
Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Nördliches Dichterviertel - Teil IV - Kleiststraße“

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

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

und

MultiSpace 20 GmbH
Mörikestraße 19
89077 Ulm
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Rainer Staiger

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

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt "Nördliches Dichterviertel - Teil IV – Kleiststraße der beiden Unternehmen MultiSpace 20 GmbH, Ulm sowie Völk Immobilien GmbH, Ulm. Die Vorhabenträgerin MultiSpace 20 GmbH beabsichtigt auf dem südlichen Teil des im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ca. 52 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten zu realisieren. Der Gesamtgeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst zwei autarke Vorhaben, die sich lediglich die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt teilen. Vertragsgegenstand dieses Vertrages ist somit lediglich der von der MultiSpace 20 GmbH zu bebauende Teil des Vorhabens. Die Verpflichtungen zur Durchführung des Vorhabens von der Vorhabenträgerin Völk Immobilien GmbH wird in einem gesonderten Vertragsverhältnis zwischen Völk Immobilien GmbH und der Stadt geregelt. Jegliche Bezugnahme dieses Vertrages auf das Vorhaben, den Vertragsgegenstand, das Plangebiet, etc. beziehen sich ausschließlich auf den Teil des Vorhabens, der durch die MultiSpace 20 GmbH realisiert werden soll.

Die bestehende Bebauung soll dabei abgerissen und auf Grundlage des bestehenden Rahmenplans "Dichterviertel Nord" neu bebaut werden.

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von dem Architektenbüro Steinhoff | Haehnel Architekten GmbH unter Hinzuziehung des Ulmer Gestaltungsbeirates ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Grundlage dieser Planung ist der städtebauliche Rahmenplan „Dichterviertel“, der am 15.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen wurde (GD 272/14). Die Ergebnisse aus der Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in enger Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH weiterentwickelt.

Dieser Durchführungsvertrag regelt und sichert die Durchführung des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB. 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 sind sich darüber einig, dass die Durchführung des Vorhabens den Zielen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Dichterviertel Nord dient.

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Firma MultiSpace 20 GmbH sowie die erforderliche Herstellung bzw. Anpassungen der öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil IV - Kleiststraße" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße", in der Abgrenzung dieser Vorhabenträgerin MultiSpace 20 GmbH, Plan Nr. 142.46 (Anlage 1). Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Flst.Nr. 614/1, 615/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 615 und Nr. 614 (Kleiststraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Westen.

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil IV - Kleiststraße", Plan Nr. 142.46 vom 16.06.2021 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Gesamtfassadenabwicklung beider Vorhaben) des Architekturbüros Steinhoff + Hänel Architekten vom 16.06.2021 (Anlagen 2.1 - 2.18)
 3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan) des Landschaftsarchitekturbüros Prof. Arno S. Schmid Manfred Rauh Landschaftsarchitekten GmbH, Entwurfsdarstellung vom 16.06.2021 (Anlage 3)
 4. Übersichtsplan mit Eintragung der von der Vorhabenträgerin herzustellenden und an der Stadt zu übertragenden Grundstücksflächen (Anlage 4)
 5. Übersichtsplan mit Eintragung der auszuführenden Oberflächen der von der Vorhabenträgerin herzustellenden Grundstücksflächen (Anlage 5)
 6. Schnitt mit Eintragung der auszuführenden Oberflächen der von der Vorhabenträgerin herzustellenden Grundstücksflächen (Anlage 6)
 7. Bürgschaftsurkunde (Vordruck Bürgschaft für Vertragserfüllung und Mängelansprüche, Anlage 7.1 und 7.2)
 8. Merkblatt der Stadt Ulm für das Programm "Preisgünstiger Wohnraum" (Anlage 8)
 9. Traufstreifenplan für Lichtschächte vom 16.06.2021 (Anlage 9)
 - 10- Übersichtsplan Konzept der Straßenausbauplanung in Dichterviertel Nord (Anlage 10)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass Ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Die geplante Bebauung liegt im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ am westlichen Rand der Ulmer Innenstadt zwischen den Bahnanlagen sowie dem Hindenburgring und ist in drei Teilgebäude untergliedert. Diese ist mit fünf bis sechs Vollgeschossen gemäß Anlage 2 geplant. In den Gebäuden ist vorwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Dabei entstehen ca. 52 Wohneinheiten. Im Erdgeschoß des Neubaus entstehen zur Kleiststraße orientiert 2 Gewer-

beeinhalten. Der im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehende Bedarf an Parkierungsflächen wird in einer neuen Tiefgarage unter dem Blockrand und Innenhof gedeckt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von Westen. Dabei liegt die Abfahrtsrampe im Bereich der Vorhabenträgerin MultiSpace 20 GmbH, die Aufwärtsrampe im Bereich des Vorhabens der Völk Immobilien GmbH. Die Grundstücks- und Vorhabengrenze liegt mittig zwischen den beiden Rampen.

- (2) Das Vorhaben umfasst zusätzlich die erforderliche Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Die öffentlichen Erschließungsflächen sind im Übersichtsplan unter Anlage 4 zu finden. Die Ausführung ist an der übergeordneten Straßenausbauplanung in Dichterviertel der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zu orientieren (Anlage 10)
- (3) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Innenhofgestaltung und öffentliche Erschließungsanlagen), wie mit der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abgestimmt, umgesetzt.
- (4) Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

§ 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. In einem Zeitraum von 4 Jahren nach Fassung des Satzungsbeschlusses, spätestens jedoch bis zum 31.12.2025 hat die Vorhabenträgerin das Vorhaben bezugsfertig fertigzustellen.

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. baurechtliche, archäologische, denkmalschutzrechtliche oder umweltrelevante Befunde (einschließlich Kampfmittel) auftreten. Eine evtl. Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt, kann bei Vorliegen wichtiger Gründe aber nicht verweigert werden.

- (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 unter den Voraussetzungen des § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB die Satzung aufheben kann oder unter den Voraussetzungen des § 5 Abs. vom Vertrag zurücktreten kann.
- (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 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro) fordern.

- (2) Bei mehrmaligen Vertragsverstößen werden jeweils bis zu 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro) nach schriftlicher Anforderung der Stadt, insgesamt höchstens jedoch bis zu 300.000 € (in Worten: dreihunderttausend Euro), fällig.
- (3) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die Stadt nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen.
- (4) Die jeweilige Vertragsstrafe wird durch schriftliche Anforderung der Stadt gegenüber der Vorhabenträgerin unter Benennung der Vertragsverletzung der Vorhabenträgerin fällig. Vor Erhebung jeder einzelnen Vertragsstrafe mahnt die Stadt die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarung und der damit von der Vorhabenträgerin übernommenen Pflichten mit angemessener Fristsetzung 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 die Flächen dar, auf denen von der Vorhabenträgerin Erschließungsanlagen herzustellen sind. Die Durchführung der einzelnen Maßnahmen verteilt sich wie folgt:
 - a) Wiederherstellung von der Kleiststraße in durch den Verbau beeinträchtigten Bereichen. Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind vom Vorhabenträger zu erbringen und zu finanzieren. Gleichsam gilt dies für Schäden, die durch die Bauarbeiten an den öffentlichen Flächen entstehen. Die erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig zu beantragen.
 - b) Neubau von Teilflächen der Kleiststraße, sowie Teilfläche der Innenstadtachse gemäß der orange bzw. gelb schraffiert dargestellten Flächen in Anlage 4. Die Gebäudeteile, die die öffentlichen Flächen unterbauen, namentlich die Lichtschächte gem. § 19, sind überfahrbar zu gestalten (Berechnung nach Lastmodell 1 gemäß DIN Fachbericht 101). Zeichnerische und rechnerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung vorzulegen.
- (2) Hinsichtlich der qualitativen Ausführung der herzustellenden öffentlichen Flächen wird folgendes vereinbart:
 - a) Neubau von Teilflächen der Straßen sind mit einem vorläufigen Feinbelag in Asphalt herzustellen (Anlage 5). Der Straßenaufbau hat sich an der beauftragten Entwurfsplanung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zu orientieren.
 - b) Neubau von einer Grünfläche entsprechend Anlage 5 inkl. Fertigstellungspflege. Diese ist als extensive Blumen-Wiesenaussaat vorzusehen. Der Aufbau von ca. 20cm Substrat ist rechtzeitig mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen, abzustimmen.
 - c) Die Vorhabenträgerin stellt die öffentlichen Flächen nach Absprache mit der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH in Asphaltbelag, einschließlich der erforderlichen Randeinfassungen, her.
 - d) Die Vorhabenträgerin stellt einen Granit-Einzeiler als Anschluss am Gebäude her.
 - e) Die Vorhabenträgerin plant und baut die aufgrund auftretender Bodengasen erforderliche horizontale und vertikale Gasdrainage einschließlich Abdeckung, sofern gutachterlich als

notwendig erachtet. Diese ist umlaufend am Gebäude herzustellen. Die Ausführung ist mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und die Stadt Ulm abzustimmen.

f) Die Vorhabenträgerin plant und baut die öffentliche Straßenentwässerung. Die genaue Lage, der Verlauf und die notwendige Dimensionierung stehen zum Zeitpunkt des Vertragschlusses noch nicht fest. Diese werden vor der Baudurchführung, in Anlehnung an die Entwurfsplanung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH, festgelegt (Systemschnitt Anlage 6).

g) An der Grundstücksgrenze Kleiststraße befinden sich Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung. Im Falle von Eingriffen in die öffentliche Beleuchtung infolge der Baumaßnahme wird der Vorhabenträger zu seinen Lasten und in Absprache mit der Stadt Ulm, Abteilung Verkehrsplanung (VG/VP) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH provisorische Ersatzmaßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung der Kleiststraße ergreifen. Entlang der Mörikestraße, Kleiststraße und Innenstadtachse ist im Vertragsgebiet die endgültige Beleuchtungsplanung der SAN (siehe Anlage 10) umzusetzen. Sollten die Verkehrswege vor Fertigstellung der endgültigen Straßenbeleuchtung eröffnet werden, dann muss die Vorhabenträgerin in Absprache mit der Stadt Ulm, der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH für eine vorschriftsmäßige provisorische Ausleuchtung sorgen.

h) Die Ausführungsplanung der Straßen und der damit verbundene Eingriff in die öffentlichen Flächen sind auf Grundlage der beauftragten Entwurfsplanung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH (Anlage 10) zu erarbeiten und sind der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung (VGV) rechtzeitig, jedoch mindestens 6 Wochen vor dem beabsichtigten Ausführungsbeginn, zur Abstimmung und Zustimmung vorzulegen.

i) Die Straßenflächen sowie Einbauten, z.B. Lichtschächte, Lüftungsöffnungen u. dgl. sind für die Müllfahrzeuge der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm und die Rettungsfahrzeuge befahrbar auszuführen.

j) Feuerwehrstraßen und Feuerwehr zu- und durchfahren sind nach DIN 14090 herzustellen und zu kennzeichnen. Sämtliche Gebäudeteile, die die öffentlichen Flächen unterbauen, sind überfahrbar zu gestalten (Berechnung nach Lastmodell 1 gemäß DIN Fachbericht 101). Zeichnerische und rechnerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung vorzulegen.

k) Der vorgegebene Mindestabstand von Leitungen zu den bestehenden und den geplanten Bäumen muss 2,5 m betragen. Die geplanten Ver-/Entsorgungsleitungen sind so zu planen, dass diese nicht mit den (Verkehrs-) Grünflächen tangieren.

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

m) Die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen wurden bereits von den Entwässerungsbetrieben der Stadt Ulm (EBU) vollumfänglich hergestellt. Von der Vorhabenträgerin sind alle erforderlichen Anschlussleitungen (Grundstücks- u. Straßenentwässerungen) herzustellen. Die Anschlusspunkte an den öffentlichen Kanal werden durch die EBU festgelegt. Die Bestandsdaten können unter kanalauskunft@ebu-ulm.de abgerufen werden.

n) Mit Erfüllung der Verpflichtungen aus § 6 und den nachfolgenden Bestimmungen dieses Vertrages sind die Erschließungs- und Anschlussbeiträge nach dem BauGB und Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg für die erstmalige Erschließung des in § 3 beschriebenen Vorhabens abgegolten. Die Vorhabenträgerin wird durch die Stadt von eventuellen weiteren Erschließungs- und Anschlussbeiträgen für die erstmalige Erschließung des in § 3 beschriebenen freigestellt.

§ 7 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin der Grundstücksflächen und überträgt die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Durchführungsvertrages auf die Vorhabenträgerin und gestattet die

Ausführung der Arbeiten. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Herstellung und Durchführung der in § 6 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus §6 und den nachfolgenden Bestimmungen her (in Anlage 4 orange dargestellten Flächen).

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertigzustellen, der sich aus den von der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH 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 auszuführen.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 6 Abs. 1 und 2 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 provisorischen Straßenbeleuchtung einschließlich der lichttechnischen Berechnung für die in § 6 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen ist spätestens 6 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP und VGV/VI), den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. Die Vorhabenträgerin errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.
- (2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 6 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt die Vorhabenträgerin ein entsprechend fachlich qualifiziertes Planungsbüro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (3) Für die ggf. erforderlich werdende Verlegung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes erfolgt 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 Sanierungstreuhand Ulm GmbH und der Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abzustimmen. Die Vergabe der Bauleistungen und die Vergabe der Straßenbeleuchtung dürfen nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Firmen erfolgen. Beide Vergaben bedürfen der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung.
- (5) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt die Vorhabenträgerin den jeweils beteiligten Abteilungen der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH für die Bauüberwachung und Abnahme 1-fach in Papierform und in einem plottfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.

- (6) Die Vorhabenträgerin beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.
- (7) 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.

§ 9 Baudurchführung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. 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, den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm für die Herstellung solcher Anlagen sowie der beauftragten Entwurfsplanung der Sanierungstreuhand entsprechen. Die Standards werden der Vorhabenträgerin von der Stadt vor Beginn der Planung zur Verfügung gestellt. Der Ausbau der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt im Rahmen der Hochbaumaßnahmen. Die abschließende Fertigstellung einschließlich des Aufbringens der Deckschicht sowie das Aufstellen der Beleuchtungsanlagen 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 und durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH. Der beabsichtigte Baubeginn ist 6 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. 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.
- (5) Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen sowie Fahrbahnmarkierungen und Verkehrszeichen im Plangebiet lässt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.
- (6) Die Vorhabenträgerin wird ihr Baulogistikkonzept eng mit der Koordinierungsstelle KOST und der Stadt Ulm abstimmen. Änderungen dieses Konzepts sind frühzeitig, mindestens 6 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 hat der Stadt vor Erteilung der Baufreigabe das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 3.000.000,- Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,- Vermögensschaden auf Anforderung nachzuweisen.
- (3) 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 Sanierungstreuhand Ulm GmbH und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Stadt, Sanierungstreuhand Ulm GmbH und Vorhabenträgerin einigen sich anschließend auf einen Abnahmetermin, der innerhalb von 3 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) Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 6 dieses Vertrages wird vereinbart, dass die Abnahme erst erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet fertiggestellt sind. Die Stadt kann einer gesonderten Abnahme bereits früher fertiggestellter Anlagen zustimmen.

§ 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 Verjährungsfrist von zwei Jahren neu, die jedoch nicht vor Ablauf der Regelfristen nach Absatz 4 (VOB-B §13) oder der an ihrer Stelle vereinbarten Frist endet.

- (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 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 plottfähigen Dateiformat
 - Bescheinigung der Stadt Ulm, Abt. Vermessung über die Einhaltung der Grenzen mit Bestätigung der Schlussvermessung und Abmarkung.
 - Bestandspläne für die öffentlichen Straßenentwässerungseinrichtungen in digitaler Form.
 - Bestandspläne für die öffentlichen provisorischen Beleuchtungseinrichtungen.
- (2) Nach Abschluss der Maßnahme sind der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV) die Baukosten zu benennen. Die Baukosten sind aufgliedert nach den für den öffentlichen Dienst relevanten Abschreibungszeiträumen (z.B. Straßenkörper, Beleuchtung, Verkehrsgrün) aufzuteilen. Die Anforderungen an die Aufteilung der Baukosten sind vor Baubeginn mit der Sachbearbeitung Anlagenbuchhaltung bei VGV abzustimmen. Ebenso ist VGV nach Abschluss der Baumaßnahmen der Zeitpunkt der Inbetriebnahme der baulichen Anlagen Tag genau zu benennen.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 15 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abgestimmt und im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) dargestellt. Folgende Punkte werden festgelegt:
- (2) Die Fassadenoberflächen der in der Blockrandbebauung werden bei den einzelnen Häusern differenziert ausgeführt. Die Fassade des westlichen Eckgebäudes wird mit einer Fassadenbekleidung in Form von Klinkerriehmchen realisiert. Der Sockelbereich (Erdgeschosszone)

wird dabei mit geschlemmten Klinkerriehmchen nochmals abgesetzt. Bei dem mittleren Gebäude erhält die Fassade differenzierte Putzstrukturen für die Tiefenwirkung. Die Fassade des östlichen gelegenen Gebäudes erhält eine Putzfassade mit Klapppläden als Gestaltungselement. Die Gliederung der geplanten Bebauung ist in der differenzierten Farbgestaltung ebenso ablesbar.

- (3) Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassenflächen extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 10 cm betragen.
- (4) Der Innenhof bzw. Gartenfläche ist landschaftsgärtnerisch anzulegen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei den Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden, der Farbgebung und der Materialität mit der Stadt / Stadtbildpflege und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung abzustimmen. Koordinierende Stelle ist Die Hauptabteilung Standplanung, Umwelt und Baurecht (SUB).
- (6) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (mind. bis Leistungsphase 5 gemäß HOAI) und überträgt ihm die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails, um die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicherzustellen.
- (7) Spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Stadt ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

§ 16 Werbeanlagen

Werbeanlagen für Gewerbe und Dienstleistungsflächen sind an den Außenwänden bis zum Brüstungsbereich des 1. OG zulässig. Die Details sind Gegenstand eines gesonderten Bau gesuchs und nicht dieses Vertrages.

§ 17 Grunderwerb

- (1) Die in Anlage 4 orange eingefärbten öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Vorhabenträgerin nach Herstellung an die Stadt Ulm unentgeltlich und kostenfrei übertragen. Die Grundstücksregelungen sind Bestandteil anderweitiger notarieller Verträge (Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften).
- (2) Die entsprechenden Grundstücksflächen sind in Anlage 4 dargestellt.
- (3) Der abzuschließende Grundstückverkehrsvertrag soll mit diesem Durchführungsvertrag „stehen und fallen“. Bei dem Grundstückverkehrsvertrag handelt es sich um einen dreiseitigen Tauschvertrag zwischen der Stadt Ulm, der MultiSpace 20 GmbH als Vorhabenträgerin des südlichen Vorhabenteils aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil IV Kleiststraße“ sowie der MultiSpace 2 GmbH & Co. KG, einer Schwestergesellschaft der MultiSpace 20 GmbH, die das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördliches Dichterviertel – Teil V Kleiststraße“ realisiert. Der Grundstückverkehrsvertrag regelt insbesondere den Vertragsgegenstand dieses Durchführungsvertrages betreffend die Einräumung von Unterbaurechten für Licht- und Lüftungsschächte sowie Modalitäten des Grundstückverkehrs.

§ 18 Gassicherung gegen natürlich entstehendes Bodengas

- (1) Die Planung und Ausführung zur Gassicherung ist mit der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abzustimmen. Näheres regelt

der Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften, und der Vorhabenträgerin.

(2) Die Vorhabenträgerin ist zuständig für den Unterhalt.

§ 19 Lichtschächte

Die Planung von Lichtschächten ist in der Lage, Größe, Anzahl und Ausführung mit der Stadt Ulm abzustimmen. Die Lichtschachtabdeckung inkl. Auflage ist im Traufstreifen, in der Breite von 1,25m entlang der Innenstadtachse bzw. 0,95m entlang der Kleiststraße, herzustellen – für detaillierte Darstellung siehe Anlage 9. Näheres regelt der Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften, und der Vorhabenträgerin.

Lichtschächte sind überfahrbar herzustellen. Die Belastbarkeit von mind. SLW 30 ist dabei einzuhalten.

§ 20 Kampfmittel

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

§ 21 Altlasten

Auf dem Altstandort AS Kleiststraße 4+8, Ulm, Kleiststraße 4 + 8 (Flächen-Nr. 00907-002) ist die Altlastensituation noch nicht abschließend geklärt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Orientierende Untersuchung am 16.06.2021 geplant ist. Sollte sich hieraus weiterer Handlungsbedarf ergeben, sind die Kosten für diese Maßnahmen von der Vorhabenträgerin zu übernehmen.

Aus früheren Untersuchungen sind zudem entsorgungsrelevante Auffüllungen bekannt. Vor der Baufreigabe ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die Kosten für die hierfür ordnungsgemäße Entsorgung gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

§ 22 Artenschutz

Desweiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung folgender in der artenschutzrechtlichen Prüfung (als Bestandteil der Begrünung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) empfohlenen Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde:

- a) Anbringung von mind. 5 Vogel- bzw. Fledermausnistkästen
- b) Pflanzung von Bäumen gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 1)
- c) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind folgende Maßnahmen erforderlich:
 - Vor dem Abriss der Gebäude sind die Dächer, Dachüberstände bzw. Dachkanten auf Lücken zu inspizieren. Gehölze und Sträucher (einschließlich Efeu) müssen im Winter entfernt werden.

- Beim Auffinden von Tierarten sind das weitere Vorgehen bzw. die gebotenen Maßnahmen zum Artenschutz mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vorzunehmen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde eine fachlich qualifizierte Person mit der Durchführung zu beauftragen.

§ 23 Lärmschutzmaßnahmen

Baulicher Schallschutz ist gemäß Anlage 1 auf Kosten der Vorhabenträgerin durchzuführen. Die dort definierten Maßnahmen liegen dem Bericht ACB-0221-9401/04 "Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahren "Nördliches Dichterviertel Nord - Teil IV - Kleiststraße" der ACON GmbH vom 10.02.2021 zugrunde.

§ 24 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 Stadt abzustimmen.

