
Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19“

Stadt Ulm
Marktplatz 1 (Rathaus)
89073 Ulm
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Gunter Czisch

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

und

Henle Verwaltungsgesellschaft bR

89081 Ulm
vertreten durch Herrn Holger Henle

- im nachfolgenden - "**Vorhabenträgerin**" - genannt-

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Vorhaben von der Henle Verwaltungsgesellschaft bR, die als Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem Grundstück Wengengasse 19 das bestehende Wohn- und Geschäftshaus zu sanieren, aufzustocken und den östlichen Gehweg zu überbauen sowie das Grundstück Sedelhofgasse 4 neu zu bebauen. Auch hier soll ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen, das über einen gemeinsamen Erschließungskern mit der Wengengasse 19 verbunden wird.

Das Vorhaben wurde bereits im Gestaltungsbeirat am 04.03.2016 besprochen. Im Nachgang ist die Planung grundlegend überarbeitet worden.

Die Vorhabenträgerin hat in enger Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH (nachfolgend SAN genannt) 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 Erschließungsplanes sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

Teil I – Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Henle Verwaltungsgesellschaft bR sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19", Plan Nr. 110.5/106 (Anlage 1). Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die privaten Flurstücke Flst.Nrn. 132/3 und 132/4 der Gemarkung Ulm, Stadtteil Mitte sowie Teilbereiche der angrenzenden Verkehrsflächen der Wengengasse (Flst.Nr. 60), der Sedelhofgasse (Flst.Nr. 137) und der öffentlichen Verkehrsfläche Flurstück Nr. 131/3.

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19", Plan Nr. 110.5/106 vom 18.11.2019 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) des Architekturbüros Erne + Schuler, Ulm vom 18.11.2019 (Anlage 2)

3. Bürgschaftsurkunden (Vordruck Bürgschaft für Vertragserfüllung, Mängelansprüche und Abschlags- bzw. Vorauszahlungen) (Anlage 3)
 4. Übersichtsplan mit Eintragung der öffentlichen Flächen vom 18.11.2019 (Anlage 4)
 5. Grunderwerbsplan vom 18.11.2019 mit Eintragung der Grundstücksarrondierung zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung sowie der Über- und Unterbauung der öffentlichen Flächen (Anlage 5).
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 5 vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Plangebiet liegt in der Ulmer Innenstadt innerhalb des Sanierungsgebietes „Wengenviertel“ und ist Teil des Häuserblocks zwischen Wengengasse, Sedelhofgasse, Mühlengasse und Heigeleshof. Das Plangebiet befindet sich im süd-östlichen Eck des Blockrands an der Kreuzung Sedelhofgasse - Wengengasse. Es ist mit dem viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus Wengengasse 19 sowie einem eingeschossigen Gewerbebau und überdachten Stellplätzen auf dem Grundstück Sedelhofgasse 4 überbaut.
- (2) Zur Neugestaltung des Plangebiets wird vom Architekturbüro Erne und Schuler ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Dieser sieht die bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Baukörpers Wengengasse 19 und einen Neubau auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Sedelhofgasse 4 vor.

Im Bereich der Wengengasse 19 ist die Aufstockung des Gebäudes von bisher vier auf fünf Vollgeschosse bis zur Traufe vorgesehen. In Folge der steilen Dachneigung und der daraus resultierenden Grundfläche entsteht im 1. Dachgeschoss rechnerisch gemäß der Definition der Landesbauordnung Baden-Württemberg ein weiteres Vollgeschoss. Das gegenüber den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans zusätzliche Geschoss ist die konsequente Fortführung der nördlich angrenzenden, bereits realisierten Aufstockungen der Wengengasse 21-25 und städtebaulich richtig. Die vom Rahmenplan abweichende Firstrichtung resultiert aus den statischen Vorgaben des Bestandsgebäudes, die eine Giebelrotation erschweren.

Im Zusammenhang mit der Aufstockung ist vorgesehen, den Baukörper der Wengengasse 19 in östlicher Richtung mittels eines Anbaus mit Flachdach zu erweitern und die angrenzenden Gehwegflächen entlang der Wengengasse zu überbauen. Die Begehbarkeit des auch weiterhin öffentlichen Gehwegs ist mittels einer Arkade im Erdgeschoss gegeben. Die für die Erweiterung des Erdgeschosses benötigten Flächen, die bisher als Gehwegflächen dienen und sich im Eigentum der Stadt Ulm befinden, werden von der Vorhabenträgerin erworben.

Im Bereich der Sedelhofgasse 4 sieht die Planung den Abbruch der bestehenden überdachten Stellplatzflächen und des eingeschossigen Gewerbebaus zugunsten eines neuen Wohn- und Geschäftshauses vor. Der Neubau wird sich in Kubatur und Gestaltung an dem unmittelbar angrenzenden Baukörper Wengengasse 19 orientieren und ebenfalls mit 5 Geschossen bis zur Traufe in Erscheinung treten. Das Satteldach des neuen Baukörpers ist traufständig zur Sedelhofgasse ausgerichtet. Beim Neubau der Sedelhofgasse 4 ist daher ebenfalls eine vom Rahmenplan abweichende Firstrichtung geplant, da die giebelständige Ausrichtung des Baukörpers zur Sedelhofgasse hin auf Grund der Gebäudegeometrie bzw. großen Gebäudelänge einen im Vergleich zur umgebenden Bebauung unverhältnismäßig breiten und hohen Giebel erzeugen würde. Im rückwärtigen Bereich des Baukörpers zum Blockinnenhof hin entsteht ein 5-geschossiger Gebäudeteil mit Flachdach. Auf Grund der bestehenden Grundstücksverhältnisse und der umgebenden Bebauungsstruktur (besondere örtliche Verhältnisse) ist im Bereich der Sedelhofgasse 4 auf der westlichen und nördlichen Fassadensei-

