
Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Bleichstraße 18-26“

Stadt Ulm
Marktplatz 1 (Rathaus)
89073 Ulm

Vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Gunter Czisch

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

und

BIM Immobilien GmbH & Co. KG
Veltinerweg 33
89075 Ulm

Vertreten durch die BIM Immobilien Verwaltungs GmbH
Sowie deren einzelvertretungsberchtigten Geschäftsführer:
vertreten durch Markus Schäfer

und

Competence Park ZWEI GmbH & Co. KG
Otto-Lilienthal-Str. 2
88046 Friedrichshafen

Vertreten durch die Competence Park ZWEI Investment GmbH
sowie deren einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer:
Herr Dr. Paul Sutterlüty und Herr Dipl.-Ing. Bernhard Ölz

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

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt „Bleichstraße 18-26“. Die Vorhabenträger BIM Immobilien GmbH & Co. KG und Competence Park ZWEI GmbH & Co. KG beabsichtigen, auf diesem Grundstück eine innenstadtgerechte Weiterentwicklung des Plangebietes mit Wohnbaumaßnahmen sowie Gewerbeflächen zu errichten. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 0,47 ha, die die Flurstücke Flst.Nr. 600, Flst.Nr.600/1 und Flst.Nr. 600/3, einen Teilbereich des nördlich angrenzenden Gewässers Flst.Nr. 603 (Kleine Blau) sowie Teile der südlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen Flst.Nr. 609 (Bleichstraße) und Flst.Nr. 609/1 (Innere Wallstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Westen, umfasst. Die Vorhabenträger sind Eigentümer der Flurstücke Nr. 600, 600/1 und 600/3.

Das ehemals gewerblich genutzte Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ nördlich der Bleichstraße. Das Plangebiet wurde 2019 abgeräumt und liegt seither als Schotterfläche brach. Dieser Bereich des Sanierungsgebietes soll entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts „Dichterviertel Nord“ mit integriertem Rahmenplan des Büros bbzl - böhm, benfer, zahiri landschaften städtebau, Berlin, das am 15.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen wurde (siehe GD 272/14), entwickelt werden. Ziel des Rahmenplans ist die Entwicklung eines neuen, modernen Stadtquartiers in unmittelbarer Nähe zur Ulmer Innenstadt.

Mit dieser Zielsetzung möchten die BIM Immobilien GmbH & Co. KG und die Competence Park ZWEI GmbH & Co. KG die Grundstücke unter Berücksichtigung der Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans „Dichterviertel Nord“ entwickeln. Ziel des Vorhabens ist es, auf dem Grundstück eine sechs- bis siebengeschossige Bebauung mit neuen innerstädtischen Wohnflächen mit ca. 108 Wohneinheiten in den Obergeschossen sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen im Erdgeschossbereich zu schaffen. Mit diesem Projekt kommt, nach den fünf Vorhaben die sich an der Kleiststraße befinden, ein weiterer Baustein des städtebaulichen Konzeptes „Dichterviertel Nord“ zur Realisierung.

Die Vorhabenträger verpflichten sich zudem zur vollständigen Herstellung der im Plangebiet neu entstehenden öffentlichen Erschließungsflächen sowie der naturnahen Herstellung der Gewässerrandstreifen am südlichen Ufer der "Kleinen Blau". Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens, insbesondere mit Blick auf die besonders ufernahen Gewerke und den damit verbundenen, in diesem Bereich liegenden Erschließungsflächen muss teilweise von einer gewöhnlichen VOB-Gewährleistungsfrist abgewichen werden (§ 12 von diesem Vertrag).

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 Vorhabenträger BIM Immobilien GmbH & Co. KG und Competence Park ZWEI GmbH & Co. KG handeln bezüglich des Projekts „Bleichstraße 18-26“ als Gesamtschuldner im Sinne des § 421 BGB; sie schulden somit die Herstellung des genannten Projekts in der Weise, dass jeder die ganze Leistung zu bewirken verpflichtet ist. Bis zur Bewirkung der ganzen Leistung bleiben sämtliche Schuldner verpflichtet.

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 Firmen BIM Immobilien GmbH & Co. KG und Competence Park ZWEI GmbH & Co. KG sowie die erforderliche Herstellung bzw. Anpassungen der öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bleichstraße 18-26" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bleichstraße 18-26". Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Flst.Nr. 600, Flst.Nr. 600/1 und Flst.Nr. 600/3, einen Teilbereich des nördlich angrenzenden Gewässers Flst.Nr. 603 (Kleine Blau) sowie Teile der südlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen Flst.Nr. 609 (Bleichstraße) und Flst.Nr. 609/1 (Innere Wallstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Westen.

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bleichstraße 18-26", Plan Nr. 142.45 vom 21.02.2022 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Architekturbüros Baumschlagler Eberle GmbH vom 21.02.2022 (Anlagen 2.1 - 2.23)
 3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Freianlagenplan) des Landschaftsarchitekturbüros Pfrommer + Roeder vom 21.02.2022 (Anlagen 2.24)
 4. Übersichtsplan mit Eintragung der von den Vorhabenträgern herzustellenden Grundstücksflächen vom 21.02.2022 (Anlage 3)
 5. Übersichtsplan der öffentlichen Flächen mit geänderter Gewährleistungsfrist vom 21.02.2022 (Anlage 4)
 6. Übersichtsplan der unterbauten öffentlichen Flächen vom 21.02.2022 (Anlage 5)
 7. Standarddetails zur Herstellung der Erschließungsflächen (Anlage 6)
 8. Bürgschaftsurkunde (Vordruck Bürgschaft für Vertragserfüllung und Mängelansprüche, Anlage 7.1-7.2)
 9. Zuordnung freiwillig mietpreisbegünstigter Wohnraum (Anlage 8)
 10. Übersichtsplan Konzept der Straßenausbauplanung im Dichterviertel Nord vom 12.05.2021 (Anlage 9)
 11. Grunderwerbsplan vom 21.02.2022 (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 vier Teilgebäude untergliedert, wobei die ersten drei Teilgebäude mit einer durchgehenden Erdgeschosszone verbunden sind. Die Gebäude umfassen fünf bis sieben Vollgeschosse gemäß Anlagen 2.1 - 2.24. In den Gebäuden (Obergeschosse) ist vorwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Dabei entstehen ca. 108 Wohneinheiten. Im Erdgeschoß des Neubaus entstehen zur

Bleichstraße bzw. zum neu entstehenden Platz Kleine Blau orientiert 3 Einheiten für die geplante Einzelhandelsnutzung. Der im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehende Bedarf an Parkierungsflächen wird in einer neuen zweigeschossigen Tiefgarage unter dem Hochbau und Platz gedeckt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von der Bleichstraße.

Die Platzsituation ist wichtiger Bestandteil der zukünftigen neuen Wegeverbindung vom südlichen bestehenden Dichterviertel in den neu entwickelten nördlichen Teil. Die festgelegten Standards zur Ausführung entsprechen der übergeordneten Planung der öffentlichen Flächen im "Dichterviertel Nord".

- (2) Das Vorhaben umfasst zusätzlich die erforderliche, vollständige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Die öffentlichen Erschließungsflächen sind im Übersichtsplan unter Anlage 3 zu finden. Die Ausführung ist an der übergeordneten Straßenausbauplanung im Dichterviertel der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zu orientieren (Anlagen 6 und 9)
- (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 Vorhabenträger verpflichten sich zur Realisierung des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrages, des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und haften für die Vertragserfüllung gesamtschuldnerisch.
- (2) Sie werden innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen. In einem Zeitraum von 5 Jahren nach Fassung des Satzungsbeschlusses, spätestens jedoch bis zum 31.12.2027 haben die Vorhabenträger das Vorhaben bezugsfertig fertigzustellen.

Den Vorhabenträgern 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 Vorhabenträger 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. Die Dauer der Verlängerung wird sich an der jeweiligen Thematik orientieren und ist zumindest für die Dauer der Verzögerung zu gewähren.

- (3) Die Vorhabenträger verpflichten sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten übertragen. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB. Ihnen 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) Geben die Vorhabenträger das Vorhaben auf, sind alle neuen Baulichkeiten auf Kosten der Vorhabenträger innerhalb von zwei Jahren abzureißen.

§ 5 Vertragsstrafe, Rücktritt

- (1) Erfüllen die Vorhabenträger die ihr obliegenden Durchführungsverpflichtungen aus § 4 schuldhaft nicht oder schuldhaft nicht fristgerecht, kann die Stadt von den Vorhabenträgern 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 Aufforderung 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 Vorteile.
- (4) Die jeweilige Vertragsstrafe wird durch schriftliche Aufforderung der Stadt gegenüber den Vorhabenträgern unter Benennung der Vertragsverletzung durch die Vorhabenträger fällig. Vor Erhebung jeder einzelnen Vertragsstrafe mahnt die Stadt die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarung und die damit von den Vorhabenträgern übernommenen Pflichten mit angemessener Fristsetzung schriftlich an. Dabei sind die Vorhabenträger auf die drohende Vertragsstrafe schriftlich hinzuweisen.
- (5) Die Stadt ist berechtigt, vom Vertrag nach angemessener schriftlicher Fristsetzung zurückzutreten, wenn die Vorhabenträger die in § 4 Absatz 2 genannten Fristen schuldhaft nicht einhalten.
- (6) Die Vorhabenträger unterwerfen 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 Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die Erstellung von den in Anlage 3 orange dargestellte Erschließungsflächen. Das bedeutet im Konkreten die Errichtung von den dort dargestellten Verkehrsflächen, Grünflächen, Umbaumaßnahmen und der Zufahrt an der Bleichstraße inkl.:
 - Markierungsarbeiten
 - Feuerwehrezufahrten
 - Straßenausstattung (Beleuchtung, Beschilderung, Straßenentwässerung)
 - Straßenmobiliar (Spielgeräte, Fahrradständer, Bänke, Mülleimer)
- (2) Für sämtliche öffentliche Erschließungsflächen verteilen sich die Maßnahmen (Anlage 3) wie folgt:
 - a) Wiederherstellung von öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich erforderliche Anpassungen in den durch den Verbau beeinträchtigten Bereichen. Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind von den Vorhabenträgern 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 Erschließungsanlagen gemäß der orange dargestellten Fläche in Anlage 3. Die in dieser Fläche umfassten Teilbereiche sind die westlich vom Hochbau gelegene öffentliche Fläche an der Inneren Wallstraße und der Platz Kleine Blau inkl. der Schnittstelle zur Fußgängerbrücke. Diese Schnittstelle umfasst zudem die erforderliche Abstimmung des Gründungskörpers des Gebäudes mit dem Auflager der Brückenkonstruktion und das Anarbeiten/Einpassen des Pflasterbelags am Übergang zum Brückenbelag. Die Gebäudeteile, die die öffentlichen Flächen unterbauen, namentlich die Lichtschächte gem. § 20 und der durch die Tiefgarage unterbauten Platz, sind überfahrbar zu gestalten (Berechnung nach Lastmodell 1 gemäß DIN Fachbericht 101). Letzteres dient als Feuerwehrezufahrt. Zeichnerische und rechnerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung vorzulegen.
- (3) Hinsichtlich der qualitativen Ausführung der herzustellenden öffentlichen Flächen wird folgendes vereinbart:
- a) Neubau von als Betonpflaster herzustellenden Erschließungsanlagen mit einem Bodenaufbau von mind. 65 cm frostsicheren Oberbau einschließlich Entwässerungsrinnen, Basalt-Einzeiler umlaufend am Gebäude (gem. Anlagen 3 und 6). Die Vorhabenträger haben sich dabei an der durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH zum Zeitpunkt bereits umgesetzten Fläche (Straßenausbau Dichterviertel - BA1) in Ausführung und Wahl des Materials zu orientieren.
- b) Anlegen öffentlicher Grünflächen auf dem neu herzustellenden Platz Kleine Blau einschl. zweier Baumbeete entsprechend Anlage 6 und 9 inkl. Fertigstellungspflege entsprechend der beauftragten Entwurfs- bzw. Detailplanung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH. Die Vorhabenträger haben sich an der durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH zum Zeitpunkt bereits umgesetzten Fläche (Straßenausbau Dichterviertel - BA1) in Ausführung und Wahl des Materials zu orientieren. Die anzupflanzenden Bäume in Art und Größe einschl. erforderlicher Wurzelbereich sind mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen (VGV-GF), und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abzustimmen.
- c) Der bestehende Gehweg an der Inneren Wallstraße ist in Rahmen der Neuherstellung der öffentlichen Flächen auf die Fahrbahnoberkante abzusenken. Dabei ist ein 2,50 m breiter Erschließungsweg als Betonpflaster entlang des Gebäudes vorzusehen. Die daran westlich anschließenden Flächen sind entsprechend Anlage 3.1 in Asphalt anzupassen bzw. als Grünflächen anzulegen. Neubau von Grünflächen sind inkl. Fertigstellungspflege herzustellen. Diese sind als extensive Blumen-Wiesenaussaat vorzusehen. Der Aufbau von ca. 20 cm Substrat ist rechtzeitig mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen, abzustimmen.
- d) Treten bei Eingriffen in den tieferen Untergrund (Baugrunduntersuchungen, Baugrubensicherung, Grünungsarbeiten, etc.) Hinweise auf das Vorliegen von Bodengas auf, planen und errichten die Vorhabenträger die dann erforderlichen horizontalen und vertikalen Gasdrainagen gemäß den Anforderungen aus §19 und Anlage 6.6 zu diesem Vertrag. Die Ausführung ist mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und der Stadt Ulm abzustimmen.
- e) Die Vorhabenträger planen und errichten die öffentliche Straßenentwässerung an der Inneren Wallstraße (am bestehenden Gehweg) und die Entwässerung des Platzes Kleine Blau. Die genaue Lage, der Verlauf und die notwendige Dimensionierung stehen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht fest. Diese werden vor der Baudurchführung, in Anlehnung an die Entwurfsplanung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH, festgelegt.
- f) Am bereits abgebrochenen Gebäude Bleichstraße 18-26 befanden sich Abspannvorrichtungen für die öffentliche Straßenbeleuchtung. An der Grundstücksgrenze Bleichstraße, Ecke Innere Wallstraße befindet sich die Beleuchtung des Fußgängerüberweges. Im Falle von Eingriffen in die öffentliche Beleuchtung infolge der Baumaßnahme wird die Vorhabenträger zu ihren Lasten und in Absprache mit der Stadt Ulm, Abteilung Verkehrsplanung (VGVVP) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH provisorische Ersatzmaßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung der Bleichstraße und des Fußgängerüberweges in der Bleichstraße ergreifen.
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen stellen die Vorhabenträger den vormaligen Zustand der

Beleuchtung des Fußgängerüberweges wieder her. Sollte aufgrund der Baumaßnahme die Wiederherstellung des vormaligen Zustandes nicht mehr möglich sein, muss das Versetzen der betroffenen Leuchtstellen geplant werden. Dabei bedarf es einer lichttechnischen Berechnung, um den Fußgängerüberweg in der Bleichstraße gemäß DIN vorschriftsmäßig auszuleuchten. Das Versetzen der Leuchtstelle ist mit der Stadt Ulm, Abteilung Verkehrsplanung (VGV/VP) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen. Dieses Versetzen inklusive Planung und lichttechnischer Berechnung ist von den Vorhabenträgern zu tragen. Des Weiteren ist im Endzustand dauerhaft kostenfrei zu dulden, dass wieder Abspannvorrichtungen für die öffentliche Straßenbeleuchtung an der Fassade angebracht werden. Die statischen Voraussetzungen und Aufnahmepunkte sind in der Planung des Gebäudes zu berücksichtigen und rechtzeitig abzustimmen.

Am Platz an der Kleinen Blau ist im Vertragsgebiet die endgültige Beleuchtungsplanung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH (Anlage 9) von den Vorhabenträgern umzusetzen. Sollten die Verkehrswege vor Fertigstellung der endgültigen Straßenbeleuchtung eröffnet werden, dann müssen die Vorhabenträger in Absprache mit der Stadt Ulm und der Stadtwerke Ulm/Neu Ulm Netze GmbH für eine vorschriftsmäßige provisorische Ausleuchtung sorgen. Sollte aufgrund der Baumaßnahme die Beleuchtungssituation in der Inneren Wallstraße nicht mehr vorschriftsmäßig sein, müssen weitere Leuchtstellen zur Beleuchtung der öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet realisiert werden. Dabei bedarf es einer lichttechnischen Berechnung, um die Innere Wallstraße gemäß DIN vorschriftsmäßig auszuleuchten. Die Herstellung der neuen Leuchtstellen ist mit der Stadt Ulm, Abteilung Verkehrsplanung (VGV/VP) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen. Diese Herstellung inklusive Planung und lichttechnischer Berechnung ist von den Vorhabenträgern zu tragen.

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 6 und 9) 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 Feuerwehrzu- und durchfahrten 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) Die Gewässerrandstreifen ist naturnah inkl. fünf Baumstandorten entsprechend Anlage 2.25 herzustellen. Die fünf Baumpflanzungen sind einschl. Fertigstellungspflege und 2-jähriger Entwicklungsgarantie auszuführen. Die Ausführungsplanung ist rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde, Frau Hartkorn) und VGV-GF abzustimmen.

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

m) Die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen wurden bereits von den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm (EBU) vollumfänglich hergestellt. Von den Vorhabenträgern 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 dem Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg für die erstmalige Erschließung des in § 3 beschriebenen Vorhabens abgegolten. Die Vorhabenträger werden durch die Stadt von eventuellen weiteren Erschließungs- und Anschlussbeiträgen für die erstmalige Erschließung des in § 3 beschriebenen Vorhabens freigestellt.

§ 7 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin der Grundstücksflächen mit den Flurstücksnummern 609, 609/1 und 603 und überträgt die Erschließungsmaßnahmen bzw. die Wiederherstellung der öffentlichen Flächen (Bleichstraße) im Rahmen des Durchführungsvertrages auf die Vorhabenträger und gestattet die Ausführung der Arbeiten. Die Vorhabenträger übernehmen die Herstellung und Durchführung der in § 6 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § 6 und den nachfolgenden Bestimmungen (gemäß der in Anlage 3 - 3.1 dargestellten Flächen).
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten 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 Absatz 2 dieses Vertrages gilt entsprechend.
- (3) Die Planung der öffentlichen Grünflächen einschl. Baumpflanzungen sind vor der Ausführung mit der Abteilung Grünflächen der Stadt Ulm abzustimmen. Baumpflanzungen sind nach den aktuellen Regeldetails der Straßenausbauplanung (Anlage 6 und 9) der Sanierungstreuhand Ulm GmbH einschl. einer Fertigstellungspflege und 2-jährigen Entwicklungsgarantie auszuführen. Des Weiteren sind Baumpflanzungen bzgl. Pflanzgebot, Substrathöhe und Artenliste in Anlage 1 geregelt.
Die öffentlichen Grünflächen einschließlich der mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und Stadt Ulm abgestimmten Bepflanzung sind nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen in der zeitlich darauffolgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen.
- (4) Erfüllen die Vorhabenträger ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und haben sie dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihnen schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllen die Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträger auszuführen.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 6 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 Straßenbeleuchtung (gemäß Anlage 3, 3.1, 6 und 9) 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 Vorhabenträger errichten die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.
Die Planungen für die Anbringung der Abspannvorrichtung und statischen Erfordernisse der Straßenbeleuchtung in der Bleichstraße sind bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens

mit VGV/VP und dem Dienstleister Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen. Dies gilt ebenso für die Provisorien während der Bauphase.

- (2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 6 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragen die Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH 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 Vorhabenträger in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern und der Stadt zu integrieren.
- (4) Die Vorhabenträger verpflichten 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 und die Sanierungstreuhand Ulm GmbH.
- (5) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellen die Vorhabenträger 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 Vorhabenträger beauftragen 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 Vorhabenträger haben 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 den Vorhabenträgern 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 Ulm GmbH entsprechen. Die Standards werden den Vorhabenträgern von der Stadt vor Beginn der Planung zur Verfügung gestellt. Die abschließende Fertigstellung einschließlich des Aufbringens der Deckschicht sowie das Aufstellen der Beleuchtungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen bzw. nach Terminvereinbarung mit der Stadt begonnen werden. Die Vorhabenträger stimmen die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der

Straßenbeleuchtung bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens mit der Stadt Ulm, Abteilung Verkehrsplanung (VGV/VP) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH ab.

- (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 Absatz 2 genannten Fertigstellungsfristen in angemessener Frist zu verlangen. Die Vorhabenträger haben 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 Vorhabenträger verpflichten sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt zu bestimmenden Frist zu entfernen.
- (5) Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen sowie Fahrbahnmarkierungen und Verkehrszeichen im Plangebiet lassen die Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.
- (6) Die Vorhabenträger werden 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 den Vorhabenträgern 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 tragen die Vorhabenträger im Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträger haften 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 Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen haben. Die Vorhabenträger stellen die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, Bäume und öffentliche Grünflächen im Rahmen der Bauaktivitäten nach den Hinweisen der Stadt Ulm gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern) zu schützen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Zustand der Flächen von den Vorhabenträgern zu dokumentieren und der Abteilung Grünflächen zur Überprüfung vorzulegen. Das Errichten von Baustelleneinrichtungen bzw. das Lagern von Baumaterialien in öffentlichen (Verkehrs-) Grünflächen ist nicht gestattet.
Für Bäume, welche durch die Baumaßnahme entfallen sollten oder geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch) in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen eine Ersatzzahlung zu erfolgen.
- (3) Die Vorhabenträger haben 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.

- (4) Bis zur Abnahme durch die Stadt tragen die Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.
- (5) Die Vorhabenträger haften Gesamtschuldnerisch gemäß § 421 BGB für die Durchführung und Realisierung.

§ 11 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt, der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und den Vorhabenträgern gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträger zeigen der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und machen einen Terminvorschlag für die Abnahme. Stadt, Sanierungstreuhand Ulm GmbH und Vorhabenträger 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 Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträger 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; abweichende Verjährungsfrist

- (1) Die Vorhabenträger haben 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 Fristen für die Verjährung der Mängelansprüche gelten wie folgt:
 - a) für Bauleistungen allgemein gilt eine Verjährungsfrist von 5 Jahren im orange markierten Bereich der Anlage 3;
 - b) für den Platz Kleine Blau, die dort liegenden Entwässerungsrinnen, Bauwerke am südlichen Ufer bzw. am Gewässerrandstreifen im orange markierten Bereich der Anlage 4 und alle darunterliegenden Abdichtungen einschließlich weiße Wanne gilt gegen drückendes und nicht drückendes Wasser eine Verjährungsfrist von zehn Jahren;

Die Verjährung beginnt mit der im Wesentlichen mängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt. Die Parteien gehen übereinstimmend von einer Wesentlichkeit der Mängel aus, sofern bei der Abnahme Mängel im Wert von kumulativ mehr als 5 % der anteiligen Kosten, die auf die Erschließung entfallen, vorliegen oder Nutzungseinschränkungen hieraus hervorgehen.

- (3) Die Vorhabenträger sind verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist auftretenden Mängel, auf ihre Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt.

Bei den hier genannten Mängeln sind die in Abs. 1 definierten Sachmängel zu verstehen. 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) Kommen die Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten der Vorhabenträger beseitigen lassen.
- (5) Mit Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche oder bei einem Ausfall der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger werden 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 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 Vorhabenträger haben 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 (Anlagen 2.1-2.25) dargestellt. Folgende Punkte werden festgelegt:

- (2) Die Fassadenoberflächen bei den einzelnen Häusern wie folgt ausgeführt:

Das geplante Projekt sieht von Westen kommend die Errichtung von vier Baukörpern vor. Die geplante Bebauungsstruktur entspricht einer offenen Blockrandbebauung. Die drei westlichen Baukörper sind mit einer gemeinsamen Erdgeschosszone baulich verbunden, in den Obergeschossen entwickeln sich eigenständige Baukörper.