§ 25 Sozial geförderter Wohnraum

Der Vorhabenträgerin verpflichtet sich mindestens 30% der Wohnungen als öffentlich geförderten, entsprechend den wohnungspolitischen Beschlüssen des Gemeinderats (GD 163/17), zu errichten.

§ 26 Photovoltaik

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß dem Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 30.06.2020 mit Inkrafttretung zum 01.08.2020 auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage mit einer elektrischen Leistung von mind. 3 kWp pro Einzelgebäude (i.d.R. Erschließung über ein Treppenhaus). Die Festlegung zur extensiven Dachbegrünung insbesondere in Hinblick auf die Thematik der Regenwasserrückhaltung bleibt davon unberührt. Die Errichtung und der Betrieb der Anlage kann auch auf private Anbieter übertragen werden. Das Inbetriebnahmeprotokoll der Photovoltaikanlage ist der Abteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht unmittelbar vorzulegen.

Teil V Kostentragung

§ 27 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 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 von der Vorhabenträgerin zu tragen.
- (4) Die Vorhabenträgerin trägt alle notwendigen Kosten für die Planung und den Bau bzw. Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen, wie in § 6 festgelegt sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen innerhalb/ außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (5) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese durch die Vorhabenträgerin wiederherzustellen.
- (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 die Vorhabenträgerin.
- (7) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer Verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können (s. § 6 dieses Vertrages).
- (8) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (9) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle Maßnahmen gemäß § 20 dieses Vertrags, sofern nicht das Land oder der Bund zur Kostentragung verpflichtet ist.
- (10) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend einer zu treffenden Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.
- (11) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 22 dieses Vertrags notwendig werden.
- (12) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen bzgl. Gassicherung gem. § 18 dieses Vertrags.
- (13) Die Vorhabenträgerin trägt die durch Bodenverunreinigung/Altlasten entstehenden Kosten der Entsorgung und Sanierung gem. § 21 dieses Vertrags.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 28 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nördliches Dichterviertel - Teil IV - Kleiststraße", Plan Nr. 142.46 (Anlage 1) vom 16.06.2021 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 29 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.

§ 30 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 (Anlage 3.1) eines als Zoll- und Steuerbürge zugelassenen Kreditinstituts mit Sitz innerhalb der Europäischen Union in Höhe von 85.000 € (in Worten: Fünf und Achtzig Euro).
- (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 Mängelansprüchebürgschaft 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 7) 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 Bürgschaftsurkunde muss 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.

§ 31 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.

§ 32 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.

§ 33 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 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 aus Satz 1.
- (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 untersagt sind. Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Eintragung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Eintragung einer entsprechenden Vormerkung nach § 883 BGB. Die Vorhabenträgerin weist der Stadt die Eintragung dieser Vormerkung im Grundbuch vor dem Satzungsbeschluss nach. 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.

§ 34 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. § 37 bleibt unberührt.

§ 35 Form, Ausfertigung

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

§ 36 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.

§ 37 Wirksamwerden

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch

- a) das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- b) das rechtverbindliche Zustandekommen des Grundstückverkehrsvertrages (vgl. § 17) zwischen der Stadt, der Vorhabenträgerin MultiSpace 20 GmbH sowie der Vorhabenträgerin MultiSpace 2 GmbH & Co. KG im Tauschverhältnis.

Ulm, ____ . ____ . _____
Für die Stadt Ulm

Ulm, ____ . ____ . _____
Für MultiSpace 20 GmbH

Vertreten durch Carola Christ

Vertreten durch Rainer Staiger

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **MU** Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:
- Wohnungen im Erdgeschossbereich entlang der Kleiststraße
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der
Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit
sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen

1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger
im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen und Kellerräume bis zu einem Wert von 1,0
überschritten werden.

1.2.2. **z.B. OK= 498,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als
Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die festgesetzte Gebäudehöhe (OK) kann für Absturzsicherungen (Geländer) und technisch bedingte
Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten) gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans
bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen jedoch einen Abstand von
mindestens 2,50 m zur Attikaaußenseite einhalten. Dachaufbauten sind einzuhausen.

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **g** geschlossene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baulinie

1.4.1.1. Im Erdgeschoss sind Gebäuderücksprünge entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen zulässig.

1.4.1.2. Balkone, Loggien, sowie Treppenhäuser sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baulinie zulässig.

1.4.2.  Baugrenze im Erdgeschoss

1.4.2.  Baugrenze ab 1. Obergeschoss

1.4.2.1. Balkone, Loggien, sowie Treppenhäuser sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND KELLERRÄUME
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1.  Fläche für Tiefgarage, Kellerräume und Technikräume

1.5.2.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage

1.6. NEBENANLAGEN
(§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO))

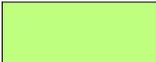
1.6.1. Nebenanlagen sind in die Gebäude oder die Tiefgarage zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und Kinderspielgeräte.

1.7. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1.  öffentliche Verkehrsfläche

1.7.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1.  öffentliche Grünfläche

1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.8.2. Die Tiefgarage im Blockinnenbereich ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen.

1.8.3. Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.8.4. Artenliste:

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm StU 18-20 cm, 3xv

- Amerikanischer Amberbaum - Liquidambar styraciflua
- Ahorn freemanii - Acer x freemanii 'Autumn Blaze'
- Feld-Ahorn - Acer campestre 'Elsrijk'
- Spitz-Ahorn - Acer platanoides 'Cleveland'
- Silberlinde - Tilia tomentosa
- Sommerlinde - Tilia platyphyllos
- Felsenbirne - Amelanchier lamarckii
- Zier-Kirsche - Prunus in Sorten
- Stadt-Birne - Pyrus calleryana 'Chanticleer'
- Japanische Gleditschie - Gleditsia japonica
- Europäische Hopfenbuche - Ostrya
- Ginkgo - Ginkgo biloba
- Japanischer Schnurbaum - Sophora japonica
- Europäischer Ziergelbaum - Celtis australis
- Japanische Zelkove - Zelkova serrata
- Grauerle - Alnus Incana

Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv)

- Felsenbirne - Amelanchier rotundifolia
- Eibisch - Hibiscus in Sorten
- Pfeifenstrauch - Philadelphus in Sorten
- Kugel-Weide - Salix purpurea 'Nana'
- Spiere - Spiraea in Sorten
- Weigelie - Weigela in Sorten

1.9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

1.9.1. **z.B. 62 / 58** Beurteilungspegel des Verkehrslärms tags / nachts in dB(A)

1.9.2. Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ist nach der Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, zu bemessen.

Die Norm ist archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt oder kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

Die bei der Bemessung zugrunde zu legenden Außenpegel können der Planzeichnung oder der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden. Alternativ kann auch ein anderes qualifiziertes Gutachten erstellt werden.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Das schalltechnische Gutachten der Firma Accon GmbH, Provinstraße 52, 86153 Augsburg, vom 17.11.2021 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.10.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.10.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Vorhaben- und Erschließungspläne (Lagepläne, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sind Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
Dachform	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach

2.1.2. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt mindestens 10 cm.

2.2. Werbeanlagen

2.2.1. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit der max. Höhe von 0,60 m zulässig.

2.2.3. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.2.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.3. Freiflächengestaltung

2.3.1. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm abzustimmen.

Dabei sind folgende Inhalte darzustellen:

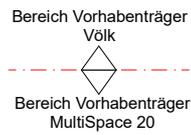
- Darstellung der vorgesehenen Vegetation
- Darstellung der befestigten Flächen mit Höhen, Oberfläche und Entwässerung

2.4. Müllbehälter

2.4.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

3. HINWEISE

3.1.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

3.2.  Abgrenzung der unterschiedlichen Vorhabenträger

3.3. Lage im Sanierungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Dichterviertel".

3.4. Hinweis zur Denkmalpflege

Sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe (Oberbodenabträge, Aushubarbeiten für Fundamente, Schächte, Leitungen etc.) sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, frühzeitig anzuzeigen, um eine facharchäologische Überwachung sicherstellen zu können. Die Termine für die jeweiligen Erdarbeiten sind mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde (s.o.) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Graber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten; Zeit für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation ist einzuräumen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.5. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge.

3.6. Kampfmittelbeseitigung

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten.

3.7. Altlasten

Im Plangebiet sind die Altstandorte AS 00212-000, AS 00213-001, AS 00213-002 und AS 00907-002 im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Es muss mit entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen und auch Grundwasserverunreinigungen (AS 00213-002) gerechnet werden. Beim AS 00213-002 sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Vorfeld mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

3.8. Artenschutz

An geeigneten Stellen innerhalb des Vorhabengebietes sind künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Mörikestraße

HsNr.9

Abschnitt 1
OK Attika VI =
497.30m ü.NN

Abschnitt 2
OK Attika VI =
497.30m ü.NN

Abschnitt 3
OK Attika VI =
497.30m ü.NN

OK Attika V = 494.65m ü.NN

OK Attika V = 494.65m ü.NN

VORENTWURF zu GD 220/21

Projekt:
**Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße
Ulm**

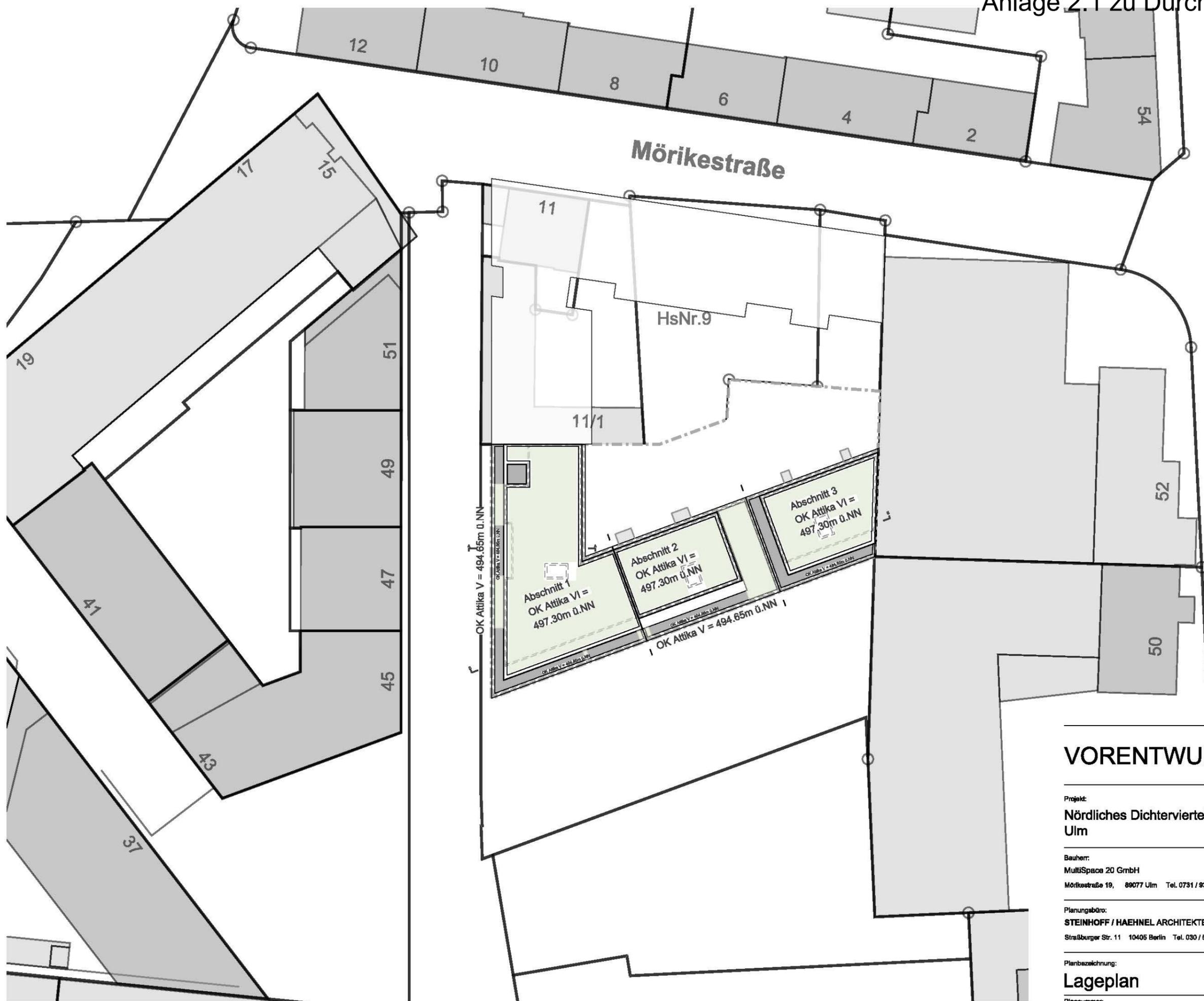


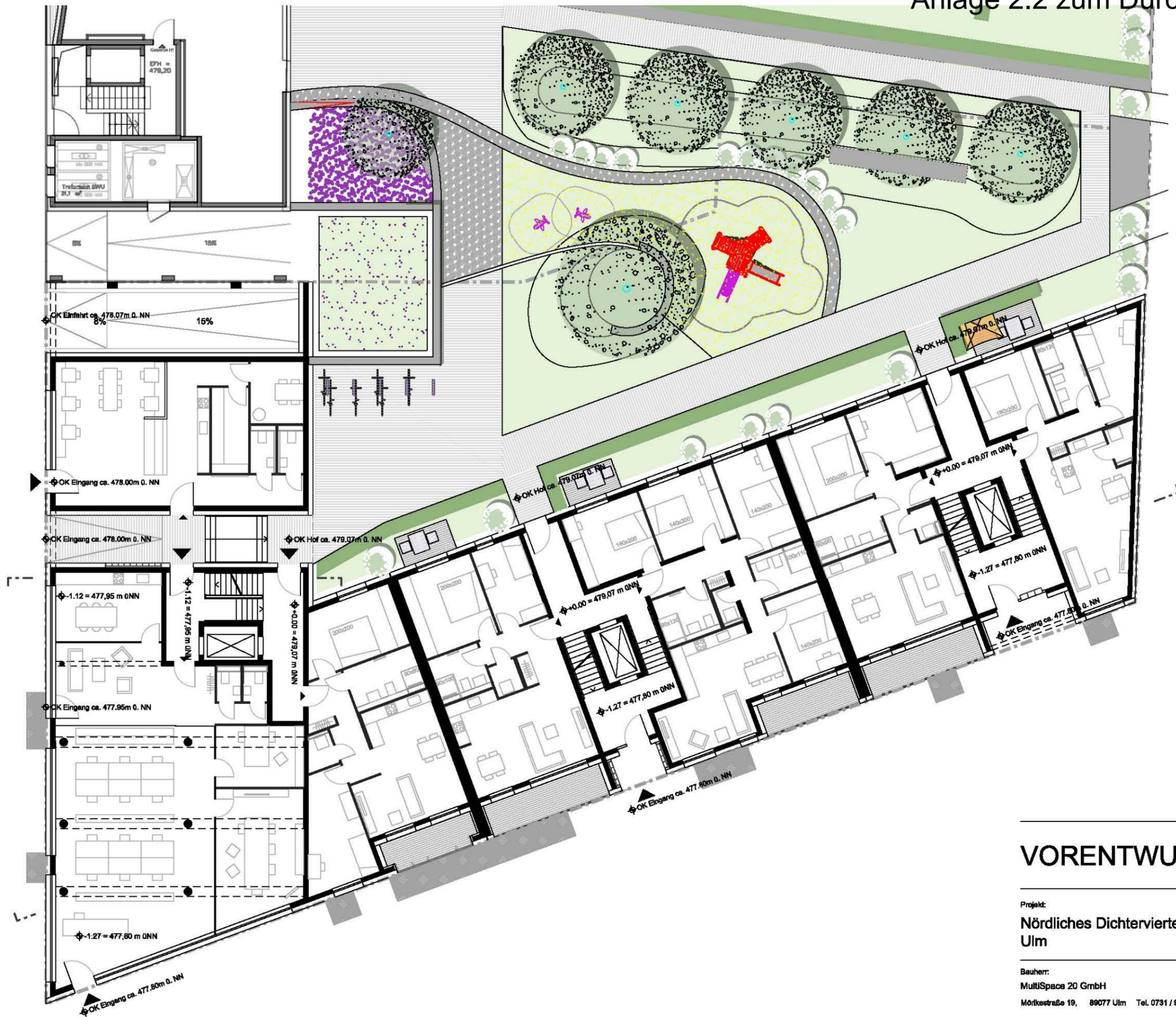
Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörikestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
Lageplan

Plannummer: 0403_BA3_03_00_LP	Datum: 16.06.21	Format: A3	Maßstab: 1:500
----------------------------------	--------------------	---------------	-------------------