te eine Reduzierung der Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken notwendig. An der südöstlichen Gebäudekante überschreitet der neue Baukörper der Sedelhofgasse 4 die bestehende Grundstücksgrenze, um eine optimale bauliche Ausnutzung zu gewährleisten. Die Vorhabenträgerin wird die hierfür notwendige Fläche, die bisher als Gehwegfläche dient, von der Stadt Ulm erwerben.

Die beiden Baukörper werden über einen gemeinsamen Erschließungskern erschlossen, der zwischen den Baukörpern liegt und seinen Zugang in der Sedelhofgasse hat. Der Erschließungskern mit Flachdach bildet eine gliedernde Fuge zwischen den beiden Baukörpern.

Der Neubau der Sedelhofgasse 4 wird mit einer Tiefgarage unterbaut, die 8 PKW-Stellplätze bereitstellt. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die bereits bestehende Rampe des nördlich angrenzenden Grundstücks Wengengasse 21. Im nordwestlichen Teil überschreitet die Tiefgarage die bestehende Grundstücksgrenze, um die geplanten 8 Stellplätze unterbringen zu können. Die hierfür benötigte Fläche des Flurstücks Nr. 131/3 wird mit einem Unterbaurecht versehen.

Entsprechend der Mischnutzung im umgebenden Quartier sind im EG sowie im 1. OG wohnverträgliche Gewerbenutzungen zulässig. Im Erdgeschoss ist die gewerbliche Nutzung zwingend. Ab dem 2.OG ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen.

Gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans weist das Plangebiet zukünftig insgesamt 22 Wohneinheiten auf. So werden die bestehenden 8 Wohneinheiten der Wengengasse 19 durch die Aufstockung um 4 weitere ergänzt. Im Neubau der Sedelhofgasse 4 entstehen 10 Wohneinheiten. In den Erdgeschossen der beiden Baukörper sind 2 Gewerbeeinheiten vorgesehen. Auf Grund der örtlichen Situation können 2 der notwendigen Stellplätze nicht hergestellt werden.

Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

- (3) Das Vorhaben umfasst zusätzlich die Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen entlang der Wengengasse, der Sedelhofgasse und der öffentlichen Verkehrsfläche Flurstück Nr. 131/3 inkl. Gehweg- und Straßenausstattung (s. § 6).
- (4) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Nutzungen, Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung und öffentliche Erschließungsanlagen), wie mit der Stadt und der SAN abgestimmt, umgesetzt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin 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) Sie 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.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie 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 der Vorhabenträgerin verlängert werden, wenn z.B. archäologische, denkmalschutzrechtliche oder umweltrelevante Befunde (einschließlich Kampfmittel) auftreten. Eine evtl. Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt.

- (3) 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 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 die Vorhabenträgerin das Vorhaben auf, sind alle neuen Baulichkeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin innerhalb von zwei Jahren abzureißen.

§ 5 Vertragsstrafe, Rücktritt

- (1) Erfüllt die Vorhabenträgerin die ihr obliegenden Durchführungsverpflichtungen aus § 4 schuldhaft nicht oder schuldhaft nicht fristgerecht, kann die Stadt von der Vorhabenträgerin unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit entsprechend den Verstößen Vertragsstrafen von jeweils bis zu 30.000 € (in Worten: dreißigtausend Euro) fordern.
- (2) Bei mehrmaligen Vertragsverstößen werden jeweils bis zu 30.000 € (in Worten: dreißigtausend Euro) nach schriftlicher Anforderung der Stadt, insgesamt höchstens jedoch bis zu 60.000 € (in Worten: sechzigtausend 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 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 2 genannten Fristen schuldhaft nicht einhält.
- (6) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vertragsstrafen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Landesverfahrensgesetzes Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung. Es besteht Einvernehmen darüber, dass Verwaltungszwang erst nach schriftlicher Aufforderung zur Zahlung und der Androhung der Verwaltungsvollstreckung ausgeübt wird.

Teil III – Erschließung

§ 6 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Anlage 4 stellt alle Flächen dar, auf denen von der Vorhabenträgerin Erschließungsanlagen herzustellen sind. Das bedeutet im Konkreten:
 - a) Herstellung der Gehweg- und Straßenflächen im Bereich der Wengengasse, der Sedelhofgasse und der öffentlichen Verkehrsfläche Flurstück Nr. 131/3,
 - b) Herstellung der Gehweg- und Straßenausstattung (ggfs. Beleuchtung, Beschilderung, Markierungen, Poller, Straßenentwässerung).
- (2) Gemäß den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm ist die Gehwegfläche der Wengengasse und die Gehwegfläche der Sedelhofgasse mit Betonplattenbelag (z.B. Lithon plus, System 10, 30/30/8, Oberfläche Cassero, Farbe steingrau, oder gleichwertig) im Halbverband, in der vorhandenen Qualität und Güte, und die öffentliche Verkehrsfläche Flurstück Nr. 131/3 mit

