

---

---

Durchführungsvertrag zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Bahnhofstraße 13“

---

---

zwischen

der Stadt Ulm, Markplatz 1, 89073 Ulm,  
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Gunter Czisch,

- im nachfolgenden - "**Stadt**" - genannt-

und

**Herrn Alfred Rohmer**

- im nachfolgenden - "**Vorhabenträger**" - genannt-

## Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt von Herrn Alfred Rohmer zur Neubebauung des Grundstücks auf den Grundstücken 282/4, 61 und 281/3 der Gemarkung Ulm.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Bestandsgebäude Bahnhofstraße 13 aufgrund baulicher und energetischer Mängel abzurechen und in veränderter Form wieder aufzubauen.

Der Vorhabenträger 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.

Es ist geplant, die Baumaßnahme nach Inkrafttreten der Satzung und der Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

Die Vertragsparteien schließen hierzu folgenden Vertrag:

## **Teil I – Allgemeines**

### **§1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben von Herrn Alfred Rohmer sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bahnhofstraße 13" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bahnhofstraße 13", Plan Nr. 110.5/104 (Anlage 1) zuzüglich der anzupassenden öffentlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
  1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhofstraße 13", Plan Nr. 110.5/104 in der Fassung vom 10.04.2019 (Anlage 1)
  2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Perspektiven) des Architekturbüros Nething Generalplaner GmbH vom 10.04.2019 (Anlagen 2.1 - 2.13)
  3. Vordruck Bürgschaft für Vertragserfüllung und Mängelansprüche (Anlage 3)
  4. Übersichtsplan mit Eintragung der durch das Vorhaben überbauten öffentlichen Flächen (Anlage 4)
  5. Grunderwerbsplan (Anlage 5)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

## **Teil II – Vorhaben**

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

- (1) Das Plangebiet befindet sich in zentraler Einkaufslage entlang der Achse Bahnhofstraße-Hirschstraße und ist Bestandteil der dichten, innerstädtischen Bebauung im zentralen Geschäftsbereich von Ulm. Nördlich, südlich und westlich schließen die Verkehrsflächen der Bahnhofstraße an das Plangebiet an.
- (2) Derzeit ist das Plangebiet mit einem Gebäude mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss bebaut; dieses schließt die zusammenhängende Bebauung südlich der Bahnhofstraße nach Westen ab. Das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ragen als zweigeschossiger Vorbau vor die Südfassade.
- (3) Der neue Baukörper weist insgesamt 6 Vollgeschosse zzgl. eines Kellergeschosses und eines Staffelgeschosses für den Dachausstieg bzw. für Technischeinrichtungen auf. Der Baukörper greift die Attikaoberkante des anschließenden Hauses Bahnhofstraße 11 auf. Diese durchgehende Höhe unterstützt die Ensemblewirkung der Bebauung entlang der Bahnhofstraße. Der geplante Baukörper erstreckt sich über die bisherige Grundstücksgrenze hinaus nach Westen/ Nordwesten weiter in den öffentlichen Raum.
- (4) Nach derzeitiger Planung wird das Erdgeschoss wie bisher als Apotheke genutzt. Darüber liegen Lager- und Büroräume für die Apotheke. Im 2. bis 4. Obergeschoss sind Arztpraxen vorgesehen. Das oberste Geschoss ist einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Untergeschoss

werden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Müllbehälter mit Lager und Technikräumen bereitgestellt.

- (5) Die geplanten und im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisierten Nutzungen werden in dieser Form realisiert. Um für das Objekt auch in Zukunft eine ausreichende Flexibilität für etwaige Bedarfe zur Nutzungsänderung zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan einen Katalog ortsverträglicher Nutzungen fest, der über die im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierten Nutzungen hinausgeht. 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. Auf diese Weise hält der Bebauungsplan langfristig Spielräume für etwaige Bedarfe zur Nutzungsänderung offen.
- (6) Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.
- (7) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung und öffentliche Erschließungsanlagen), wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt.

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Er wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 3 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertigstellen, spätestens bis zum 31.12.2023.  
Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung der Durchführungsfrist besitzt, und dass die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.  
Die vorstehend beschriebenen Durchführungsverpflichtungen können auf Antrag des Vorhabenträgers verlängert werden, wenn z.B. archäologische, denkmalschutzrechtliche oder umweltrelevante Befunde (einschließlich Kampfmittel) auftreten. Eine evtl. Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB.  
Ihm 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.
- (4) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.
- (5) Gibt der Vorhabenträger das Vorhaben auf, sind alle neuen Baulichkeiten auf Kosten des Vorhabenträgers innerhalb von zwei Jahren abzureißen.