VORENTWURF zu GD 220/21

Projekt:
Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße
Ulm



Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

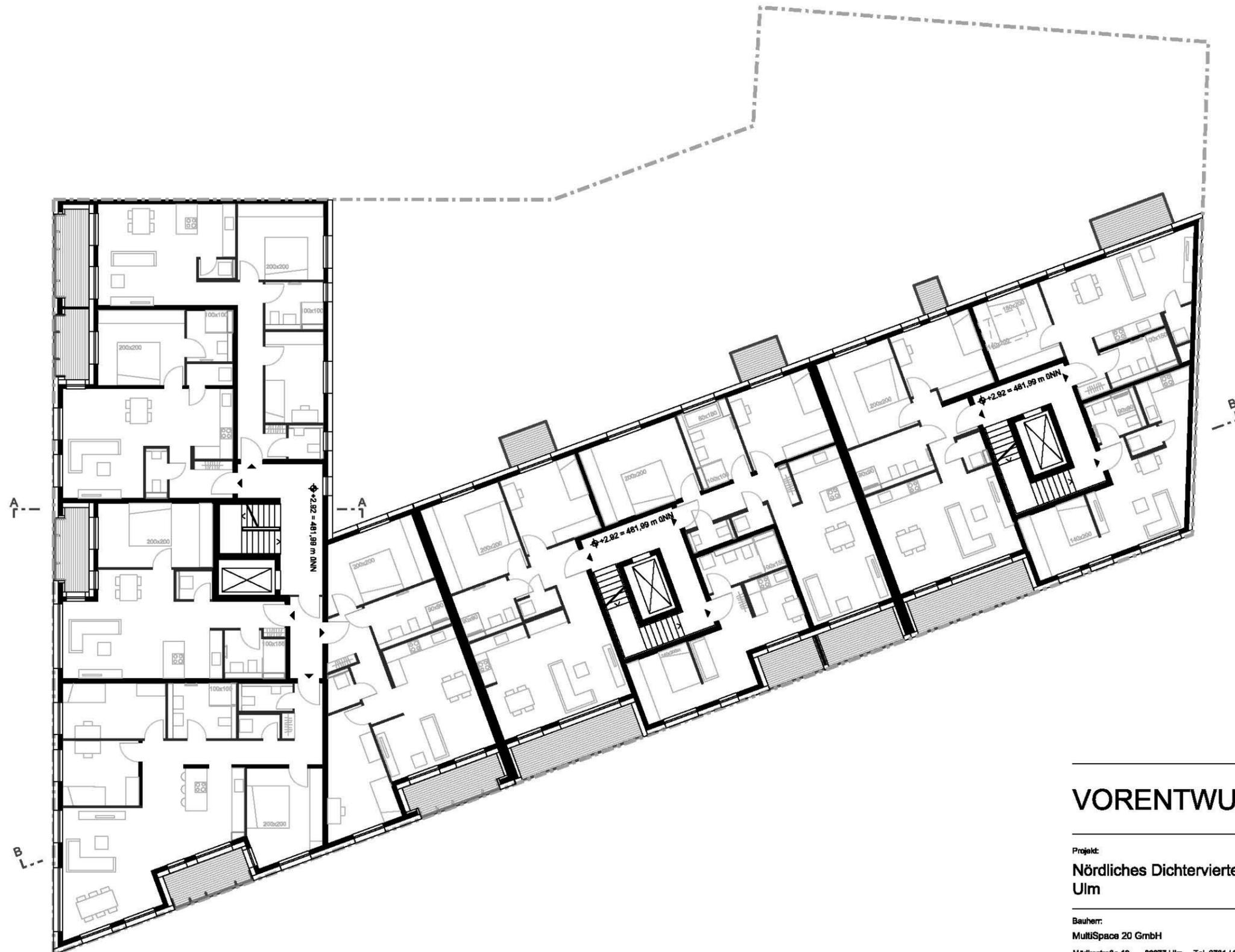
Planbezeichnung:
ERDGESCHOSS

Plannummer:
0403_BA3_03_12_EG

Datum:
16.06.21

Format:
A3

Maßstab:
1:200



VORENTWURF zu GD 220/21

Projekt:
**Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße
Ulm**



Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

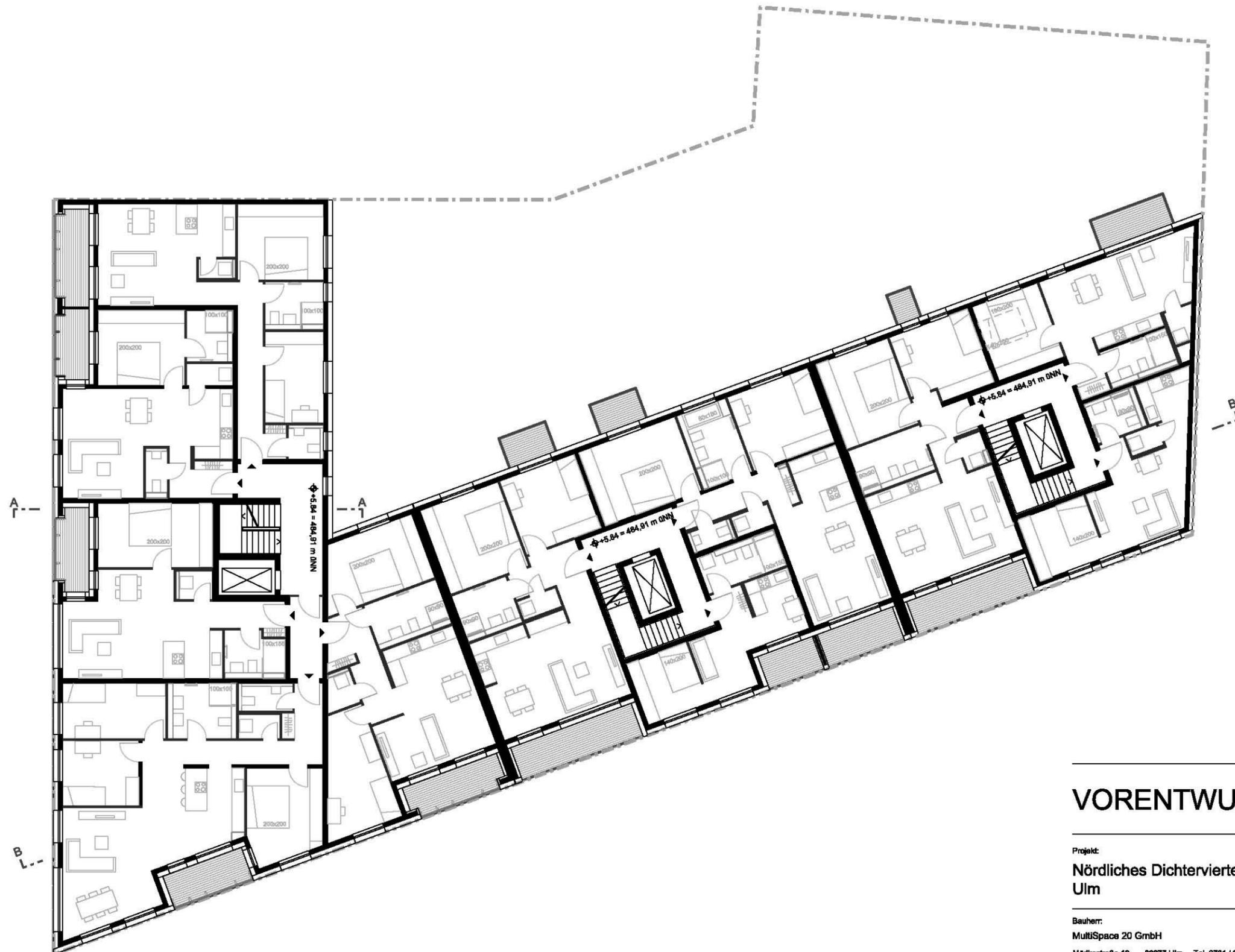
Planbezeichnung:
OBERGESCHOSS 1

Plannummer:
0403_BA3_03_13_OG1

Datum:
16.06.21

Format:
A3

Maßstab:
1:200



VORENTWURF zu GD 220/21

Projekt:
**Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße
Ulm**



Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

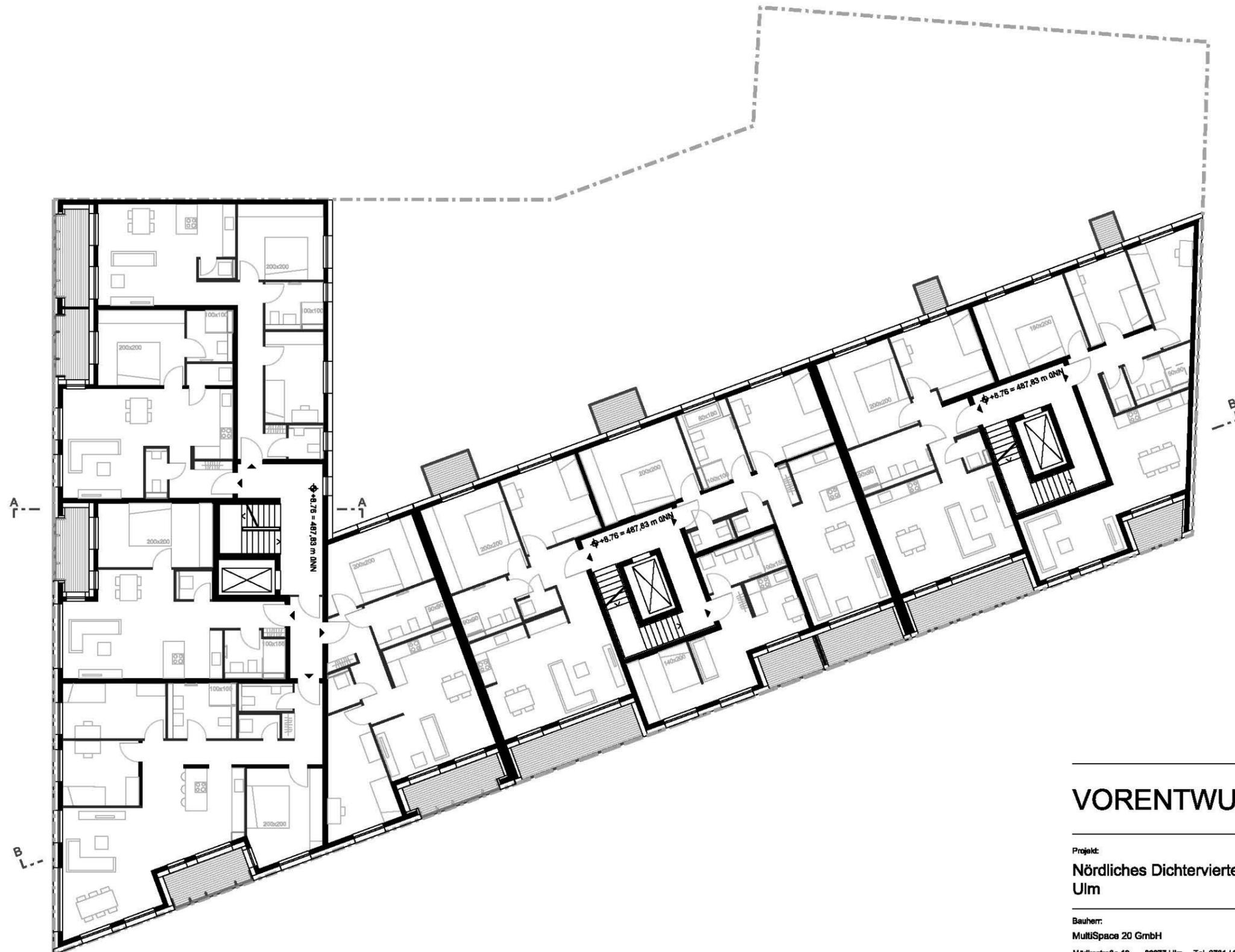
Planbezeichnung:
OBERGESCHOSS 2

Plannummer:
0403_BA3_03_14_OG2

Datum:
16.06.21

Format:
A3

Maßstab:
1:200



VORENTWURF zu GD 220/21

Projekt:
Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße
Ulm



Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
OBERGESCHOSS 3

Plannummer:
0403_BA3_03_15_OG3

Datum:
16.06.21

Format:
A3

Maßstab:
1:200



VORENTWURF zu GD 220/21

Projekt:
**Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße
Ulm**

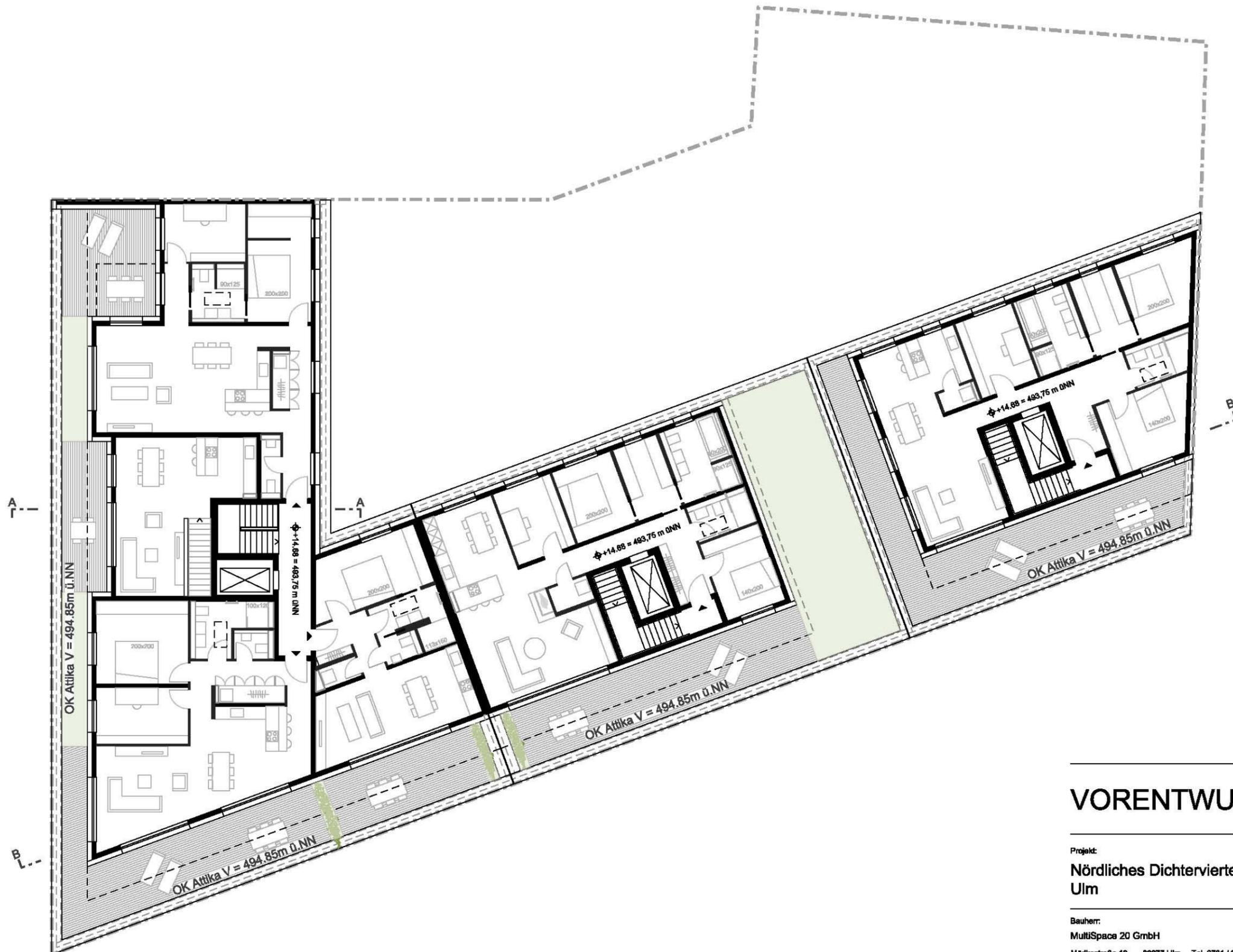


Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@ah-arc.de

Planbezeichnung:
OBERGESCHOSS 4

Plannummer: 0403_BA3_03_16_OG4	Datum: 16.06.21	Format: A3	Maßstab: 1:200
-----------------------------------	--------------------	---------------	-------------------



VORENTWURF zu GD 220/21

Projekt:

Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße
Ulm



Bauherr:

MultiSpace 20 GmbH

Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:

STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH

Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:

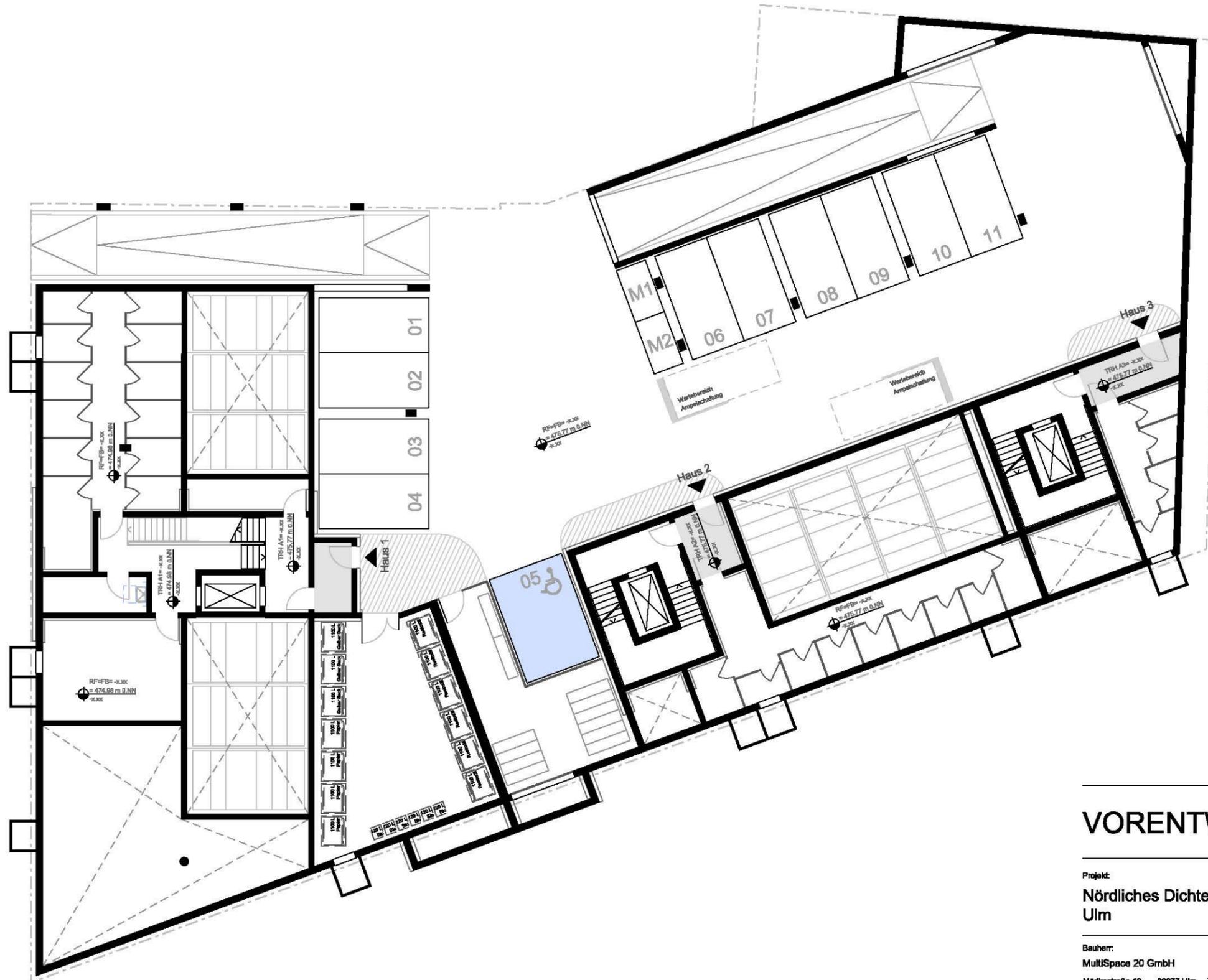
DACHGESCHOSS

Plannummer:
0403_BA3_03_17_DG

Datum:
16.06.21

Format:
A3

Maßstab:
1:200



VORENTWURF zu GD 220/21

Projekt:
**Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße
 Ulm**



Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
 Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
 Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

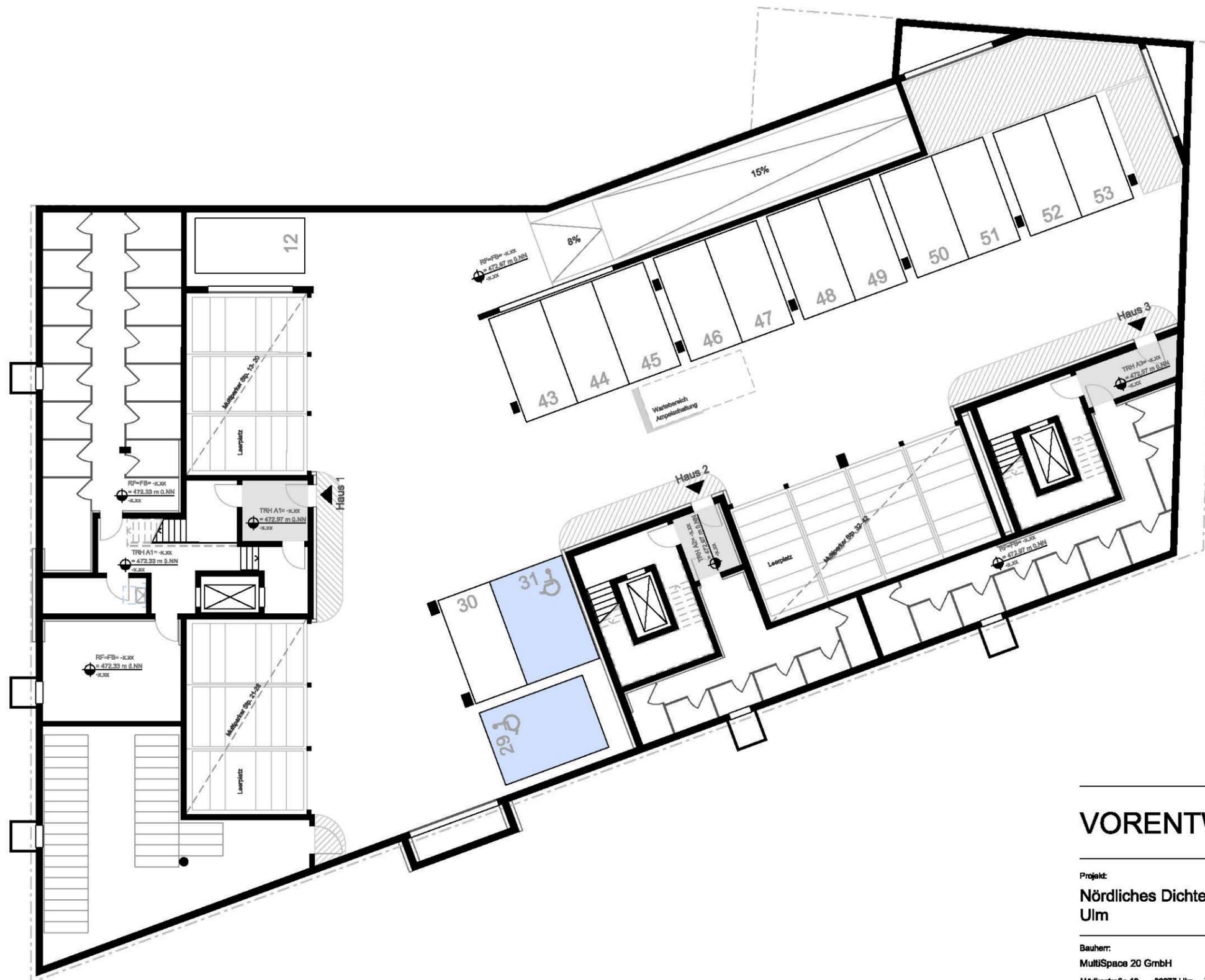
Planbezeichnung:
Untergeschoss - 1

Plannummer:
 0403_BA3_03_11_UG1

Datum:
 16.06.21

Format:
 A3

Maßstab:
 1:200



VORENTWURF zu GD 220/21

Projekt:
**Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße
 Ulm**

Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
 Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
 Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
Untergeschoss - 2

Plannummer:
 0403_BA3_03_10_UG2

Datum:
 16.06.21

Format:
 A3

Maßstab:
 1:200



VORENTWURF zu GD 220/21

Projekt:
**Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße
 Ulm**



Bauherr:
 MultiSpace 20 GmbH
 Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
 Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
ANSICHT SÜD

Plannummer:
 0403_BA3_03_30_AN_S

Datum:
 16.06.21

Format:
 A3

Maßstab:
 1:200



VORENTWURF zu GD 220/21

Projekt:

Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße
Ulm



Bauherr:

MultiSpace 20 GmbH

Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:

STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH

Sträßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:

ANSICHT WEST

Plannummer:
0403_BA3_03_31_AN_W

Datum:
16.06.21

Format:
A3

Maßstab:
1:200



VORENTWURF zu GD 220/21

Projekt:

Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße
Ulm



Bauherr:

MultiSpace 20 GmbH

Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:

STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH

Sträßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:

SCHNITTANSICHT NORD (A-A)

Plannummer:
0403_BA3_03_32_AN_S

Datum:
16.06.21

Format:
A3

Maßstab:
1:200



VORENTWURF zu GD 220/21

Projekt:

Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße
Ulm



Bauherr:

MultiSpace 20 GmbH

Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:

STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH

Sträßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:

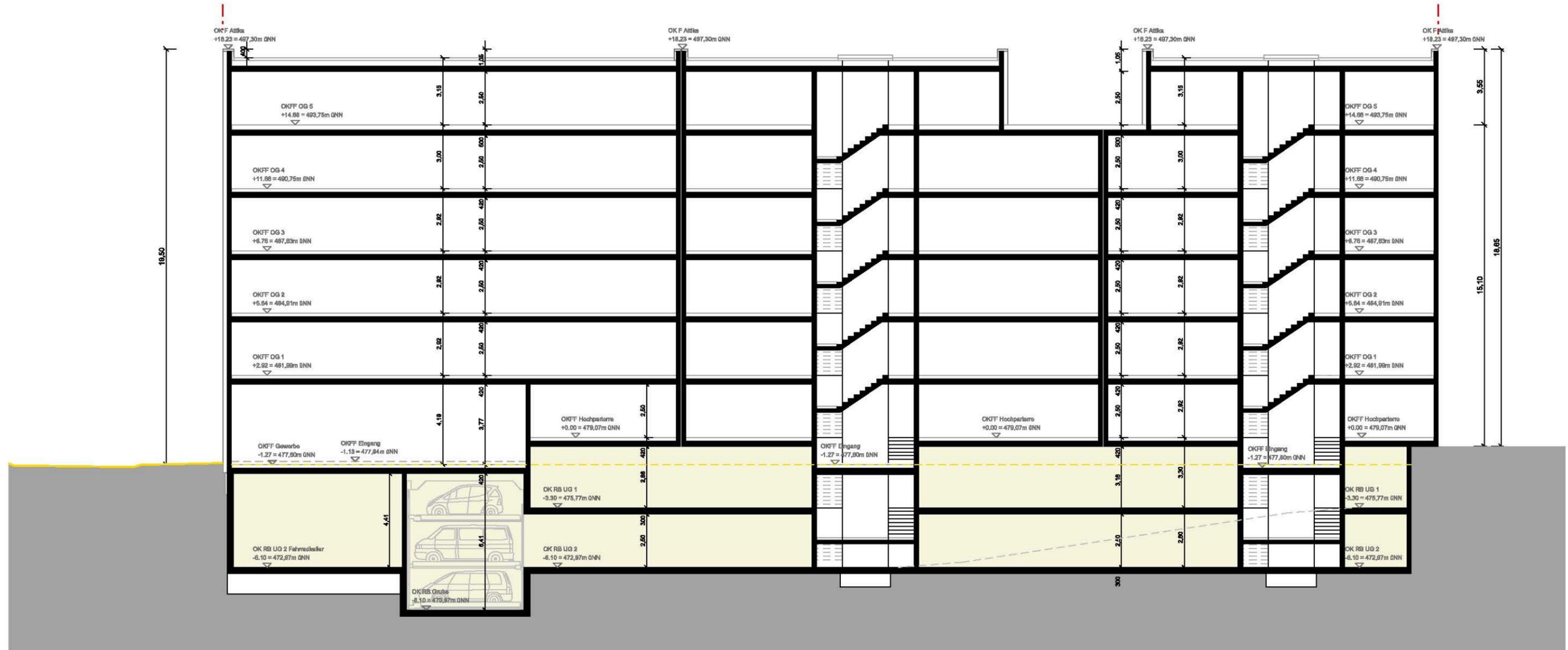
ANSICHT OST

Plannummer:
0403_BA3_03_33_AN_O

Datum:
16.06.21

Format:
A3

Maßstab:
1:200



VORENTWURF zu GD 220/21

Projekt:

Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße
Ulm



Bauherr:

MultiSpace 20 GmbH

Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:

STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH

Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:

SCHNITT B-B

Plannummer:
0403_BA3_03_21_SN_B-B

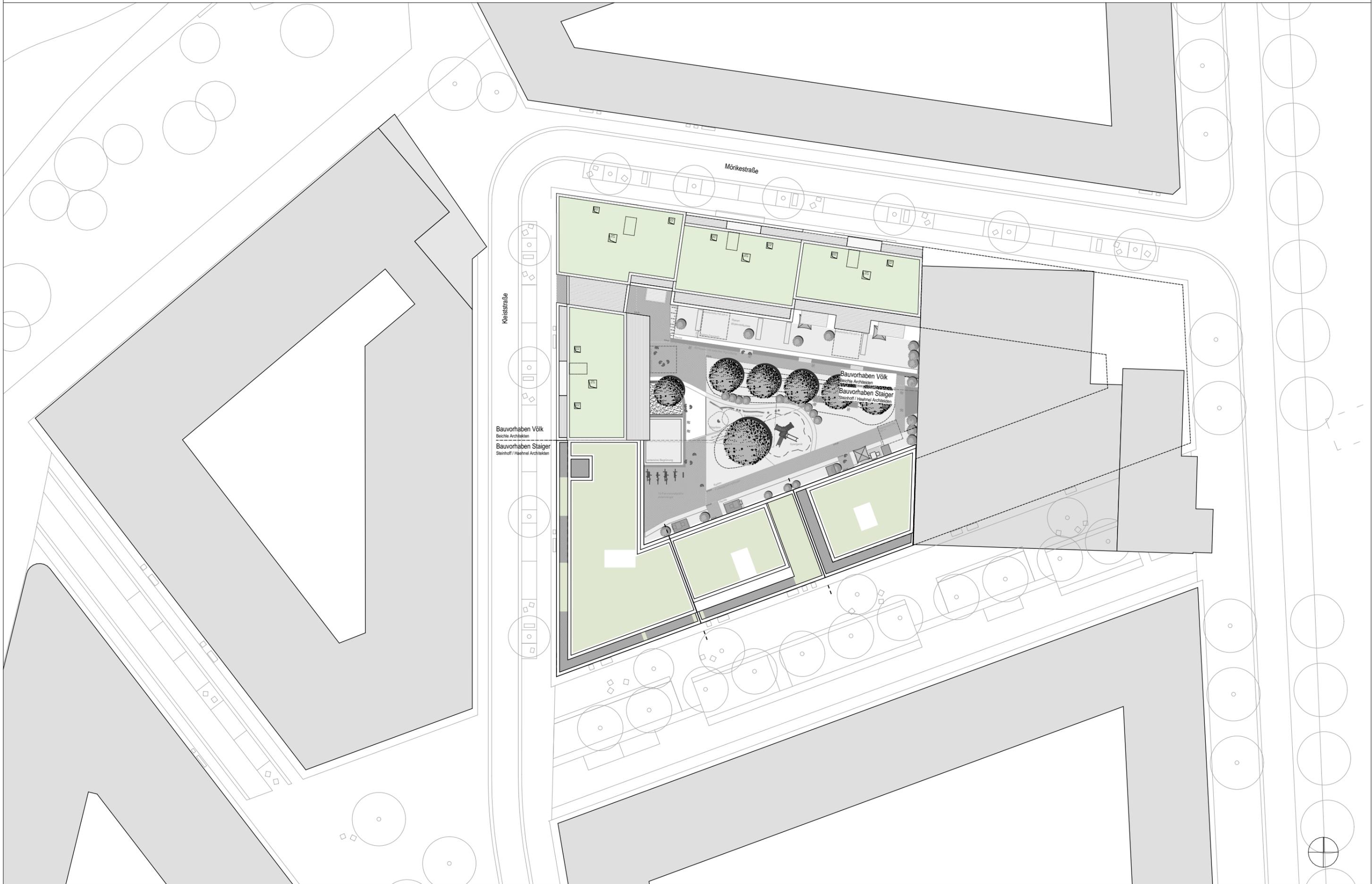
Datum:
16.06.21

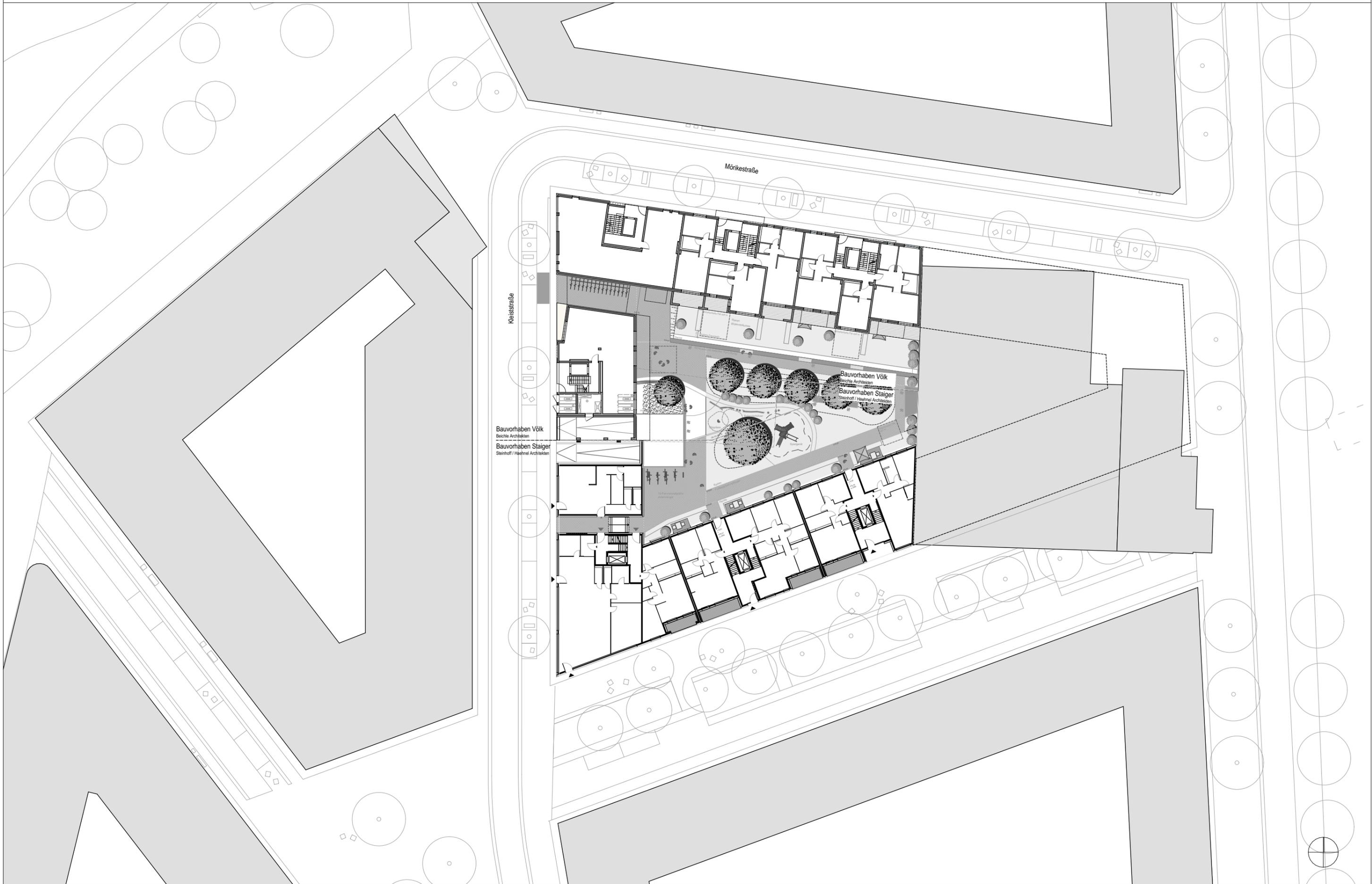
Format:
A3

Maßstab:
1:200





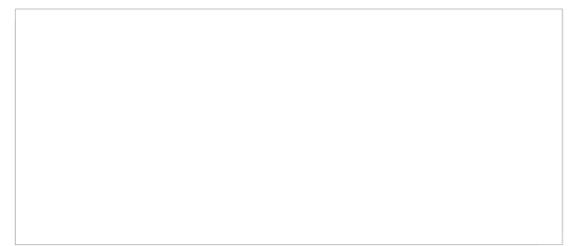
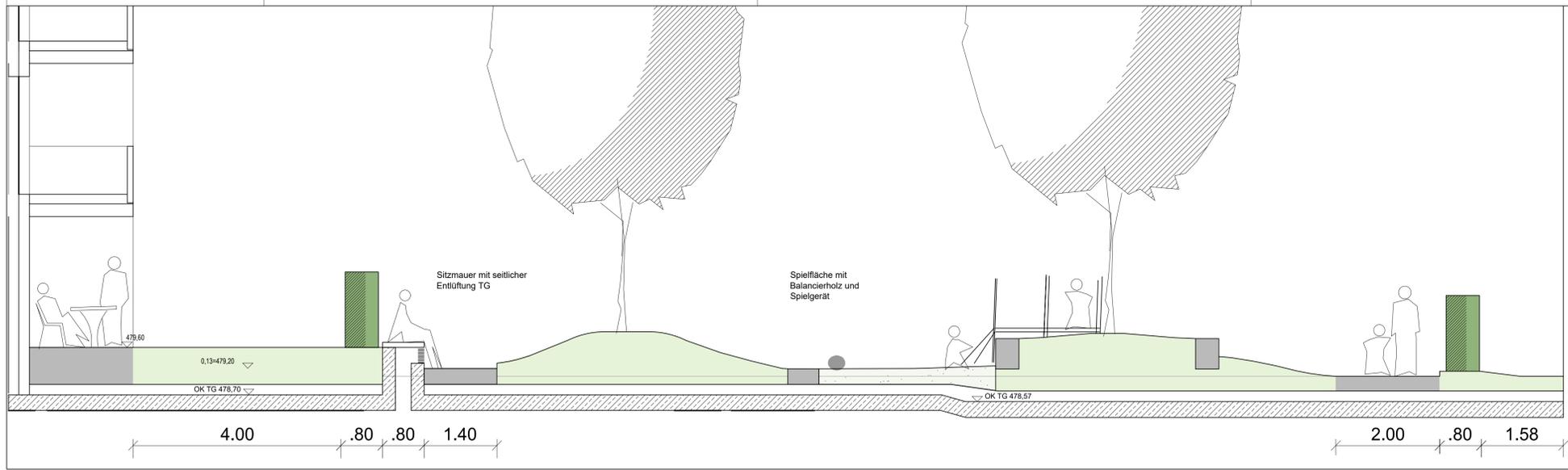




Bauvorhaben Völk
Beiche Architekten
Bauvorhaben Staiger
Steinhoff / Hähnel Architekten

Bauvorhaben Völk
Beiche Architekten
Bauvorhaben Staiger
Steinhoff / Hähnel Architekten

Anlage 3 zum Durchführungsvertrag



Prof. Arno S. Schmid
Manfred Rauh

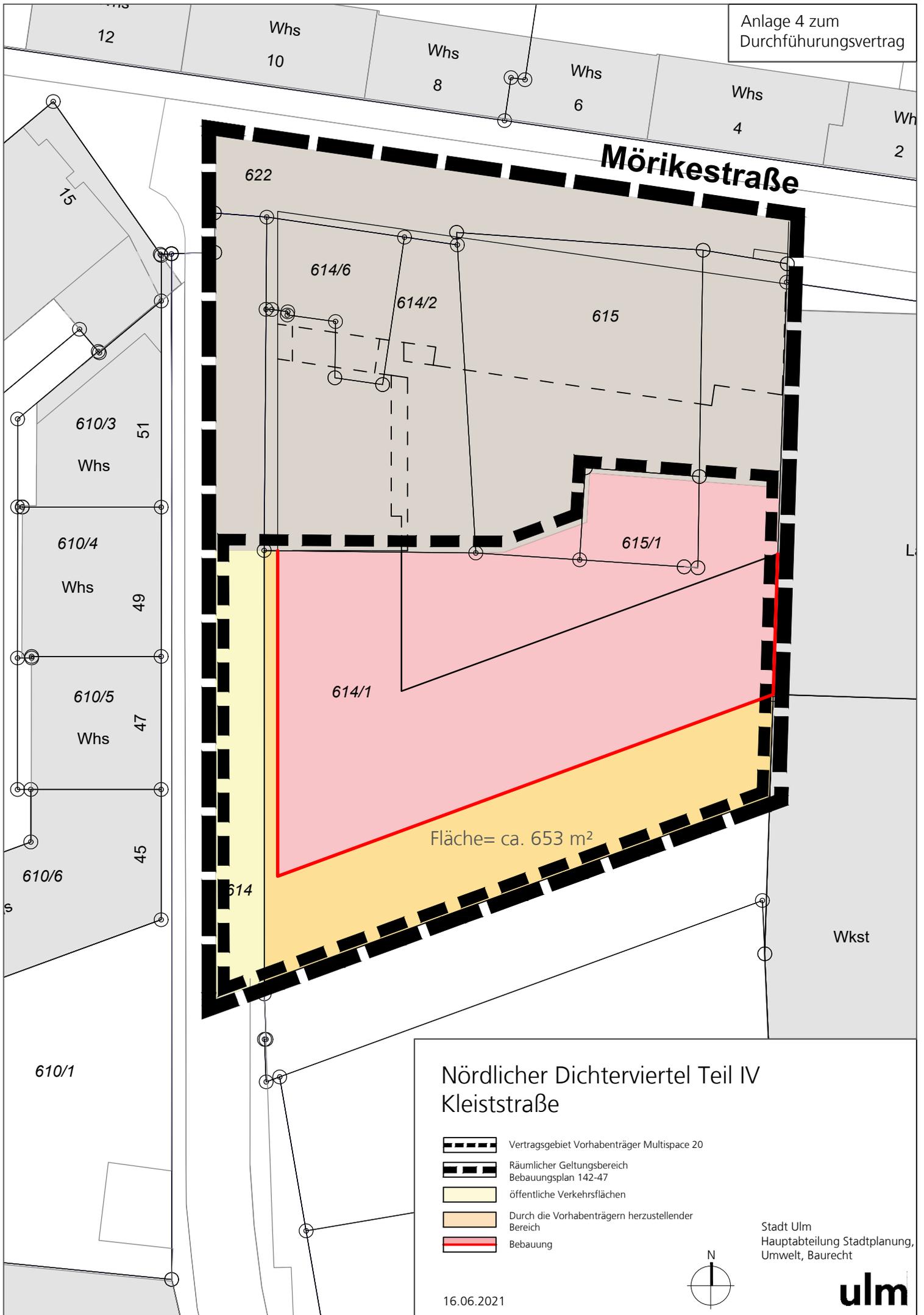
Bauherren
VÖLK Immobilien GmbH
Grimmfinger Weg 14
89077 Ulm
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19
89077 Ulm

Projekt
Nördliches Dichterviertel - Teil IV
Kleiststraße

**PlanNr.
Planinhalt**
21/03/02
**Innenhof
Vorentwurf**

Maßstab 1:100
Datum 16.06.2021
Bearbeiter Irsch

**Prof. Arno S. Schmid
Manfred Rauh**
Landschaftsarchitekten GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm
Telefon 07 31/98 09 94-10
Telefax 07 31/98 09 94-15
info@schmid-rauh.de
www.schmid-rauh.de



Nördlicher Dichterviertel Teil IV Kleiststraße

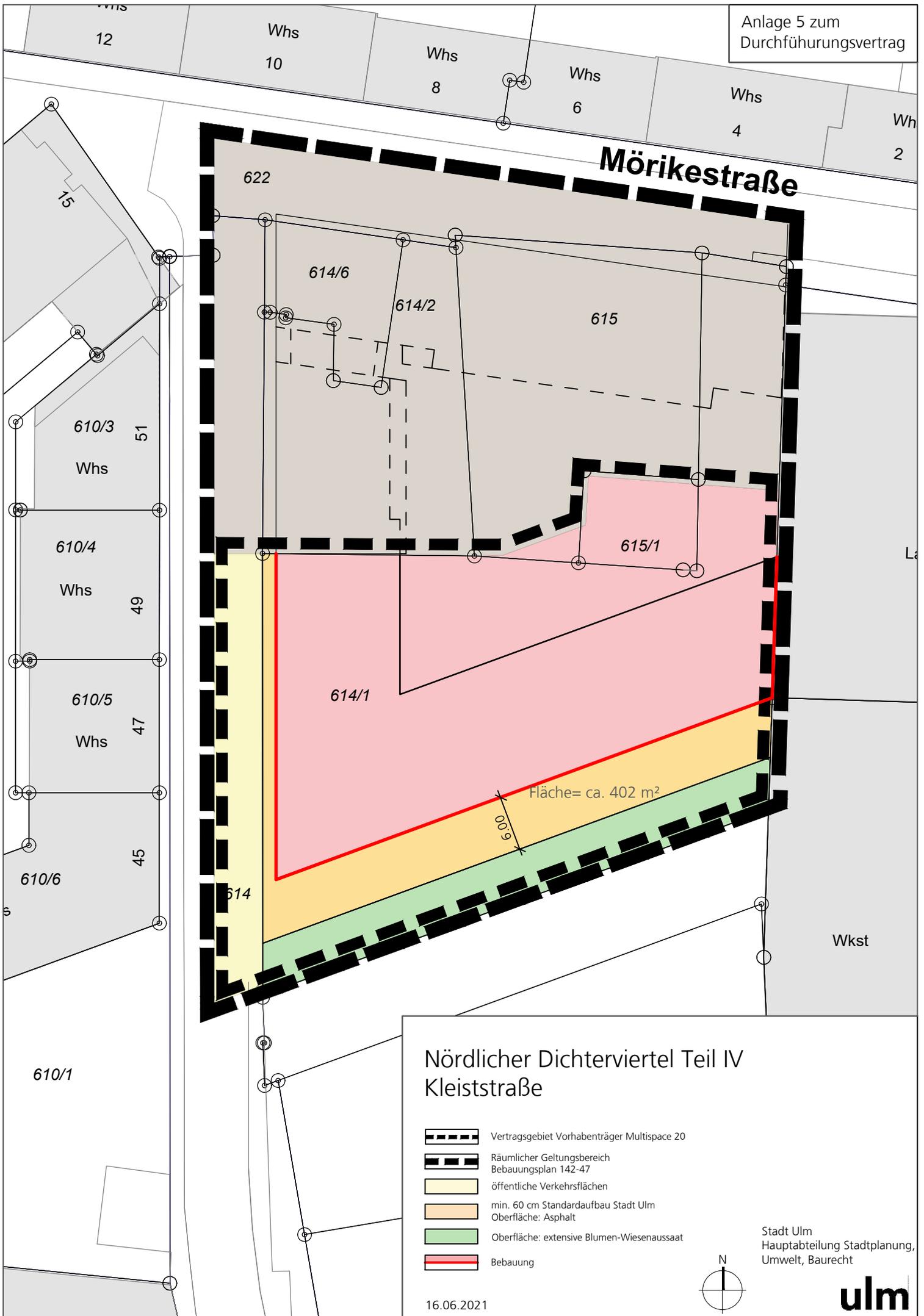
-  Vertragsgebiet Vorhabenträger Multispace 20
-  Räumlicher Geltungsbereich
Bebauungsplan 142-47
-  öffentliche Verkehrsflächen
-  Durch die Vorhabenträgern herzustellender
Bereich
-  Bebauung