Asphalt (AC 5 DS) und seitlichem Abschluss mit Traufpflaster aus Granit-Kleinpflaster nach den Vorgaben der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VI) und in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht und der SAN herzustellen. Die Kosten der Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

- (3) Die Ausstattung der Gehweg- und Straßenflächen mit Beleuchtung, Beschilderung, Markierungen, Pollern und Straßenentwässerung wird, sofern notwendig, von Seiten der Vorhabenträgerin erfolgen. Dies ist mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung im Zuge der Ausführungsplanung und im gestalterischen Sinn mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht und der SAN abzustimmen. Die Planung für die Arkadenbeleuchtung einschließlich einer lichttechnischen Berechnung ist gemäß den aktuell gültigen Standardvorgaben der Stadt Ulm (Dienstleister Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH) und DIN EN 13201 auszuführen. Notwendige Genehmigungen zum Einleiten von Niederschlagswasser aus der Gehwegentwässerung sind von der Vorhabenträgerin bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm einzuholen.
- (4) Der bestehende Parkscheinautomat samt Solarmast im Gehwegbereich der Wengengasse ist zu Lasten der Vorhabenträgerin zu versetzen. Dies ist mit der Abteilung Verkehrsplanung (VGV/VP) rechtzeitig abzustimmen.
- (5) Straßenverkehrsflächen und Einbauten, z.B. Lichtschächte, Lüftungsöffnungen, Rinnen und dgl. sind für die Müllfahrzeuge der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm und die Rettungsfahrzeuge befahrbar auszuführen.
- (6) Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Flächen sind von der Vorhabenträgerin zu erbringen und zu finanzieren. Gleichermaßen 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.
- (7) In den Stellungnahmen der Leitungsträger (Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, Fernwärme Ulm, Deutsche Telekom Technik GmbH, Unity-media BW GmbH) und der Abteilung Verkehrsplanung, Sachgebiet Verkehrstechnik wurden diverse Hinweise zu den einzelnen Leitungen gemacht. Der Vorhabenträgerin obliegt eigenverantwortlich die rechtzeitige Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Leitungsträger und der Abteilung Verkehrsplanung, Sachgebiet Verkehrstechnik. Sollten Umverlegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten von der Vorhabenträgerin als Verursacherin zu tragen.

Voraussichtlich werden Sicherungsmaßnahmen von vorhandenen Leitungen im Straßenraum notwendig. Dies kann einen gesonderten Verbau, abweichende Gründungsmaßnahmen oder sonstige Mehraufwendungen verursachen. Die Vorhabenträgerin wird dies rechtzeitig mit den betroffenen Leitungsträgern und der Abteilung Verkehrsplanung, Sachgebiet Verkehrstechnik abstimmen und koordinieren. Die Kosten übernimmt die Vorhabenträgerin.

- (8) Der Vorhabenträgerin obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Baumaßnahme erforderlich werden. Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

§ 7 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin der wieder herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen und überträgt die Erschließungsmaßnahmen mit Verkehrsausstattung im Rahmen des Durchführungsvertrages auf die Vorhabenträgerin und gestattet die Ausführung der Arbeiten.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertigzustellen, der sich aus den von der Stadt und der SAN genehmigten Ausführungsplänen ergibt. Die Fertigstellungsfrist gemäß § 4 dieses Vertrages gilt entsprechend.

- (3) 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 oder von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 6 Abs. 1 bei Vorliegen der in § 12 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 8 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Ausführungsplanung sowie die Planung der Arkadenbeleuchtung einschließlich der lichttechnischen Berechnung für die in § 6 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP und VGV/VI), der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH und der SAN zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. Die Vorhabenträgerin errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.
Die Planungen und statischen Erfordernisse für die Anbringung der Abspannvorrichtung der Straßenbeleuchtung in der Wengengasse und in der Sedelhofgasse sind bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens mit VGV/VP und dem Dienstleister Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen. Dies gilt ebenso für die Provisorien während der Bauphase.
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, die Arkaden über dem öffentlichen Gehweg (Wengengasse) während der in der Innenstadt geltenden Beleuchtungszeiträume zu beleuchten. Die Gesamt-Beleuchtungsstärke unter den Arkaden muss mind. 5 Lux betragen. In den späten Nachtstunden (ab 1:00 Uhr) kann die Beleuchtungsstärke um 50 % reduziert werden.
- (2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 6 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt die Vorhabenträgerin auf eigene Rechnung ein entsprechend fachlich qualifiziertes Büro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (3) Für die ggfs. erforderlich werdende Umverlegung und Entfernung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes erfolgen die Entwurfs- und Ausführungsplanung, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Leitungsträger. Die Vergabe und Durchführung der Maßnahmen ist in das Vorhaben zur Errichtung der Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern und der Stadt zu integrieren.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen auf der Grundlage der VOB, Teil B und C ausführen zu lassen. Die Leistungsverzeichnisse sind vor deren Ausgabe zur Ausschreibung mit der Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abzustimmen. Die Vergabe der Bauleistungen und die Vergabe der Arkadenbeleuchtung dürfen nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Firmen erfolgen. Beide Vergaben bedürfen der Zustimmung durch die Stadt.
- (5) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt die Vorhabenträgerin den jeweils Beteiligten Abteilungen der Stadt für die Bauüberwachung und Abnahme 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.

- (6) Die Vorhabenträgerin beauftragt auf ihre Kosten die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen und den bestehenden Höhenangaben übereinstimmen.