### Teil III Erschließung

#### § 5 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen im Zuge der Bauarbeiten sind nach deren Abschluss vom Vorhabenträger auszugleichen und die Erschließungsanlagen in der vormals bestehenden Qualität und Ausführung wiederherzustellen. Die Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt, vertreten durch die Abteilungen Verkehrsplanung und Verkehrsinfrastruktur.
- (2) 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.
- (3) Der Vorhabenträger 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.
- (4) Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Flächen 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.
- (5) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben ist die Verlegung von folgenden, bestehenden Ver- und Versorgungsleitungen durch den Vorhabenträger erforderlich:
  - Fernwärmeleitung (FUG),
  - Niederspannungskabel (SWU)
  - Beleuchtungskabel und Leuchtstelle (SWU)
  - Trinkwasserleitungen (SWU)
  - Telekommunikationsleitungen (Telekom)
  - Entwässerungsschachtbauwerk und Anschlussleitungen (EBU)
- (6) Dem Vorhabenträger obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden. Der Vorhabenträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.

#### § 6 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) 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.
- (2) Für die Verlegung der bestehenden Ver- und Versorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes erfolgen die Entwurfs- und Ausführungsplanung, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung in Abstimmung und nach Freigabe mit dem jeweils zuständigen Leitungsträger. Die Vergabe und Durchführung der Maßnahmen ist in das Vor-

haben zur Errichtung der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern und der Stadt zu integrieren.

- (3) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt der Vorhabenträger den jeweils Beteiligten Abteilungen der Stadt für die Bauüberwachung und Abnahme 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.
- (4) Der Vorhabenträger beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.
- (5) Die Vergabe der Leistung für das Aufstellen und die Inbetriebnahme der Straßenbeleuchtung darf nur von einem fachkundigen, leistungsfähigen und zuverlässigen Unternehmen erfolgen. Die Vergabe bedarf der Zustimmung durch die Stadt.

## **§ 7 Baudurchführung**

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit 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 allen Leitungsträgern vor Baudurchführung rechtzeitig abgestimmt.
- (2) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik sowie den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Der Ausbau der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt im Rahmen der Hochbaumaßnahmen. Die abschließende Fertigstellung einschließlich des Aufbringens der Deckschicht sowie das Aufstellen der Beleuchtungsanlagen oder anderweitige Straßenausstattung oder -mobiliare darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen bzw. nach Terminvereinbarung der Stadt begonnen werden.
- (3) Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung. Der beabsichtigte Baubeginn ist 4 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Die erforderlichen Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen. Witterungsbedingte Einschränkungen sind bei der Terminierung zu berücksichtigen.
- (4) 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 losgelöst von den in § 4 genannten Fertigstellungsfristen 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.
- (5) Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen sowie Markierungen im Plangebiet lässt der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt aufstellen, anbringen bzw. versetzen.
- (6) Der Vorhabenträger muss sein Baulogistikkonzept frühzeitig eng mit der Koordinierungsstelle KOST und der Verkehrsbehörde der Stadt Ulm abstimmen, da die zeitliche und bauliche Abwicklung des Vorhabens aufgrund angrenzender Baustellen-sowie der Lage in der Haupt-

fußgängerzone einer erhöhten Koordination bedarf. Mit dem Baulogistikkonzept sind die vollständige geplante Baustelleneinrichtung, die Andienung der Baustelle und die Auswirkungen auf den Fußgänger- und Anlieferverkehr darzustellen und zu erläutern und mit einem belastbaren Terminkonzept zu ergänzen. Die Stadt wird dem Vorhabenträger auf Grundlage der abgestimmten Baulogistikplanung Zeiten zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen für Zwecke der Andienung der Baustelle einräumen.

## **§ 8 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt der Vorhabenträger im Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm 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 verpflichtet sich, Bäume und öffentliche Grünflächen im Rahmen der Bauaktivitäten nach den Hinweisen der Stadt Ulm gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern) zu schützen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Zustand der Flächen vom Vorhabenträger zu dokumentieren und der Abteilung Grünflächen zur Überprüfung vorzulegen. Das Errichten von Baustelleneinrichtungen bzw. das Lagern von Baumaterialien in öffentlichen (Verkehrs-) Grünflächen ist nicht gestattet.
- (3) Der Vorhabenträger hat der Stadt vor Erteilung der Baufreigabe das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 3.000.000,-- Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,-- Vermögensschaden nachzuweisen.
- (4) Bis zur Abnahme durch die Stadt trägt der Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.