Varianz in der Wiederholung bringt übergeordnete Identität ins Quartier und gleichzeitig eine unverwechselbare individuelle Adressbildung zum Ausdruck. Dies soll auch durch die Konstruktion der Fassade unterstützt werden.

Der vorliegende Entwurf trägt durch die unterschiedlichen Gestaltungselemente (z. B. Fensteröffnungen, Farbgebung der Riemchen, Hauszugänge) und Typisierung der Fassaden (Bsp. Fensterauschnitte, eingezogene Loggien, Gebäudezäsuren zwischen den Häusern) zum einen zu einer Differenzierung bei, behält aber dennoch ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild.

Die Fassaden der Häuser erhalten eine einheitliche Materialität als hochwertige Klinkerriemchenfassade vor einer tragenden Stahlbeton-Konstruktion mit entsprechendem Wärme- und Schallschutz gemäß gültigen EnEV- Vorgaben. Winkelriemchen an den Gebäudeecken garantieren hier ein wertiges Fassadenbild im Sinne einer Klinkeroptik.

Hierbei wird durch eine nuancierte und differenzierte Farbwahl die Typisierung und Eigenständigkeit der Baukörper unterstrichen und eine individuelle Adressbildung erzeugt. Die Erdgeschosszone setzt sich mit ihrer transparenten Gestaltung der Fensterfronten (und durch Fugenbildung zu den Obergeschossen) als wahrnehmbare Sockelzone ab, wobei durch die Fortführung der Klinkerriemchen über die in Fassadenebene vorhandenen Stützen ein gesamtheitliches Bild entsteht. Eine einheitliche Farbgebung der Klinkerriemchen des Sockelgeschosses im EG unterstützt die Ensemblebildung.

An den Fassaden der Häuser A und B sind in den Obergeschossen, seitlich an den Fenstern, Fassadenflächen als rückspringendes Relief (Versatztiefe mind. 8 cm) vorgesehen.

Bei Haus C erhalten die Fassadenöffnungen und in der Leibung eine Rahmung als Gewände. Die Breite des Gewändes beträgt umlaufend außenseitig jeweils ca. 8 cm. Es wird angestrebt, diese Rahmungen als Natursteinplatten oder Fertigteile zu realisieren und die Fenster in den Wohngeschossen als Holz- bzw. Holz-Aluminium-Konstruktion.

Die unter § 23 genannten Nisthilfen, sind in den Fassaden gestalterisch und baulich zu integrieren.

- (3) Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassenflächen extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 10 cm betragen.
- (4) Die Innenhöfe bzw. Gartenfläche sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei den Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen.
- (5) Die Vorhabenträger verpflichten 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 und vor der endgültigen Festlegung abzustimmen. Koordinierende Stelle ist die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht (SUB).
- (6) Die Vorhabenträger beauftragen das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (mind. bis Leistungsphase 5 gemäß HOAI) und übertragen 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 10 rot bzw. orange schraffierten öffentlichen Verkehrsflächen gehen nach Herstellung durch die Vorhabenträger in den Besitz der Stadt Ulm über. Die Grundstücksregelungen sind Bestandteil anderweitiger notarieller Verträge (Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften).
- (2) Die entsprechenden Grundstücksflächen sind in Anlage 10 dargestellt.

§ 18 Unterbauung öffentlicher Flächen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Unterbauung der öffentlichen Flächen (Platz Kleine Blau) gemäß Anlage 5 mit der Abteilung Liegenschaften der Stadt Ulm vertraglich zu regeln und auf eigene Kosten im Grundbuch sowie im Kataster der Stadt Ulm eintragen zu lassen. Der Nachweis ist der Stadt Ulm, Abteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, unaufgefordert zu erbringen.

§ 19 Gassicherung gegen natürlich entstehendes Bodengas

- (1) Für den Bedarfsfall ist die Planung und Ausführung zur Gassicherung mit der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau und Baurecht und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abzustimmen.
- (2) Die hier zu beachtenden Aufbauten sind folgendermaßen herzustellen:
Horizontale Gasdrainage: Kies/Sandgemisch Körnung > 0,2 mm, mind. 30 cm stark unter Bodenplatte verbaut. Bei Ausführung von Streifenfundamenten sind Entlüftungsdurchbrüche DN 100 einzubauen als Übergang zur vertikalen Drainage.
Vertikale Gasdrainage: Kies/Sandgemisch Körnung > 0,2 mm, mind. 35 cm stark wird an Kelleraußenwänden im hinterfüllten Bereich eingebaut.
Oberer Abschluss der Drainage: Einbau eines 3-Zeilers aus Basalt 10 x 10 cm (Breite insgesamt: 35 cm), Fugenanteil ca. 0,24 m² (b= 1,25 cm) verlegt in Basalt-Splittbett. Übergang zur Pflasterfläche des Traufstreifens wie im Vorfeld beschrieben (Anlage 6).

§ 20 Lichtschächte

Die Planung von Lichtschächten gem. VEP vom 21.01.2022 ist in der Lage, Größe, Anzahl und Ausführung mit der Stadt Ulm abzustimmen (Anlage 2). Diese dürfen die Länge von max. 4 m nicht überschreiten. Lichtschächte sind überfahrbar herzustellen. Die Belastbarkeit von mind. SLW 30 ist dabei einzuhalten.

§ 21 Kampfmittel

Die Vorhabenträger haben 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.

§ 22 Altlasten

Das Plangebiet erstreckt sich über den AS Bleichstraße 24-26, Gerberei, Metallbearbeitung, Ulm, (Flächen-Nr. 00941-000). In lokalen Bereichen (ca. 75 Gruben mit unbekanntem Verfüllungszustand; Kesselhaus; Extraktionshaus; Kläranlage; Ölkeller im UG des Wohnhauses Nr. 26; nicht-unterkellerte Druckereiwerkstatt) ist mit entsorgungsrelevanten Verunreinigungen im Untergrund zu rechnen. Auch im Rahmen der Entsorgung sollten Parametergruppen der jüngeren Gerbereichemie wie DDT, Lindan und PCP analytisch im Auge behalten werden. Bei Aushubarbeiten ist mit Bodenverunreinigungen und eventuell auch Grundwasserverunreinigungen zu rechnen. Der Aushub ist fachgutachterlich zu begleiten und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Altstandort wurde 2007 altlastentechnisch untersucht (Orientierende Untersuchung, 4 Erdaufschlüsse ohne Berücksichtigung der altlastenrelevanten Bereiche). 2018 erfolgte eine Baugrunduntersuchung im Plangebiet des Bauvorhabens. Die Ergebnisse der bisherigen Bodenproben können der Baugrunduntersuchung des GeoBüro Ulm entnommen werden.

§ 23 Artenschutz

Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Umsetzung folgender, in der artenschutzrechtlichen Prüfung 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 "Nördliches Dichterviertel - Teil V Kleiststraße" (Anlage 1)
- c) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind folgende Maßnahmen erforderlich:
 - 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 Vorhabenträger verpflichten sich in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde eine fachlich qualifizierte Person mit der Durchführung zu beauftragen.

§ 24 Lärmschutzmaßnahmen

Baulicher Schallschutz ist gemäß Anlage 1 auf Kosten der Vorhabenträger durchzuführen. Die dort definierten Maßnahmen liegen dem Bericht Nummer 3/III/20 "Schallschutznachweis für die Bebauung auf dem Flurstück Nr. 600,600/1 und 600/3 an der Bleichstraße" im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Bleichstraße 18-26" des Ingenieurbüro Loos & Partner vom 21.10.2020 zugrunde.

§ 25 Beweissicherung

- (1) Die Vorhabenträger haben ein Baugrundgutachten beauftragt. Die Ergebnisse der bisherigen Bodenproben können der Baugrunduntersuchung des GeoBüro Ulm entnommen werden.

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

§ 26 Mietpreisbegünstigung

Die Vorhabenträger verpflichten sich, 13 Wohnungen mit einer Mietpreisbegünstigung zur Belegung durch Wohnberechtigungsscheininhaber eines aktuellen und passenden Wohnberechtigungsscheins zu belegen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 12 % der Gesamtwohnungen und einem Mietflächenanteil von rd. 9,30 %. Die Mietpreisbegünstigung wird unter Zugrundelegung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis der zum Zeitpunkt des Einzugs gültigen Mietpreisspiegels der Stadt Ulm auf 15 % festgelegt. Es steht den Vorhabenträgern frei, andere als die in der Anlage 8 angeführten Wohnungen der Mietpreisbegünstigung zu unterziehen, sofern die genannten Rahmenbedingungen für die freiwillige Mietpreisbegünstigung erfüllt werden. Die Mietpreisbegünstigung wird für die Dauer von 10 Jahren gewährt.

Die Vorhabenträger weisen zum Ersteinzug, Mieterwechsel und kalenderjährlich, spätestens bis zum 28.02. des jeweiligen Folgejahres, die eingeräumte Mietpreisbegünstigung gegenüber der Stadt Ulm nach.

§ 27 Photovoltaik

Die Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß § 8 des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg zur Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Die Festlegung einer extensiven Dachbegrünung insbesondere in Hinblick auf die Thematik der Regenwasserrückhaltung bleibt davon unberührt. Das Inbetriebnahmeprotokoll der Photovoltaikanlage wird der Abteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht vorgelegt.

§ 28 Wasserrecht (Hochwasserangepasstes Bauen, Grundwasserhaltung)

Das Vertragsgebiet liegt im Bereich einer Überflutungsfläche HQ-Extrem. Daher sind konkrete Maßnahmen zur Schadensminimierung vorzusehen. Darunter fallen Überlegungen hinsichtlich der Anlage/ Ausführung der Tiefgaragen-Zufahrt, zur Lage bzw. überflutungssicheren Ausführung der technischen Anlagen sowie Maßnahmen bei Öffnungen und Sockelzonen.

Die Gewässerrandstreifen sind naturnah inkl. fünf Baumstandorte entsprechend Anlage 2.25 herzustellen. Die Ausführungsplanung ist rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde und VGV-GF abzustimmen.

Beim Bau ist davon auszugehen, dass Gebäudeteile und Verbaumaßnahmen in das Grundwasser eingreifen. Eine bauzeitliche Grundwasserhaltung wird erforderlich werden. Diese ufernahen Bauarbeiten, die in das Grundwasser eingreifen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die parallel zum baurechtlichen Genehmigungsverfahren beantragt werden muss. Das Vorhaben muss dicht (weiße Wanne) und auftriebssicher ausgeführt werden.

Ein Weg mit ca. 2,50 m Breite am Gebäude entlang wird für Wartungs- und Pflegearbeiten am Gebäude vorgesehen. Der Weg sollte sickeroffen angelegt sein. Die Unterhaltspflege des Weges wird vom Eigentümer übernommen. Die Böschung entlang der Kleinen Blau wird nach Herstellung durch die Vorhabenträger von der Stadt gepflegt.

§ 29 Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets liegt die als archäologische Verdachtsfläche "Abgegangene Lohmühle" im Bereich der heutigen Bleichstraße 16. Inwieweit sich nach erneuter Überbauung des Geländes Reste der baulichen oder technischen Einrichtungen im Boden erhalten haben, ist nicht bekannt. Außerdem liegt hier die archäologische Verdachtsfläche "Courtine und Blaubeurer Tor der Reichsfestung Ulm". Der Wall wurde 1909 in Etappen in den Graben geschüttet und die übrigen Bauten abgebrochen. Erhalten haben sich die dreibogigen Durchlässe der Großen Blau durch Contreescarpe und Escarpenmauer und gut 100 m der Escarpenmauer an der Blau, desgleichen der äußere der zweibogigen Durchlässe für die Kleine Blau und das innere Blaubeurer Tor. Die übrigen Bereiche wurden vollständig überbaut. Da im Bereich der Blau alle Bauten auf Pfahlrosten errichtet wurden, ist mit Resten solcher Substruktionen zu rechnen.

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 einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, 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. Mehraufwendungen der Vorhabenträgern wegen des Denkmalschutzes gehen zu ihren eigenen Lasten.

Teil V Kostentragung § 30 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträger tragen 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 Vorhabenträger tragen 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) Etwaige Kosten für Provisorien bzw. Ersatzversorgungen von Leitungen der Fernwärme Ulm GmbH sind von den Vorhabenträgern zu tragen. Hauptleitungen sind nicht als Winterbau von November bis März / April vorzunehmen.
- (4) Die Kosten für die vertragsgemäße Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen nach §6 tragen die Vorhabenträger. Vor dem Hintergrund der durch die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen stattfindenden Aufwertung des Vertragsgebiets erstattet die Stadt der Vorhabenträger maximal 49 Prozent der nachgewiesenen erstattungsfähigen Herstellungskosten (brutto). Erstattungsfähige Herstellungskosten der öffentlichen Erschließungsanlagen im Sinne dieses Absatzes sind die tatsächlichen Herstellungskosten einschließlich der Honorare für Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe, Bauüberwachung und Objektbetreuung. Vorbehaltlich einer neuen Satzung eines

Sanierungsgebiets für den gegenständlichen Bereich wird die Beauftragung des Architektur- und Ingenieurbüros für die öffentlichen Erschließungsanlagen direkt durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH erfolgen. Die Vorhabenträger haben der Stadt die erstattungsfähigen Herstellungskosten durch Vorlage der Schlussrechnungen sowie der die Rechnung begründenden Unterlagen (Aufmaße, Lieferscheine, etc.) nachzuweisen. Abschlagszahlungen im Zuge des Baufortschritts sind möglich. Auch hier müssen die bis dahin entstandenen Kosten durch Vorlage der Rechnungen und dieser begründenden Unterlagen nachgewiesen werden. Weitere von der Stadt zum Zwecke der Überprüfung der Rechnungen benötigte Unterlagen sind auf jederzeitiges Verlangen an die Stadt zu übersenden.

- (5) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese durch die Vorhabenträger 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 tragen die Vorhabenträger.
- (7) Die Vorhabenträger tragen 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 tragen die Vorhabenträger die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle Maßnahmen gemäß § 21 dieses Vertrags, sofern nicht das Land oder der Bund zur Kostentragung verpflichtet ist.
- (10) Die Vorhabenträger tragen die Kosten für die gegebenenfalls erforderliche archäologische Untersuchung (§ 29) entsprechend einer zu treffenden Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.
- (11) Ferner tragen die Vorhabenträger die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 23 dieses Vertrags notwendig werden.
- (12) Die Vorhabenträger tragen die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen bzgl. Gassicherung gem. § 19 dieses Vertrags notwendig werden.
- (13) Die Vorhabenträger tragen die Kosten für die Entsorgung und Sanierung eventuell vorhandener Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen.

§ 31 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 den Vorhabenträgern 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 VI Schlussbestimmungen

§ 32 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bleichstraße 18-26", Plan Nr. 142.45 (Anlage 1) vom 21.02.2022 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 33 Finanzierungsbestätigung

Die Vorhabenträger haben 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 Vorhabenträger zu erwarten ist, dass diese die erforderlichen Eigenmittel aufbringt.

§ 34 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung der von ihr übernommenen Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen leisten die Vorhabenträger eine Sicherheitsleistung und zwar durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen und unwiderruflichen Bürgschaft (Anlage 7.1) eines als Zoll- und Steuerbürge zugelassenen Kreditinstituts mit Sitz innerhalb der Europäischen Union in Höhe von 150.000 € (in Worten: zweihundertfünfzigtausend 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 Mängelansprachebürgschaft (Anlage 7.2) 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 auszustellen und vor dem Satzungsbeschluss zu erbringen.
- (4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträger ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende eigene Forderungen oder Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträger 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 Vorhabenträger können 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. Haben die Vorhabenträger bereits eine Bürgschaft übergeben, so kann sie Zug um Zug gegen eine Abtretung nach S. 2 deren Herausgabe verlangen.

§ 35 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 Vorhabenträger, 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.

§ 36 Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträger verpflichten sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten (Weitergabepflicht). Die heutigen Vorhabenträger haften 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.

§ 37 Wechsel der Vorhabenträgerin, Veräußerung von Vertragsgrundstücken

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger gefährdet ist. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass dies insbesondere bei Zweifeln an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer neuen Vorhabenträgerin der Fall ist.
- (2) Die Vorhabenträger können 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 verpflichten sich die Vorhabenträger zur Eintragung einer entsprechenden Vormerkung nach § 883 BGB. Die Vorhabenträger weisen der Stadt die Eintragung dieser Vormerkung im Grundbuch vor dem Satzungsbeschluss nach.
- (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 Vorhabenträger ihre Bauverpflichtungen aus dem heutigen Durchführungsvertrag insoweit erfüllt haben.

§ 38 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 sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind. § 41 bleibt unberührt.

§ 39 Form, Ausfertigung

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

§ 40 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.

§ 41 Wirksamwerden

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Ulm, ____ . ____ . _____
Für die Stadt Ulm

Vertreten durch Peter Rimmele

Ulm, ____ . ____ . _____
Für BIM Immobilien GmbH & Co. KG

Vertreten durch Markus Schäfer

Ulm, ____ . ____ . _____
Für Competence Park ZWEI GmbH & Co. KG

Vertreten durch Paul Sutterlüty

Ulm, ____ . ____ . _____
Für Competence Park ZWEI GmbH & Co. KG

Vertreten durch Bernhard Ölz

Anlage 1 zum Durchführungsvertrag

Planbereich	Plan Nr.
142	45

Stadt Ulm Stadtteil West
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Bleichstraße 18-26

Stand: 21.02.2022

Bearbeitung:
 Stenshorn Kopp
 Architekten und Stadtplaner PartGmbH



Maßstab 1:500

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bleichstraße 18-26", Stadtteil Westen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS 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 In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S. 416)
BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 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 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss, zwingend ab dem 3. Obergeschoss,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich im Erdgeschoss,
- Im MU I Einzelhandelsbetriebe mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Nahversorgung ausschließlich im Erdgeschoss und mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² je Einzelhandelsnutzung,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungstätten 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.

1.1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen im Erdgeschoss auf der straßenabgewandten Seite zum Fluß hin orientiert.

1.1.1.4 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1 z.B. 1,0 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2 z.B. VI Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 z.B. OK= 501,50 Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4 Die festgesetzten Oberkanten (OK) können für Absturzsicherungen (z.B. Geländer) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und für technische Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten) bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m überschritten werden. Technische Aufbauten müssen 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

1.3.2 o offene Bauweise

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

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

1.4.1  Baugrenze

1.4.2  Baulinie

1.5 FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, KELLERRÄUME UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1  Fläche für Tiefgarage, Kellerräume und Technikräume

1.5.2  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

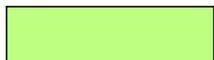
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1  Öffentliche Verkehrsfläche

1.6.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

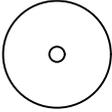
1.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1  Öffentliche Grünfläche

1.7.2 Die Lage der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche darf zur Anpassung an die örtliche Situation verändert werden.

1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1  Anpflanzung von Bäumen
Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.

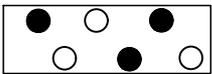
1.8.2 Pfg. 1 Pflanzgebot 1: An der gekennzeichneten Stelle ist ein Baum 1. Ordnung gemäß Artenliste in mind. 50 m³ durchwurzelbarem Baumsubstrat zu pflanzen. Qualität des Baumes Sol.Baum 4xv mDb Br 100-150 StU 20-25 Hoe 400-500

1.8.3 Pfg. 2 Pflanzgebot 2: An der gekennzeichneten Stelle ist ein Baum 2. Ordnung gemäß Artenliste in mind. 30 m³ durchwurzelbarem Baumsubstrat zu pflanzen. Qualität des Baumes Sol.Baum 4xv mDb Br 100-150 StU 20-25 Hoe 400-500

1.8.4 Artenliste:

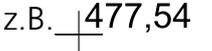
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Acer x freemanii `Autumn Blaze`	Ahorn `freemanii`
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Gleditsia japonica	Japanische Gleditschie
Ostrya carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Ginkgo biloba	Ginkgo
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Acer campestre `Huibers Elegant`	Feldahorn
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Zelkova serrata	Japanische Zelkove

1.8.5 Pfg. 3 Pflanzgebot 3: An den gekennzeichneten Stellen sind fünf Bäume der Baumarten *Alnus incana*, *Prunus padus* `Schloss Tiefurt` und *Ulmus `Lobel`* zu pflanzen. Qualität der Bäume H 3xv mDb m dgh. Leittr StU 18-20

1.8.6  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Stauden und Sträuchern: Für die Uferbegrünung sind standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden, wie z.B. *Lythrum* - Weiderich, *Ligularia* - Kreuzkraut, *Lysimachia* - Felberich, *Veronica* - Ehrenpreis, *Molinia* - Pfeifengras, *Deschampsia* - Schmiele.

1.8.7 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Flächen für Terrassen, Wege und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 10 cm betragen.

1.8.8 Innenhofflächen auf den Dächern des Erdgeschosses sind mit Ausnahme von Flächen für Terrassen, Wege und technische Aufbauten als Vegetationsflächen anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 20 cm betragen.

- 1.9 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN (SPEZIELLER ARTENSCHUTZ) (§ 44 BNatSchG)
- 1.9.1 Jegliche Bauarbeiten, v.a. Abrissarbeiten der Mauerreste und die Arbeiten am Uferrand der kleinen Blau, sind gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) auf einen Zeitraum zwischen Oktober und März, also außerhalb der Brutzeit zu begrenzen.
- 1.10 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.10.1 Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Loos & Partner vom 21.10.2020 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.10.2 Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, zu bemessen. Die DIN-Norm ist archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt oder kann beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.
- 1.10.3 Die zugrunde zu legenden Außenpegel, die Grundlage für die Lärmpegelbereiche und das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade können der schalltechnischen Untersuchung Gutachten 3/III/20 Bearbeitungsstand 21.10.2020 entnommen werden.
- 1.10.4 In schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, und in Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.
- 1.11 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 1.11.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.11.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Anzahl an Vollgeschossen und Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.11.3  Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG und § 29 WG
- 1.11.3.1 Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind die erforderlichen Wege am Gebäude (z.B. Zufahrt für Gewässerunterhalt, gärtnerische Pflege und Fassadenreinigung) entlang der angrenzenden Baugrenze mit einer Breite von maximal 2,50 m zulässig. Die Wege sind mit wasser-durchlässigen Belägen (z.B. Kiesflächen, Schotterrasen etc.) herzustellen.
- 1.11.4 Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 1.12 SONSTIGE DARSTELLUNGEN
- 1.12.1 z.B.  477,54 Bestandshöhe in Meter über NN im neuen System
- 1.12.2  Bestehende Gliederung des Straßenraums (nur nachrichtlich)

1.13 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
max. zulässige Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform

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

2.1 DACHGESTALTUNG

2.1.2 FD Flachdach

2.2 WERBEANLAGEN

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2 Pro Gewerbeeinheit ist maximal 1 Werbeanlage zulässig. Bei Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m² ist ausnahmsweise eine 2. Werbeanlage zulässig.

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

2.2.4 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

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

2.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.3.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht der Erschließung der Gebäude dienen, sind gärtnerisch anzulegen.

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

Im Freiflächengestaltungsplan sind folgende Inhalte darzustellen:

- vorgesehene Vegetation,
- befestigte Flächen mit Höhen, Oberflächen und deren Entwässerung,
- Einfriedungen und Nebenanlagen inkl. Höhen und Materialität.