§ 9 Baudurchführung

- (1) Die Vorhabenträgerin 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 der Vorhabenträgerin 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 Straßenausstattung darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen bzw. nach Terminvereinbarung der Stadt begonnen werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin stimmt die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Anker für die Anbringung der Abspannvorrichtung der Straßenbeleuchtung sowie der Arkadenbeleuchtung bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens mit VGV/VP und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH ab.
- (4) Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung und durch die SAN. Der beabsichtigte Baubeginn ist 4 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Die erforderlichen Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen. Witterungsbedingte Einschränkungen sind bei der Terminierung zu berücksichtigen.
- (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 losgelöst von den in § 4 genannten Fertigstellungsfristen in angemessener Frist zu verlangen. Die Vorhabenträgerin 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. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (6) Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen sowie Fahrbahnmarkierungen und Verkehrszeichen im Plangebiet lässt die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.
- (7) Die Vorhabenträgerin wird ihr Baulogistikkonzept eng mit der Koordinierungsstelle KOST und der Stadt Ulm abstimmen. Änderungen dieses Konzepts sind frühzeitig, mindestens 4 Wochen im Voraus, anzuzeigen. Die Stadt wird der Vorhabenträgerin jedoch auf Grundlage der abgestimmten Baulogistikplanung Zeiten zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen für Zwecke der Andienung der Baustelle einräumen.

§ 10 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die Vorhabenträgerin im Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträgerin haftet 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.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bäume und öffentliche Grünflächen, soweit diese betroffen sind, 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. Das Errichten von Baustelleneinrichtungen bzw. das Lagern von Baumaterialien in öffentlichen (Verkehrs-) Grünflächen ist nicht gestattet. Für Bäume, welche durch die Baumaßnahme geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch) in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen eine Ersatzzahlung zu erfolgen.
- (3) Die Vorhabenträgerin 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 die Vorhabenträgerin die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.

§ 11 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt, der SAN und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt und der SAN die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Stadt, SAN und Vorhabenträgerin 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) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistungen zu wiederholen.
- (4) Die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Erschließungsgebiet abzunehmen. Die Abnahme ist durch die Vorhabenträgerin rechtzeitig mit den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm (EBU) abzustimmen. Die Protokolle der Dichtigkeitsprüfung sind den EBU zu übergeben. Die optische Überprüfung der Kanäle erfolgt mit der städtischen TV-Anlage. Die dafür entstehenden Kosten werden von der Vorhabenträgerin getragen.

§ 12 Gewährleistung und Mängelansprüche

- (1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt ihre 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 derzeit 4 Jahre. Sie beginnt mit der mängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt, für mangelhafte Leistungen mit der Abnahme nach der Mängelbeseitigung.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist auftretenden Mängel auf ihre 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 die Vorhabenträgerin der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen lassen.
- (5) Mit Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche oder bei einem Ausfall der Vorhabenträgerin gehen etwaige Mängelbeseitigungs- und sonstige Ansprüche der Vorhabenträgerin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Die Stadt nimmt diese Abtretung schon heute an. Die Vorhabenträgerin wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 13 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen (gemäß Anlage 4) übernimmt die Stadt diese unentgeltlich in ihre Baulast, wenn vorher die sonstigen vertraglich vereinbarten Nachweise erbracht sind. Die Erschließungsanlagen gehen nach der Übernahme in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über.
- (2) Die Stadt bestätigt die Übernahme schriftlich.

§ 14 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt spätestens mit der Abnahme der Erschließungsanlagen Folgendes kostenfrei zu übergeben:
 - Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat
 - Bescheinigung der Stadt Ulm, Abteilung Vermessung über die Einhaltung der Grenzen mit Bestätigung der Schlussvermessung und Abmarkung
 - Bestandspläne für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in digitaler Form
 - Bestandspläne für die Arkadenbeleuchtung.
- (2) Nach Abschluss der Maßnahme sind der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGVVP und VGVVI) die Baukosten zu benennen, wobei diese wegen unterschiedlicher Abschreibungszeiträume (z.B. Straße, Beleuchtung) getrennt auf-

zuführen sind. Die genaue Baukostenaufteilung ist durch die Vorhabenträgerin vorab mit VGV/VP-Anlagenbuchhaltung abzustimmen.