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht



16.06.2021

ulm



Nördlicher Dichterviertel Teil IV Kleiststraße

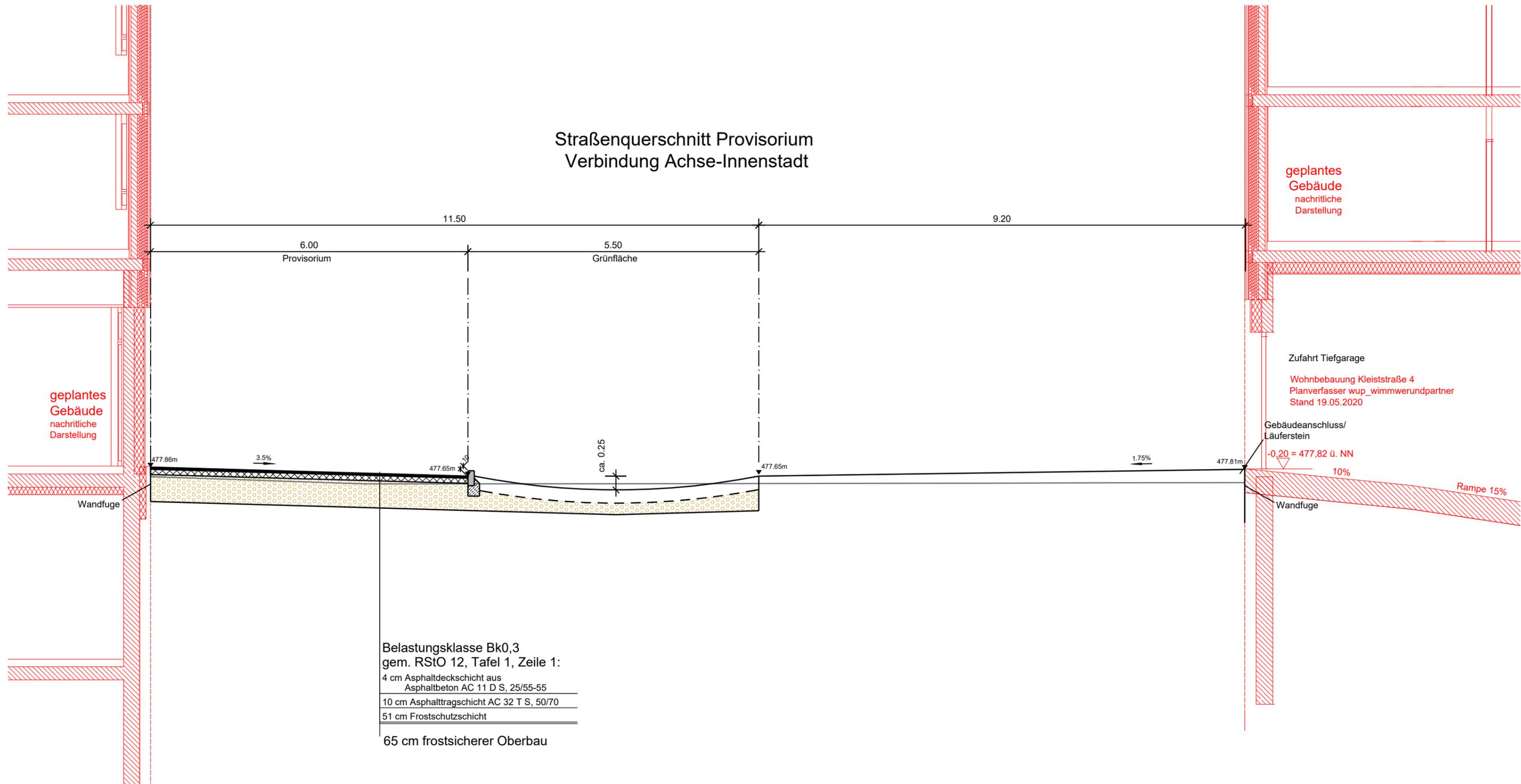
-  Vertragsgebiet Vorhabenträger Multispace 20
-  Räumlicher Geltungsbereich
Bebauungsplan 142-47
-  öffentliche Verkehrsflächen
-  min. 60 cm Standardaufbau Stadt Ulm
Oberfläche: Asphalt
-  Oberfläche: extensive Blumen-Wiesenaussaat
-  Bebauung

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht



ulm

Straßenquerschnitt Provisorium
Verbindung Achse-Innenstadt





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 Vorklage 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: _____

Anlage 8 zu Durchführungsvertrag

Stadt Ulm
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Abteilung Verwaltung, Haushalt, Wohnen
Münchner Str. 2, 89073 Ulm
Telefon 0731/161-6074
Email wbs@ulm.de

Sprechzeiten:
Mo.-Fr.: 8:00 Uhr - 12:00 Uhr
Do.: 14:00 Uhr - 17:00 Uhr
(Ende Beratungszeit 11:45 Uhr, bzw. 16:45 Uhr)

Merkblatt zur Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines in Bezug auf die "Zweite Neufassung der Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete vom 11.05.2017"

1. vollständig ausgefüllter Antrag mit Nennung aller Personen inklusive Geburtsdaten (Kopie des Mutterpasses bei Schwangeren) und Staatsangehörigkeit sowie die Angabe des vollständigen Einkommens. **Bitte beachten: Bearbeitungsdauer 7 bis 14 Tage!**
2. Einkommensnachweise vollständig von allen Personen vorlegen z.B.:
 - Verdienstbescheinigung vom Arbeitgeber ausgefüllt bei Arbeitseinkommen und geringfügiger Beschäftigung
 - Aktuelle Rentenbescheide
 - Aktueller Bescheid über das Arbeitslosengeld I
 - Aktueller Bescheid über die Transferleistungen (z.B. Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)
 - Nachweise über Unterhalt, Elterngeld oder Erziehungsgeld
 -
3. sonstige Nachweise:
 - Ausweis/ Pass
bei Personen, welche nicht die EU-Staatsangehörigkeit besitzen, Aufenthaltstitel vorlegen (mind. 1 Jahr)
 - Schwerbehindertenausweis
 - Schulbescheinigung für Kinder ab 15 Jahre
 -
5. Einkommensgrenzen/Wohnungsgröße

Das Jahreseinkommen setzt sich aus dem Brutto-Jahreseinkommen aller zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder zusammen. Hierbei sind Unterhaltszahlungen, Kindergeld, Erziehungsgeld und Elterngeld anrechnungsfrei.
Abzugsfähig vom Bruttoeinkommen sind lediglich Werbungskosten die zur Sicherung der Einnahmen anfallen.

Die nachstehende Übersicht zeigt, die sich je nach Haushaltsgröße ergebende Wohnungsgröße und Einkommensgrenze (Jahresbruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten).

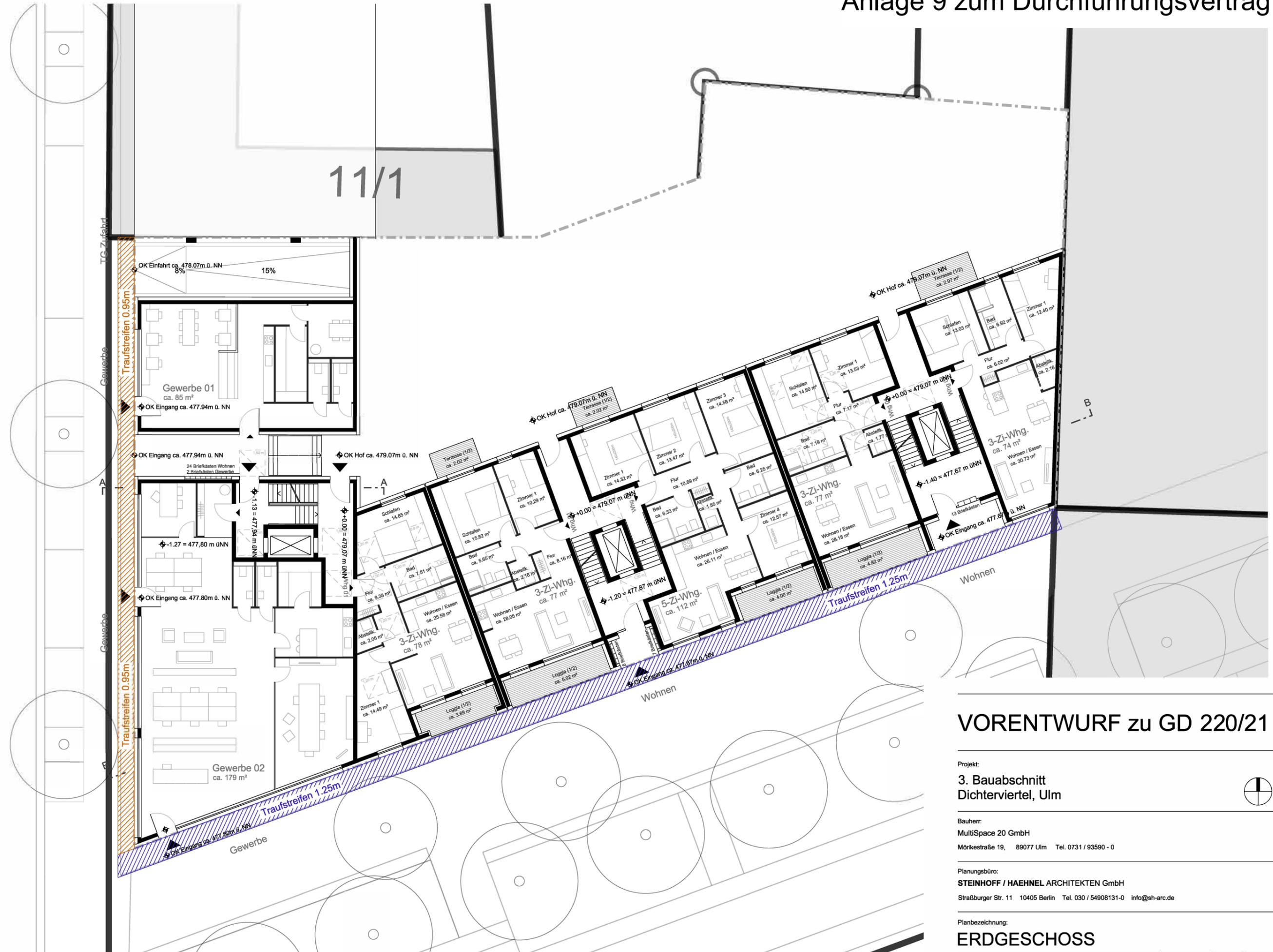
Personen	Einkommensgrenze	Wohnungsgröße
1	49.300 €	45m ² mit bis zu 2 Zi.
2	49.300 €	60m ² mit bis zu 3 Zi.
3	58.300 €	75m ² mit bis zu 4 Zi.
4	67.300 €	90m ² mit bis zu 5 Zi.
5	76.300 €	105m ² mit bis zu 6 Zi.
6	85.300 €	120m ² mit bis zu 7 Zi.

Eine Überschreitung der genannten Wohnflächen um bis zu fünf Quadratmeter ist zulässig.

Wird eine Wohnung bezogen, die barrierefrei nach der jeweils geltenden DIN ist, ohne zugleich rollstuhlgerecht zu sein, erhöht sich die unter Wohnungsgröße und jeweiligen Haushaltsgröße genannte Wohnfläche bei gleich bleibender Anzahl von Wohnräumen um 15 m², dies gilt nicht für Seniorenmietwohnungen.

Die Einkommensgrenzen sind einzuhalten um einen Wohnberechtigungsschein für öffentlich geförderte Wohnungen zu erhalten.

Alle Informationen und Antragsformulare sind auch im Internet auf der Homepage der Stadtverwaltung Ulm unter www.ulm.de hinterlegt.



VORENTWURF zu GD 220/21

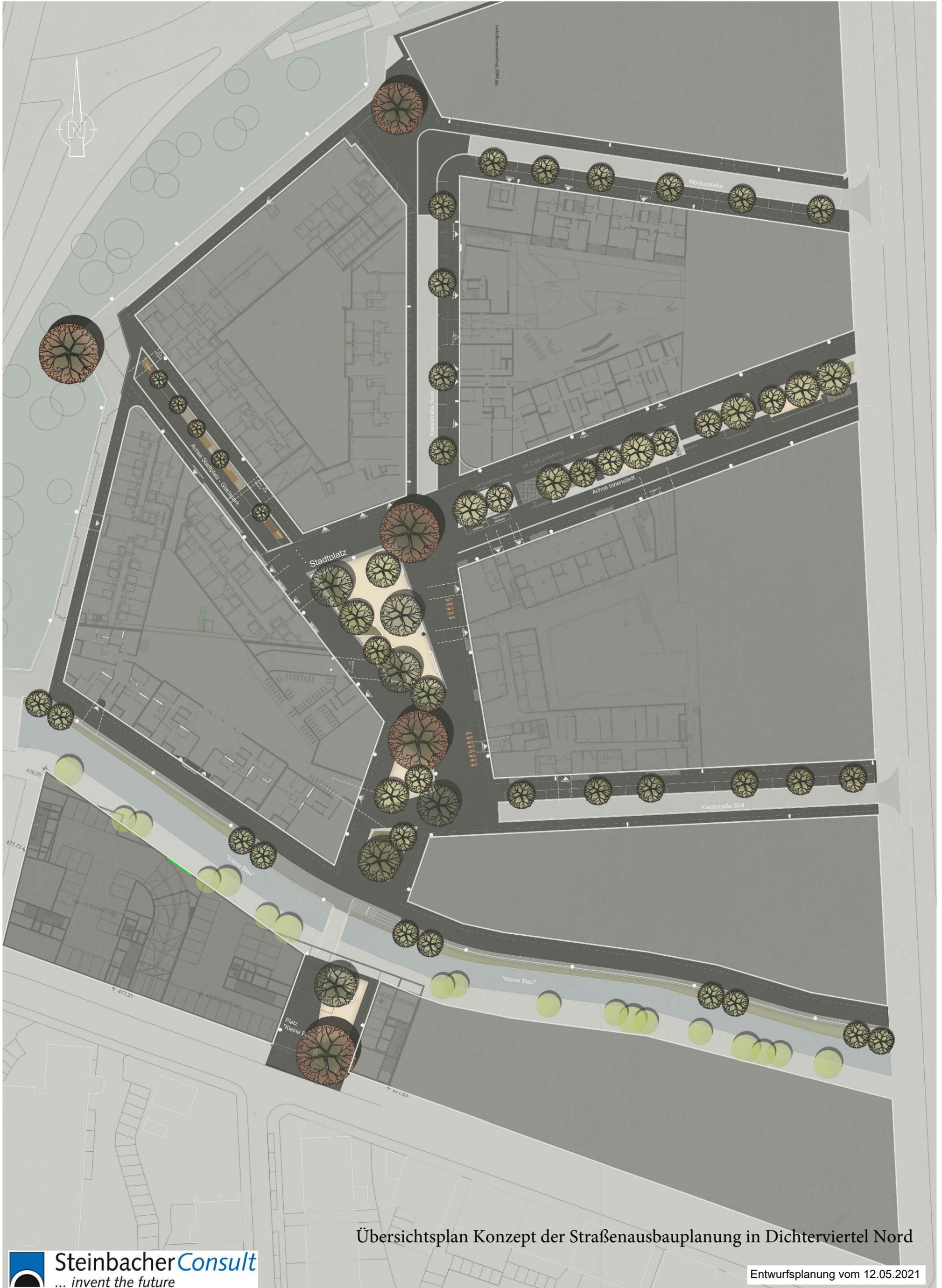
Projekt:
3. Bauabschnitt
 Dichterviertel, Ulm

Bauherr:
 MultiSpace 20 GmbH
 Mörikestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
 Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
ERDGESCHOSS

Plannummer: 0403_BA3_03_12_EG	Datum: 16.06.21	Format: A3	Maßstab: 1:200
----------------------------------	--------------------	---------------	-------------------



Übersichtsplan Konzept der Straßenausbauplanung in Dichterviertel Nord

Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Nördliches Dichterviertel Teil IV - Kleiststraße“

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

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

und

VÖLK Immobilien GmbH
Grimmelfinger Weg 14
89077 Ulm
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Johannes Völk

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

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt "Nördliches Dichterviertel - Teil IV - Kleiststraße der beiden Unternehmen MultiSpace 20 GmbH, Ulm sowie VÖLK Immobilien GmbH, Ulm. Die Vorhabenträgerin VÖLK Immobilien GmbH beabsichtigt auf dem nördlichen Teil des im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ca. 59 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten zu realisieren. Der Gesamtgeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst zwei autarke Vorhaben, die sich lediglich die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt teilen. Vertragsgegenstand dieses Vertrags ist somit lediglich der von der VÖLK Immobilien GmbH zu bebauende Teil des Vorhabens. Die Verpflichtungen zur Durchführung des Vorhabens von der Vorhabenträgerin MultiSpace 20 GmbH wird in einem gesonderten Vertragsverhältnis zwischen MultiSpace 20 GmbH und der Stadt geregelt. Jegliche Bezugnahme dieses Vertrages auf das Vorhaben, den Vertragsgegenstand, das Plangebiet, etc. beziehen sich dabei ausschließlich auf den Teil des Vorhabens, der durch die VÖLK Immobilien GmbH realisiert werden soll.

Die bestehende Bebauung soll dabei abgerissen und auf Grundlage des bestehenden Rahmenplans "Dichterviertel Nord" neu bebaut werden.

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von dem Architektenbüro beichle architekten unter Hinzuziehung des Ulmer Gestaltungsbeirates ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Grundlage dieser Planung ist der städtebauliche Rahmenplan „Dichterviertel“, der am 15.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen wurde (GD 272/14). Die Ergebnisse aus der Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in enger Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Bau-recht und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH weiterentwickelt.

Dieser Durchführungsvertrag regelt und sichert die Durchführung des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB. 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 sind sich darüber einig, dass die Durchführung des Vorhabens den Zielen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Dichterviertel Nord dient.

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Firma VÖLK Immobilien GmbH sowie die erforderliche Herstellung bzw. Anpassungen der öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil IV - Kleiststraße" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße", in der Abgrenzung dieser Vorhabenträgerin VÖLK Immobilien GmbH, Plan Nr. 142.46 (Anlage 1). Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Flst.Nr. 614/2, 614/6 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 615, 614 (Kleiststraße) und 622 (Mörikestraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Westen.

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil IV - Kleiststraße", Plan Nr. 142.46 vom 16.06.2021 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Gesamtfassadenabwicklung beider Vorhaben) des Architekturbüros beichle architekten vom 16.06.2021 (Anlagen 2.1 - 2.22) vom 16.06.2021
 3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan) des Landschaftsarchitekturbüros Prof. Arno S. Schmid Manfred Rauh Landschaftsarchitekten GmbH, Entwurfsdarstellung vom 16.06.2021 (Anlage 3)
 4. Übersichtsplan mit Eintragung der von der Vorhabenträgerin herzustellenden und an die Stadt zu übertragenden Grundstücksflächen (Anlage 4)
 5. Bürgschaftsurkunde (Vordruck Bürgschaft für Vertragserfüllung und Mängelansprüche, Anlage 5.1 und 5.2)
 6. Merkblatt der Stadt Ulm für das Programm "Preisgünstiger Wohnraum" (Anlage 6)
 7. Traufstreifenplan für Lichtschächte vom 16.06.2021 (Anlage 7)
 8. Übersichtsplan Konzept der Straßenausbauplanung in Dichterviertel Nord (Anlage 8)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass Ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Die geplante Bebauung liegt im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ am westlichen Rand der Ulmer Innenstadt zwischen den Bahnanlagen sowie dem Hindenburgring und ist in vier Teilgebäude untergliedert. Diese ist mit fünf bis sechs Vollgeschossen gemäß Anlage 2 geplant. In den Gebäuden ist vorwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Dabei entstehen ca. 59 Wohneinheiten. Im Erdgeschoß des Neubaus entstehen zur Kleiststraße und Mörikestraße orientiert 2 Gewerbeeinheiten. Der im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehende Bedarf an Parkierungsflächen wird in einer neuen Tiefgarage unter dem Blockrand und Innenhof gedeckt. Zudem ist in der Tiefgarage eine öffentliche Trafostation vorgesehen. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von Westen. Dabei liegt die Abfahrtsrampe im Bereich der Vorhaben-

trägerin MultiSpace 20 GmbH, die Aufwärtsrampe im Bereich des Vorhabens der VÖLK Immobilien GmbH. Die Grundstücks- und Vorhabengrenze liegt mittig zwischen den beiden Rampen.

- (2) Das Vorhaben umfasst zusätzlich die erforderliche Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Die öffentlichen Erschließungsflächen sind im Übersichtsplan unter Anlage 4 zu finden. Die Ausführung ist an der übergeordneten Straßenausbauplanung in Dichterviertel der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zu orientieren (Anlage 8)
- (3) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Innenhofgestaltung und öffentliche Erschließungsanlagen), wie mit der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abgestimmt, umgesetzt.
- (4) Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

§ 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. In einem Zeitraum von 4 Jahren nach Fassung des Satzungsbeschlusses, spätestens jedoch bis zum 31.12.2025 hat die Vorhabenträgerin das Vorhaben bezugsfertig fertigzustellen.

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. baurechtliche, archäologische, denkmalschutzrechtliche oder umweltrelevante Befunde (einschließlich Kampfmittel) auftreten. Eine evtl. Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt, kann bei Vorliegen wichtiger Gründe aber nicht verweigert werden.

- (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 unter den Voraussetzungen des § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB die Satzung aufheben kann oder unter den Voraussetzungen des § 12 Abs. 5 BauGB vom Vertrag zurücktreten kann.
- (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 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro) fordern.

- (2) Bei mehrmaligen Vertragsverstößen werden jeweils bis zu 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro) nach schriftlicher Anforderung der Stadt, insgesamt höchstens jedoch bis zu 300.000 € (in Worten: dreihunderttausend Euro), fällig.
- (3) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die Stadt nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen.
- (4) Die jeweilige Vertragsstrafe wird durch schriftliche Anforderung der Stadt gegenüber der Vorhabenträgerin unter Benennung der Vertragsverletzung der Vorhabenträgerin fällig. Vor Erhebung jeder einzelnen Vertragsstrafe mahnt die Stadt die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarung und der damit von der Vorhabenträgerin übernommenen Pflichten mit angemessener Fristsetzung 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 die Flächen dar, auf denen von der Vorhabenträgerin Erschließungsanlagen herzustellen sind. Die Durchführung der einzelnen Maßnahmen verteilt sich wie folgt:
 - a) Wiederherstellung von der Kleiststraße und Mörikestraße in durch den Verbau beeinträchtigten Bereichen. Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind vom Vorhabenträger zu erbringen und zu finanzieren. Gleichsam gilt dies für Schäden, die durch die Bauarbeiten an den öffentlichen Flächen entstehen. Die erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig zu beantragen.
 - b) Neubau von Teilflächen der Kleiststraße und Mörikestraße gemäß der orange dargestellten Fläche in Anlage 4. Die Gebäudeteile, die die öffentlichen Flächen unterbauen, sind überfahrbar zu gestalten (Berechnung nach Lastmodell 1 gemäß DIN Fachbericht 101). Zeichnerische und rechnerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung vorzulegen.
- (2) Hinsichtlich der qualitativen Ausführung der herzustellenden öffentlichen Flächen wird folgendes vereinbart:
 - a) Neubau von Teilflächen der Straßen sind mit einem vorläufigen Feinbelag in Asphalt herzustellen. Der Straßenaufbau hat sich an der beauftragten Entwurfsplanung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zu orientieren.
 - b) Die Vorhabenträgerin stellt die öffentlichen Flächen nach Absprache mit der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH in Asphaltbelag, einschließlich der erforderlichen Randeinfassungen, her.
 - c) Die Vorhabenträgerin stellt einen Granit-Einzeiler als Anschluss am Gebäude her.
 - d) Die Vorhabenträgerin plant und baut die aufgrund auftretender Bodengasen erforderliche horizontale und vertikale Gasdrainage einschließlich Abdeckung, sofern gutachterlich als notwendig erachtet. Diese ist umlaufend am Gebäude herzustellen. Die Ausführung ist mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und die Stadt Ulm abzustimmen.