2.4 MÜLLBEHÄLTER

2.4.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind im Gebäude zu integrieren.

3. HINWEISE

3.1 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET

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

3.2 Überflutungsfläche HQextrem

Der Bereich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Kleinen Blau ist als Überflutungsfläche HQextrem gekennzeichnet. Die Überflutungstiefe bei HQ-Extrem variiert, wobei i. M. von 0,60 Meter auszugehen ist. Konkrete Maßnahmen zur Schadensminimierung sind vorzusehen. Darunter fallen Überlegungen hinsichtlich einer adäquaten Tiefgargen-Zufahrt, die Verlegung oder eine überflutungssichere Ausführung der technischen Anlagen und Maßnahmen an Öffnungen und Sockelzone. Beim Bau einer Tiefgarage ist davon auszugehen, dass Gebäudeteile und Verbaumaßnahmen in das Grundwasser eingreifen, vermutlich wird auch eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich. Alle Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die parallel zum baurechtlichen Genehmigungsverfahren beantragt werden muss. Das Vorhaben muss zwingend dicht (weiße Wanne) und auftriebssicher ausgeführt werden.

3.3 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

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

Hinweis zur Archäologischen Denkmalpflege:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der archäologischen Verdachtsflächen "Abgegangene Lohmühle" (Listennr. 215), "Abgegangene Feldbefestigungen an der Blau" (Listennr. 248), "Abgegangener Kanal zwischen Kleiner und Großer Blau" (Listennr. 254). Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche ist trotz der modernen Überprägung des Areals durch die Bestandsbebauung und Vorkriegsbebauung mit baulichen Überresten zu rechnen, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist. Bei Bodeneingriffen, insbesondere durch die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefgarage, ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Außerdem fällt das Plangebiet in den Bereich des Blautals. Es ist nicht auszuschließen, dass im tieferen Untergrund mit einer vergleichbaren Fundsituation wie im Bereich von Blaustein mit der Feuchtbodensiedlung Ehrenstein gerechnet werden muss.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die geplante Neubaumaßnahme sollte frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege abgestimmt werden.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

3.4 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen. Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden bis 35 cm Tiefe die Prüfwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge.

3.5 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Für das Plangebiet wurde vom Geobüro Ulm eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese kommt zum Ergebnis, dass die Unterkante der zweigeschossigen Tiefgarage in organischen Schichten ca. 2,0-3,5 m über den tragfähigen Kiesen liegen wird. Eine Gründung auf den gering tragfähigen organischen Schichten scheidet für die geplante Bebauung grundsätzlich aus. In diesen Schichten ist außer hohen, lastabhängigen Setzungen auch mit langfristigen Setzungen durch die Zersetzung von organischem Material zu rechnen. Die Wohnanlage muss mit einer Tiefgründung in tragfähigen Schichten gegründet werden.

3.6 ALTLASTEN

Der Standort ist im Rahmen einer orientierenden Untersuchung 2007 und einer Baugrunduntersuchung 2018 altlastentechnisch erkundet worden. Die Ergebnisse der bisherigen Bodenproben können der Baugrunduntersuchung des GeoBüro Ulm entnommen werden. Darüber hinaus ist auf Grund der vergangenen gewerblichen Nutzungen, u.a. als Gerbereistandort in lokalen Bereichen mit entsorgungsrelevanten Verunreinigungen im Untergrund zu rechnen. Im Rahmen der Entsorgung sollten Parametergruppen der jüngeren Gerbereichemie wie DDT, Lindan und PCP analytisch im Auge behalten werden. Der Bodenaushub ist von einem Sachverständigen zu überwachen. Der Sachverständige ist vorab der Stadt Ulm Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mitzuteilen.

3.7 KAMPFMITTEL

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können im Untergrund Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kampfmittelbeseitigung einzuschalten.

3.8 GEBÄUDEGESTALTUNG

Material und Farbe der Fassaden, Fassadenöffnungen und der Dachdeckung werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und mit der Stadt Ulm abgestimmt.

3.9 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.

DICHTERVIERTEL ULM

Vorhaben und Erschließungspläne - Bleichstraße 18-26

Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

21.02.2022

B 2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

B 2.3
Rechtliche Grundlagen Grundstück

Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.1

Bebauungsstruktur - Grundstück

Stand 21.02.2022



- Gewässerkante Neu UK Böschung (lt. AV 10.07.2019)
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan (Stadt Ulm, 11.10.2018)
- Position Projekt
- Umgrenzung Plangebiet
- Baufeld A | B | C
- Gebäudeumriss Bestand
- Grundstücksgrenze
- Grundstücksgrenze Projekt
- Zonengrenze auf dem Grundstück
- Baulinie
- Grosser Grenzabstand
- Kleiner Grenzabstand
- unterirdischer Gebäudeabstand
- Gewässerabstandsbaulinie
- Waldabstandsbaulinie
- Maximale Gebäudehöhe
- Hauptstrasse
- Strassenname
- Höhengichtlinie
- Kote Terrain



D 4 GEBÄUDEHÜLLE

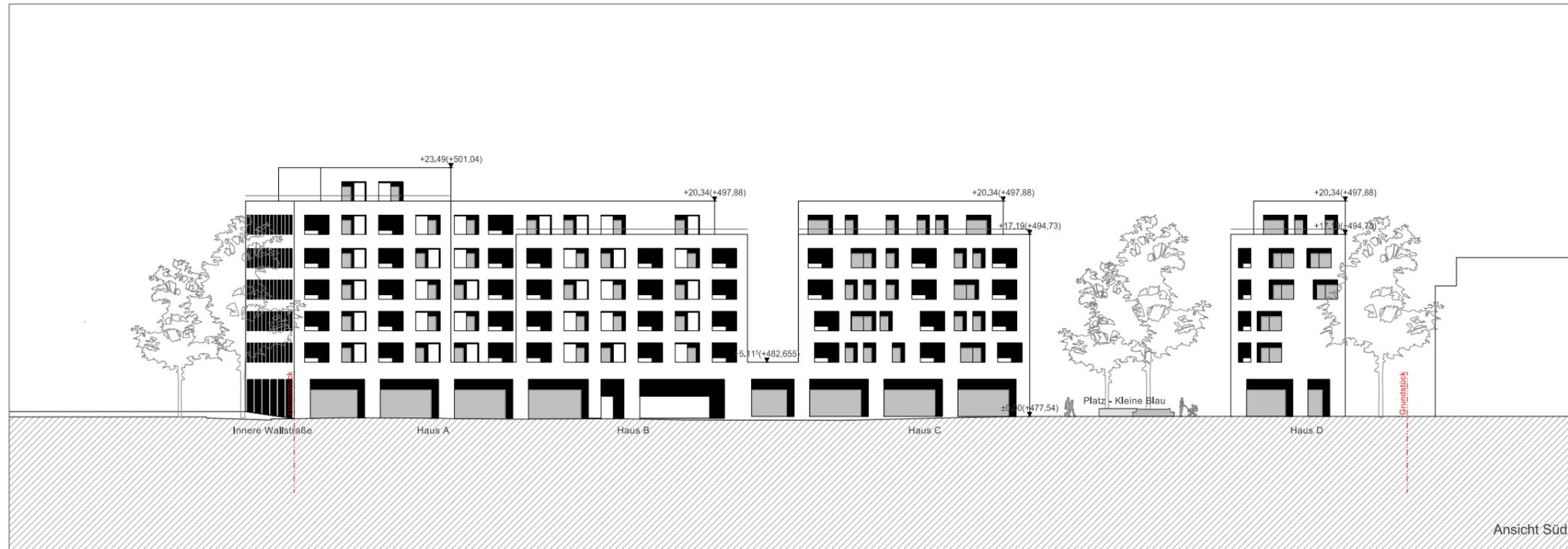
D 4.2.1 O3
Ansicht Süd

Vorhaben- und Erschließungsplan

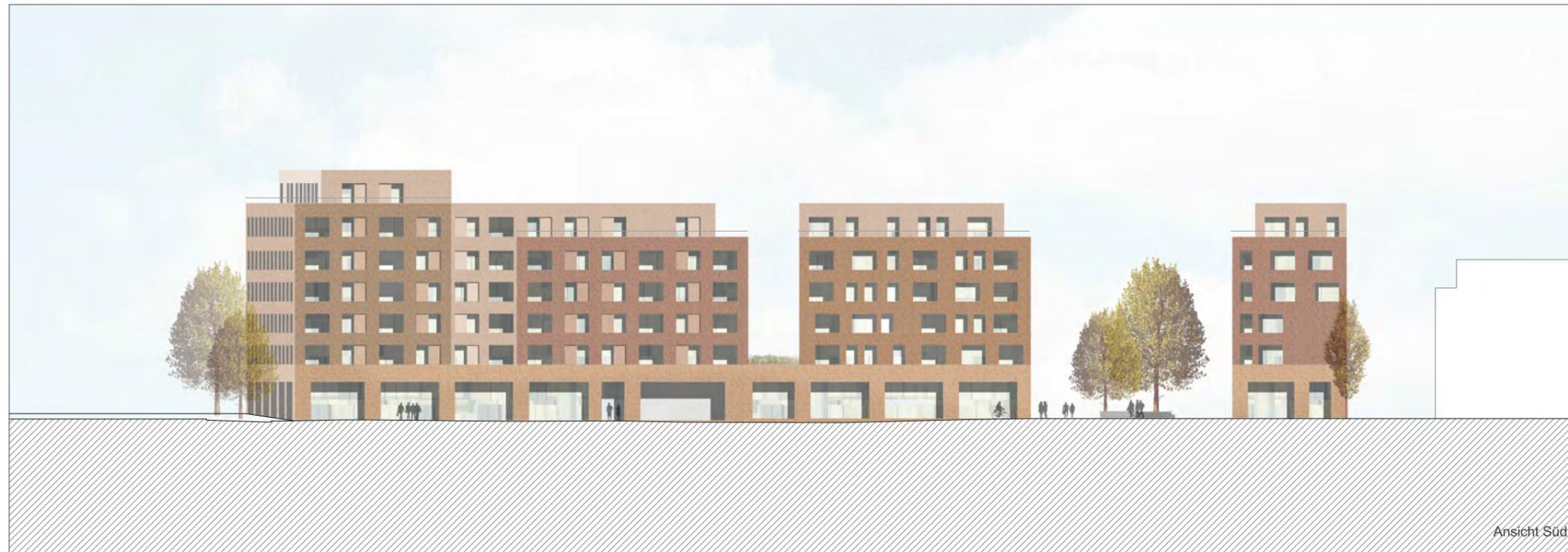
Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.2

Ansicht Süd

Stand 21.02.2022

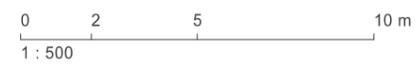


Ansicht Süd



Ansicht Süd

- Gewässerkante Neu UK Böschung (lt. AV 10.07.2019)
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan (Stadt Ulm, 11.10.2018)
- Terrain
- gewachsenes Terrain
- neues Terrain
- Gebäudeachse
- 438,20
Höhenkote Projekt



D 4 GEBÄUDEHÜLLE

D 4.2.1 O4
Ansicht West

Vorhaben- und Erschließungsplan

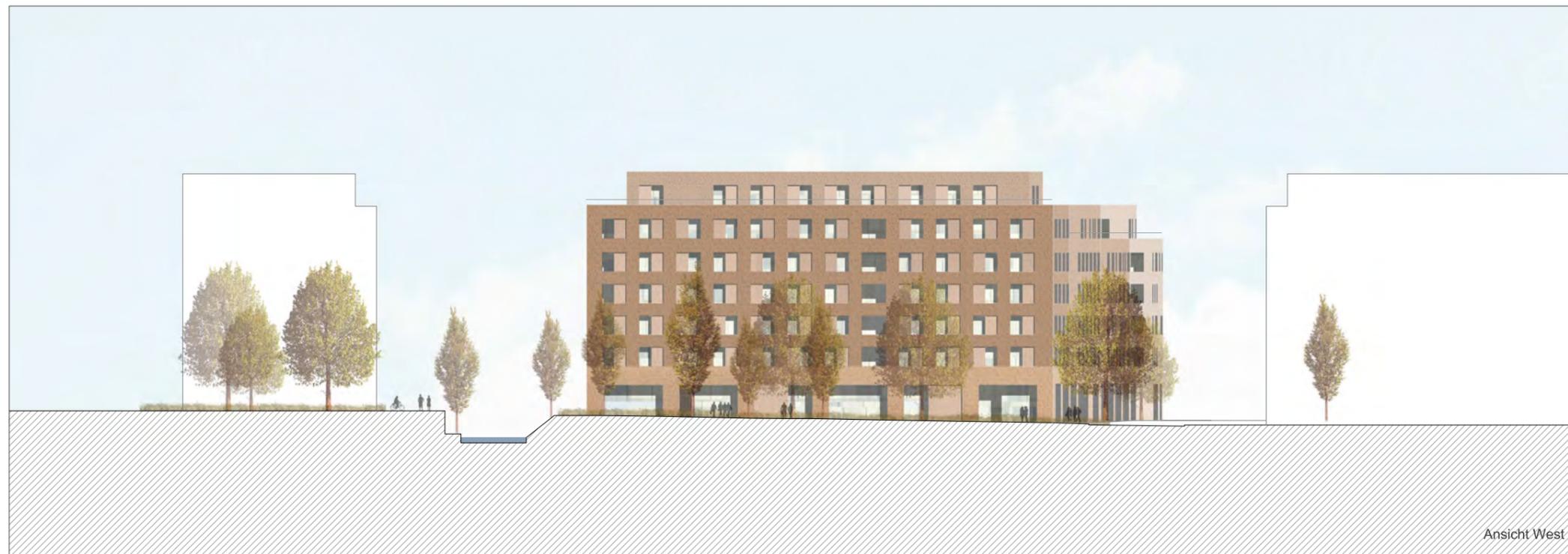
Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.3

Ansicht West

Stand 21.02.2022

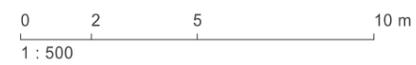


Ansicht West



Ansicht West

- Gewässerkante Neu UK Böschung (lt. AV 10.07.2019)
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan (Stadt Ulm, 11.10.2018)
- Terrain
- gewachsenes Terrain
- neues Terrain
- Gebäudeachse
- A 438.20
Höhenkote Projekt



D 4 GEBÄUDEHÜLLE

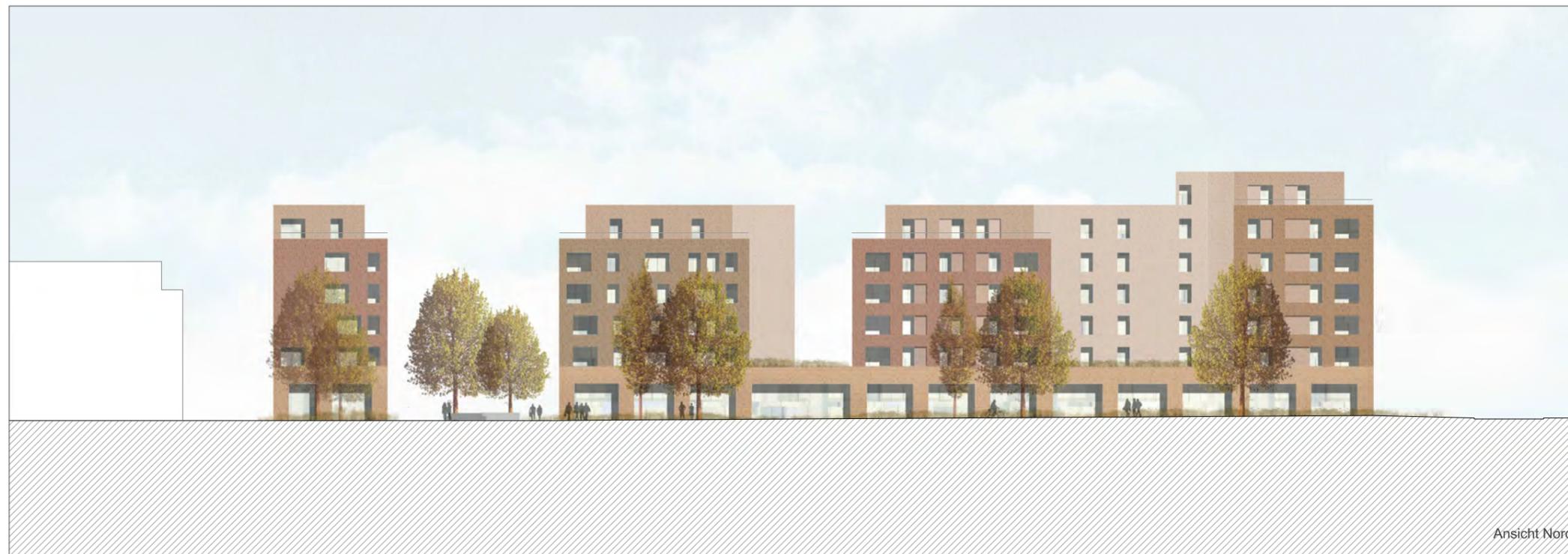
D 4.2.1 O1
Ansicht Nord

Vorhaben- und Erschließungsplan

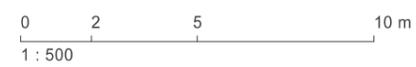
Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.4

Ansicht Nord

Stand 21.02.2022

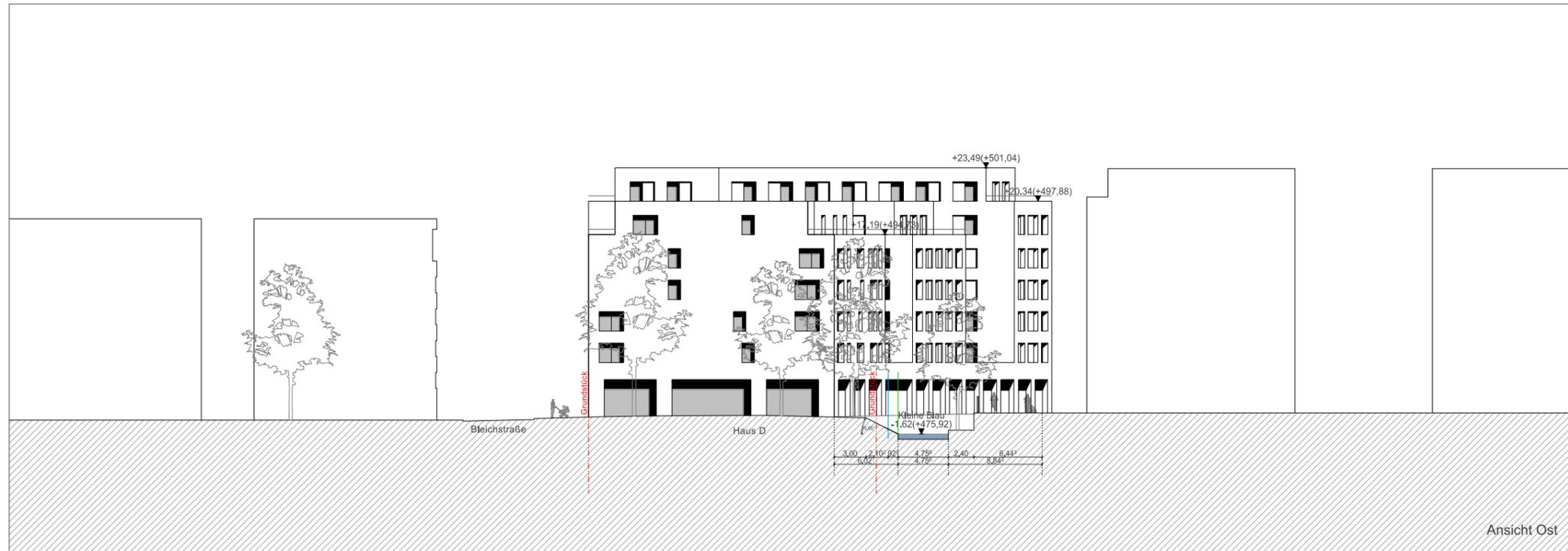


- Gewässerkante Neu UK Böschung (lt. AV 10.07.2019)
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan (Stadt Ulm, 11.10.2018)
- Terrain
- gewachsenes Terrain
- neues Terrain
- Gebäudeachse
- A 438,20
Höhenkote Projekt



D 4 GEBÄUDEHÜLLE

D 4.2.1 O2
Ansicht Ost



Vorhaben- und Erschließungsplan

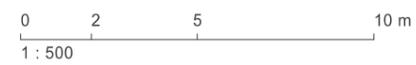
Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.5

Ansicht Ost

Stand 21.02.2022



- Gewässerkante Neu UK Böschung (lt. AV 10.07.2019)
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan (Stadt Ulm, 11.10.2018)
- ▨ Terrain
- ▨ gewachsenes Terrain
- ▨ neues Terrain
- Gebäudeachse
- ⓐ 438.20
Höhenkote Projekt



D 4 GEBÄUDEHÜLLE

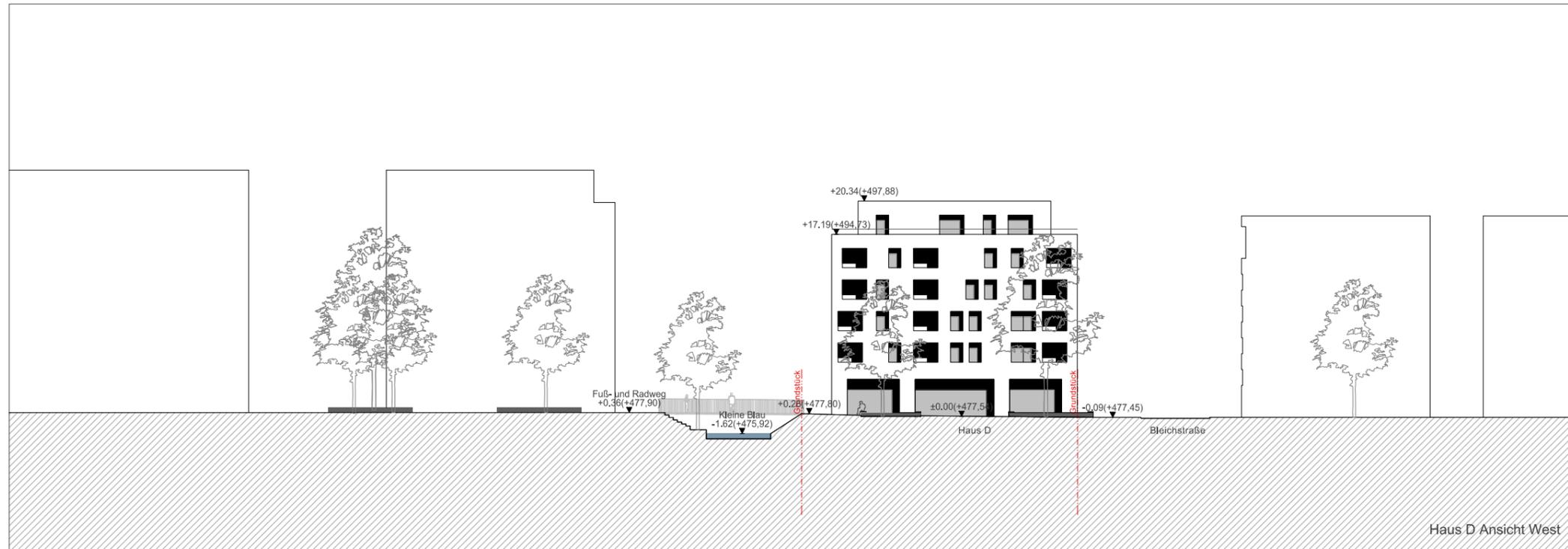
D 4.2.1 O5
Ansicht West Gebäude D

Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.6

Ansicht West Gebäude D

Stand 21.02.2022



- Gewässerkante Neu UK Böschung (lt. AV 10.07.2019)
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan (Stadt Ulm, 11.10.2018)
- Terrain
- gewachsenes Terrain
- neues Terrain
- Gebäudeachse
- A 438.20
Höhenkote Projekt