Teil IV – Besondere Regelungen

§ 15 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und der SAN abgestimmt und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Folgende Punkte werden festgelegt:
 - a) Angaben zu Fassaden: Die Fassadenoberfläche wird als mineralischer Edelputz, wasserabweisend, Körnung 3 mm, in hellem Farbton ausgeführt. Der Arkadenvorbau wird mit gleichem Putz in einem davon abgesetzten Farbton ausgeführt. Materialität und Farbgebung der Fassaden sind mit der Stadt / Stadtbildpflege und der SAN abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern.
 - b) Angaben zu Öffnungen (Fenster, Türen, etc.): Die Fenster werden in Kunststoff mit außenliegender Aluverblendung (Farbe anthrazit) ausgeführt. Die Eingangstüren und Schaufensterelemente erhalten eine Alukonstruktion. Materialität und Farbgebung der Öffnungen (Fenster, Türen, etc.) sind mit der Stadt / Stadtbildpflege und der SAN abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern.
 - c) Angaben zu Geländern/Absturzsicherungen: Die Geländer und Absturzsicherungen bestehen aus einem umlaufenden Vierkantrahmen mit senkrechten Geländerstäben in Flachstahl (Abstand 12 cm) und einem Edelstahlhandlauf. Materialität und Farbgebung der Geländer/Absturzsicherungen sind mit der Stadt / Stadtbildpflege und der SAN abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern.
 - d) Es wird angestrebt die Westfassade an geeigneten Stellen zu begrünen. Da die Pflanzbeete nur im öffentlichen Raum aufgestellt werden können, ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der Stadt im Zuge der Ausführungsplanung erforderlich.
- (2) Die Gestaltung der Dächer wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und der SAN abgestimmt. Folgende Punkte werden festgelegt:
 - a) Geneigte Dachflächen werden mit einer Deckung aus ziegelroten Biberschwanzziegeln (Doppeldeckung) ausgeführt (wenn bei Aufstockung statisch möglich). Ortgang und Traufe werden ohne Dachüberstand ausgebildet. Materialität und Farbgebung des Daches sind mit der Stadt / Stadtbildpflege und der SAN abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern.
 - b) Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassenflächen extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 10 cm betragen.
 - c) Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind entsprechend den Darstellungen (Position, Dimensionierung, Höhe, etc.) des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden und Dachflächen, der Farbgebung und der Materialität mit der Stadt / Stadtbildpflege und der SAN abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern.
- (4) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (mind. bis Leistungsphase 5 gemäß HOAI).

§ 16 Grundstückserwerb

- (1) Die Grundstücksgrenze wird im Süden und Osten arrondiert. Es erfolgt eine Grundstücksanpassung zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt, vertreten durch die Abteilung Lie-

genschaften und Wirtschaftsförderung. Die Grundstücksflächenregelung ist Bestandteil eigener notarieller Verträge.

(2) Die entsprechenden Grundstücksflächen sind in Anlage 5 dargestellt.

§ 17 Über- und Unterbauung öffentlicher Flächen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Über- und Unterbauung der öffentlichen Flächen (Teilbereich der angrenzenden Wengengasse, Flst.Nr. 60, Teilbereich der angrenzenden Sedelhofgasse, Flst.Nr. 137 und Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche Flurstück Nr. 131/3) im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 132/3 und 132/4 gemäß Anlage 5 mit der Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Stadt Ulm vertraglich zu regeln und im Grundbuch sowie im Kataster der Stadt Ulm eintragen zu lassen. Der Nachweis ist der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, unaufgefordert zu erbringen.

§ 18 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt Ulm im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: „Stadt Ulm – Bestandsschutzfläche“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Es ist frühzeitig im Vorfeld mit dem Landesamt für Denkmalpflege die weitere Vorgehensweise zu besprechen, da im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens mit weiteren Auflagen zu rechnen ist. Gegebenenfalls ist eine archivalische Untersuchung der Vorbebauung auf dem bisher nicht unterkellerten Flurstück 132/4 vorzunehmen, sowie bauvorgreifend auf Kosten der Vorhabenträgerin der Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege oder (in Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege) einer durch die Vorhabenträgerin zu beauftragenden Grabungsfirma durchzuführen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahmen frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Vorhabenträgerin, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch die Vorhabenträgerin finanziert werden muss.

§ 19 Kampfmittel

Die Vorhabenträgerin hat für die neu zu bebauenden Bereiche beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) eine multipolare Luftbilddauswertung zu beantragen und die sich ggf. daraus ergebenden weiteren Maßnahmen im Benehmen mit dem KMBD auf eigene Kosten durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind die Kosten einer Evakuierung einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche Dritter in deren Zusammenhang.

§ 20 Beweissicherung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ein Baugrundgutachten zu veranlassen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu einem Beweissicherungsverfahren an den von den Baumaßnahmen unmittelbar betroffenen Gebäuden der Anlieger.
- (3) Die Vorhabenträgerin informiert die betroffenen Anlieger rechtzeitig über die anstehenden Baumaßnahmen.
- (4) Die Baustellenlogistik ist rechtzeitig mit der Koordinierungsstelle KOST und der Stadt abzustimmen.

Teil V – Kostentragung

§ 21 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin 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) Die Vorhabenträgerin trägt grundsätzlich alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten, Kanälen und Hausanschlüssen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen notwendig werden. Sollten in diesem Zuge weitere Maßnahmen auf Veranlassung der Leitungsträger (z.B. Sanierungsarbeiten an bestehenden Leitungen, Schächten und/oder Kanälen) durchgeführt werden, wäre eine anteilige Kostentragung nach Maßgabe des Verursacherprinzips zwischen der Vorhabenträgerin und dem jeweiligen Leitungsträger zu klären.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten für die Wiederherstellung und Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Straßenbeleuchtung.
- (4) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf Kosten der Vorhabenträgerin wiederherzustellen.
- (5) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Baumaßnahme erforderlich werden können (s. § 6 dieses Vertrags).
- (6) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend einer zu treffenden Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 18 dieses Vertrags.
- (7) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle Maßnahmen gemäß § 19 dieses Vertrags, sofern nicht das Land zur Kostentragung verpflichtet ist.

Teil VI – Schlussbestimmungen

§ 22 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19", Plan Nr. 110.5/106 (Anlage 1) vom 18.11.2019 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 23 Finanzierungsbestätigung

Die Vorhabenträgerin 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 der Vorhabenträgerin zu erwarten ist, dass diese die erforderlichen Eigenmittel aufbringt.