- e) Die Vorhabenträgerin plant und baut die öffentliche Straßenentwässerung. Die genaue Lage, der Verlauf und die notwendige Dimensionierung stehen zum Zeitpunkt des Vertragschlusses noch nicht fest. Diese werden vor der Baudurchführung, in Anlehnung an die Entwurfsplanung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH, festgelegt.
- f) An der Grundstücksgrenze Kleiststraße befinden sich Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung. Im Falle von Eingriffen in die öffentliche Beleuchtung infolge der Baumaßnahme wird der Vorhabenträger zu seinen Lasten und in Absprache mit der Stadt Ulm, Abteilung Verkehrsplanung (VG/VP) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH provisorische Ersatzmaßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung der Kleiststraße ergreifen. Entlang der Mörikestraße, Kleiststraße und Innenstadtachse ist im Vertragsgebiet die endgültige Beleuchtungsplanung der SAN (siehe Anlage 8) umzusetzen. Sollten die Verkehrswege vor Fertigstellung der endgültigen Straßenbeleuchtung eröffnet werden, dann muss der Vorhabenträger in Absprache mit der Stadt Ulm, der Stadtwerke Ulm/Neu Ulm GmbH für eine vorschriftsmäßige provisorische Ausleuchtung sorgen.
- g) Die Ausführungsplanung der Straßen und der damit verbundene Eingriff in die öffentlichen Flächen sind auf Grundlage der beauftragten Entwurfsplanung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH (Anlage 8) zu erarbeiten und sind der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung (VGV) rechtzeitig, jedoch mindestens 6 Wochen vor dem beabsichtigten Ausführungsbeginn, zur Abstimmung und Zustimmung vorzulegen.
- h) Die Straßenflächen sowie Einbauten, z.B. Lichtschächte, Lüftungsöffnungen u. dgl. sind für die Müllfahrzeuge der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm und die Rettungsfahrzeuge befahrbar auszuführen.
- i) Feuerwehrstraßen und Feuerwehr zu- und durchfahren sind nach DIN 14090 herzustellen und zu kennzeichnen. Sämtliche Gebäudeteile, die die öffentlichen Flächen unterbauen, sind überfahrbar zu gestalten (Berechnung nach Lastmodell 1 gemäß DIN Fachbericht 101). Zeichnerische und rechnerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung vorzulegen.
- j) Der vorgegebene Mindestabstand von Leitungen zu den bestehenden und den geplanten Bäumen muss 2,5 m betragen. Die geplanten Ver-/Entsorgungsleitungen sind so zu planen, dass diese nicht mit den (Verkehrs-) Grünflächen tangieren.
- k) Der Vorhabenträgerin obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden. Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.
- l) Die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen wurden bereits von den Entwässerungsbetrieben der Stadt Ulm (EBU) vollumfänglich hergestellt. Von der Vorhabenträgerin sind alle erforderlichen Anschlussleitungen (Grundstücks- u. Straßenentwässerungen) herzustellen. Die Anschlusspunkte an den öffentlichen Kanal werden durch die EBU festgelegt. Die Bestandsdaten können unter kanalauskunft@ebu-ulm.de abgerufen werden.
- m) Mit Erfüllung der Verpflichtungen aus § 6 und den nachfolgenden Bestimmungen dieses Vertrages sind die Erschließungs- und Anschlussbeiträge nach dem BauGB und Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg für die erstmalige Erschließung des in § 3 beschriebenen Vorhabens abgegolten. Die Vorhabenträgerin wird durch die Stadt von eventuellen weiteren Erschließungs- und Anschlussbeiträgen für die erstmalige Erschließung des in § 3 beschriebenen freigestellt.

§ 7 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin stellt die in §6 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus §6 und den nachfolgenden Bestimmungen her (in Anlage 4 orange darge-

stellten Flächen). Die Stadt Ulm ist Eigentümerin von Teilflächen im Vertragsgebiet und überträgt die Erschließungsmaßnahmen 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 Sanierungstreuhand Ulm GmbH 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 auszuführen.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 6 Abs. 1 und 2 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 provisorischen Straßenbeleuchtung einschließlich der lichttechnischen Berechnung für die in § 5 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen ist spätestens 6 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP und VGV/VI), den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. Die Vorhabenträgerin errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.
- (2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 5 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt die Vorhabenträgerin ein entsprechend fachlich qualifiziertes Planungsbüro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (3) Für die ggf. erforderlich werdende Verlegung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes erfolgt 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 Sanierungstreuhand Ulm GmbH und der Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abzustimmen. Die Vergabe der Bauleistungen und die Vergabe der Straßenbeleuchtung dürfen nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Firmen erfolgen. Beide Vergaben bedürfen der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung.
- (5) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt die Vorhabenträgerin den jeweils beteiligten Abteilungen der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH für die Bauüberwachung und Abnahme 1-fach in Papierform und in einem plottfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.
- (6) Die Vorhabenträgerin beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

- (7) 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.

§ 9 Baudurchführung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. 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, den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm für die Herstellung solcher Anlagen sowie der beauftragten Entwurfsplanung der Sanierungstreuhand entsprechen. Die Standards werden der Vorhabenträgerin von der Stadt vor Beginn der Planung zur Verfügung gestellt. Der Ausbau der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt im Rahmen der Hochbaumaßnahmen. Die abschließende Fertigstellung einschließlich des Aufbringens der Deckschicht sowie das Aufstellen der Beleuchtungsanlagen 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 und durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH. Der beabsichtigte Baubeginn ist 6 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. 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.
- (5) Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen sowie Fahrbahnmarkierungen und Verkehrszeichen im Plangebiet lässt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.
- (6) Die Vorhabenträgerin wird ihr Bauleistungskonzept eng mit der Koordinierungsstelle KOST und der Stadt Ulm abstimmen. Änderungen dieses Konzepts sind frühzeitig, mindestens 6 Wochen im Voraus, anzuzeigen. Die Stadt wird der Vorhabenträgerin jedoch auf Grundlage der abgestimmten Bauleistungsplanung 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 hat der Stadt vor Erteilung der Baufreigabe das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 3.000.000,- Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,- Vermögensschaden auf Anforderung nachzuweisen.
- (3) 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 Sanierungstreuhand Ulm GmbH und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Stadt, Sanierungstreuhand Ulm GmbH und Vorhabenträgerin einigen sich anschließend auf einen Abnahmetermin, der innerhalb von 3 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) Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 6 dieses Vertrages wird vereinbart, dass die Abnahme erst erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet fertiggestellt sind. Die Stadt kann einer gesonderten Abnahme bereits früher fertiggestellter Anlagen zustimmen.

§ 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 Verjährungsfrist von zwei Jahren neu, die jedoch nicht vor Ablauf der Regelfristen nach Absatz 4 (VOB-B §13) oder der an ihrer Stelle vereinbarten Frist endet.

- (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 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 plottfähigen Dateiformat
 - Bescheinigung der Stadt Ulm, Abt. Vermessung über die Einhaltung der Grenzen mit Bestätigung der Schlussvermessung und Abmarkung.
 - Bestandspläne für die öffentlichen Straßenentwässerungseinrichtungen in digitaler Form.
 - Bestandspläne für die öffentlichen provisorischen Beleuchtungseinrichtungen.
- (2) Nach Abschluss der Maßnahme sind der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV) die Baukosten zu benennen. Die Baukosten sind aufgegliedert nach den für den öffentlichen Dienst relevanten Abschreibungszeiträumen (z.B. Straßenkörper, Beleuchtung, Verkehrsgrün) aufzuteilen. Die Anforderungen an die Aufteilung der Baukosten sind vor Baubeginn mit der Sachbearbeitung Anlagenbuchhaltung bei VGV abzustimmen. Ebenso ist VGV nach Abschluss der Baumaßnahmen der Zeitpunkt der Inbetriebnahme der baulichen Anlagen Tag genau zu benennen.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 15 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abgestimmt und im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) dargestellt. Folgende Punkte werden festgelegt:
- (2) Die Fassadenoberflächen der einzelnen Häuser in der Blockrandbebauung werden differenziert ausgeführt. Die Fassade des südlichen Eckgebäudes (Haus 1) wird mit einem sehr glatten Putz in graubraun ausgeführt. Die Straßenfassade wird dabei als Lochfassade mit einseitig schrägen Leibungen in weiß realisiert. Die Fensterelemente erhalten eine hellbraune Holz-

oberfläche mit Kämpfer. Die Fassade von Haus 2, nördlich von Haus 1 erhält eine Putzfassade in horizontaler Besenzugoptik. Horizontale Fassadenprofile unterstreichen die Fassade über Eck. Die Fenster heben sich im gleichen Farbspektrum leicht von der Fassadenfarbe ab. Bei Haus 3, östlich von Haus 2 wird die Treppenhausverglasung als Kastenfenster realisiert. Die Fenster erhalten teilweise eine auffällige Putzstruktur in Fassadenfarbe und gestreifter Optik. Der Grundputz der Fassade von Haus 3 wird ein feiner und heller Putz sein. Die Fassade von Haus 4, östlich von Haus 3 erhält Fensterelemente mit Leibungskasten. Die Absturzsicherungen an Balkonen, französischen Balkonen und Dachterrassen werden als klassische Staketengeländer in einem dunklen Kontrast ausgeführt. Die Fassade erhält einen groben Putz in erdiger Farbgebung. Die Gliederung der geplanten Bebauung ist in der differenzierten Farbgestaltung ebenso ablesbar.

- (3) Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassenflächen extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 10 cm betragen.
- (4) Der Innenhof bzw. Gartenfläche ist landschaftsgärtnerisch anzulegen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei den Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden, der Farbgebung und der Materialität mit der Stadt / Stadtbildpflege und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung abzustimmen. Koordinierende Stelle ist Die Hauptabteilung Standplanung, Umwelt und Baurecht (SUB).
- (6) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (mind. bis Leistungsphase 5 gemäß HOAI) und überträgt ihm die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails, um die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicherzustellen.
- (7) Spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Stadt ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

§ 16 Werbeanlagen

Werbeanlagen für Gewerbe und Dienstleistungsflächen sind an den Außenwänden bis zum Brüstungsbereich des 1. OG zulässig. Die Details sind Gegenstand eines gesonderten Baugesuchs und nicht dieses Vertrages.

§ 17 Grunderwerb

- (1) Die in Anlage 4 orange eingefärbten öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Vorhabenträgerin nach Herstellung an die Stadt Ulm unentgeltlich und kostenfrei übertragen. Die Grundstücksregelungen sind Bestandteil anderweitige notarieller Verträge (Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften).
- (2) Die Entsprechenden Grundstücksflächen sind in Anlage 4 dargestellt.
- (3) Der abzuschließende Grundstückverkehrsvertrag soll mit diesem Durchführungsvertrag „stehen und fallen“. Der Grundstückverkehrsvertrag regelt insbesondere den Vertragsgegenstand dieses Durchführungsvertrages betreffend die Einräumung von Unterbaurechten für Licht- und Lüftungsschächte sowie Modalitäten des Grundstückverkehrs.

§ 18 Gassicherung gegen natürlich entstehendes Bodengas

- (1) Die Planung und Ausführung zur Gassicherung ist mit der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abzustimmen. Näheres regelt

der Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften, und der Vorhabenträgerin.

(2) Die Vorhabenträgerin ist zuständig für den Unterhalt.

§ 19 Lichtschächte

Die Planung von Lichtschächten ist in der Lage, Größe, Anzahl und Ausführung mit der Stadt Ulm abzustimmen. Die Lichtschachtabdeckung inkl. Auflage ist im Traufstreifen, in der Breite von 0,95m herzustellen (siehe Anlage 7). Näheres regelt der Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften, und der Vorhabenträgerin.

Lichtschächte sind überfahrbar herzustellen. Die Belastbarkeit von mind. SLW 30 ist dabei einzuhalten.

§ 20 Kampfmittel

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

§ 21 Altlasten

Aus früheren Untersuchungen sind Bodenverunreinigungen/Altlasten bekannt. Vor der Baufreigabe ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die Kosten für die hierfür ordnungsgemäße Entsorgung gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

Zusätzlich ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht vor der Baufreigabe ein Konzept für die erforderliche Sanierung auf der Teilfläche 00213-002, AS Mörikestraße 11/1, Ulm, Teilfläche 2, Heizöltank, vorzulegen. Die Kosten für die Sanierung gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

§ 22 Artenschutz

Desweiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung folgender in der artenschutzrechtlichen Prüfung (als Bestandteil der Begrünung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) empfohlenen Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde:

- a) Anbringung von mind. 5 Vogel- bzw. Fledermausnistkästen
- b) Pflanzung von Bäumen gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 1)
- c) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind folgende Maßnahmen erforderlich:
 - Vor dem Abriss der Gebäude sind die Dächer, Dachüberstände bzw. Dachkanten auf Lücken zu inspizieren. Gehölze und Sträucher (einschließlich Efeu) müssen im Winter entfernt werden.
 - Beim Auffinden von Tierarten sind das weitere Vorgehen bzw. die gebotenen Maßnahmen zum Artenschutz mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vorzunehmen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde eine fachlich qualifizierte Person mit der Durchführung zu beauftragen.

§ 23 Lärmschutzmaßnahmen

Baulicher Schallschutz ist gemäß Anlage 1 auf Kosten der Vorhabenträgerin durchzuführen. Die dort definierten Maßnahmen liegen dem Bericht ACB-0221-9401/04 "Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahren "Nördliches Dichterviertel Nord - Teil V - Kleiststraße" der ACON GmbH vom 10.02.2021 zugrunde.

§ 24 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 Stadt abzustimmen.

§ 25 Sozial geförderter Wohnraum

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mindestens 30% der Wohnungen als öffentlich geförderten, entsprechend den wohnungspolitischen Beschlüssen des Gemeinderats (GD 163/17), zu errichten.

§ 26 Photovoltaik

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß dem Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 30.06.2020 mit Inkrafttreten zum 01.08.2020 auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage mit einer elektrischen Leistung von mind. 3 kWp pro Einzelgebäude (i.d.R. Erschließung über ein Treppenhaus). Die Festlegung zur extensiven Dachbegrünung insbesondere in Hinblick auf die Thematik der Regenwasserrückhaltung bleibt davon unberührt. Die Errichtung und der Betrieb der Anlage kann auch auf private Anbieter übertragen werden. Das Inbetriebnahmeprotokoll der Photovoltaikanlage ist der Abteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht unmittelbar vorzulegen.

§ 27 Trafostation

- (1) Eine öffentliche Trafostation wird in der Tiefgarage integriert. Diese dient zur Versorgung der entstehenden Bebauung und des neu entstehenden Gebietes. Die Räumlichkeiten sind kostenfrei der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zur Verfügung zu stellen. Kosten für Türen, Lüftungseinrichtungen, Erdungsdurchführung, Erdungsanlage, Hauseinführungen usw. sind von der Vorhabenträgerin zu Tragen. Die Technische Ausstattung trägt die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH. Die Planung ist mit der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen.
- (2) Der Zugang zur Trafostation muss 24 Stunden an 365 Tagen gewährleistet werden. Alle Türen, die den Weg zur Trafostation versperren, müssen mit einer mechanischen Doppelschließung ausgerüstet werden. Schlüsselkästen oder elektronische Schließanlagen werden von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH nicht akzeptiert.

Teil V Kostentragung

§ 28 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 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 von der Vorhabenträgerin zu tragen.
- (4) Die Vorhabenträgerin trägt alle notwendigen Kosten für die Planung und den Bau bzw. Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen, wie in § 6 festgelegt sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen innerhalb/ außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (5) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese durch die Vorhabenträgerin wiederherzustellen.
- (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 die Vorhabenträgerin.
- (7) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer Verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können (s. § 5 dieses Vertrages).
- (8) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (9) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle Maßnahmen gemäß § 20 dieses Vertrags, sofern nicht das Land oder der Bund zur Kostentragung verpflichtet ist.
- (10) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend einer zu treffenden Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.
- (11) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 22 dieses Vertrags notwendig werden.
- (12) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen bzgl. Gassicherung gem. § 18 dieses Vertrags
- (13) Die Vorhabenträgerin trägt die durch Bodenverunreinigung/Altlasten entstehenden Kosten der Entsorgung und Sanierung gem. § 21 dieses Vertrags.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 29 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nördliches Dichterviertel - Teil IV - Kleiststraße", Plan Nr. 142.46 (Anlage 1) vom 16.06.2021 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 30 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.

§ 31 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 (Anlage 5.1) eines als Zoll- und Steuerbürge zugelassenen Kreditinstituts mit Sitz innerhalb der Europäischen Union in Höhe von 35.000 € (in Worten: Fünf und dreißig tausend Euro).
- (2) Die Bürgschaft nach Abs. 1 kann durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt freigegeben werden.
- (3) Die Bürgschaft nach Abs. 1 ist auf dem Vordruck der Stadt (Anlage 5) 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 Bürgschaftsurkunde muss 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.

§ 32 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.

§ 33 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.

§ 34 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 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 aus Satz 1.
- (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 untersagt sind. Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Eintragung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Eintragung einer entsprechenden Vormerkung nach § 883 BGB. Die Vorhabenträgerin weist der Stadt die Eintragung dieser Vormerkung im Grundbuch vor dem Satzungsbeschluss nach. 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.

§ 35 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. § 38 bleibt unberührt.

§ 36 Form, Ausfertigung

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

§ 37 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.

§ 38 Wirksamwerden

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch

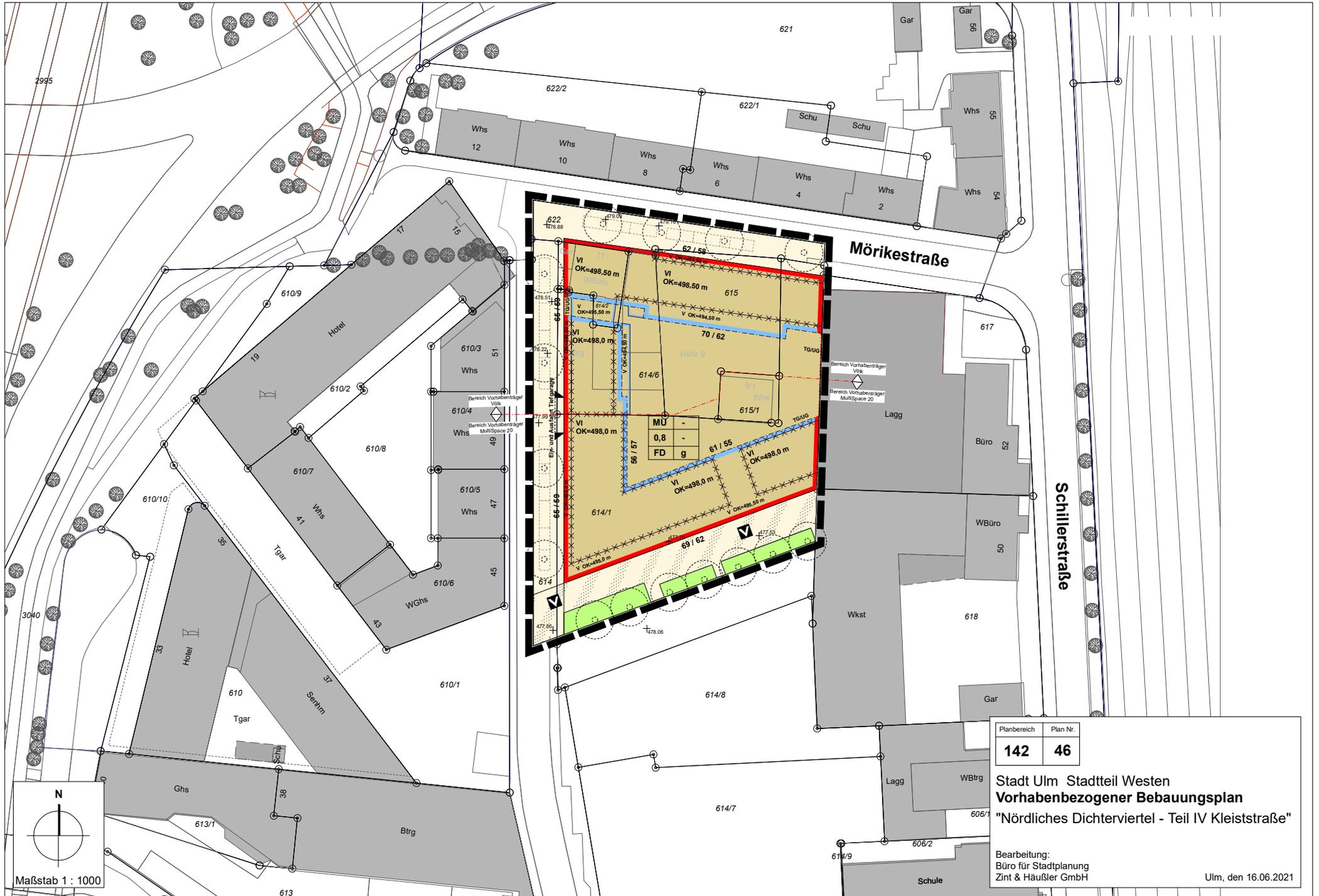
- a) das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- b) das rechtverbindliche Zustandekommen des Grundstückverkehrsvertrages (vgl. § 17) zwischen der Stadt, der Vorhabenträgerin VÖLK Immobilien GmbH.