E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

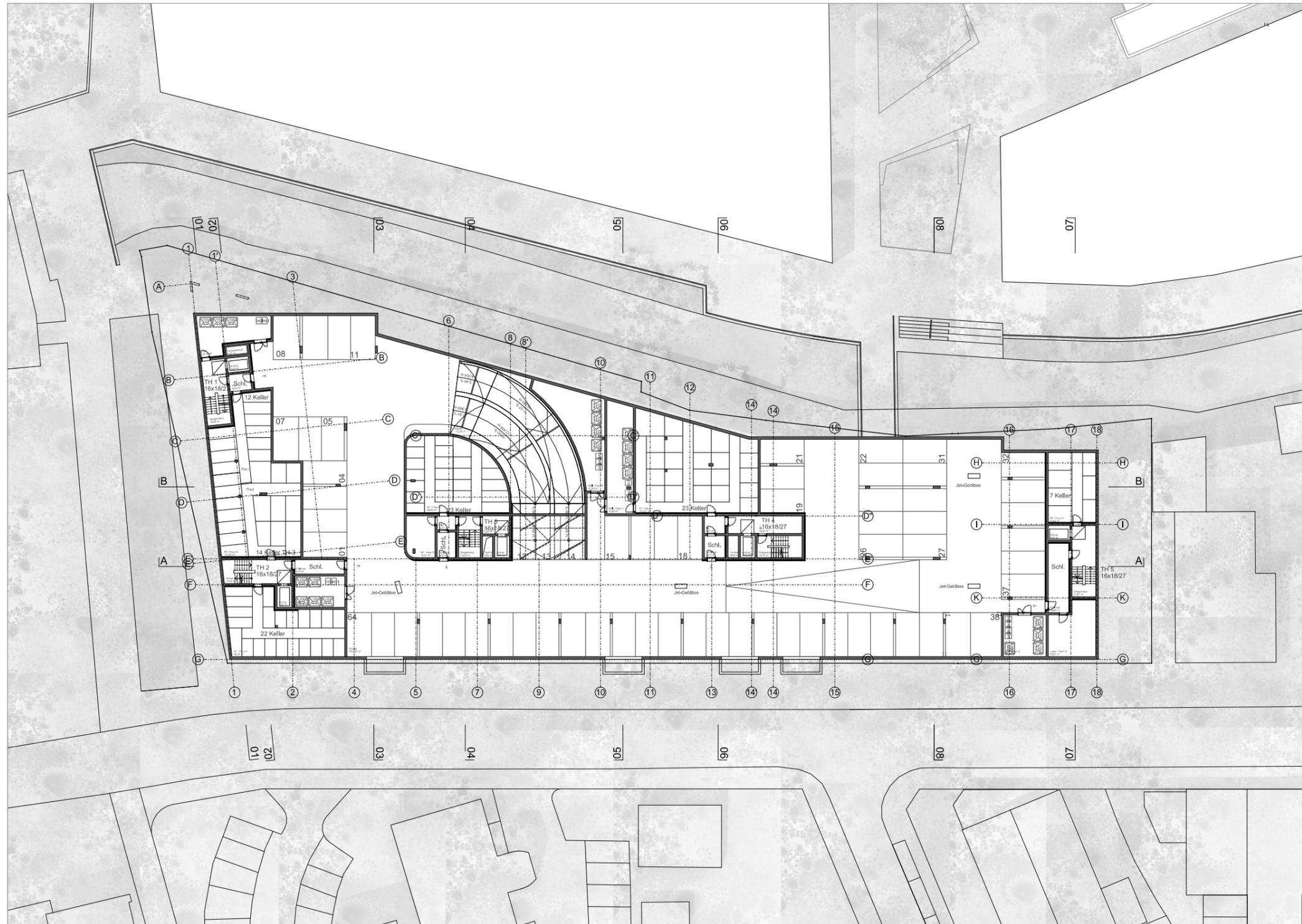
E 1.1.2 O₁
Grundriss - Ebene 98
Untergeschoss -02

Vorhaben- und Erschließungsplan

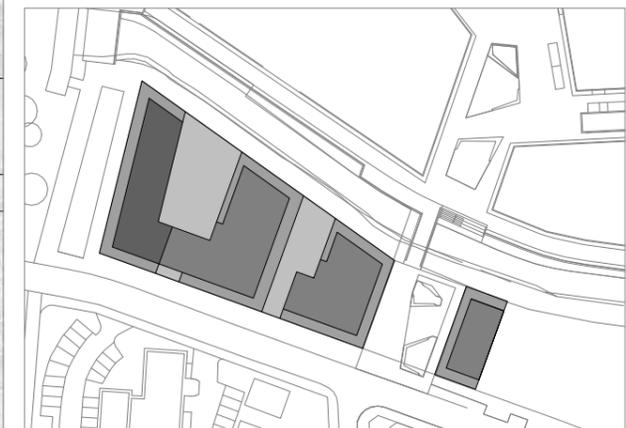
Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.7

Grundriss 2. Untergeschoss

Stand 21.02.2022



- Gewässerkante Neu UK Böschung
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan
- Gebäudeachse
- Ausbauraster
- Schnittführungslinie
- Wand bzw. Stütze, tragend
- Wand bzw. Stütze, nicht tragend
- GK Innenwände
- Glaswände
- Treppen Vorderkante Belag
- GK Brüstung in Aufsicht
- Geländer
- GK Sturz
- B F C Bezeichnungen Abstellplätze
- Innentüren - Öffnungsrichtung
- Küchenmöblierung
- Sanitärmöblierung
- allgemeine Einrichtung



E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

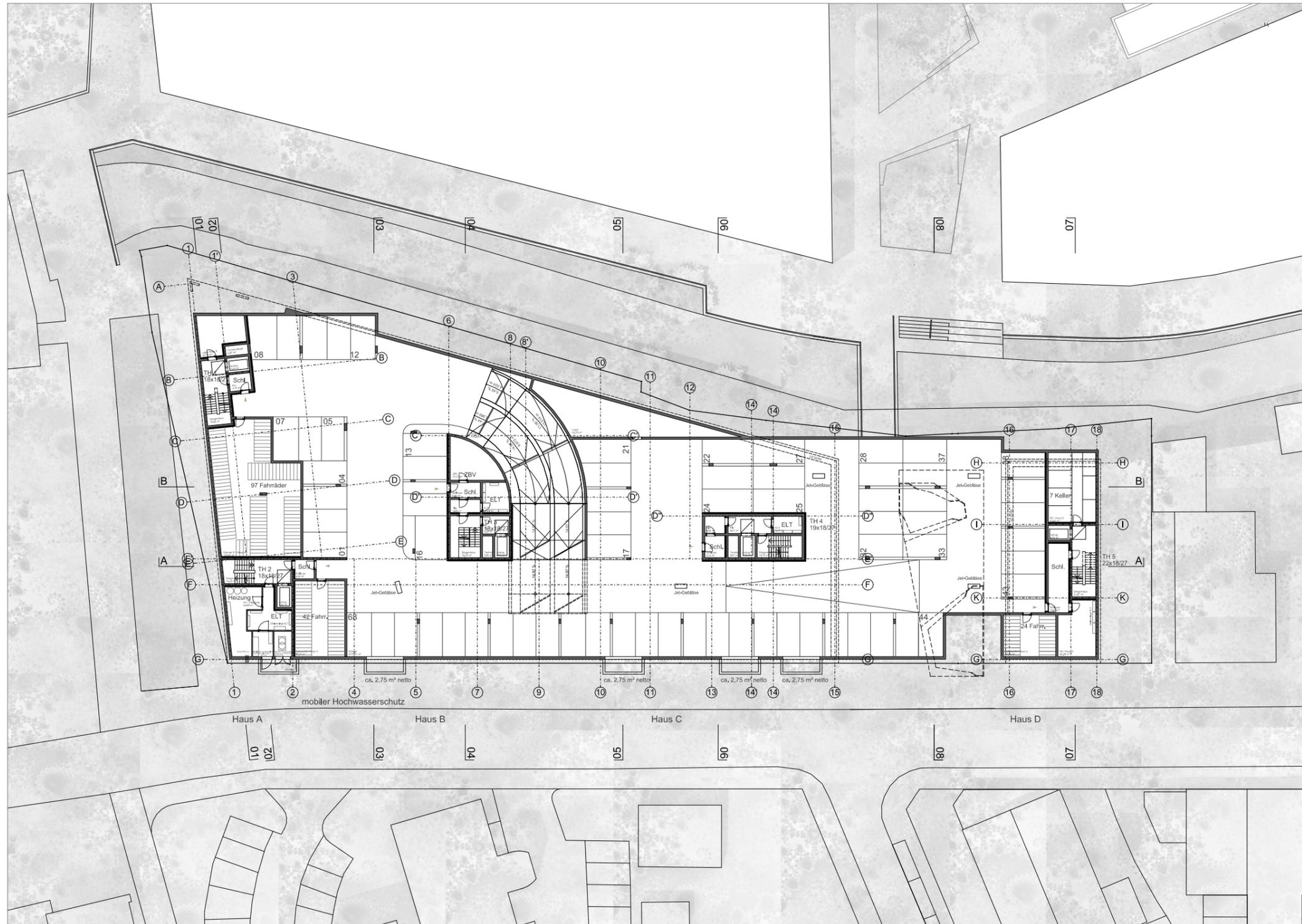
E 1.1.2 O₂
Grundriss - Ebene 99
Untergeschoss -01

Vorhaben- und Erschließungsplan

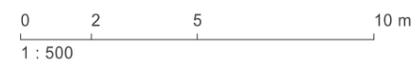
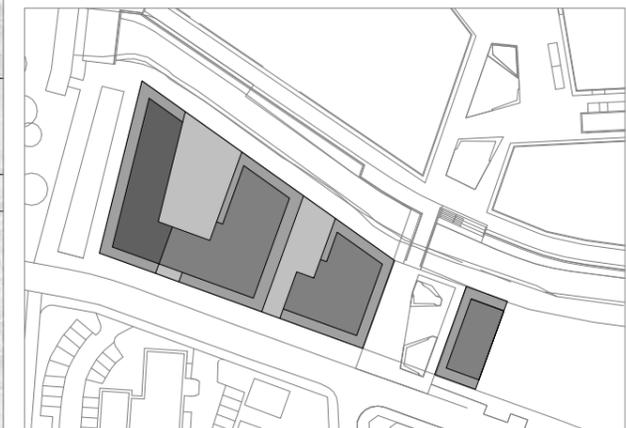
Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.8

Grundriss 1. Untergeschoss

Stand 21.02.2022



- Gewässerkante Neu UK Böschung
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan
- Gebäudeachse
- Ausbauraster
- Schnittführungslinie
- Wand bzw. Stütze, tragend
- Wand bzw. Stütze, nicht tragend
- GK Innenwände
- Glaswände
- Treppen Vorderkante Belag
- GK Brüstung in Aufsicht
- Geländer
- GK Sturz
- B F C Bezeichnungen Abstellplätze
- D M Innentüren - Öffnungsrichtung
- Küchenmöblierung
- Sanitärmöblierung
- allgemeine Einrichtung



E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

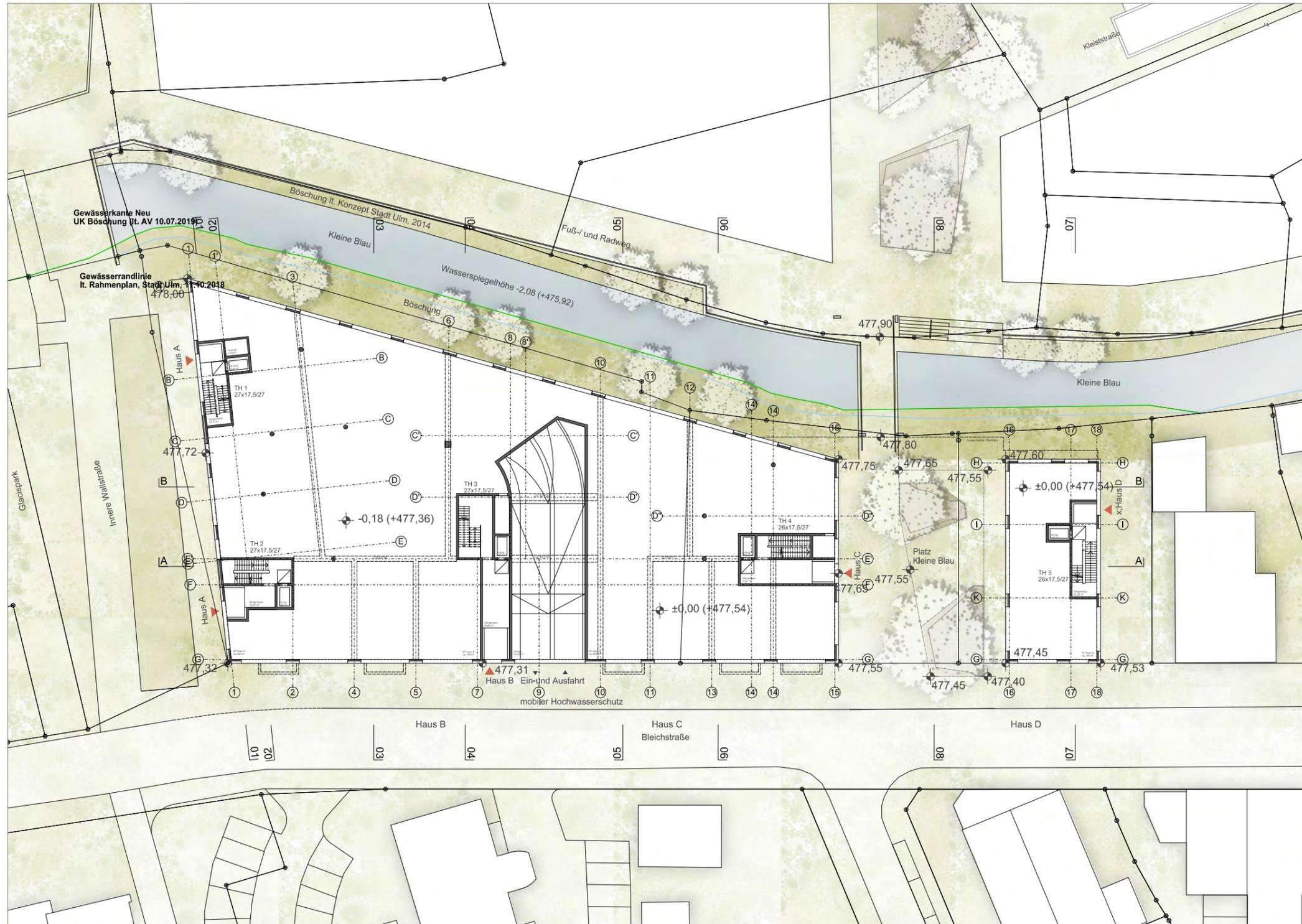
E 1.1.2 O₃
Grundriss - Ebene 00

Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.9

Grundriss Erdgeschoss

Stand 21.02.2022



- Gewässerkante Neu UK Böschung
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan
- (A) Gebäudeachse
- - - Ausbauraster
- ⌋ Schnittführungslinie
- █ Wand bzw. Stütze, tragend
- ▒ Wand bzw. Stütze, nicht tragend
- GK Innenwände
- Glaswände
- Treppen Vorderkante Belag
- GK Brüstung in Aufsicht
- Geländer
- GK Sturz
- B, F, C Bezeichnungen Abstellplätze
- ∩ Innentüren - Öffnungsrichtung
- ☺ Küchenmöblierung
- ☺ Sanitärmöblierung
- ☺ allgemeine Einrichtung



E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

E 1.1.2 O₄
Grundriss - Ebene 01

Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.10

Grundriss 1. Obergeschoss

Stand 21.02.2022



- Gewässerkante Neu UK Böschung
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan
- Gebäudeachse
- Ausbauraster
- Schnittführungslinie
- Wand bzw. Stütze, tragend
- Wand bzw. Stütze, nicht tragend
- GK Innenwände
- Glaswände
- Treppen Vorderkante Belag
- GK Brüstung in Aufsicht
- Geländer
- GK Sturz
- B F C Bezeichnungen Abstellplätze
- Innentüren - Öffnungsrichtung
- Küchenmöblierung
- Sanitärmöblierung
- allgemeine Einrichtung



E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

E 1.1.2 O₅
Grundriss - Ebene 02

Vorhaben- und Erschließungsplan

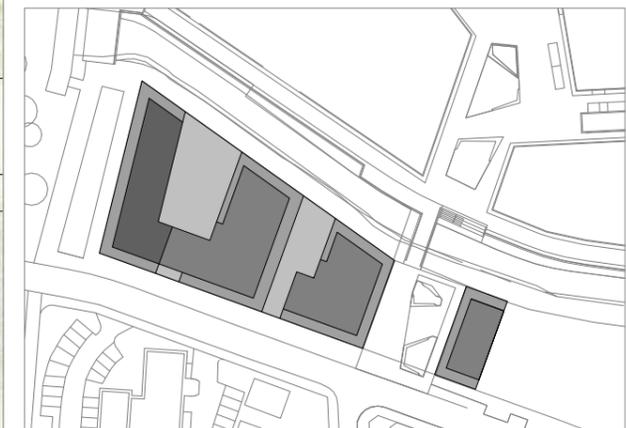
Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.11

Grundriss 2. Obergeschoss

Stand 21.02.2022



- Gewässerkante Neu UK Böschung
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan
- Gebäudeachse
- Ausbauraster
- Schnittführungslinie
- Wand bzw. Stütze, tragend
- Wand bzw. Stütze, nicht tragend
- GK Innenwände
- Glaswände
- Treppen Vorderkante Belag
- GK Brüstung in Aufsicht
- Geländer
- GK Sturz
- Bezeichnungen Abstellplätze
- Innentüren - Öffnungsrichtung
- Küchenmöblierung
- Sanitärmöblierung
- allgemeine Einrichtung



E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

E 1.1.2 O₆
Grundriss - Ebene 03

Vorhaben- und Erschließungsplan

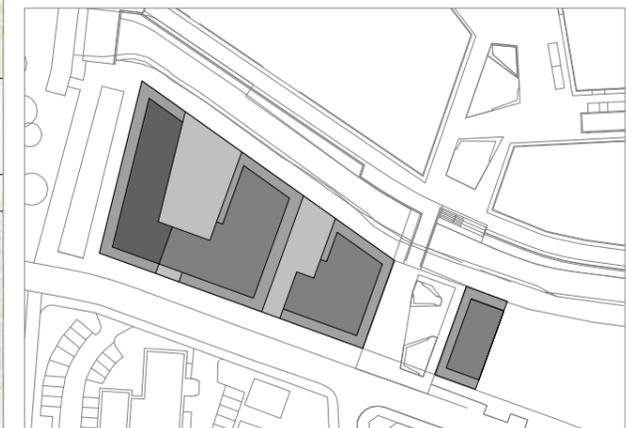
Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.12

Grundriss 3. Obergeschoss

Stand 21.02.2022



- Gewässerkante Neu UK Böschung
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan
- Gebäudeachse
- Ausbauraster
- Schnittführungslinie
- Wand bzw. Stütze, tragend
- Wand bzw. Stütze, nicht tragend
- GK Innenwände
- Glaswände
- Treppen Vorderkante Belag
- GK Brüstung in Aufsicht
- Geländer
- GK Sturz
- Bezeichnungen Abstellplätze
- Innentüren - Öffnungsrichtung
- Küchenmöblierung
- Sanitärmöblierung
- allgemeine Einrichtung



E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

E 1.1.2 O₇
Grundriss - Ebene 04

Vorhaben- und Erschließungsplan

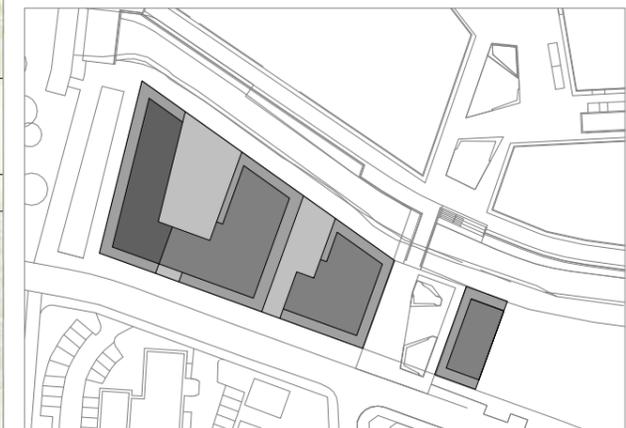
Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.13

Grundriss 4. Obergeschoss

Stand 21.02.2022



- Gewässerkante Neu UK Böschung
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan
- Gebäudeachse
- Ausbauraster
- Schnittführungslinie
- Wand bzw. Stütze, tragend
- Wand bzw. Stütze, nicht tragend
- GK Innenwände
- Glaswände
- Treppen Vorderkante Belag
- GK Brüstung in Aufsicht
- Geländer
- GK Sturz
- Bezeichnungen Abstellplätze
- Innentüren - Öffnungsrichtung
- Küchenmöblierung
- Sanitärmöblierung
- allgemeine Einrichtung



E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

E 1.1.2 O₈
Grundriss - Ebene 05

Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.14

Grundriss 5. Obergeschoss

Stand 21.02.2022



- Gewässerkante Neu UK Böschung
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan
- Gebäudeachse
- Ausbauraster
- Schnittführungslinie
- Wand bzw. Stütze, tragend
- Wand bzw. Stütze, nicht tragend
- GK Innenwände
- Glaswände
- Treppen Vorderkante Belag
- GK Brüstung in Aufsicht
- Geländer
- GK Sturz
- Bezeichnungen Abstellplätze
- Innentüren - Öffnungsrichtung
- Küchenmöblierung
- Sanitärmöblierung
- allgemeine Einrichtung