## **§ 9 Abnahme**

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abgenommen. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Stadt und 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 den Vertragsparteien zu unterzeichnen und bindend, nicht anerkannte Beanstandungen sind zu kennzeichnen.
- (3) Die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Erschließungsgebiet abzunehmen. Die Abnahme ist durch den Vorhabenträger rechtzeitig mit den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm (EBU) abzustimmen. Die Protokolle der Dichtheitsprüfung sind den EBU zu übergeben. Die optische Überprüfung der Kanäle erfolgt mit der städtischen TV-Anlage. Die dafür entstehenden Kosten werden von der Vorha-

benetragerin getragen. Nach Durchfuehrung von Aenderungen wie z.B. An- und Umbauten oder Umverlegung der Kanaltrasse etc. sind diese nach Beendigung der Arbeiten vermessungstechnisch aufzunehmen. Hierfuer hat der Vorhabentraguer das derzeitige Vermessungsbuero der EBU zu den der EBU angebotenen Konditionen zu beauftragen. Die Vermessungsdaten sind im vorgegebenen Format der EBU unentgeltlich zu uebergeben.

- (4) Werden bei der Abnahme Maengel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Vorhabentraguer zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Maengel auf Kosten des Vorhabentraguers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Maengel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistungen zu wiederholen.

## **§ 10 Gewaerleistung und Maengelansprueche**

- (1) Der Vorhabentraguer hat der Stadt seine Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmaengeln zu uebergeben. Die Leistungen sind frei von Sachmaengeln, 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 fueer die Verjaehrung der Maengelansprueche richtet sich nach den Regeln der VOB und betraegt derzeit 4 Jahre. Sie beginnt mit der maengelfreien Abnahme der Erschlieuungsanlagen durch die Stadt, fueer mangelhafte Leistungen mit der Abnahme nach der Maengelbeseitigung.
- (3) Der Vorhabentraguer ist verpflichtet, alle waehrend der Verjaehrungsfrist auftretenden Maengel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der geruegten Maengel verjaehrt nach 2 Jahren, gerechnet ab dem Zugang des schriftlichen Verlangens. Nach Abnahme der Maengelbeseitigung beginnt fueer diese Leistung eine neue Verjaehrungsfrist nach VOB.
- (4) Kommt der Vorhabentraguer der Aufforderung zur Maengelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt die Maengel auf Kosten des Vorhabentraguers beseitigen lassen.
- (5) Mit Ablauf der Verjaehrungsfrist fueer Maengelansprueche oder bei einem Ausfall des Vorhabentraguers gehen etwaige Maengelbeseitigungs- und sonstige Ansprueche des Vorhabentraguers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Liefervertraegen sowie Ansprueche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt ueber. Die Stadt nimmt diese Abtretung schon heute an. Der Vorhabentraguer wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprueche auf Verlangen unterstuetzen und ihr entsprechende Auskuenfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

## **§ 11 Ausfuehrungs- und Bestandsunterlagen**

Der Vorhabentraguer hat der Stadt spaetestens mit der Abnahme der Erschlieuungsanlagen folgendes kostenfrei zu uebergeben:

- Plaene ueber die Ausfuehrung der Erschlieuungsanlagen einschlieulich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen 1-fach in Papierform und in einem plotfaehigen Dateiformat
- Bescheinigung ueber die Einhaltung der Grenzen mit Bestaetigung der Schlussvermessung und Abmarkung.

- Bestandspläne für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in digitaler Form.
- Bestandspläne für die öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen

## **Teil IV Besondere Regelungen**

### **§ 12 Gestaltung der baulichen Anlagen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Detaillierung der Fassaden, die Dachgestaltung einschließlich der Anordnung von Photovoltaikanlagen, die Materialität sowie Farbgestaltung mit der Stadt rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung abzustimmen.
- (2) Der Vorhabenträger beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm die künstlerische Oberleitung für die nicht beauftragten Leistungsphasen sowie die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails, um die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicherzustellen.

### **§ 13 Grundstückserwerb**

Der Erwerb der für die Bebauung notwendigen Flächen durch den Vorhabenträger wird in einem eigenen notariellen Grundstückskaufvertrag geregelt.

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

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Über- und Unterbauung der öffentlichen Flächen (Teilbereiche der angrenzenden Bahnhofstraße, Flst. Nr. 61) im Bereich des Grundstücks Nr. 282/4 gemäß Anlage 5 mit der Abteilung Liegenschaften der Stadt Ulm 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 Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, unaufgefordert zu erbringen.

