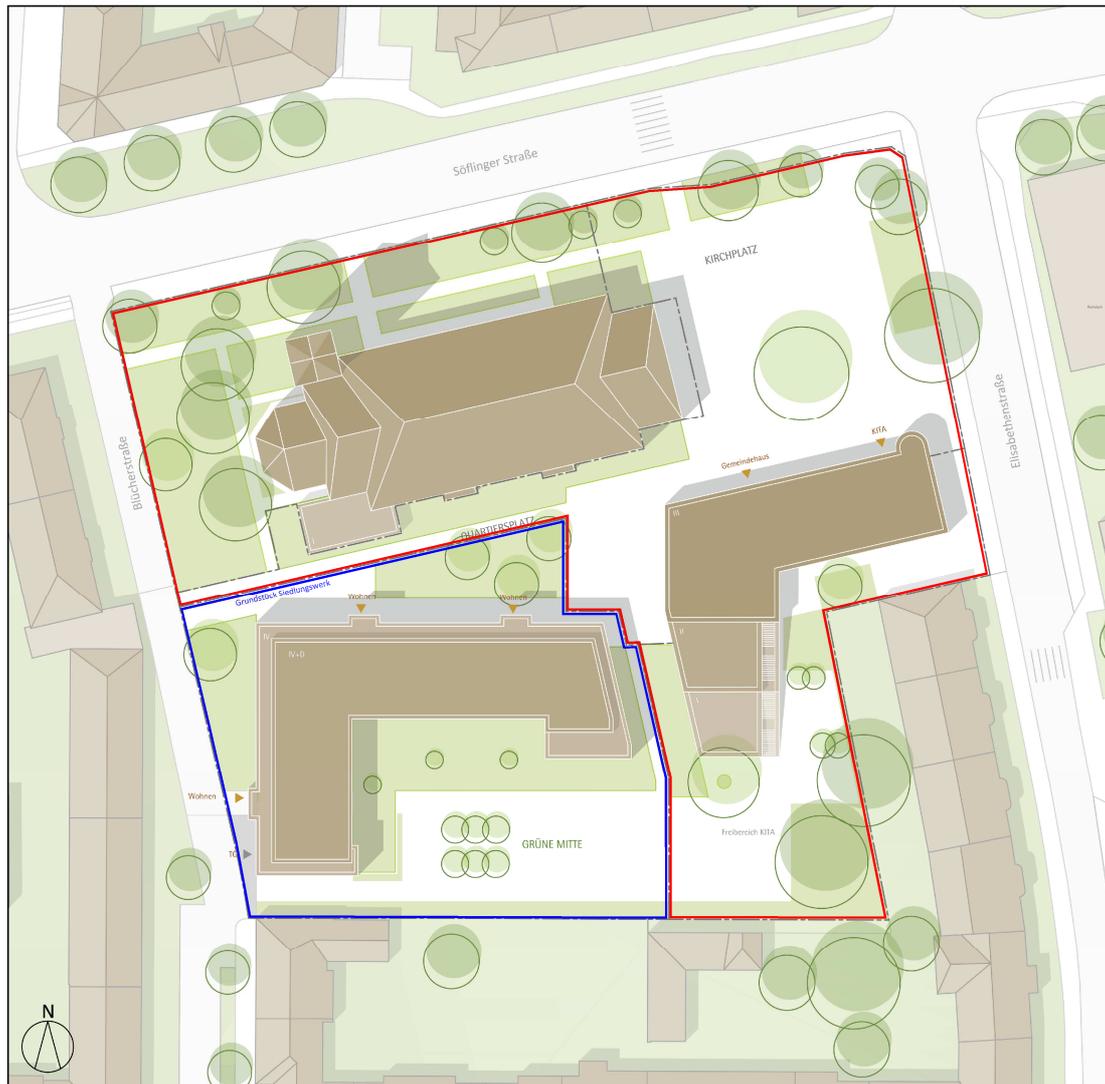
---

Datum, Unterschrift

Für die Vorhabenträgerin (**Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau**):

---

Datum, Unterschrift



Stadt Ulm Stadtteil Westen  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

"Söflinger Straße - Elisabethenstraße -  
 Blücherstraße"

Anlage 1  
 zum Durchführungsvertrag

- Vorhabenträgerin der  
Katholischen Kirchengemeinde St. Elisabeth
- Vorhabenträgerin der  
Firma Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und  
Städtebau