E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

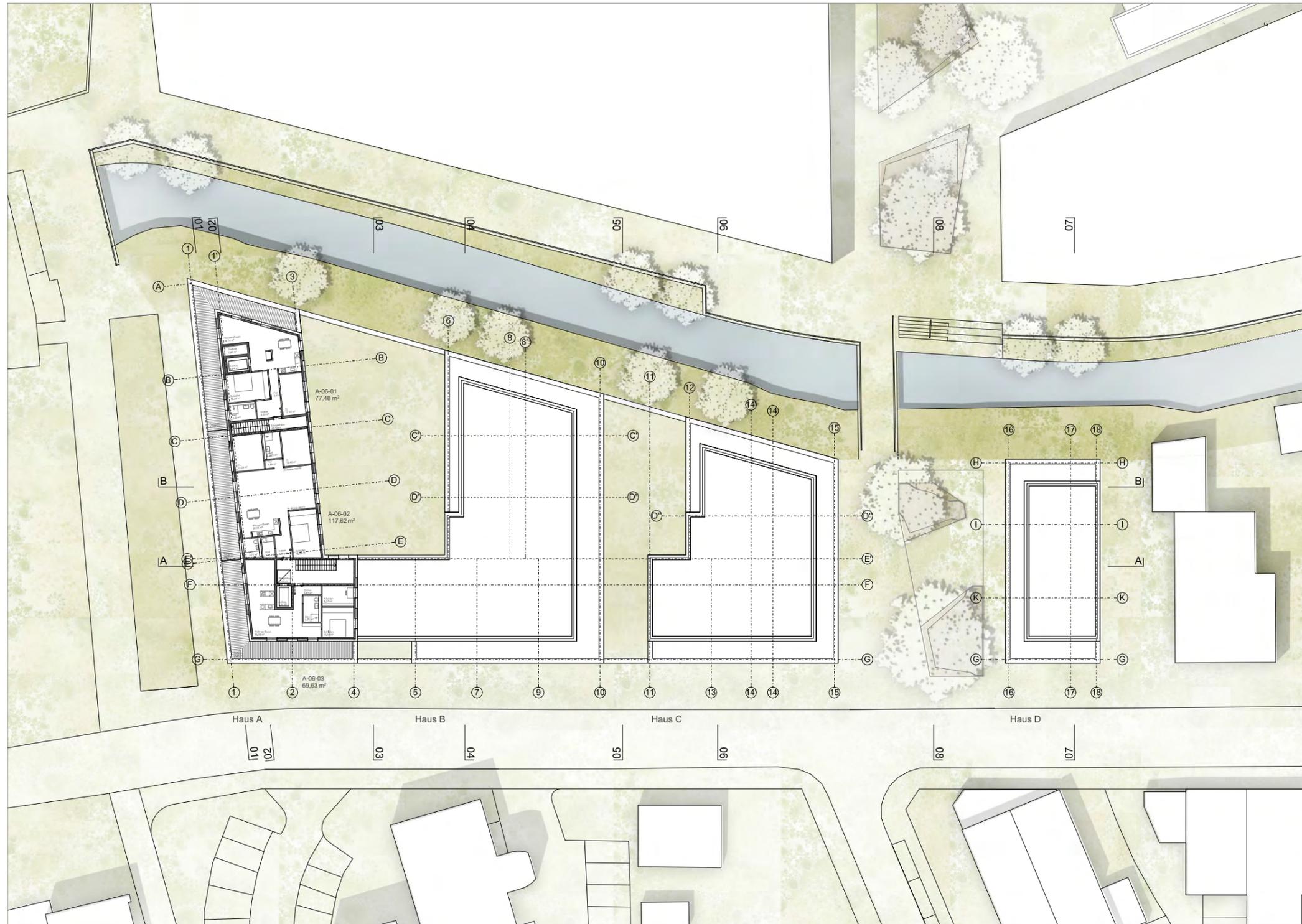
E 1.1.2 O₉
Grundriss - Ebene 06

Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.15

Grundriss 6. Obergeschoss

Stand 21.02.2022



- Gewässerkante Neu UK Böschung
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan
- Gebäudeachse
- Ausbauraster
- Schnittführungslinie
- Wand bzw. Stütze, tragend
- Wand bzw. Stütze, nicht tragend
- GK Innenwände
- Glaswände
- Treppen Vorderkante Belag
- GK Brüstung in Aufsicht
- Geländer
- GK Sturz
- Bezeichnungen Abstellplätze
- Innentüren - Öffnungsrichtung
- Küchenmöblierung
- Sanitärmöblierung
- allgemeine Einrichtung



E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

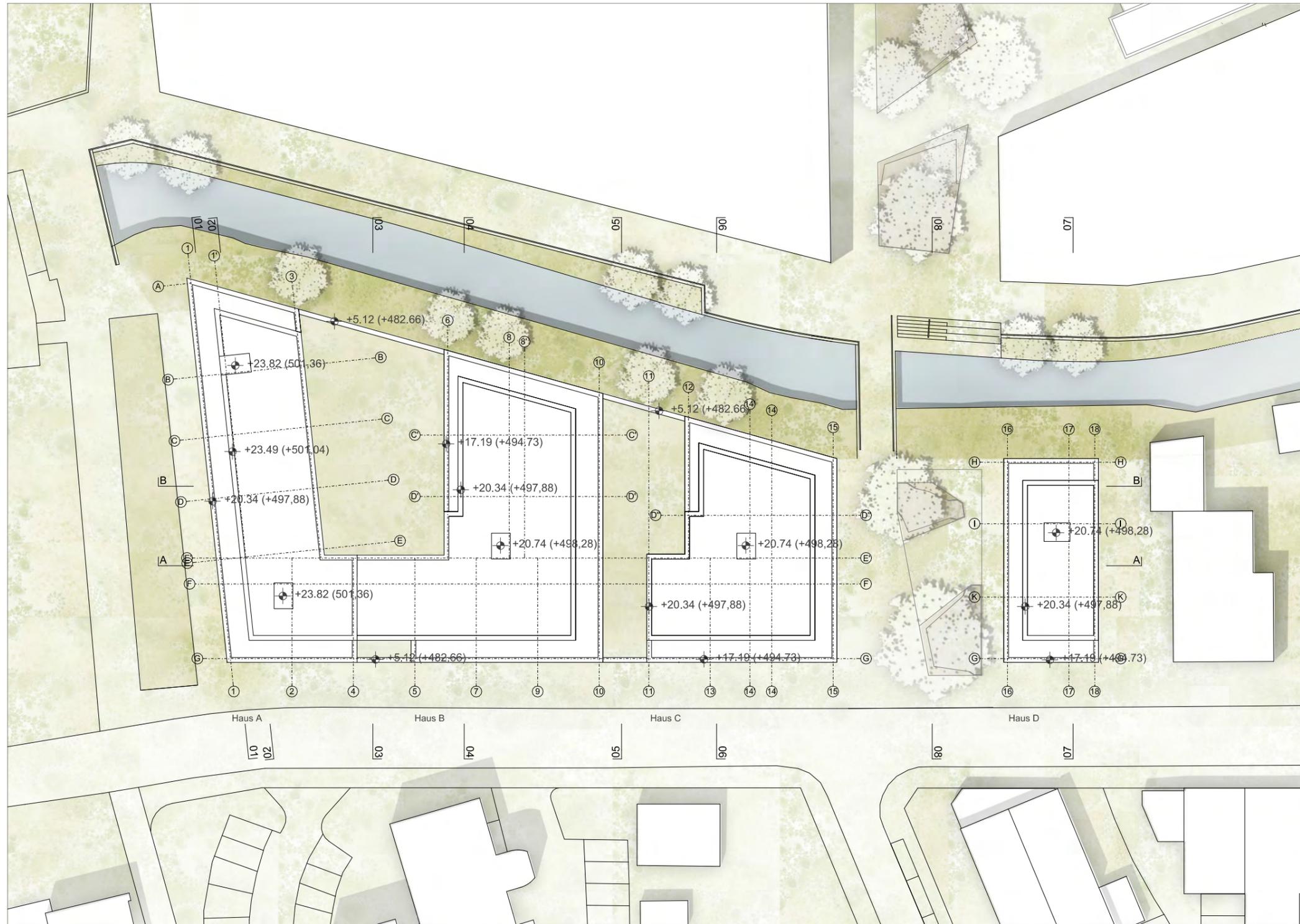
E 1.1.2 O₁₀
Dachaufsicht

Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.16

Dachaufsicht

Stand 21.02.2022

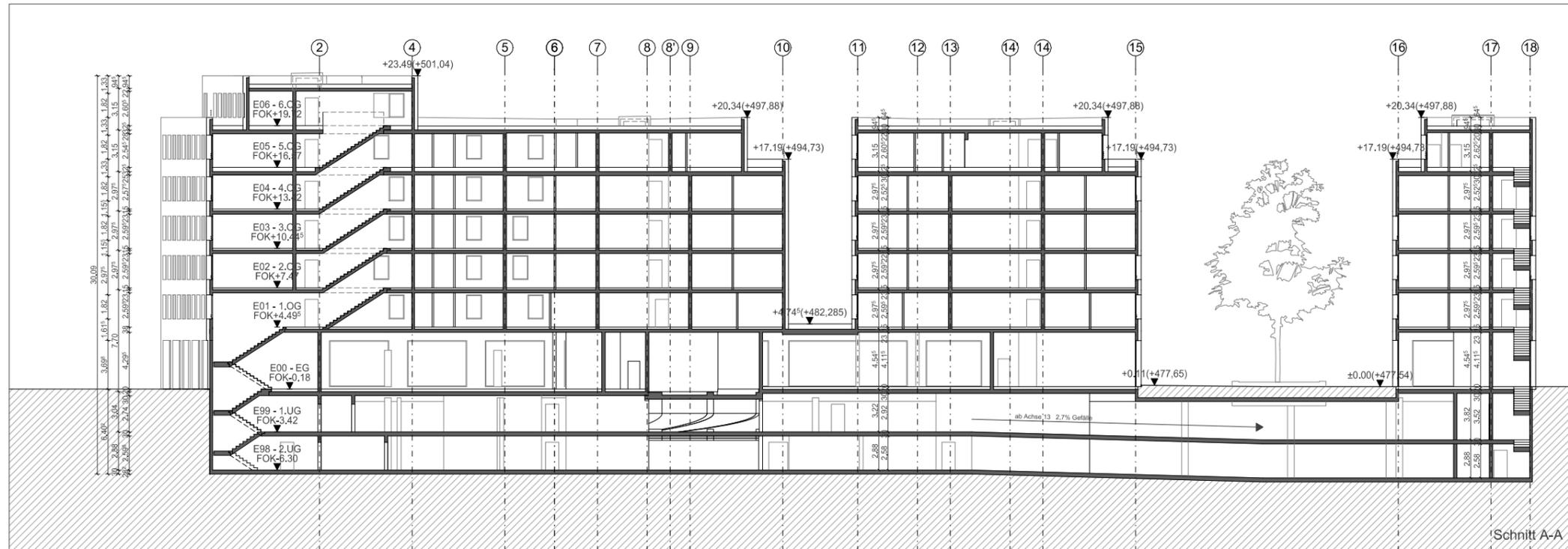


- Gewässerkante Neu UK Böschung
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan
- Gebäudeachse
- Ausbauraster
- Schnittführungslinie
- Wand bzw. Stütze, tragend
- Wand bzw. Stütze, nicht tragend
- GK Innenwände
- Glaswände
- Treppen Vorderkante Belag
- GK Brüstung in Aufsicht
- Geländer
- GK Sturz
- Bezeichnungen Abstellplätze
- Innentüren - Öffnungsrichtung
- Küchenmöblierung
- Sanitärmöblierung
- allgemeine Einrichtung



E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

E 1.1.2 O₁ ff
Schnitt A-A, Schnitt B-B



Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.17

Schnitt A-A, Schnitt B-B

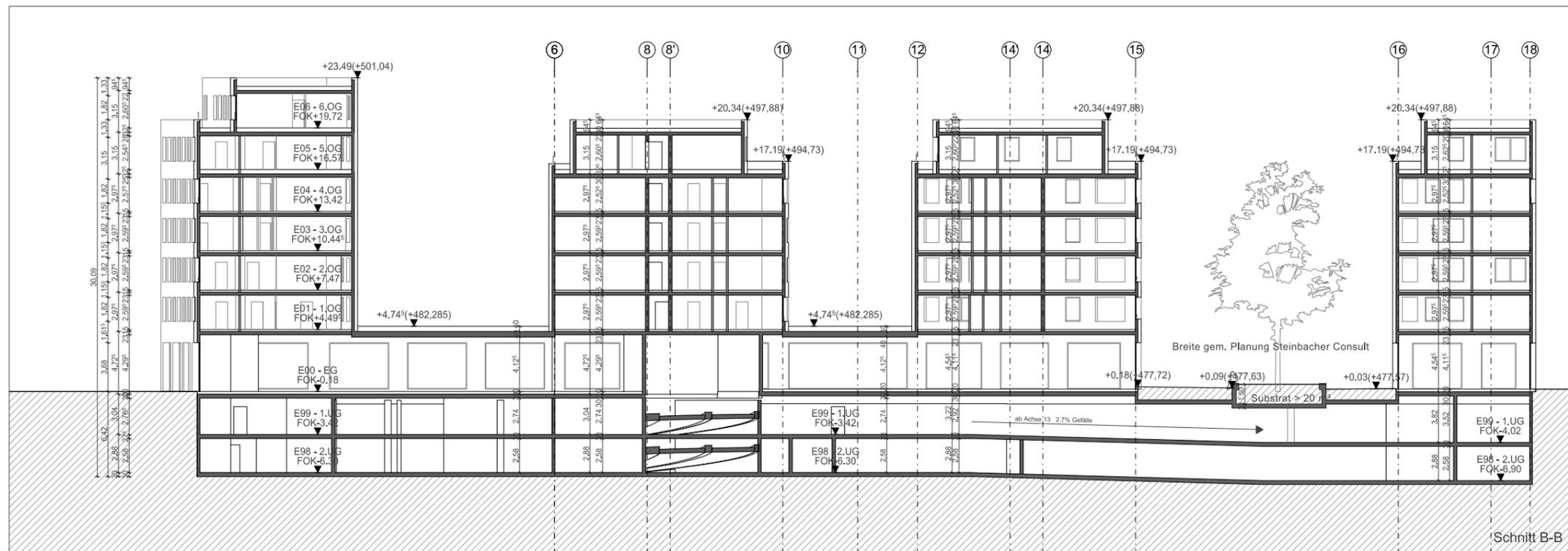
Stand 21.02.2022

- Gewässerkante Neu UK Böschung (lt. AV 10.07.2019)
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan (Stadt Ulm, 11.10.2018)
- Gebäudeachse
- Ausbauraster
- neue Terrainlinie inkl. Kotierung
- gewachsene Terrainlinie
- Schraffur Terrain

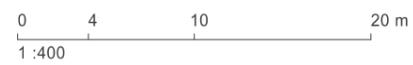
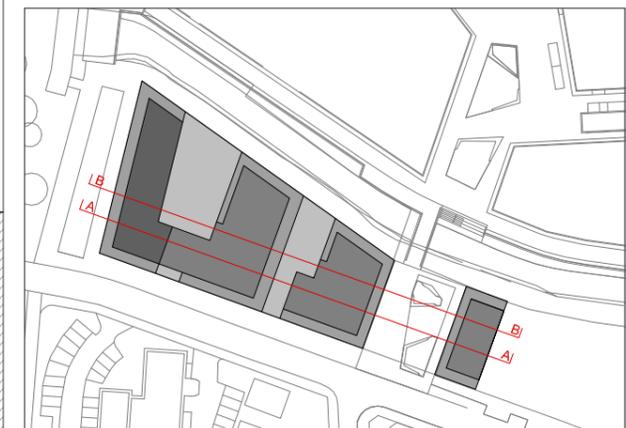
- Wand bzw. Stütze, tragend
- Wand bzw. Stütze, nicht tragend

- Abhangdecke
- GK Innenwände
- Glaswände
- Bodenaufbau inkl. Belag
- GK Brüstung in Ansicht
- Geländer
- Verkleidungen geschnitten, Holz
- Verkleidungen geschnitten, Glas
- Verkleidungen geschnitten, Metall
- Verkleidungen geschnitten, Putz

Innentüren Schnitt - Ansicht

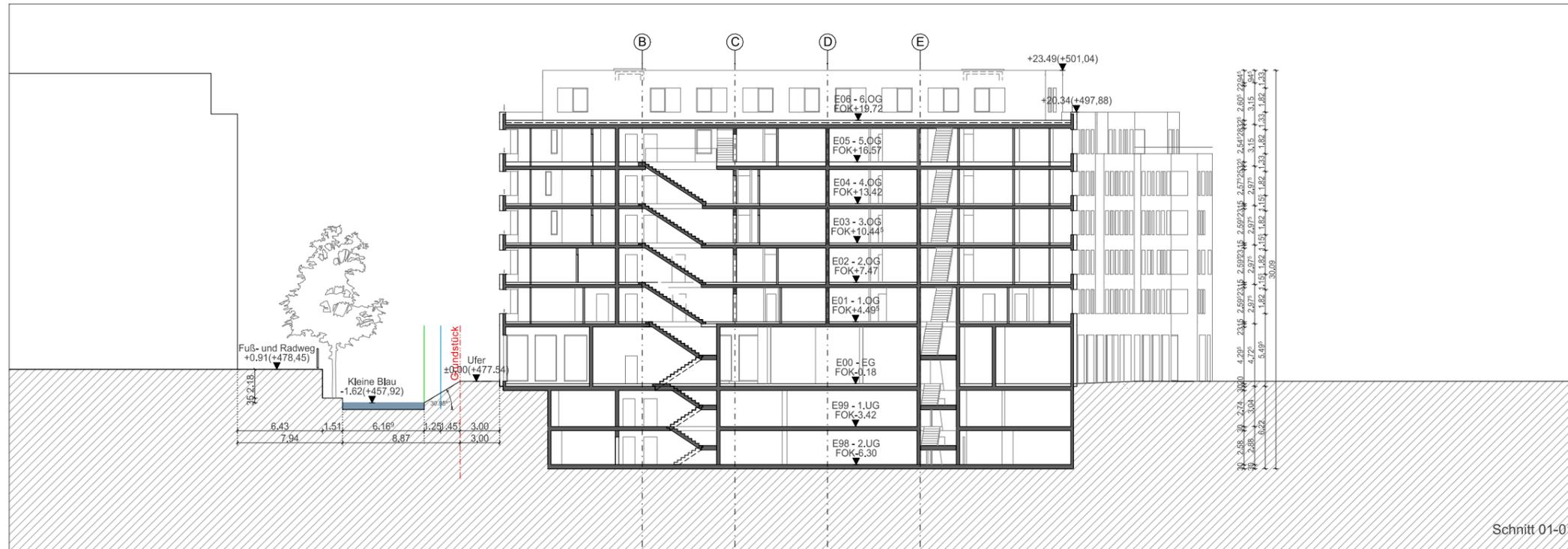


Schnitt B-B



E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

E 1.1.2 O₂ ff
Schnitt 01-01, Schnitt 02-02



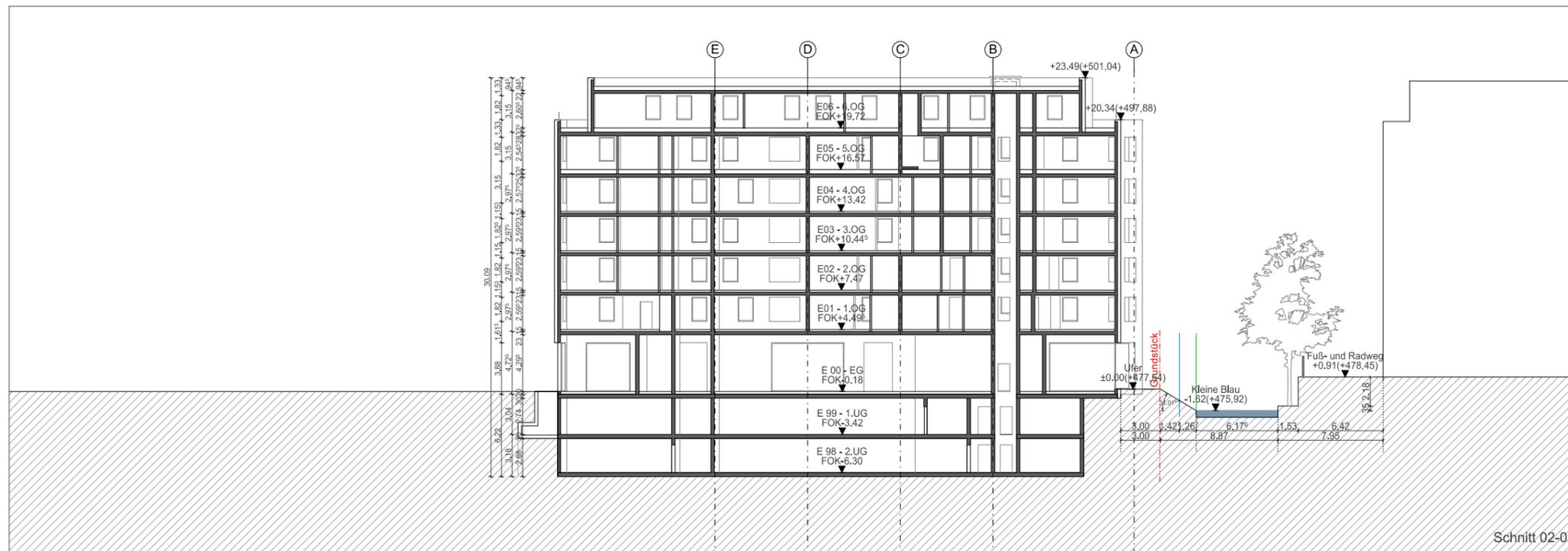
Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.18

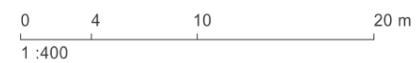
Schnitt 01-01, Schnitt 02-02

Stand 21.02.2022

- Gewässerkante Neu UK Böschung (lt. AV 10.07.2019)
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan (Stadt Ulm, 11.10.2018)
- Gebäudeachse
- Ausbauraster
- neue Terrainlinie inkl. Kotierung
- gewachsene Terrainlinie
- Schraffur Terrain
- Wand bzw. Stütze, tragend
- Wand bzw. Stütze, nicht tragend
- Abhangdecke
- GK Innenwände
- Glaswände
- Bodenaufbau inkl. Belag
- GK Brüstung in Ansicht
- Geländer
- Verkleidungen geschnitten, Holz
- Verkleidungen geschnitten, Glas
- Verkleidungen geschnitten, Metall
- Verkleidungen geschnitten, Putz
- Innentüren Schnitt - Ansicht