§ 24 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung der von ihr übernommenen Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen leistet die Vorhabenträgerin 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 23.550 € brutto (in Worten: dreiundzwanzigtausendfünfhundertfünfzig Euro), gemäß Kostenschätzung Herstellung der Gehwege (Betonplattenbelag, Asphalt) (Anlage 4) für die Pflichten aus § 7 (Herstellung der Erschließungsanlagen).
- (2) 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.
- (3) Die Bürgschaft nach Abs. 1 ist auf dem Vordruck der Stadt (Anlage 3) auszustellen und vor dem Satzungsbeschluss zu erbringen.
- (4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende eigene Forderungen oder Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (5) Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Vorausklage gem. § 771 BGB enthalten. Die Vorhabenträgerin kann die Pflicht zur Vorlage einer Bürgschaft abwenden, indem sie 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 die Vorhabenträgerin bereits eine Bürgschaft übergeben, so kann sie Zug um Zug gegen eine Abtretung nach S. 2 deren Herausgabe verlangen. Die Vorhabenträgerin kann die Pflicht zur Vorlage einer Bürgschaft gemäß Abs. 2 abwenden, indem sie der Stadt die Rechte aus einer inhaltsgleichen Bürgschaft eines Dritten, insbesondere eines Generalunternehmers oder Werkunternehmers abtritt und die Offenlegung der Abtretung nachweist. Hat die Vorhabenträgerin bereits eine Bürgschaft übergeben, so kann sie diese Zug um Zug gegen eine Abtretung nach S. 5 heraus verlangen.

§ 25 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 Vorhabenträgerin, 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.

§ 26 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, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Verpflichtung der Rechtsnachfolger ist der Stadt Ulm vorzulegen.

§ 27 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 Vorhabenträgerin kann im Vertragsgebiet liegende Grundstücke vor der Erfüllung ihrer Durchführungsverpflichtung (§ 4) und Herstellungsverpflichtung (§ 7) nur mit Zustimmung der Stadt veräußern. Die Stadt wird die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, namentlich bei einer Unterlassung 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 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 die Vorhabenträgerin zur Eintragung einer entsprechenden Vormerkung nach § 883 BGB. Die Vorhabenträgerin weist der Stadt nach, dass sie die Eintragung dieser Vormerkung vor dem Satzungsbeschluss beim Notar beantragt hat. Die Eintragung der Vormerkung in das Grundbuch 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) Die Vertragsparteien beantragen hiermit die Eintragung der Vormerkung an rangbereiter Stelle nach Absatz 3 in das Grundbuch. 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 die Vorhabenträgerin ihre Bauverpflichtungen aus dem heutigen Durchführungsvertrag insoweit erfüllt hat.

§ 28 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. § 31 dieses Vertrags bleibt unberührt.

§ 29 Form, Ausfertigung

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

§ 30 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.

§ 31 Wirksamwerden

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

Ulm, ____ . ____ . _____

Ulm, ____ . ____ . _____

Für die Stadt Ulm

Für die Vorhabenträgerin

Carola Christ

Holger Henle

Bürgschaftsurkunde

Der Auftragnehmer

Name und Sitz

und

der Auftraggeber

Bezeichnung des Auftraggebers

letztlich vertreten durch

haben folgenden Vertrag abgeschlossen:

Nr. des Auftragschreibens/Vertrages	Datum	Vergabe-/Projekt Nr.:
Bezeichnung des Bauvorhabens und der Leistung Baumaßnahme: _____ _____ in: _____ Leistung: _____ _____ Angebot vom: _____		

Nach den Bedingungen dieses Vertrages hat der Auftragnehmer Sicherheit für die vertragsmäßige Ausführung der Leistung zu leisten. Er leistet die Sicherheit in Form dieser Bürgschaft.

Der Bürge

Name und Anschrift

übernimmt hiermit für den Auftragnehmer die unbedingte, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht. Er verpflichtet sich, jeden Betrag bis zu einer Gesamthöhe von

_____ Euro
 Geldbetrag in Worten _____ Euro an den Auftraggeber zu zahlen.

Auf die Einrede der Vorausklage gemäß § 771 BGB wird verzichtet.

Die Bürgschaft ist unbefristet. Sie erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde.

Gerichtsstand ist der Sitz der zur Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle.

Ort, Datum

Unterschriften:

Bürgschaftsurkunde

Bürgschaft für Mängelansprüche

Der Auftragnehmer

Name und Sitz

und

der Auftraggeber

Bezeichnung des Auftraggebers
letztlich vertreten durch

haben folgenden Vertrag abgeschlossen:

Nr. des Auftragschreibens/Vertrages	Datum	Vergabe-/Projekt Nr.:
Bezeichnung des Bauvorhabens und der Leistung Baumaßnahme: _____ _____ in: _____ Leistung: _____ _____ Angebot vom: _____		

Nach den Bedingungen dieses Vertrages hat der Auftragnehmer Sicherheit für die Erfüllung der Mängelansprüche zu leisten. Er leistet die Sicherheit in Form dieser Bürgschaft.

Der Bürge

Name und Anschrift

übernimmt hiermit für den Auftragnehmer die unbedingte, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht. Er verpflichtet sich, jeden Betrag bis zu einer Gesamthöhe von

_____ Euro

Geldbetrag in Worten _____ Euro an den Auftraggeber zu zahlen.