### **§ 15 Lärmschutzmaßnahmen**

Obwohl das Planungsgebiet von Fußgängerbereichen umgeben ist, wirken die Verkehrsgeräusche des Bahnhofplatzes bzw. der Friedrich-Ebert-Straße auf das Objekt ein. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im Rahmen des Bauantrags ein Nachweis über die Einhaltung der geltenden Lärmrichtwerte in Hinblick auf die geplanten Nutzungen zu erbringen. Eventuell erforderlicher baulicher Schallschutz zur Einhaltung der Lärmrichtwerte ist auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen.

### **§ 16 Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Prüffall-Fläche Stadt Ulm. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden -Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG- zu rechnen.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation

und Fundbergung ist einzuräumen (§ 20 DSchG). Mehraufwendungen des Vorhabenträgers wegen des Denkmalschutzes gehen zu seinen eigenen Lasten.

## **§ 17 Beweissicherung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ein Baugrundgutachten zu veranlassen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu einem Beweissicherungsverfahren an den von den Baumaßnahmen unmittelbar betroffenen Gebäuden der Anlieger. Der Vorhabenträger informiert die betroffenen Anlieger rechtzeitig über die anstehenden Baumaßnahmen.
- (3) Arbeiten an den öffentlichen Kanälen oder in der Nähe der Abwasseranlagen dürfen nur nach Freigabe durch die EBU erfolgen. Zur Beweissicherung ist vor und nach der Baumaßnahme eine TV-Befahrung durch die EBU zu veranlassen. Die Kosten für die Beweissicherung, Schutzmaßnahmen und ggfls. Änderungen an den Kanälen oder Schächten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

## **Teil V Kostentragung**

### **§ 18 Kostenübernahme**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Kosten für erforderliche Gutachten und Planungen, des Vollzuges dieses Vertrages und die Vermessungs- und Vermarktungsgebühren.
- (2) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen notwendig werden.
- (3) Hauptleitungen der Fernwärme Ulm GmbH sind nicht als Winterbau von November bis März / April vorzunehmen. Etwaige Kosten für Provisorien bzw. Ersatzversorgungen von Leitungen der Fernwärme Ulm GmbH sind vom Vorhabenträger zu tragen.
- (4) Der Vorhabenträger trägt alle notwendigen Kosten für die Planung und den Bau bzw. Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen, wie in § 5 festgelegt, sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (5) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wieder herzustellen.
- (6) Werden öffentliche Grünflächen im Zuge der Baumaßnahme beschädigt, so sind diese durch eine Fachfirma in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen wieder entsprechend dem vorherigen Zustand herzustellen und nach VOB 18915 bis 18920 durchzuführen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.
- (7) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.
- (8) Der Vorhabenträger trägt ferner die Kosten für neue Verkehrsbeschilderungen und Markierungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## **Teil VI Schlussbestimmungen**

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

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bahnhofstraße 13", Plan Nr. 110.5/104 (Anlage 1) vom 10.04.2019 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

### **§ 20 Finanzierungsbestätigung**

Der Vorhabenträger hat der Stadt eine Finanzierungsbestätigung eines von der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts oder eines Kreditversicherers vorgelegt. Aus ihr geht hervor, dass die Bank die voraussichtliche Wirtschaftlichkeit der Maßnahme geprüft hat, die Bereitstellung erforderlicher Fremdmittel übernimmt und dass aufgrund der von der Bank geprüften Bonität des Vorhabenträgers zu erwarten ist, dass dieser die erforderlichen Eigenmittel aufbringt.