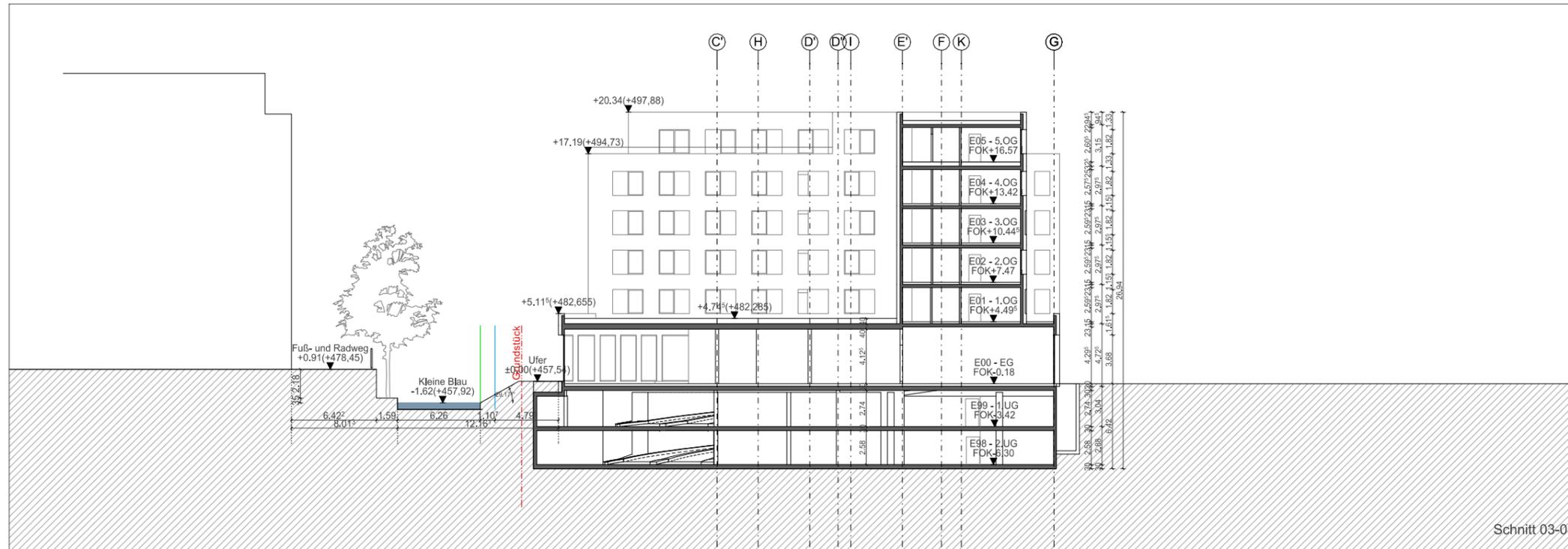


Schnitt 02-02

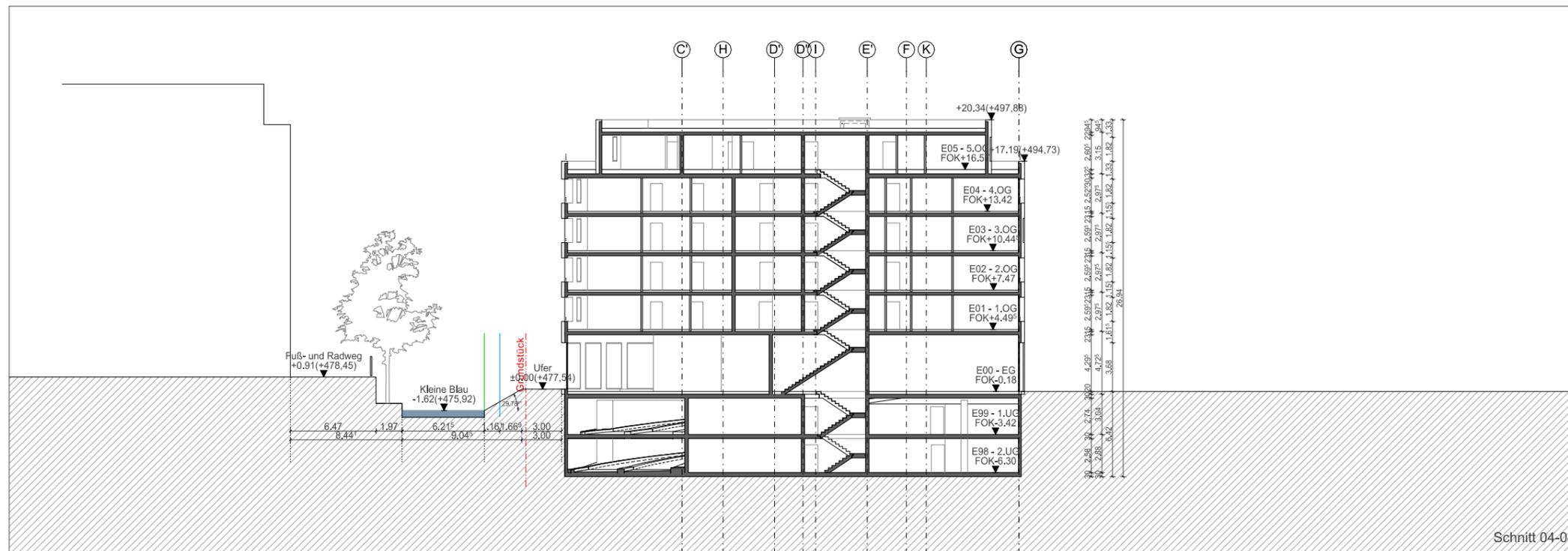


E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

E 1.1.2 O₃ ff
Schnitt 03-03, Schnitt 04-04



Schnitt 03-03



Schnitt 04-04

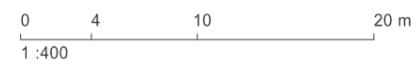
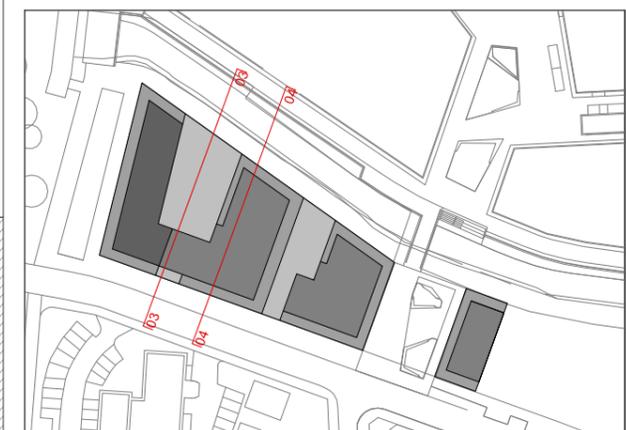
Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.19

Schnitt 03-03, Schnitt 04-04

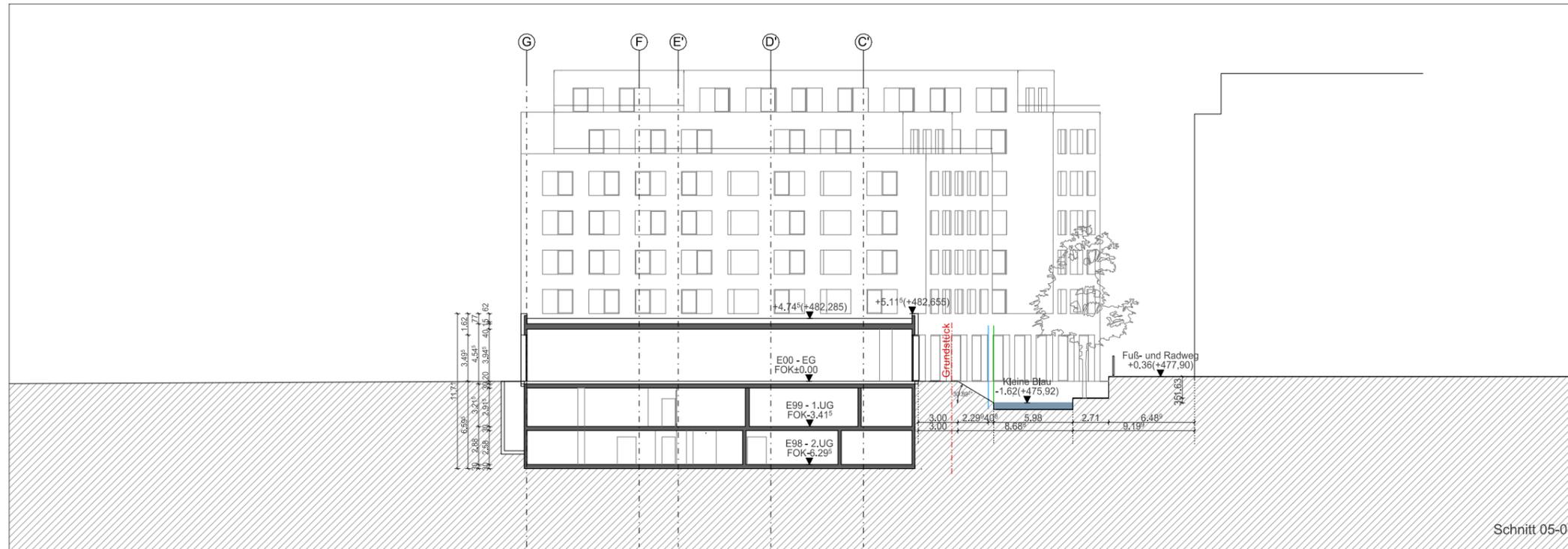
Stand 21.02.2022

- Gewässerkante Neu UK Böschung (lt. AV 10.07.2019)
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan (Stadt Ulm, 11.10.2018)
- Gebäudeachse
- Ausbauraster
- neue Terrainlinie inkl. Kotierung
- gewachsene Terrainlinie
- Schraffur Terrain
- Wand bzw. Stütze, tragend
- Wand bzw. Stütze, nicht tragend
- Abhangdecke
- GK Innenwände
- Glaswände
- Bodenaufbau inkl. Belag
- GK Brüstung in Ansicht
- Geländer
- Verkleidungen geschnitten, Holz
- Verkleidungen geschnitten, Glas
- Verkleidungen geschnitten, Metall
- Verkleidungen geschnitten, Putz
- Innentüren Schnitt - Ansicht



E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

E 1.1.2 O₄ ff
Schnitt 05-05, Schnitt 06-06



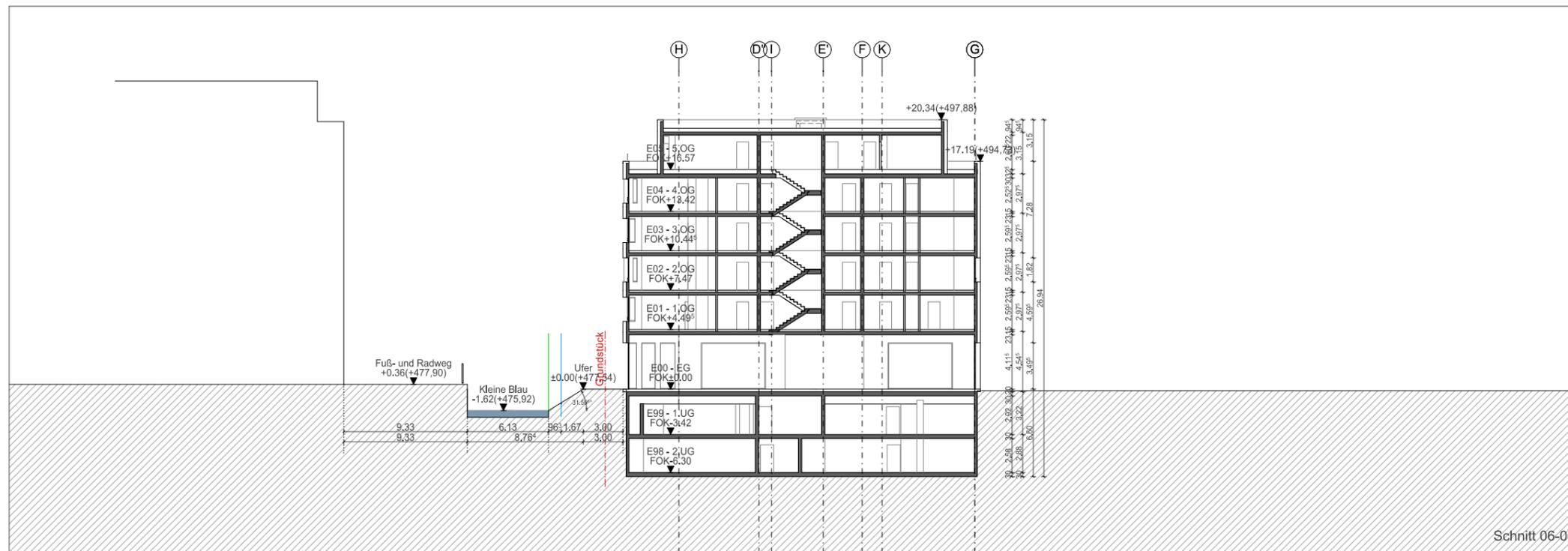
Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.20

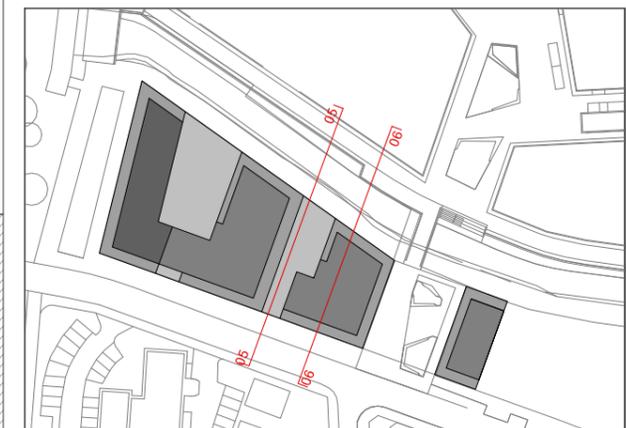
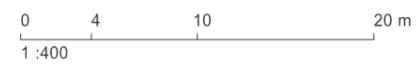
Schnitt 05-05, Schnitt 06-06

Stand 21.02.2022

- Gewässerkante Neu UK Böschung (lt. AV 10.07.2019)
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan (Stadt Ulm, 11.10.2018)
- Gebäudeachse
- Ausbauraster
- neue Terrainlinie inkl. Kotierung
- gewachsene Terrainlinie
- Schraffur Terrain
- Wand bzw. Stütze, tragend
- Wand bzw. Stütze, nicht tragend
- Abhangdecke
- GK Innenwände
- Glaswände
- Bodenaufbau inkl. Belag
- GK Brüstung in Ansicht
- Geländer
- Verkleidungen geschnitten, Holz
- Verkleidungen geschnitten, Glas
- Verkleidungen geschnitten, Metall
- Verkleidungen geschnitten, Putz
- Innentüren Schnitt - Ansicht

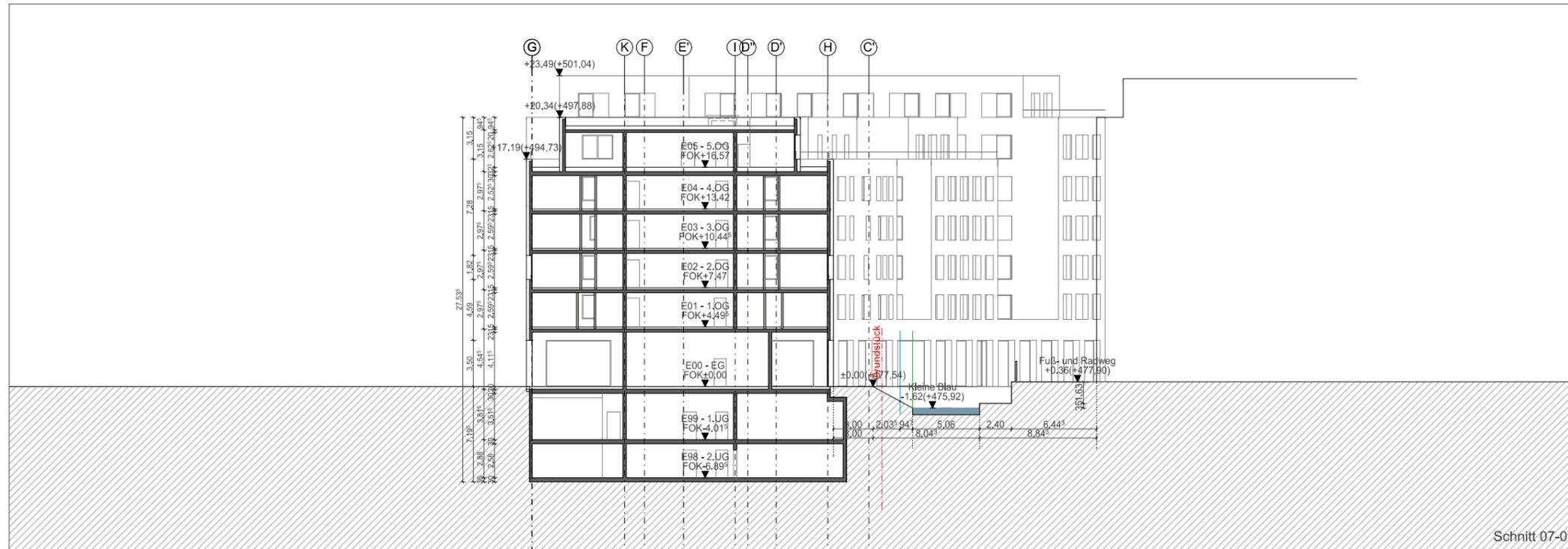


Schnitt 06-06

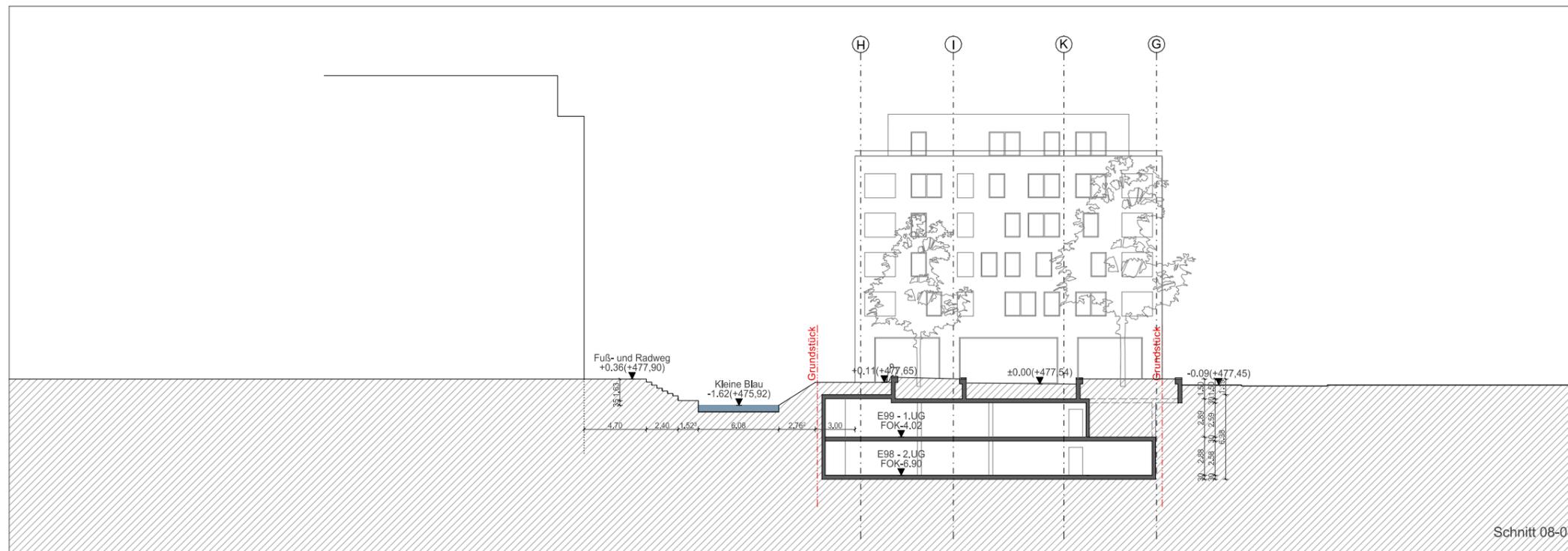


E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

E 1.1.2 O₅ ff
Schnitt 07-07, Schnitt 08-08



Schnitt 07-07



Schnitt 08-08

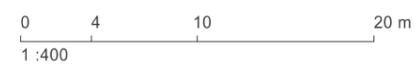
Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.21

Schnitt 07-07, Schnitt 08-08

Stand 21.02.2022

- Gewässerkante Neu UK Böschung (lt. AV 10.07.2019)
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan (Stadt Ulm, 11.10.2018)
- Gebäudeachse
- Ausbauraster
- neue Terrainlinie inkl. Kotierung
- gewachsene Terrainlinie
- Schraffur Terrain
- Wand bzw. Stütze, tragend
- Wand bzw. Stütze, nicht tragend
- Abhangdecke
- GK Innenwände
- Glaswände
- Bodenaufbau inkl. Belag
- GK Brüstung in Ansicht
- Geländer
- Verkleidungen geschnitten, Holz
- Verkleidungen geschnitten, Glas
- Verkleidungen geschnitten, Metall
- Verkleidungen geschnitten, Putz
- Innentüren Schnitt - Ansicht



D 10 BILDER UND VISUALISIERUNGEN

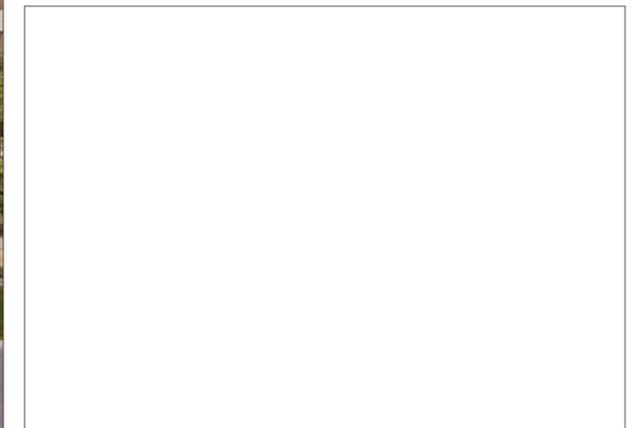
D 10.1 O1
Bilder und Visualisierungen

Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.22

Visualisierung O1

Stand 21.02.2022



D 10 BILDER UND VISUALISIERUNGEN

D 10.1 O2
Bilder und Visualisierungen

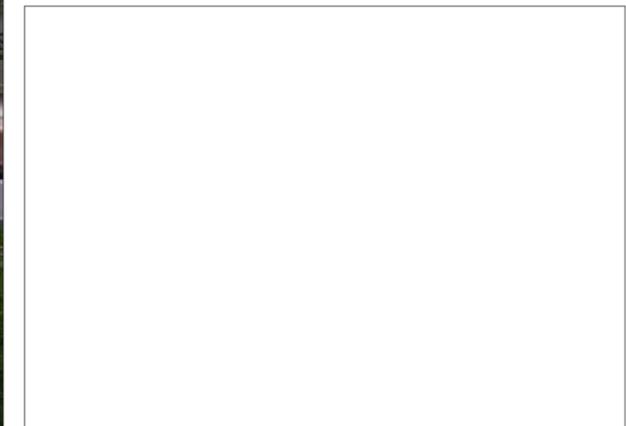


Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt Ulm - Stadtteil West
Bleichstraße 18-26
Anlage 2.23

Visualisierung O2

Stand 21.02.2022



Auf zum neuen Ufer

Dichterviertel Ulm

Gestaltung des Uferbereiches

Dem gesamten Uferbereich an der Kleinen Blau kommt neben seiner ökologischen Funktion eine große Bedeutung als „Naherholungszone“ zu. Die Aufwertung des urbanen Ortsbildes durch gewässerbegleitende Grünstrukturen kann nicht hoch genug eingeschätzt werden.

Der Uferstrandstreifen wird gewässergerecht, naturnah und erlebbar gestaltet. Das Ufer soll für Anwohner und Nutzer zugänglich und nutzbar sein. Felsenriegel oder Böschungssteine gliedern die Uferbereiche. Wasserbausteine / Störsteine am Gewässerrand fördern kleinräumliche, naturnahe Strukturen. Lockere Pflanzungen am Gewässerrand fördern kleinräumliche, naturnahe Strukturen. Lockere Pflanzungen mit einzelnen Solitärsträuchern gliedern die Uferböschung. Hochstämmige Bäume bilden das grüne Raumgerüst. Wiesenhafte Flächen wechseln mit Hohstaudenfluren.

Die Gewässerrandlinie wird um maximal 1,50 m in Richtung Gewässerbett angepasst, d.h. die Böschung wird breiter und damit flacher ausgebildet (Neigung ca. 30°). Die Verbreiterung der Böschung hat eine angemessene, d.h. partielle Einengung des Gewässerbettes zur Folge. Zusätzliche, gezielt platzierte Störsteine (Wasserbausteine, Felsen) im angemessenen Abstand zur Gewässerrandlinie haben ebenfalls einen positiven Effekt, um die Durchflussgeschwindigkeit wieder etwas zu erhöhen und der Sedimentation des Gewässerbettes entgegen zu wirken.