Ulm, ____ . ____ . _____
Für die Stadt Ulm

Ulm, ____ . ____ . _____
Für VÖLK Immobilien GmbH

Vertreten durch Carola Christ

Vertreten durch Johannes Völk



Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- DIE LANDESBYBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **MU** Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:

- Wohnungen im Erdgeschossbereich entlang der Kleiststraße
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen

1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen und Kellerräume bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. OK= 498,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die festgesetzte Gebäudehöhe (OK) kann für Absturzsicherungen (Geländer) und technisch bedingte Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten) gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen jedoch einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaaußenseite einhalten. Dachaufbauten sind einzuhausen.

1.3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **g** geschlossene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baulinie

1.4.1.1. Im Erdgeschoss sind Gebäuderücksprünge entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen zulässig.

1.4.1.2. Balkone, Loggien, sowie Treppenhäuser sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baulinie zulässig.

1.4.2.  Baugrenze im Erdgeschoss

1.4.2.  Baugrenze ab 1. Obergeschoss

1.4.2.1. Balkone, Loggien, sowie Treppenhäuser sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND KELLERRÄUME
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1.  Fläche für Tiefgarage, Kellerräume und Technikräume

1.5.2.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage

1.6. NEBENANLAGEN
(§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO))

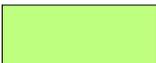
1.6.1. Nebenanlagen sind in die Gebäude oder die Tiefgarage zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und Kinderspielgeräte.

1.7. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1.  öffentliche Verkehrsfläche

1.7.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1.  öffentliche Grünfläche

1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.8.2. Die Tiefgarage im Blockinnenbereich ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen.

1.8.3. Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.8.4. Artenliste:

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm StU 18-20 cm, 3xv

- Amerikanischer Amberbaum - Liquidambar styraciflua
- Ahorn freemanii - Acer x freemanii 'Autumn Blaze'
- Feld-Ahorn - Acer campestre 'Elsrijk'
- Spitz-Ahorn - Acer platanoides 'Cleveland'
- Silberlinde - Tilia tomentosa
- Sommerlinde - Tilia platyphyllos
- Felsenbirne - Amelanchier lamarckii
- Zier-Kirsche - Prunus in Sorten
- Stadt-Birne - Pyrus calleryana 'Chanticleer'
- Japanische Gleditschie - Gleditsia japonica
- Europäische Hopfenbuche - Ostrya
- Ginko - Ginkgo biloba
- Japanischer Schnurbaum - Sophora japonica
- Europäischer Ziergelbaum - Celtis australis
- Japanische Zelkove - Zelkova serrata
- Grauerle - Alnus Incana

Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv)

- Felsenbirne - Amelanchier rotundifolia
- Eibisch - Hibiscus in Sorten
- Pfeifenstrauch - Philadelphus in Sorten
- Kugel-Weide - Salix purpurea 'Nana'
- Spiere - Spiraea in Sorten
- Weigelie - Weigela in Sorten

1.9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

1.9.1. **z.B. 62 / 58** Beurteilungspegel des Verkehrslärms tags / nachts in dB(A)

1.9.2. Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ist nach der Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, zu bemessen.

Die Norm ist archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt oder kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

Die bei der Bemessung zugrunde zu legenden Außenpegel können der Planzeichnung oder der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden. Alternativ kann auch ein anderes qualifiziertes Gutachten erstellt werden.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Das schalltechnische Gutachten der Firma Accon GmbH, Provinstraße 52, 86153 Augsburg, vom 17.11.2021 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.10.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.10.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Vorhaben- und Erschließungspläne (Lagepläne, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sind Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
Dachform	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach

2.1.2. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt mindestens 10 cm.

2.2. Werbeanlagen

2.2.1. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit der max. Höhe von 0,60 m zulässig.

2.2.3. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.2.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.3. Freiflächengestaltung

2.3.1. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm abzustimmen.

Dabei sind folgende Inhalte darzustellen:

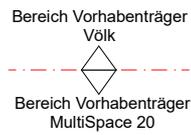
- Darstellung der vorgesehenen Vegetation
- Darstellung der befestigten Flächen mit Höhen, Oberfläche und Entwässerung

2.4. Müllbehälter

2.4.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

3. HINWEISE

3.1.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

3.2.  Abgrenzung der unterschiedlichen Vorhabenträger

3.3. Lage im Sanierungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Dichterviertel".

3.4. Hinweis zur Denkmalpflege

Sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe (Oberbodenabträge, Aushubarbeiten für Fundamente, Schächte, Leitungen etc.) sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, frühzeitig anzuzeigen, um eine facharchäologische Überwachung sicherstellen zu können. Die Termine für die jeweiligen Erdarbeiten sind mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde (s.o.) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Graber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten; Zeit für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation ist einzuräumen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.5. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge.

3.6. Kampfmittelbeseitigung

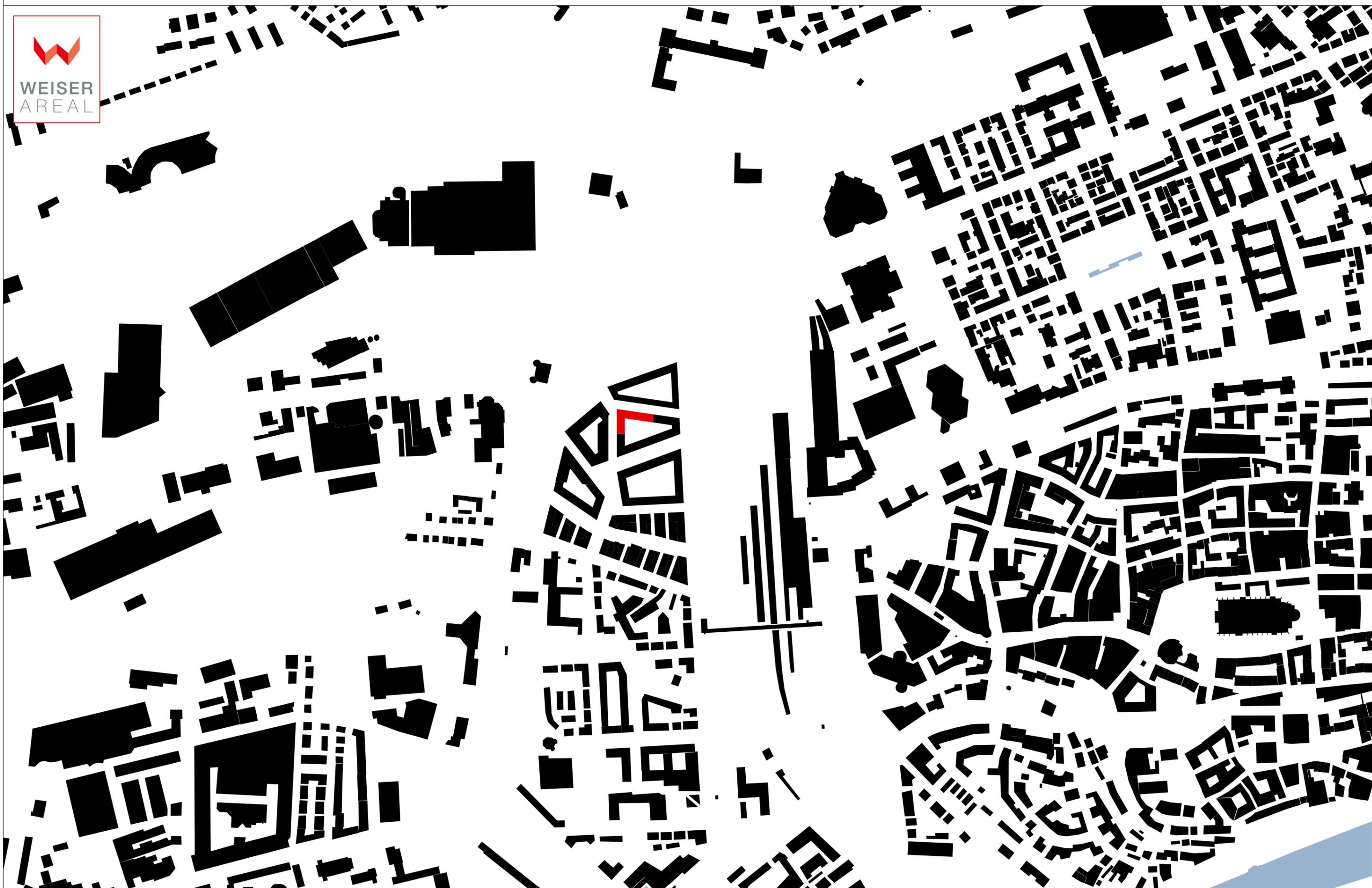
Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten.

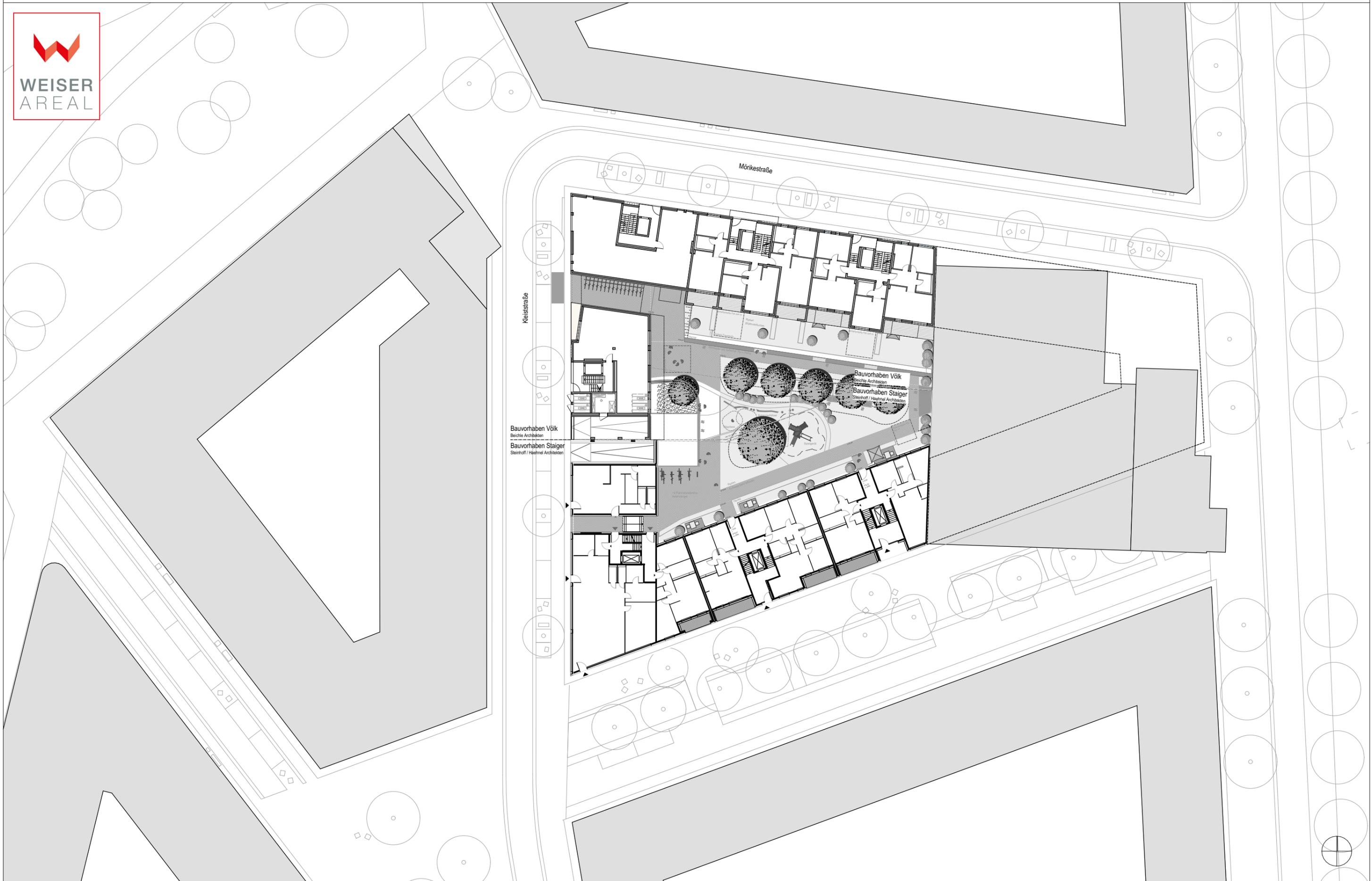
3.7. Altlasten

Im Plangebiet sind die Altstandorte AS 00212-000, AS 00213-001, AS 00213-002 und AS 00907-002 im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Es muss mit entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen und auch Grundwasserverunreinigungen (AS 00213-002) gerechnet werden. Beim AS 00213-002 sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Vorfeld mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

3.8. Artenschutz

An geeigneten Stellen innerhalb des Vorhabengebietes sind künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.





Bauvorhaben Völk
Beichle Architekten

Bauvorhaben Staiger
Steinhoff / Häußel Architekten

Bauvorhaben Völk
Beichle Architekten

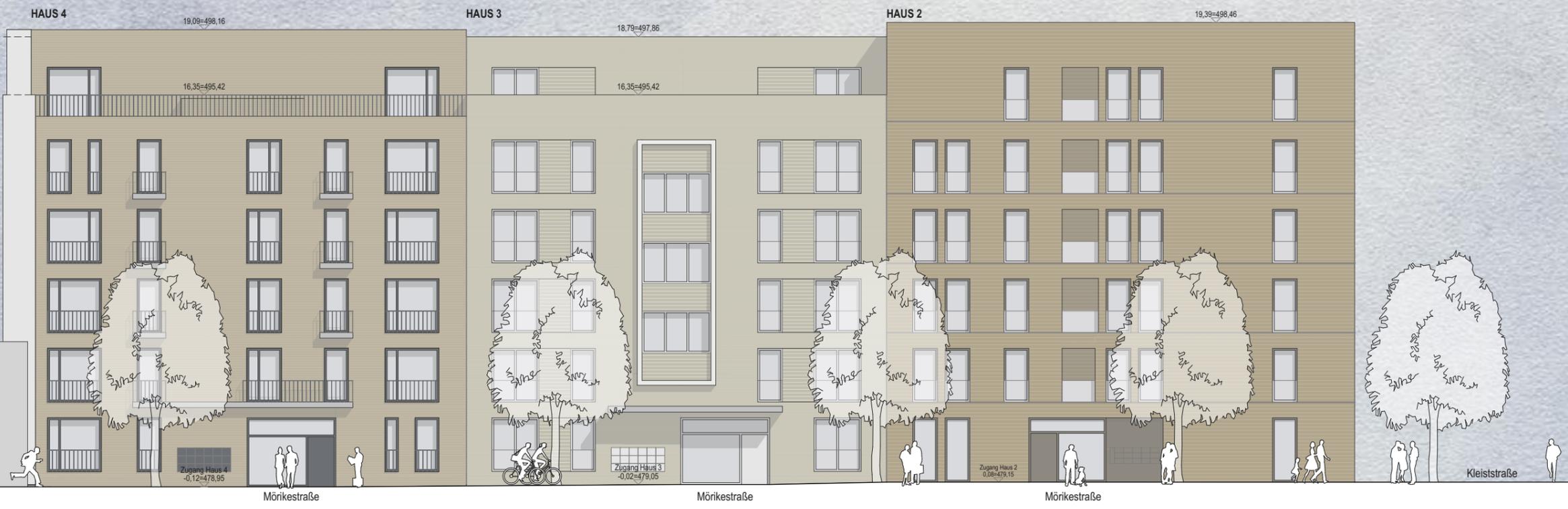
Bauvorhaben Staiger
Steinhoff / Häußel Architekten













HAUS 2

19.39=498.46

HAUS 1

18.59=497.66

497.30

16.35=495.42

15.95=495.02

494.65

Mörkestraße

0.04=479.15

Durchgang Innerhof

Sitzgelegenheit

Zugang Haus 1
-0.77=478.30

Kleiststraße

SWU-Ortsnetzstation

Ausfahrt Tiefgarage
+0.87=478.20

Ausfahrt Tiefgarage

Zufahrt Tiefgarage

hrt + 478.07m ü. NN

OK-Eingang + 477.94m ü. NN

Durchgang Innerhof

Kleiststraße

Bauvorhaben Völk
Beichle Architekten

Bauvorhaben Staiger
Steinhilf / Haehnel Architekten





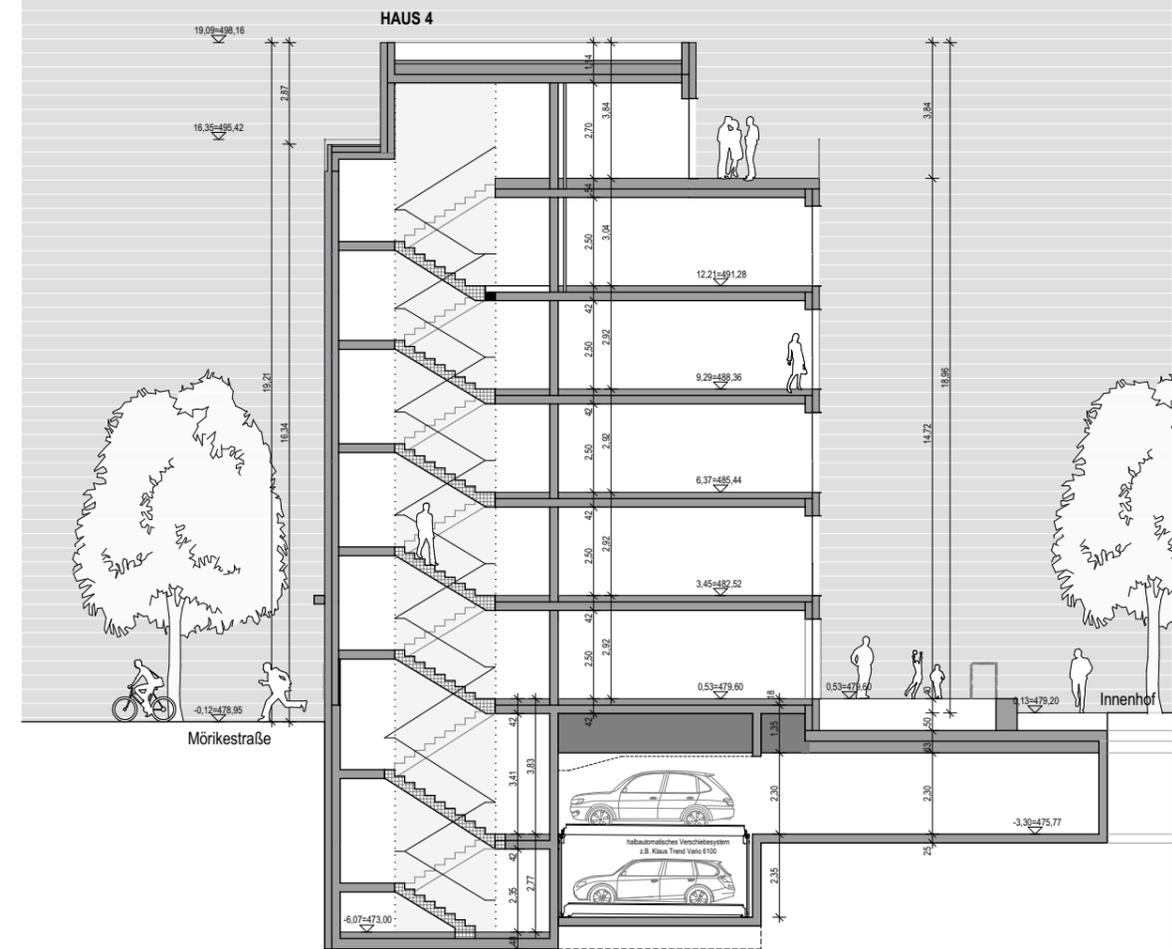
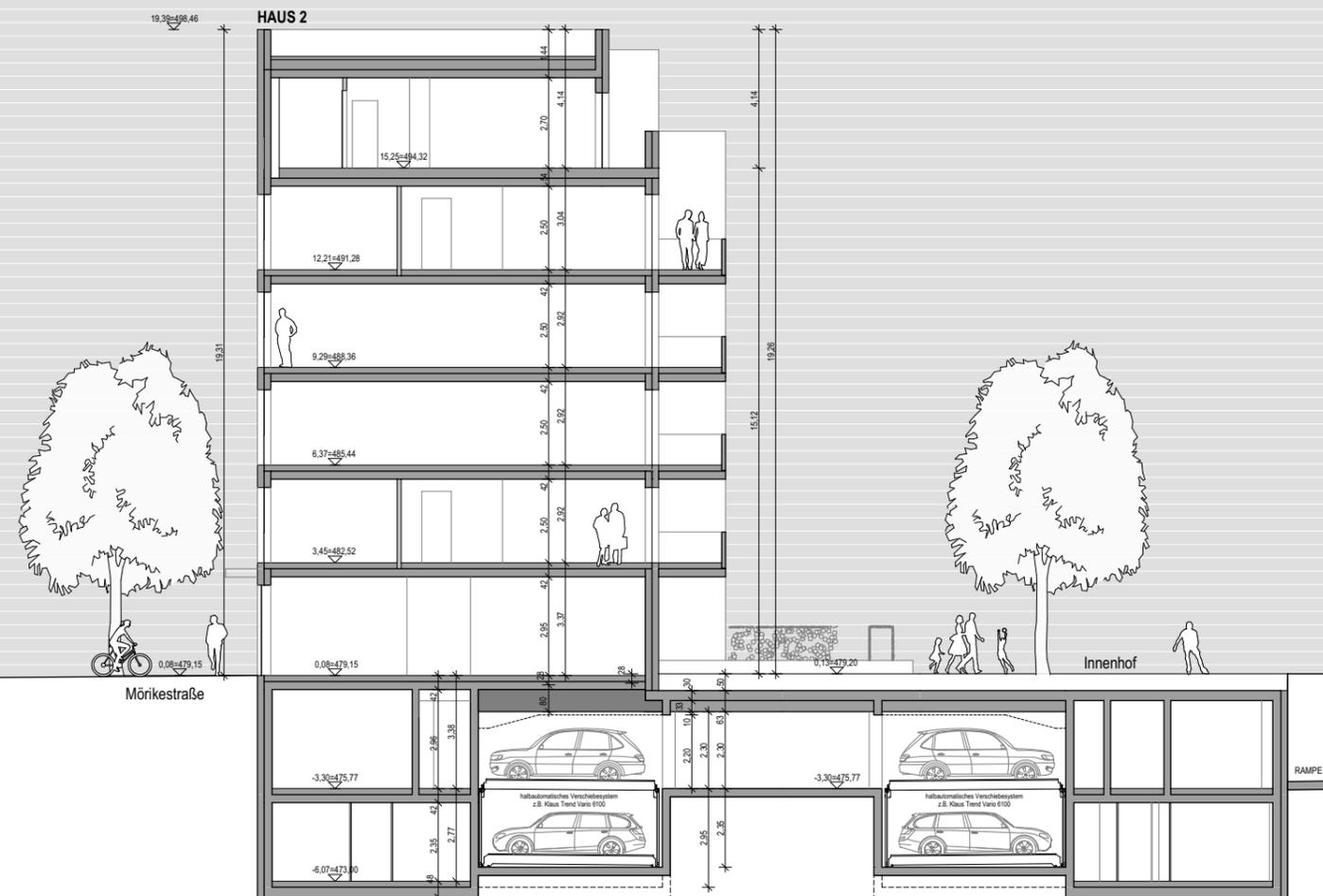
Bauvorhaben Staiger | Bauvorhaben Völk
Steinhoff / Haehnel Architekten | Beichle Architekten