Auf die Einrede der Vorausklage gemäß § 771 BGB wird verzichtet.

Die Bürgschaft ist unbefristet. Sie erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde.

Gerichtsstand ist der Sitz der zur Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle.

Ort, Datum _____

Unterschriften: _____

Der Auftragnehmer

Name und Sitz

und

der Auftraggeber

Bezeichnung des Auftraggebers
letztlich vertreten durch

haben folgenden Vertrag abgeschlossen:

Nr. des Auftragschreibens/Vertrages	Datum	Vergabe-/Projekt-Nr.:
Bezeichnung des Bauvorhabens und der Leistung		
Baumaßnahme: _____		
in: _____		
Leistung: _____		
Angebot vom: _____		

Nach den Bedingungen dieses Vertrages hat der Auftragnehmer Sicherheit für 1)

- eine Abschlagszahlung für die auf der Baustelle angelieferten, aber noch nicht eingebauten Stoffe oder Bauteile bis zu deren Einbau
- eine Abschlagszahlung für Stoffe oder Bauteile, die für die Leistung eigens angefertigt und bereitgestellt worden sind, bis zu deren Einbau
- eine Vorauszahlung bis zur Tilgung der Vorauszahlung durch Anrechnung auf fällige Zahlungen zu stellen. Er leistet die Sicherheit in Form dieser Bürgschaft.

Der Bürge

Name und Anschrift

übernimmt hiermit für den Auftragnehmer die unbedingte, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht. Er verpflichtet sich, jeden Betrag bis zu einer Gesamthöhe von

_____ Euro

Geldbetrag in Worten _____ Euro an den Auftraggeber zu zahlen.

Auf die Einrede der Vorausklage gemäß § 771 BGB wird verzichtet.

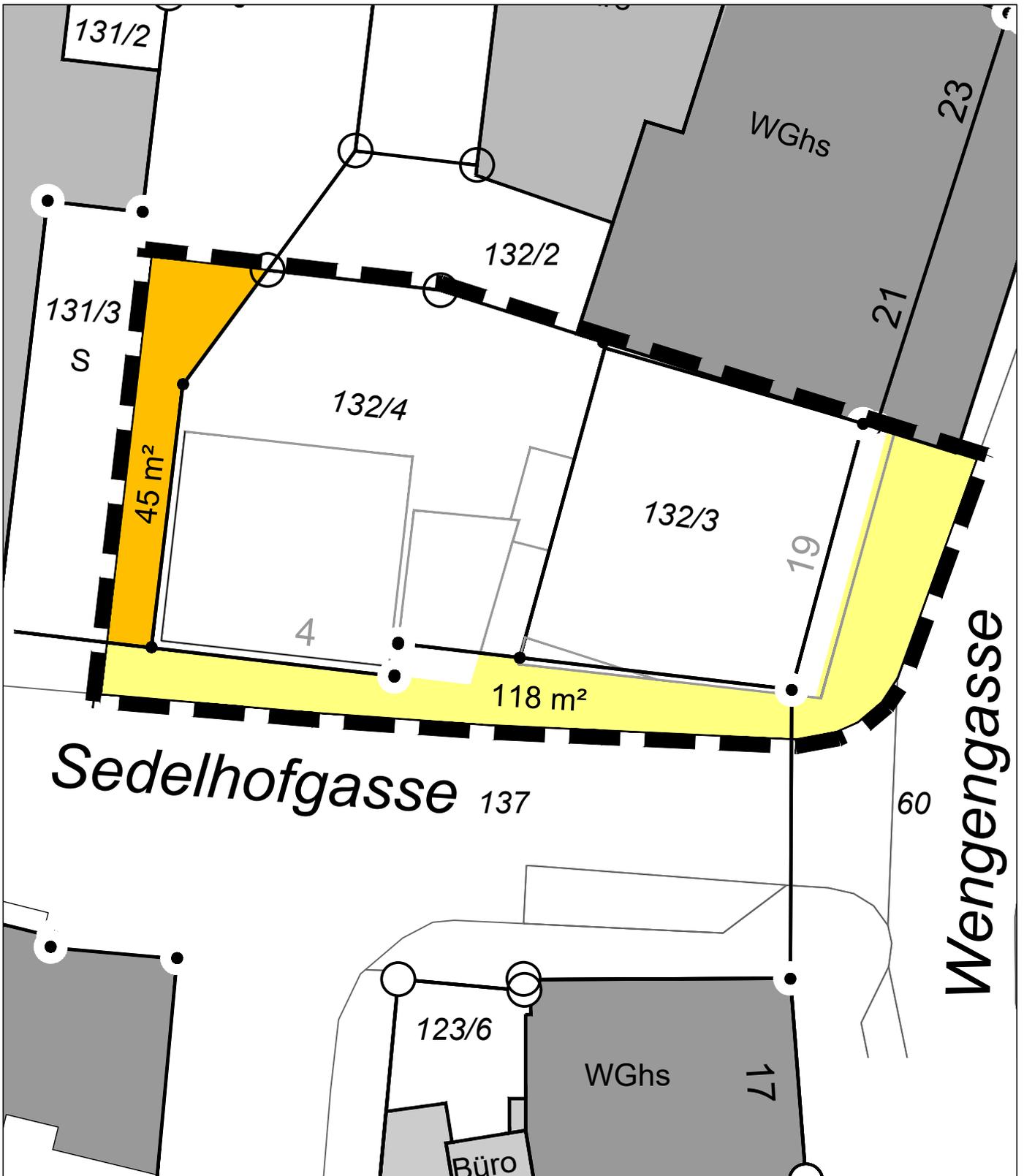
Die Bürgschaft ist unbefristet. Sie erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde.