Vegetation



Baum Neupflanzung
Prunus padus "Tiefurt"
Trauben-Kirsche
Stammumfang: 20 -25 cm



Soliargehölze Uferböschung
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Salix purpurea 'Nana' - Zwerg-Purpur-Weide

Stauden Uferböschung, z.B.:
Lythrum - Weiderich
Ligularia - Kreuzkraut
Lysimachia - Felsenreue
Veronica - Ehrenpreis
Molinia - Pfeifengras
Deschampsia - Schmiehe

Stauden Uferbereich
Caltha palustris - Sumpfdotterblume
Iris pseudacorus - Sumpf-Schwertilie

Anlage 2.24 zum Durchführungsvertrag

- Grundstücksgrenze
- Gewässerrandlinie Neu UK Böschung (lt. AV 10.07.2019)
- Gewässerrandlinie lt. Rahmenplan, Stadt Ulm 11.10.2018
- Naturnahe Uferböschung mit Steinsätzen und Störsteinen
- Werksteinbelag, sickerfähig und begrünbar
- Grünfläche
- Gehweg, Straße, Verkehrsflächen
- Brücke Kleine Blau Planung Müller BI
- Platz Kleine Blau Planung Steinbacher Consult



pfrommer + roeder

Freie Landschaftsarchitekten BDIA IFLA

Humboldtstraße 6 70178 Stuttgart
Telefon +49-711-96003-0 Fax. -33
e-mail kontakt@pfrommer-roeder.de

Bauherr Prisma Zentrum für Standort- u. Regionalentwicklung

Architekt **be** Baumschlager Eberle Lustenau GmbH
T +43 5577 63051, www.baumschlager-eberle.com

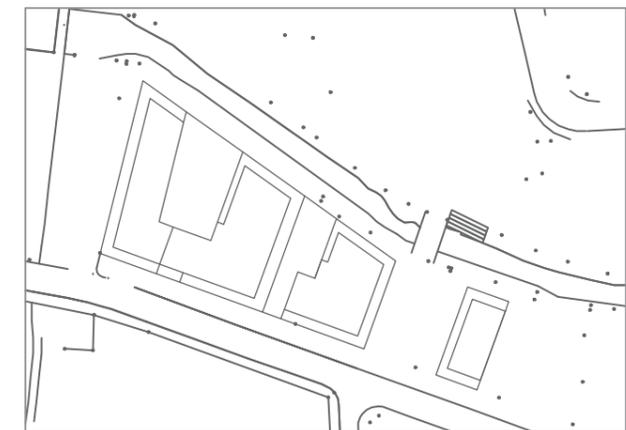
Projekt 882 - Dichterviertel Ulm

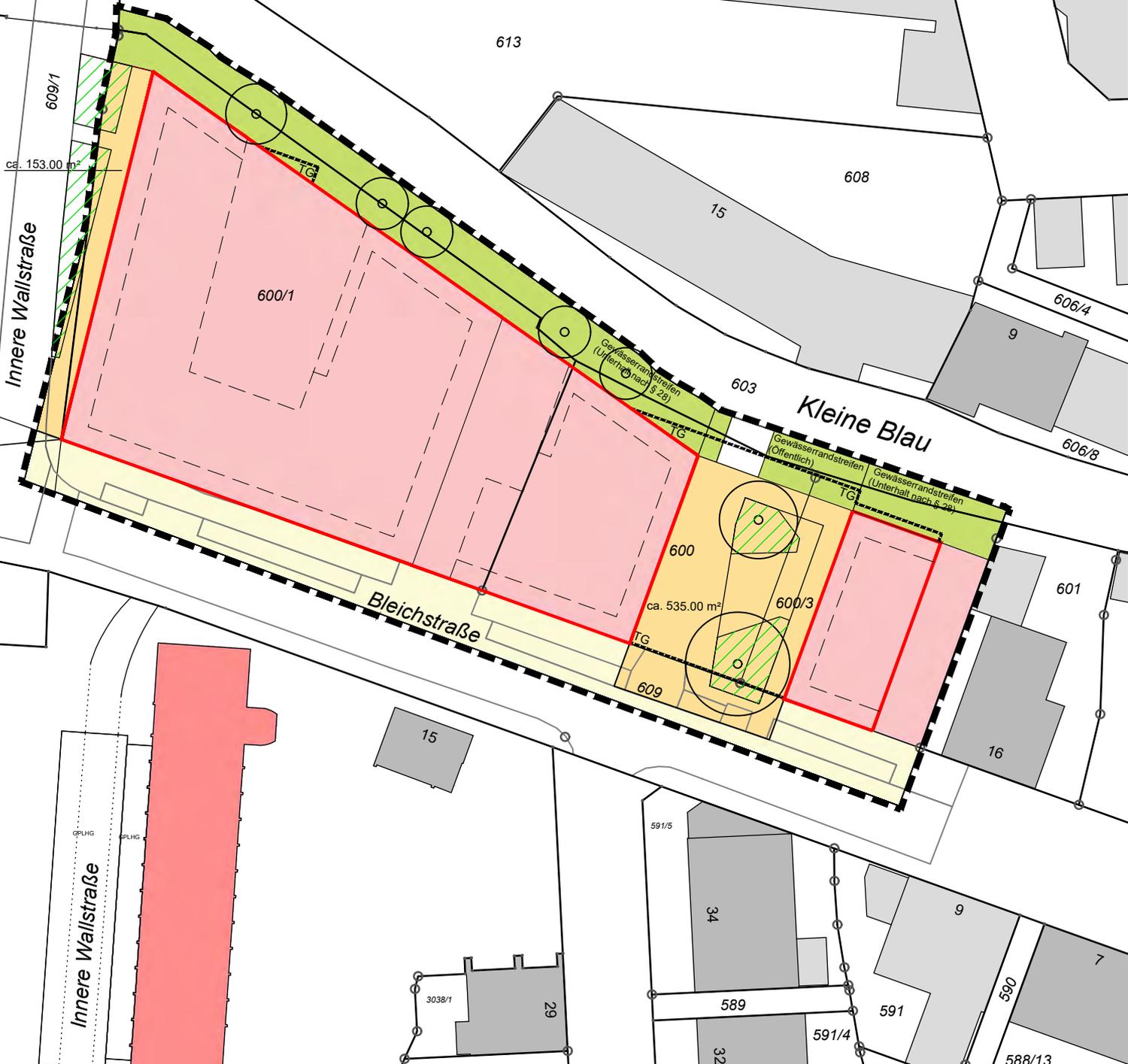
Plan Anlage 2.24 zum Durchführungsvertrag Teil Freianlagen

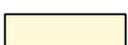
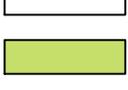
Vorhabenbezogener B-Plan Bleichstraße 18-26

Datum 21.02.2022

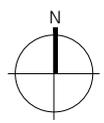
Massstab 1:500





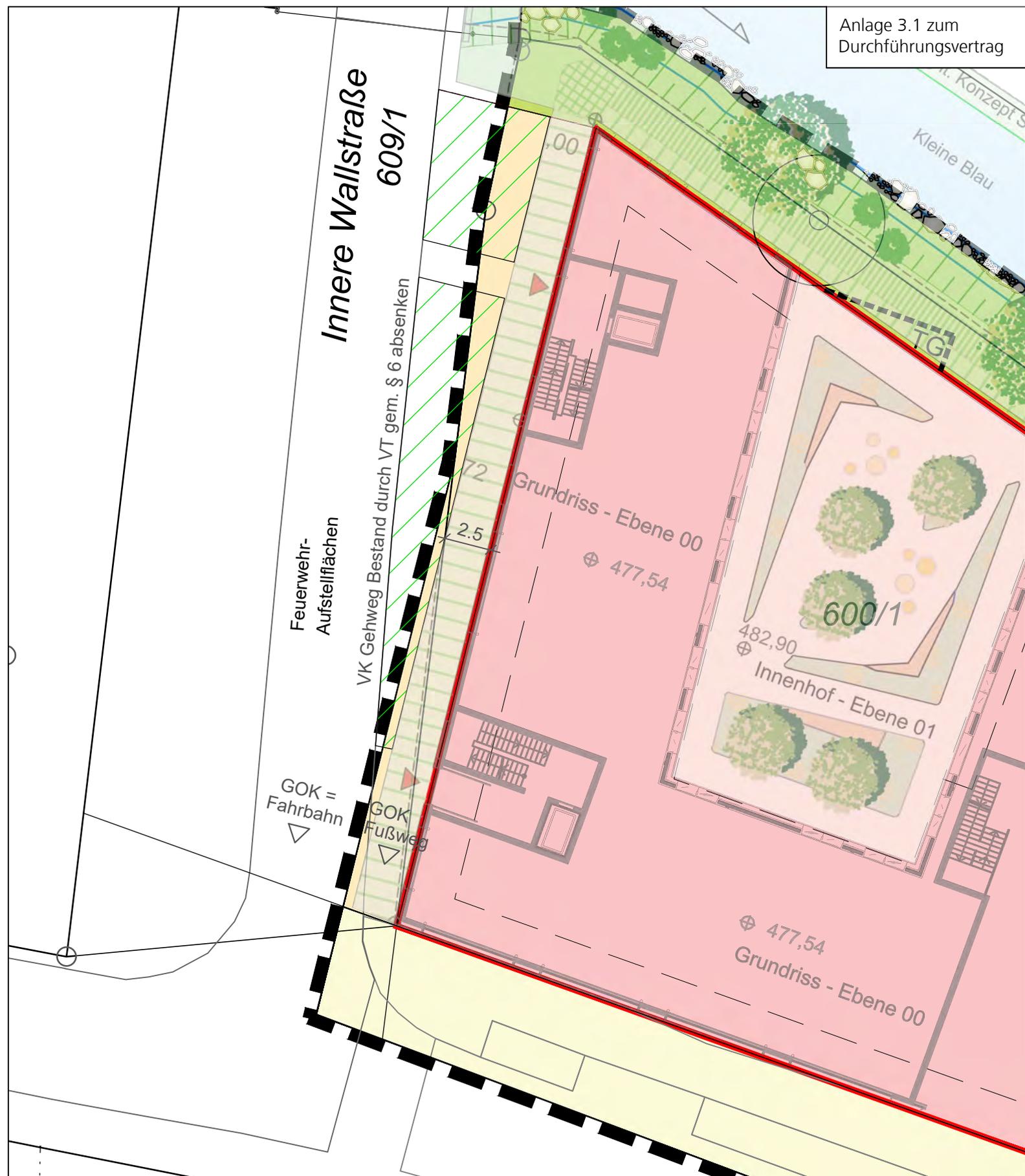
-  Räumlicher Geltungsbereich
Bebauungsplan 142-45
-  öffentliche Verkehrsflächen
-  Von der Vorhabenträgerin herzustellende öffentliche
Flächen Betonplattenbelag inkl. Grünanlage
mit zwei Baumbeete
-  Bebauung
-  Von der Vorhabenträgerin herzustellenden
naturnah gestaltete Gewässerrandstreifen

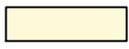
Dichterviertel Nord Bleichstraße 18-26



Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

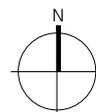




-  Räumlicher Geltungsbereich
Bebauungsplan 142-45
-  öffentliche Verkehrsflächen
-  Von der Vorhabensträgerin herzustellende öffentliche
Flächen Betonplattenbelag inkl.Grünanlage
mit zwei Baumbeete
-  Bebauung
-  Von der Vorhabensträgerin nach §6 herzustellende
extensive Blumenwiesensaat - Fläche

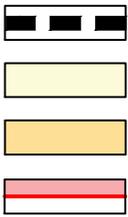
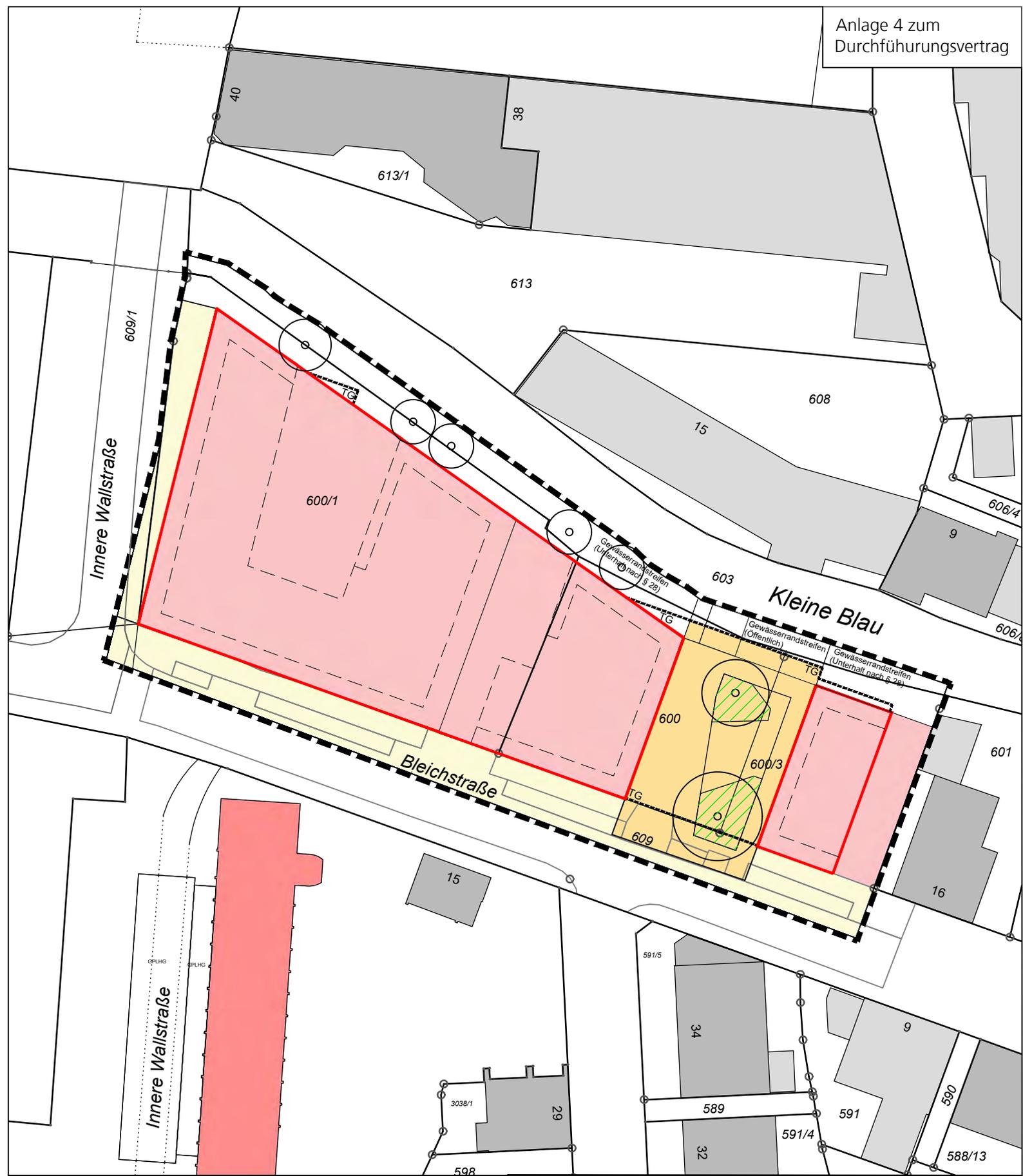
Dichterviertel Nord Bleichstraße 18-26

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht



21.02.2022

ulm



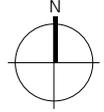
- Räumlicher Geltungsbereich
Bebauungsplan 142-45
- öffentliche Verkehrsflächen
- Gewährleistung-
abweichende Verjährungsfrist 10 Jahre
- Bebauung

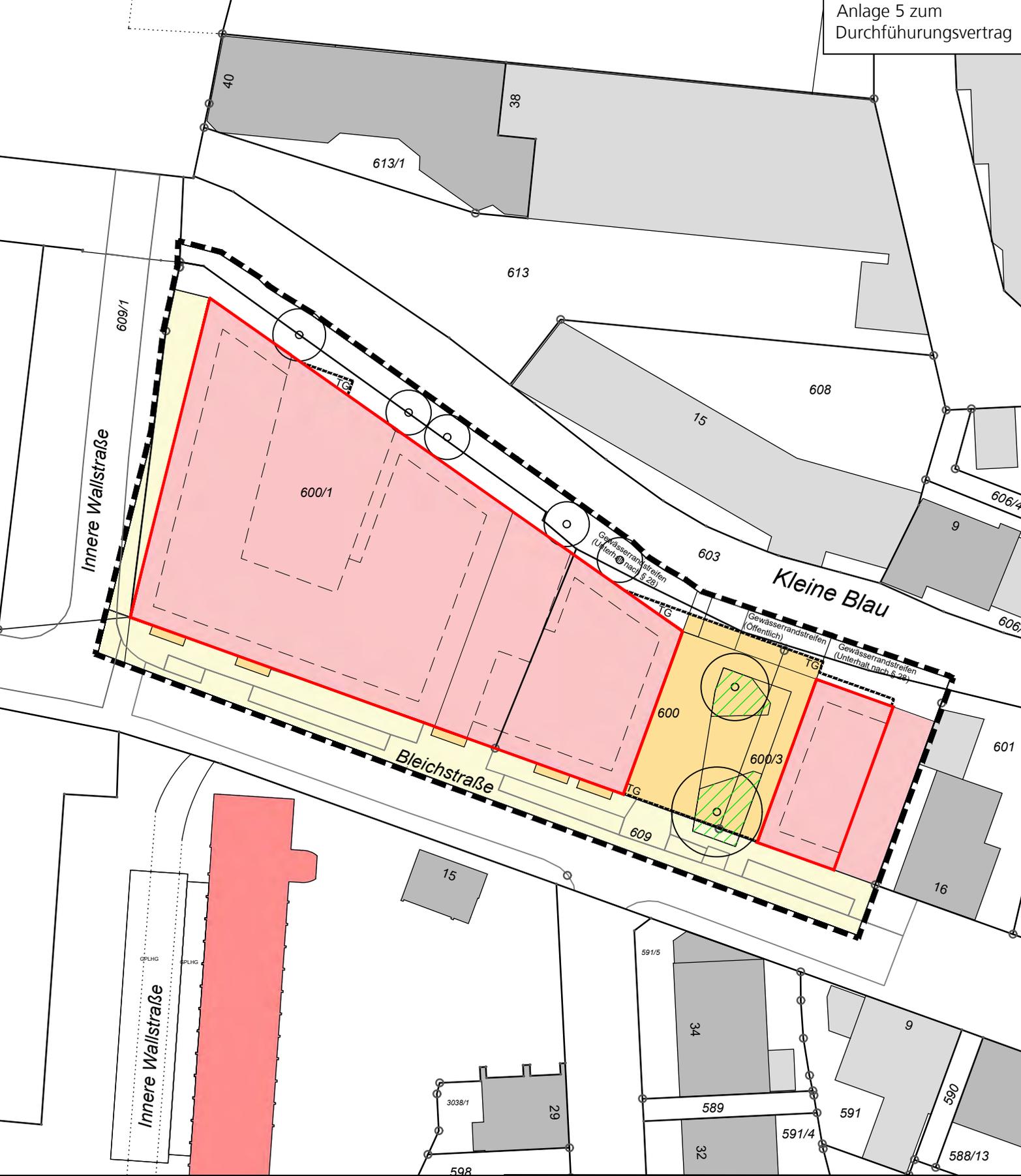
Dichterviertel Nord Bleichstraße 18-26

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht



21.02.2022

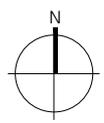




-  Räumlicher Geltungsbereich Bauungsplan 142-45
-  öffentliche Verkehrsflächen
-  Unterbauung nach § 18
-  Bebauung

Dichterviertel Nord Bleichstraße 18-26

21.02.2022



Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht



Anlage 6 zum Durchführungsvertrag

Anlage 6.1:

Beschreibung der einzelnen Bereiche der Erschließungsanlagen und deren Aufbauten:

Platz kl. Blau:

Hier liegen noch keine genauen Gestaltungspläne vor und werden daher als Annahme getroffen. Die Gestaltung ist zwingend mit der fortgeschrittenen Planung der Sanierungstreuhand abzustimmen und entsprechend umzusetzen. Hier gelten die Regelaufbauten (Anlage 6.3). Material (Hersteller)/Farbe/Art gemäß bis dahin umgesetzten Bauabschnitt 1 (BA 1) der Straßen- und Freianlagen DV Nord.

Platzbereich: mit folgendem Aufbau:

- Einzeiler aus Basaltgroßsteinpflaster –16 x 16 x 16 cm, entlang der Gebäude um 2 cm erhöht, in Fundamentbeton gelegt. Sowie als Einfassung des Platzbereichs, zur Bleichstraße ohne Erhöhung. Abtrennung mit Drän-/Schutz/ Noppenbahn zur Fassade. Einschlämmen der Fuge mit Brechsandgemisch. Höhe Einzeiler vor Zugängen in Absprache mit Stadt Ulm/VGV und Sanierungstreuhand.
- Es ist kein Traufstreifen vorgesehen. Übergänge zu evtl. geplanten Lichtschächten sind zu beachten. Der Gitterrost muss über die Lichtschachtwände geführt werden, d.h. diese ist einschl. Aufgewinkel bündig mit der Außenkante der Lichtschachtwand abzuschließen.
- Plattenbelag aus Beton, ca. 16 cm stark, dunkelgrau, geschlossene Oberfläche, edelstahlkugelgestrahlt mit angerautem Edelsplittvorsatz. Verlegerichtung entsprechend vorgegebener Planung in Abstimmung mit Stadt Ulm/SAN. Verschiedene Breiten, Fugen in Längsrichtung versetzt. Formate: 20/20; 40/20; 50/20; 20/40; 40/40; 60/40 cm Unter-/Oberbau: *siehe Regelaufbauten (Anlage 6.3)*
- Rinnen (Muldensteine aus Beton) dunkelgrau, geschlossene Oberfläche, edelstahlkugelgestrahlt mit angerautem Edelsplittvorsatz. Ausführung nach Planung und in Abstimmung mit Stadt Ulm/SAN. Format: ca. 60/30
- Ggf. Bordüre aus Großformatplatten, 50 cm breit, im Anschluss zu Schollen (bisher nur bei gr. Stadtplatz)
- Die Pflasterfläche des Platzes ist wie im Rahmenplan dargestellt, gestalterisch in die Bleichstraße zu führen. (Ausführungsart in Abstimmung Stadt Ulm/SAN)
- Die Pflasterfläche ist ebenfalls im Bereich des Anschlusses zur Brücke kl. Blau einzubinden/anzupassen – lt. Planung und Abstimmung Stadt Ulm/SAN.



Abbildung: Ausführung vom Platz kl. Blau mit Schollenflächen und Hochbeeten, Bäume 1. + 2. Ordnung

Innere Wallstraße:

Der Erschließungsweg mit 2,50 m Breite, westlich entlang des Gebäudes, soll sich an der Ausführung des „Platzes kl. Blau“ orientieren.

- Einzeiler aus Basaltgroßsteinpflaster –16 x 16 x 16 cm, entlang der Gebäude um 2 cm erhöht, in Fundamentbeton gelegt. Sowie als Einfassung des Platzbereichs, zur Bleichstraße ohne Erhöhung. Abtrennung mit Drän-/Schutz/ Noppenbahn zur Fassade. Einschlämmen der Fuge mit Brechsandgemisch. Höhe Einzeiler vor Zugängen in Absprache mit Stadt Ulm/VGV und Sanierungstreuhand.
- Es ist kein Traufstreifen vorgesehen. Übergänge zu evtl. geplanten Lichtschächten sind zu beachten. Der Gitterrost muss über die Lichtschachtwände geführt werden, d.h. diese ist einschl. Aufgewinkel bündig mit der Außenkante der Lichtschachtwand abzuschließen.
- Plattenbelag aus Beton, ca. 16 cm stark, dunkelgrau, geschlossene Oberfläche, edelstahlkugelgestrahlt mit angerautem Edelsplittvorsatz. Verlegerichtung entsprechend vorgegebener Planung in Abstimmung mit Stadt Ulm/SAN. Verschiedene Breiten, Fugen in Längsrichtung versetzt. Formate: 20/20; 40/20; 50/20; 20/40; 40/40; 60/40 cm Unter-/Oberbau: *siehe Regelaufbauten (Anlage 6.3)*

Die Anpassarbeiten an die innere Wallstraße sind entsprechend § 6 (3) c dieses Durchführungsvertrages auszuführen.