HAUS 1

HAUS 2



Bauvorhaben Staiger | Bauvorhaben Völk
Steinhoff / Haehnel Architekten | Beichle Architekten





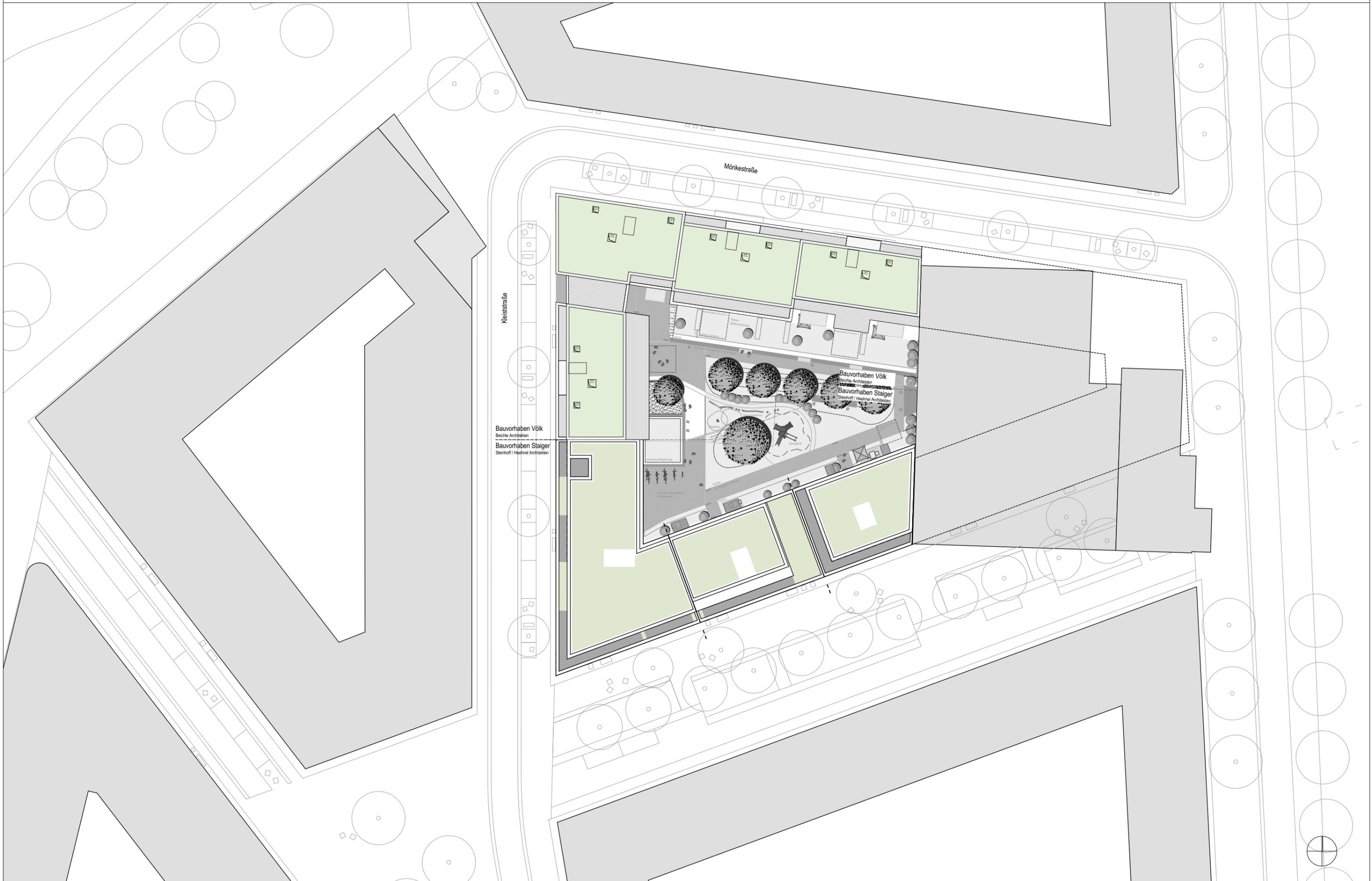


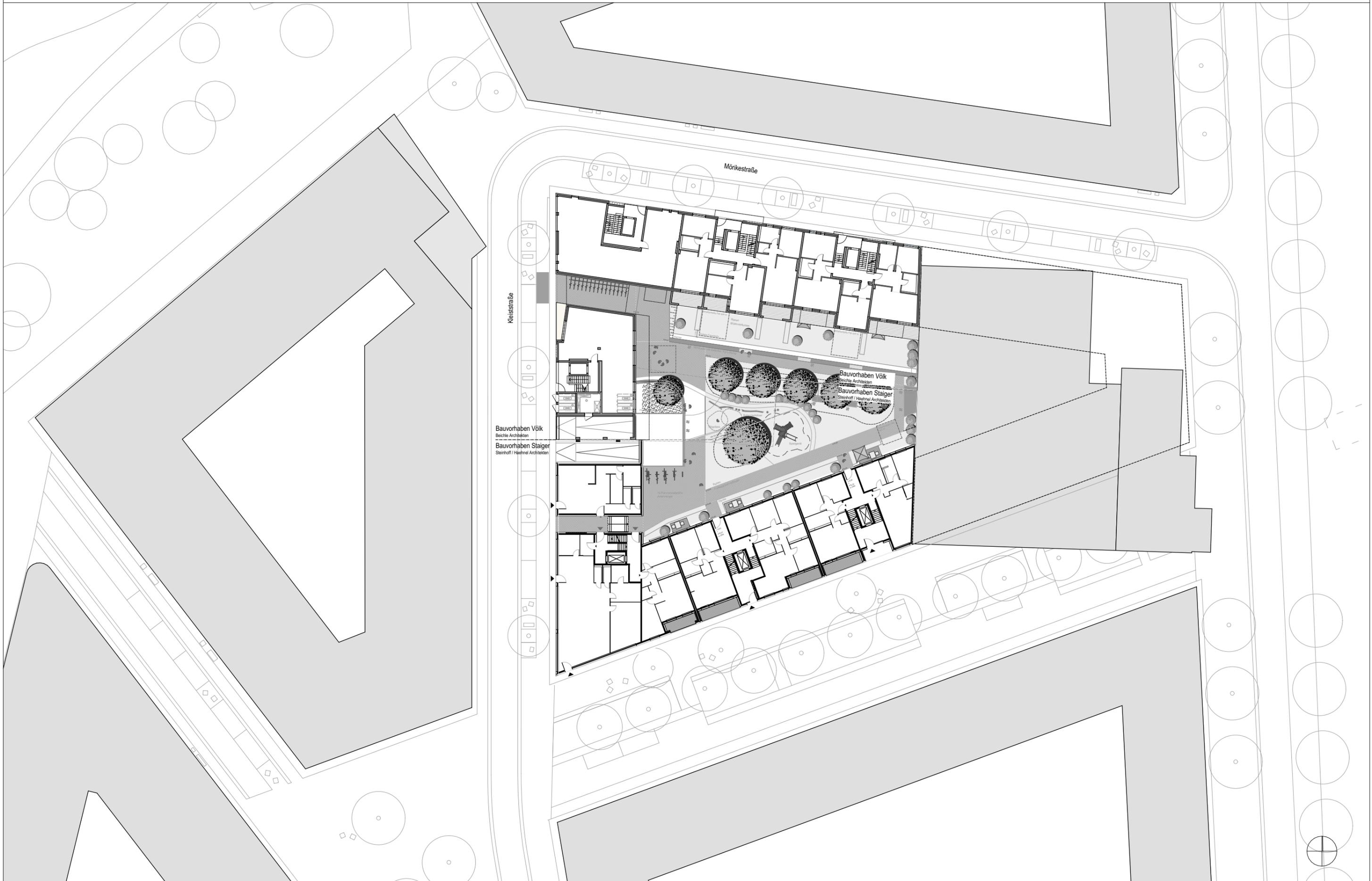








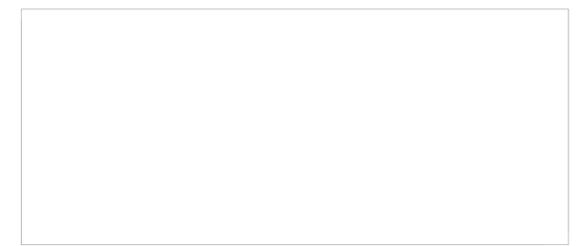
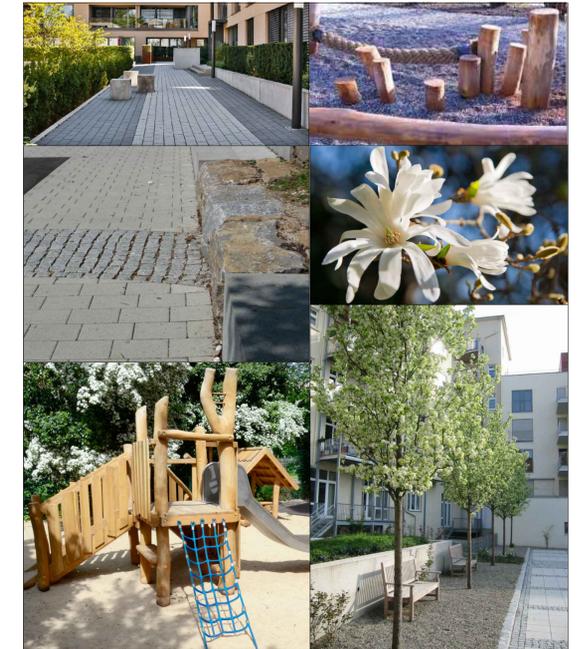
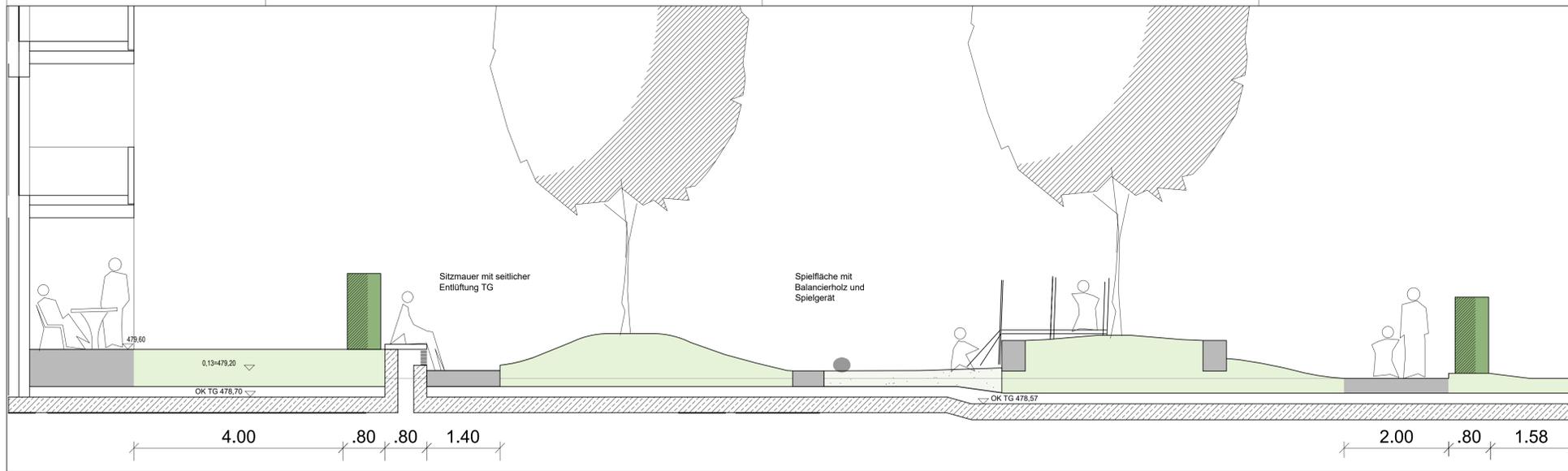




Bauvorhaben Völk
Beiche Architekten
Bauvorhaben Staiger
Steinhoff / Hähnel Architekten

Bauvorhaben Völk
Beiche Architekten
Bauvorhaben Staiger
Steinhoff / Hähnel Architekten

Anlage 3 zum Durchführungsvertrag



Prof. Arno S. Schmid
Manfred Rauh

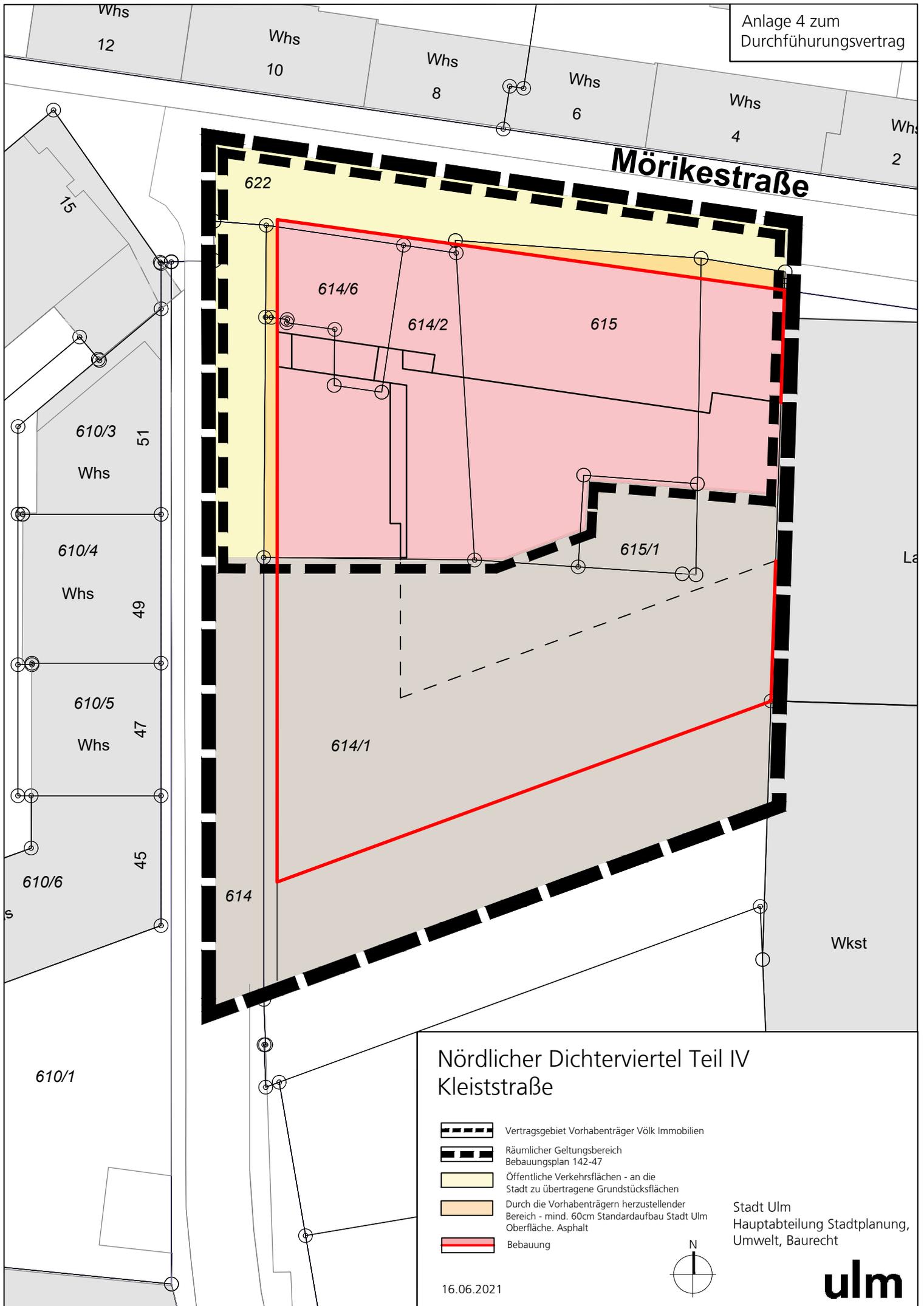
Bauherren
VÖLK Immobilien GmbH
Grimmfinger Weg 14
89077 Ulm
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19
89077 Ulm

Projekt
Nördliches Dichterviertel - Teil IV
Kleiststraße

**PlanNr.
Planinhalt**
21/03/02
**Innenhof
Vorentwurf**

Maßstab 1:100
Datum 16.06.2021
Bearbeiter Irsch

**Prof. Arno S. Schmid
Manfred Rauh**
Landschaftsarchitekten GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm
Telefon 07 31/98 09 94-10
Telefax 07 31/98 09 94-15
info@schmid-rauh.de
www.schmid-rauh.de



Nördlicher Dichterviertel Teil IV Kleiststraße

-  Vertragsgebiet Vorhabenträger Völk Immobilien
-  Räumlicher Geltungsbereich
Bebauungsplan 142-47
-  Öffentliche Verkehrsflächen - an die
Stadt zu übertragene Grundstücksflächen
-  Durch die Vorhabenträgern herzustellender
Bereich - mind. 60cm Standardaufbau Stadt Ulm
Oberfläche: Asphalt
-  Bebauung

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht



16.06.2021

ulm

Bürgschaftsurkunde

Bürgschaft für Vertragserfüllung



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: _____

Anlage 6 zum Durchführungsvertrag

Stadt Ulm
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Abteilung Verwaltung, Haushalt, Wohnen
Münchner Str. 2, 89073 Ulm
Telefon 0731/161-6074
Email wbs@ulm.de

Sprechzeiten:
Mo.-Fr.: 8:00 Uhr - 12:00 Uhr
Do.: 14:00 Uhr - 17:00 Uhr
(Ende Beratungszeit 11:45 Uhr, bzw. 16:45 Uhr)

Merkblatt zur Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines in Bezug auf die "Zweite Neufassung der Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete vom 11.05.2017"

1. vollständig ausgefüllter Antrag mit Nennung aller Personen inklusive Geburtsdaten (Kopie des Mutterpasses bei Schwangeren) und Staatsangehörigkeit sowie die Angabe des vollständigen Einkommens. **Bitte beachten: Bearbeitungsdauer 7 bis 14 Tage!**
2. Einkommensnachweise vollständig von allen Personen vorlegen z.B.:
 - Verdienstbescheinigung vom Arbeitgeber ausgefüllt bei Arbeitseinkommen und geringfügiger Beschäftigung
 - Aktuelle Rentenbescheide
 - Aktueller Bescheid über das Arbeitslosengeld I
 - Aktueller Bescheid über die Transferleistungen (z.B. Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)
 - Nachweise über Unterhalt, Elterngeld oder Erziehungsgeld
 -
3. sonstige Nachweise:
 - Ausweis/ Pass
bei Personen, welche nicht die EU-Staatsangehörigkeit besitzen, Aufenthaltstitel vorlegen (mind. 1 Jahr)
 - Schwerbehindertenausweis
 - Schulbescheinigung für Kinder ab 15 Jahre
 -
5. Einkommensgrenzen/Wohnungsgröße
Das Jahreseinkommen setzt sich aus dem Brutto-Jahreseinkommen aller zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder zusammen. Hierbei sind Unterhaltszahlungen, Kindergeld, Erziehungsgeld und Elterngeld anrechnungsfrei.
Abzugsfähig vom Bruttoeinkommen sind lediglich Werbungskosten die zur Sicherung der Einnahmen anfallen.

Die nachstehende Übersicht zeigt, die sich je nach Haushaltsgröße ergebende Wohnungsgröße und Einkommensgrenze (Jahresbruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten).

Personen	Einkommensgrenze	Wohnungsgröße
1	49.300 €	45m ² mit bis zu 2 Zi.
2	49.300 €	60m ² mit bis zu 3 Zi.
3	58.300 €	75m ² mit bis zu 4 Zi.
4	67.300 €	90m ² mit bis zu 5 Zi.
5	76.300 €	105m ² mit bis zu 6 Zi.
6	85.300 €	120m ² mit bis zu 7 Zi.

Eine Überschreitung der genannten Wohnflächen um bis zu fünf Quadratmeter ist zulässig.

Wird eine Wohnung bezogen, die barrierefrei nach der jeweils geltenden DIN ist, ohne zugleich rollstuhlgerecht zu sein, erhöht sich die unter Wohnungsgröße und jeweiligen Haushaltsgröße genannte Wohnfläche bei gleich bleibender Anzahl von Wohnräumen um 15 m², dies gilt nicht für Seniorenmietwohnungen.

Die Einkommensgrenzen sind einzuhalten um einen Wohnberechtigungsschein für öffentlich geförderte Wohnungen zu erhalten.

Alle Informationen und Antragsformulare sind auch im Internet auf der Homepage der Stadtverwaltung Ulm unter www.ulm.de hinterlegt.