Gerichtsstand ist der Sitz der zur Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle.

Ort, Datum _____

Unterschriften: _____

1) Zutreffendes bitte ankreuzen

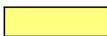


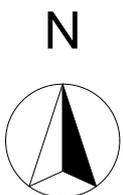
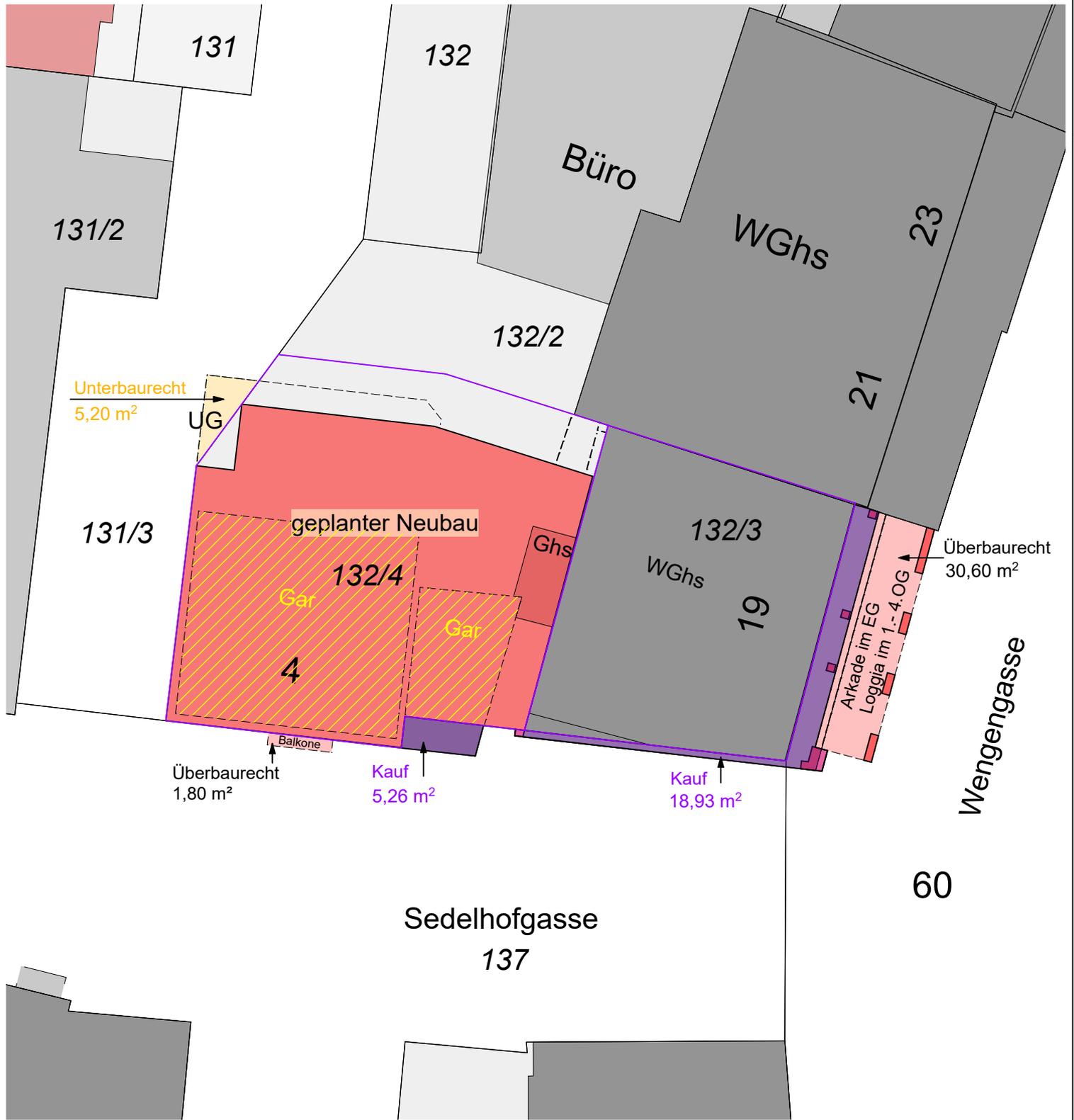
Stadt Ulm Stadtteil Mitte
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19
- Eingriffe in den öffentlichen Raum -

Stand: 18.11.2019

Bearbeitung:
Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Legende:

-  Wiederherstellung in Asphaltbelag
-  Wiederherstellung in Betonplattenbelag (30 cm x 30 cm)
-  Bestandsbebauung



Architekt:
**ARCHITEKTURBÜRO
 ERNE + SCHULER**
 BRENZSTRASSE 8 • 89073 ULM
 FON +49 (0) 731- 71 94 93
 FAX +49 (0) 731- 71 96 42
 MAIL ERNESCHULER@GMX.DE

Bauherr:
 Henle GbR

Bauvorhaben:
 Umbau + Aufstockung Wengengasse 19
 Neubau Sedelhofgasse 4, 89073 Ulm

Planbezeichnung: Grunderwerb	gezeichnet: 18.11.19	1 : 250
---------------------------------	-------------------------	---------