### **§ 21 Sicherheitsleistungen**

- (1) Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung der von ihm übernommenen Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen leistet der Vorhabenträger eine Sicherheitsleistung und zwar durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen und unwiderruflichen Bürgschaft eines als Zoll- und Steuerbürge zugelassenen Kreditinstituts mit Sitz innerhalb der Europäischen Union in Höhe von 100.000 € netto (in Worten: hunderttausend Euro), für die Pflichten aus § 7 (Herstellung der Erschließungsanlagen).
- (2) Die Bürgschaft nach Abs. 1 ist auf dem Vordruck der Stadt (Anlage 3) auszustellen und vor dem Satzungsbeschluss zu erbringen.
- (3) Die Bürgschaft nach Abs. 1 kann durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt freigegeben werden. Bis zur Vorlage der Bürgschaft für Mängelansprüche erfolgen die Freigaben bis zu 90 v.H. der Bürgschaftssumme nach Absatz 1. Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnung mit Anlagen ist für die Dauer der Mängelanspruchsfrist eine Mängelansprachebürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach deren Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende eigene Forderungen oder Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (5) Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gem. §§ 770, 771 BGB enthalten. Der Vorhabenträger kann die Pflicht zur Vorlage einer Bürgschaft abwenden, indem er der Stadt die Rechte aus einer auf die jeweilige Maßnahme bezogenen Bürgschaft eines Dritten, insbesondere eines Werkunternehmers oder Generalunternehmers abtritt und die Offenlegung der Abtretung nachweist. Zulässig ist dies aber nur, wenn die Bürgschaft ihrerseits den Anforderungen des Absatzes 1 genügt. Hat der Vorhabenträger bereits eine Bürgschaft übergeben, so kann er Zug um Zug gegen eine Abtretung nach S. 1 deren Herausgabe verlangen. Der Vorhabenträger kann die Pflicht zur Vorlage einer Bürgschaft gemäß Abs. 2 abwenden, indem er der Stadt die Rechte aus einer inhaltsgleichen Bürgschaft eines Dritten, insbesondere eines Generalunternehmers oder Werkunternehmers abtritt und die Offenlegung der Abtretung nachweist.

Hat der Vorhabenträger bereits eine Bürgschaft übergeben, so kann er diese Zug um Zug gegen eine Abtretung nach S. 2 herausverlangen.

## **§ 22 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtung und Bindungen zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist auch im Falle eines Scheiterns des Planvorhabens ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

## **§ 23 Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten (Weitergabepflicht). Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrags neben etwaigen Rechtsnachfolgern weiter, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Verpflichtung der Rechtsnachfolger ist der Stadt Ulm vorzulegen.

## **§ 24 Wechsel des Vorhabenträgers, Veräußerung von Vertragsgrundstücken**

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers 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 des Vorhabenträgers gefährdet ist. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass dies insbesondere bei Zweifeln an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines neuen Vorhabenträgers der Fall ist.
- (2) Der Vorhabenträger 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 Unterlassung der Weitergabepflichten (§ 23).
- (3) Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall einer Veräußerung ohne Zustimmung der Stadt eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt zu Lasten der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke mit dem Inhalt, dass bauliche Veränderungen, die vom Vorhaben- und Erschließungsplan abweichen, untersagt sind. Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Eintragung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Eintragung einer entsprechenden Vormerkung nach § 883 BGB. Die Eintragung der Vormerkung ist der Stadt vor Erteilung der Baufreigabe nachzuweisen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass diese beschränkt 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 ist verpflichtet, einer Löschung dieser Vormerkung bzw. Dienstbarkeit gemäß den vorstehenden Abschnitten zuzustimmen, wenn der Vorhabenträger seine Bauverpflichtungen aus dem heutigen Durchführungsvertrag insoweit erfüllt hat.

## **§ 25 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 sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind. § 28 bleibt unberührt.

## **§ 26 Form**

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

## **§ 27 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.

## § 28 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt.

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

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

Für die Stadt Ulm

Für den Vorhabenträger

---

Unterschrift

---

Unterschrift

# Anlage 4 zum Durchführungsvertrag

61

## Bahnhofstraße

+476,99

+476,887

476,63

+476,31

+476,58

+475,83

11

Büro

+475,62

+475,48

+475,34

+474,79

Ghs

492/1

282/3

+474,81

281/3

Stadt Ulm Stadtteil Mitte  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
"Bahnhofsstraße 13"  
- Eingriff in den öffentlichen Raum

Bearbeitung:  
Nething  
Generalplaner GmbH

Ulm, den 05.03.2019



Maßstab 1 : 250

# Anlage 5 zum Durchführungsvertrag

61

## Bahnhofstraße

+476,99

476,887

476,63

ca. 18,10 m<sup>2</sup>

+476,31

476,58

ca. 0,91 m<sup>2</sup>

ca. 22,52 m<sup>2</sup>

+475,83

11

Büro

492/1

ca. 106,64 m<sup>2</sup>

+475,48

475,34

282/3

474,79

Ghs

Legende:

-  Grunderwerb Hr. Rohmer von Stadt Ulm
-  Ablöse der Gebäudeauskragung Hr. Rohmer von Stadt Ulm
-  Bestehende Gebäudeauskragung Hr. Rohmer

Stadt Ulm Stadtteil Mitte  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
"Bahnhofstraße 13"  
- Grunderwerb

Bearbeitung:  
Nething  
Generalplaner GmbH

Ulm, den 05.03.2019

Maßstab 1 : 250