Abbildung: Auszug aus Anlage 3.1

Anlage 6.2:

Verlegeart, Material und Farbigkeit der Pflasterflächen:

Pflaster: ca. 16 cm stark, anthrazit,
Formate entsprechend vorheriger Beschreibung,
„Nueva stone ferro“ anthrazit-Uni (Godelmann)
Oberfläche Edelstahlkugelgestrahlt, mit
Edelsplittvorsatz und Microfase.
(Umsetzung entsprechend Straßen-/
Freianlagenausbau Bauabschnitt 1)



Bahnenbreite 20

Bahnenbreite 40

Bahnenbreite 40

Bahnenbreite 20

Bahnenbreite 20

Bahnenbreite 40

Bahnenbreite 20

Bahnenbreite 40

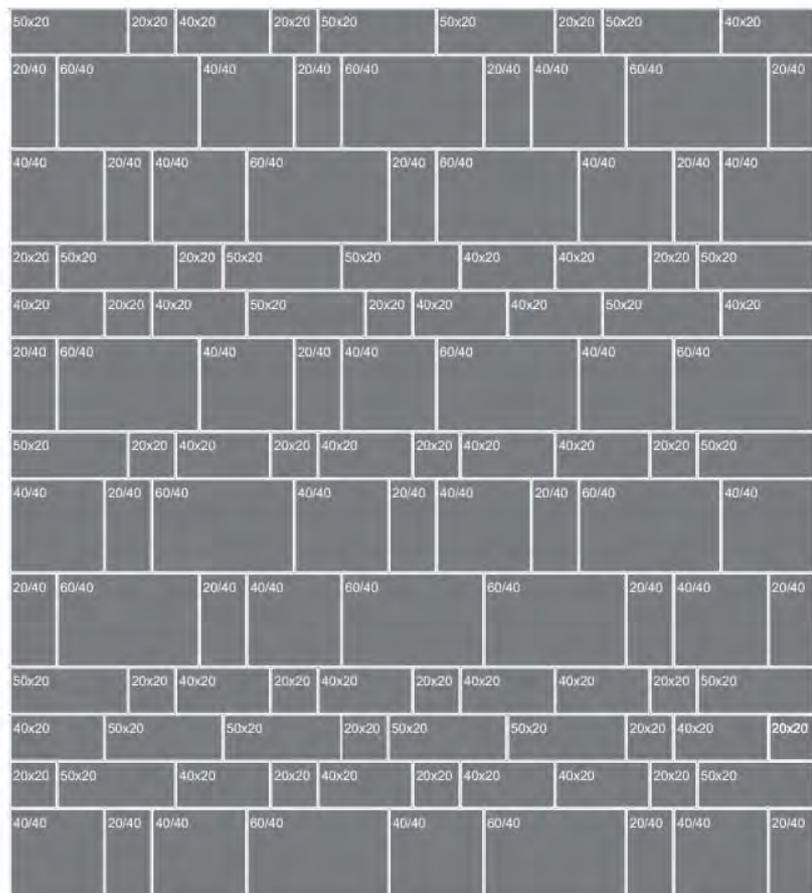
Bahnenbreite 40

Bahnenbreite 20

Bahnenbreite 20

Bahnenbreite 20

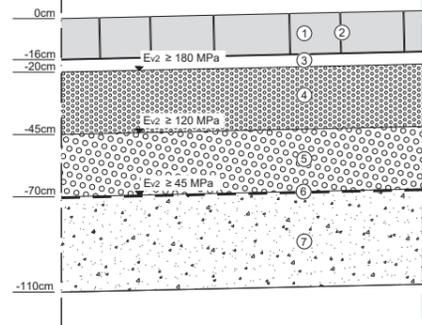
Bahnenbreite 40



Anlage 6.3

Ungebundene Pflasterbauweise
Belastungsklasse Bk3,2

①



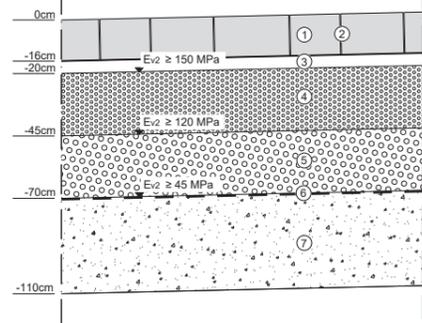
Pflasterbauweise
Belastungsklasse Bk3,2 gem. RStO 12, Methode 1.1
70 cm frostsicherer Oberbau
gem. RStO 12, Tafel 3, Zeile 1

ungebundene Pflasterbauweise:

1	Deckschicht aus Betonpflaster Stärke: 16 cm, dunkelgrau bzw. mittelgrau Formate: 30/22,5, 30/30, (30/45) cm 45/30, 45/45, 45/60 cm 60/30, (60/45), 60/60 cm Linie "Velvet" Fa. Braun od. gleichwertig
2	Fugenfüllung gem. ZTV-Pflaster-SB 20 Fugenbreite: 6mm, zul. Abweichung +/- 2mm
3	Bettung gem. ZTV-Pflaster-SB 20 Einbaudicke 4-6 cm
4	ungebundene Schottertragschicht (gebrochenes Material) Einbaudicke 30 cm Verhältnisswert $E_{v1}/E_{v2} = 2,2$ Feinkornanteil, Korn < 0,063 auf ≤ 5 M-% I Kategorie $U_{5,3}$ begrenzt
5	ungebundene Schottertragschicht (gebrochenes Material) Einbaudicke 30 cm Verhältnisswert $E_{v1}/E_{v2} = 2,2$ Feinkornanteil, Korn < 0,063 auf ≤ 5 M-% I Kategorie $U_{5,3}$ begrenzt
6	Geokunststoff (z.B. Bändchengewebe) GRK 4, reißfest, mind. 220 g/m ²
7	Stabilisierung Untergrund Stärke: 40 cm Bodenaustausch gem. Baugrundbeurteilung Büro Schirmer vom 17.09.2020

Ungebundene Pflasterbauweise
Belastungsklasse Bk1,8

②



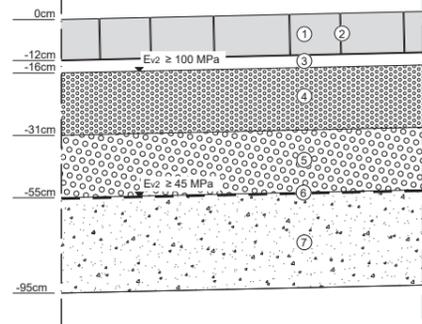
Pflasterbauweise
Belastungsklasse Bk1,8 gem. RStO 12, Methode 1.1
70 cm frostsicherer Oberbau
gem. RStO 12, Tafel 3, Zeile 1

ungebundene Pflasterbauweise:

1	Deckschicht aus Betonpflaster Stärke: 16 cm, dunkelgrau bzw. mittelgrau Formate: 30/22,5, 30/30, (30/45) cm 45/30, 45/45, 45/60 cm 60/30, (60/45), 60/60 cm Linie "Velvet" Fa. Braun od. gleichwertig
2	Fugenfüllung gem. ZTV-Pflaster-SB 20 Fugenbreite: 6mm, zul. Abweichung +/- 2mm
3	Bettung gem. ZTV-Pflaster-SB 20 Einbaudicke 4-6 cm
4	ungebundene Schottertragschicht (gebrochenes Material) Einbaudicke 25 cm Verhältnisswert $E_{v1}/E_{v2} = 2,2$ Feinkornanteil, Korn < 0,063 auf ≤ 5 M-% I Kategorie $U_{5,3}$ begrenzt
5	ungebundene Schottertragschicht (gebrochenes Material) Einbaudicke 25 cm Verhältnisswert $E_{v1}/E_{v2} = 2,2$ Feinkornanteil, Korn < 0,063 auf ≤ 5 M-% I Kategorie $U_{5,3}$ begrenzt
6	Geokunststoff (z.B. Bändchengewebe) GRK 4, reißfest, mind. 220 g/m ²
7	Stabilisierung Untergrund Stärke: 40 cm Bodenaustausch gem. Baugrundbeurteilung Büro Schirmer vom 17.09.2020

Ungebundene Pflasterbauweise
(Geh- Radwege)

③



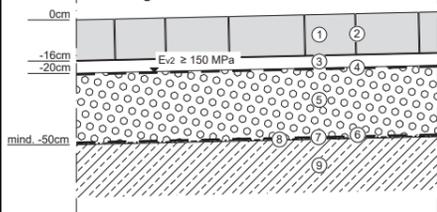
Pflasterbauweise
55 cm frostsicherer Oberbau
gem. RStO 12, Tafel 6, Zeile 1

ungebundene Pflasterbauweise:

1	Deckschicht aus Betonpflaster Stärke: 12 cm, dunkelgrau bzw. mittelgrau Formate: 30/22,5, 30/30, (30/45) cm 45/30, 45/45, 45/60 cm 60/30, (60/45), 60/60 cm Linie "Velvet" Fa. Braun od. gleichwertig
2	Fugenfüllung gem. ZTV-Pflaster-SB 20 Fugenbreite: 6mm, zul. Abweichung +/- 2mm
3	Bettung gem. ZTV-Pflaster-SB 20 Einbaudicke 4-6 cm
4	ungebundene Schottertragschicht (gebrochenes Material) Einbaudicke 16 cm Verhältnisswert $E_{v1}/E_{v2} = 2,2$ Feinkornanteil, Korn < 0,063 auf ≤ 5 M-% I Kategorie $U_{5,3}$ begrenzt
5	ungebundene Schottertragschicht (gebrochenes Material) Einbaudicke 14 cm Verhältnisswert $E_{v1}/E_{v2} = 2,2$ Feinkornanteil, Korn < 0,063 auf ≤ 5 M-% I Kategorie $U_{5,3}$ begrenzt
6	Geokunststoff (z.B. Bändchengewebe) GRK 4, reißfest, mind. 220 g/m ²
7	Stabilisierung Untergrund Stärke: 40 cm Bodenaustausch gem. Baugrundbeurteilung Büro Schirmer vom 17.09.2020

Ungebundene Pflasterbauweise
auf Tiefgarage
Belastungsklasse Bk1,8

④



Pflasterbauweise - Sonderbauweise
Belastungsklasse Bk1,8 gem. RStO 12, Methode 1.1
ca. 50 cm frostsicherer Oberbau
in Anlehnung an RStO 12, Tafel 3, Zeile 1

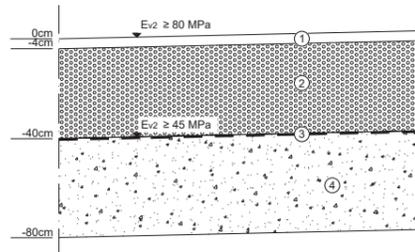
ungebundene Pflasterbauweise:

1	Deckschicht aus Betonpflaster Stärke: 16 cm, dunkelgrau bzw. mittelgrau Formate: 30/22,5, 30/30, (30/45) cm 45/30, 45/45, 45/60 cm 60/30, (60/45), 60/60 cm Linie "Velvet" Fa. Braun od. gleichwertig
2	Fugenfüllung gem. ZTV-Pflaster-SB 20 Fugenbreite: 6mm, zul. Abweichung +/- 2mm
3	Bettung gem. ZTV-Pflaster-SB 20 Einbaudicke 4-6 cm
4	Geotextil (Trennlage) 150 g/m ²
5	Schaumglasschotter ungebunden Einbaudicke ca. 30 cm Schüttgewicht lose ca. 140kg/m ³ , Stauchung 1:1,3 Korngrößenverteilung im Lieferzustand 10-60 mm
6	Geotextil (Trennlage) 150 g/m ²
7	Drain- und Schutzmatte Stärke ca. 2 cm
8	Dachabdichtung 2-lagig nach DIN 18531 mit Blumen-Voranstrich
9	bestehende Stahlbetondecke Stärke: 30 cm

*Stärke Glasschaumshotter
Einbaudicke in Abhängigkeit der OK best. Tiefgarage

Deckschicht ohne Bindemittel
(wassergebundene Decke)

⑧



Deckschicht ohne Bindemittel
(wassergebundene Decke)
40 cm frostsicherer Oberbau
gem. RLV 05, Bild 8.3a, Zeile 2:

1	Deckschicht ohne Bindemittel Stärke: 5 cm, Siltf-Sand-Gemisch
2	ungebundene Schottertragschicht (gebrochenes Material) Einbaudicke 30cm Verhältnisswert $E_{v1}/E_{v2} = 2,2$ Feinkornanteil, Korn < 0,063 auf ≤ 5 M-% I Kategorie $U_{5,3}$ begrenzt
3	Geokunststoff (z.B. Bändchengewebe) GRK 4, reißfest, mind. 220 g/m ²
4	Stabilisierung Untergrund Stärke: 40 cm Bodenaustausch gem. Baugrundbeurteilung Büro Schirmer vom 17.09.2020

Sanierungstreuhand Ulm GmbH
Neue Straße 102
89073 Ulm

Anlage 6.4:

Beschreibung der einzelnen Bereiche der Grünflächen und deren Aufbauten.

Hier liegen noch keine genauen Gestaltungspläne/Details vor und werden daher entsprechend beschrieben. Die Gestaltung ist zwingend mit der fortgeschrittenen Planung der Sanierungstreuhand abzustimmen und entsprechend umzusetzen. Die Umsetzungsart bzw. die Oberflächen müssen qualitativ dem bis dahin bereits umgesetzten Stadtplatz des BA 1 entsprechen.

Schollenflächen:

Einfassungen und Baumbeete: mit folgendem Aufbau:

- Wandelemente aus Beton als Einfassung der Baumbeete
- Sitzelemente aus Beton, mit Sitzauflagen aus Holz, Form (Schrägen) entsprechend der Planung und Abbildung nachfolgend.

Holzauflagen mit Rücken und Armlehnen, in der Breite variierend.

- Baumbeete, Höhe mind. 1,50 m (Baum 2. Ordnung), Baum 1. Ordnung siehe Beschreibung (unter Bäume und Grünflächen).

Aufbau:

Humus als Deckschicht, ca. 20-30 cm

tragfähiges Substrat, Sieblinie A (ca. 70 cm)

tragfähiges Substrat, Sieblinie B (ca. 60 cm), bzw. nach Angabe der Ausführungsplanung (in Abstimmung Stadt Ulm/SAN)

Abdichtung/Durchwurzelungsschutz Tiefgaragendecke.

Beim Baum 1. Ordnung ist der Aufbau entsprechend anzupassen.

- Baumbewässerung

wassergebundene Decken im Schollenbereich: ca. 40-50 cm starker Oberbau

- *siehe Regelaufbauten (Anlage 6.3)*

Bäume in Grünflächen, Grünfläche

- südliche Scholle: Ausführung Baum 1. Ordnung
nördliche Scholle: Ausführung Baum 2. Ordnung
- für den Baum 1. Ordnung ist eine Pflanzaussparung im 1. Untergeschoss der Tiefgarage in voller Raumhöhe vorzusehen, und in Achse des Baumes allseitig gleichmäßig anzuordnen. Die genaue Lage (Achse) ist aus der vorliegenden Entwurfsplanung zu entnehmen. Die Größe und Lage sind zwingend mit der Stadt Ulm/SAN zur Planung des 1. Untergeschosses abzuklären. Die Stellplätze in diesem Bereich entsprechend auszusparen.
- Die Art der Bäume und Größe müssen in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen (VGV-GE), und der Sanierungstreuhand getroffen werden.
- Der Unterbau der Grünfläche und deren Bepflanzung müssen entsprechend dem Pflanzplan in Abstimmung mit der Stadt Ulm/Abteilung Grünflächen und der SAN getroffen werden.

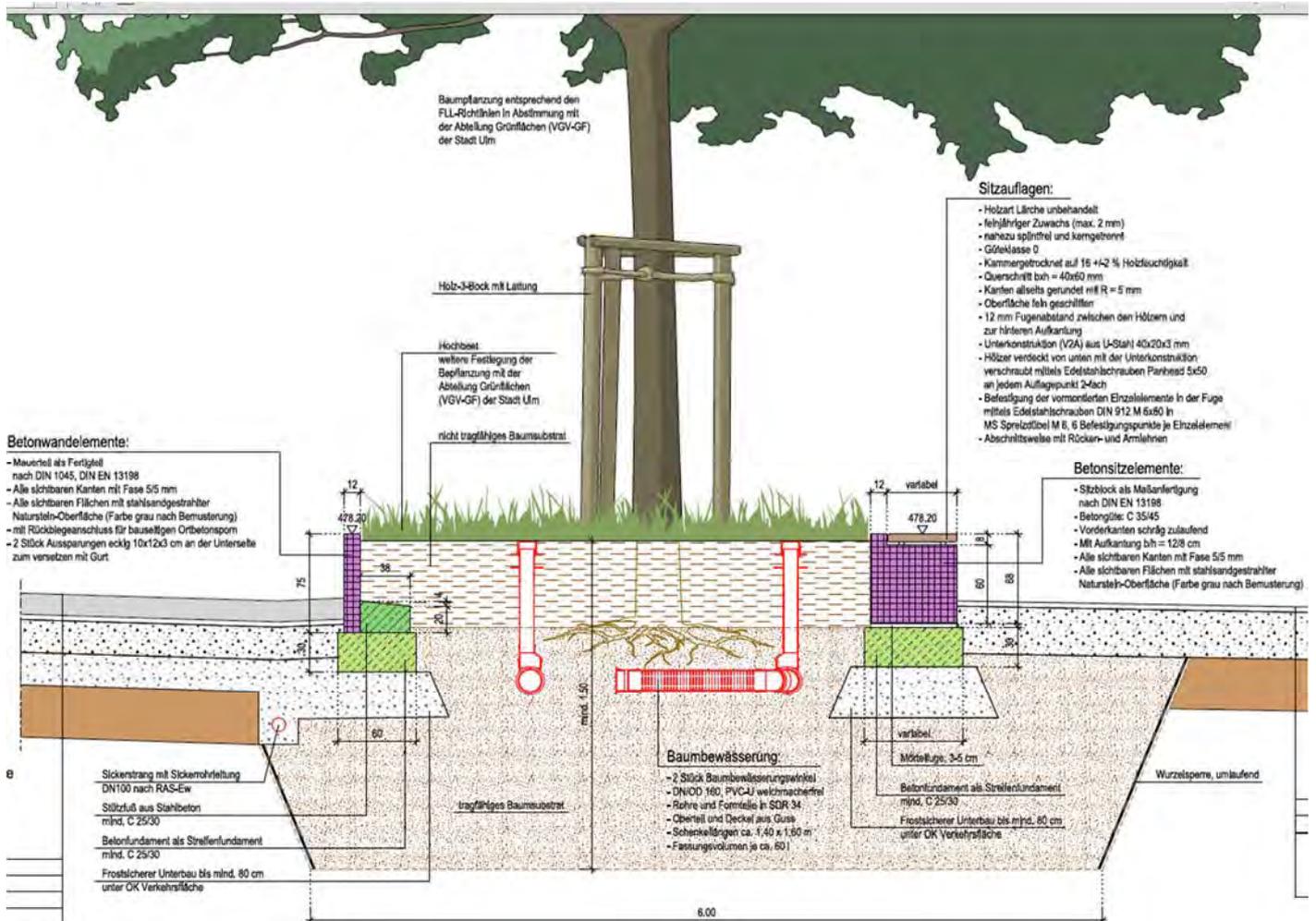
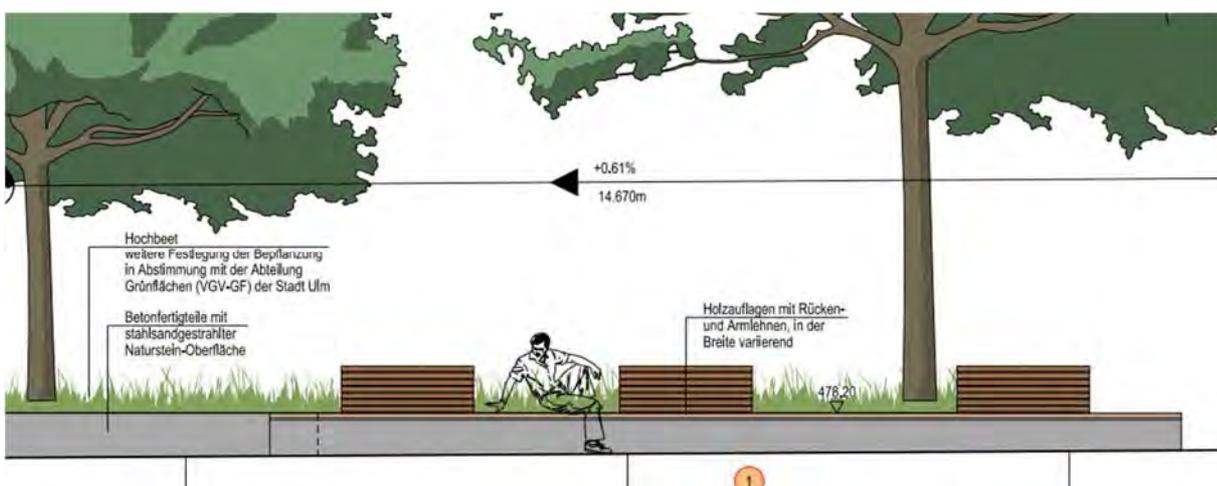


Abbildung oben: Ausführung der Scholle (am Beispiel Stadtplatz) – Hochbeet/Baumquartier

Abbildung unten: Ausführung der Sitzmöglichkeiten mit Rückenlehne

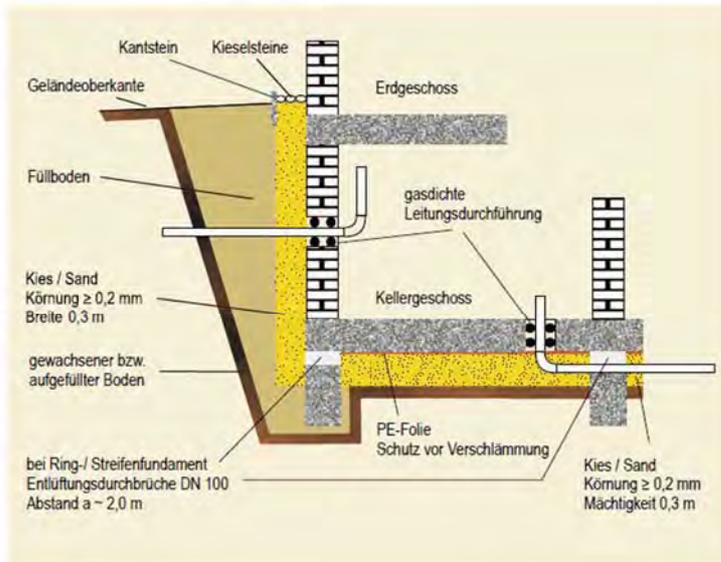


Anlage 6.5:

Im Falle von auftretendem Bodengas:

Beschreibung der Ausführung der umzusetzenden Maßnahmen -

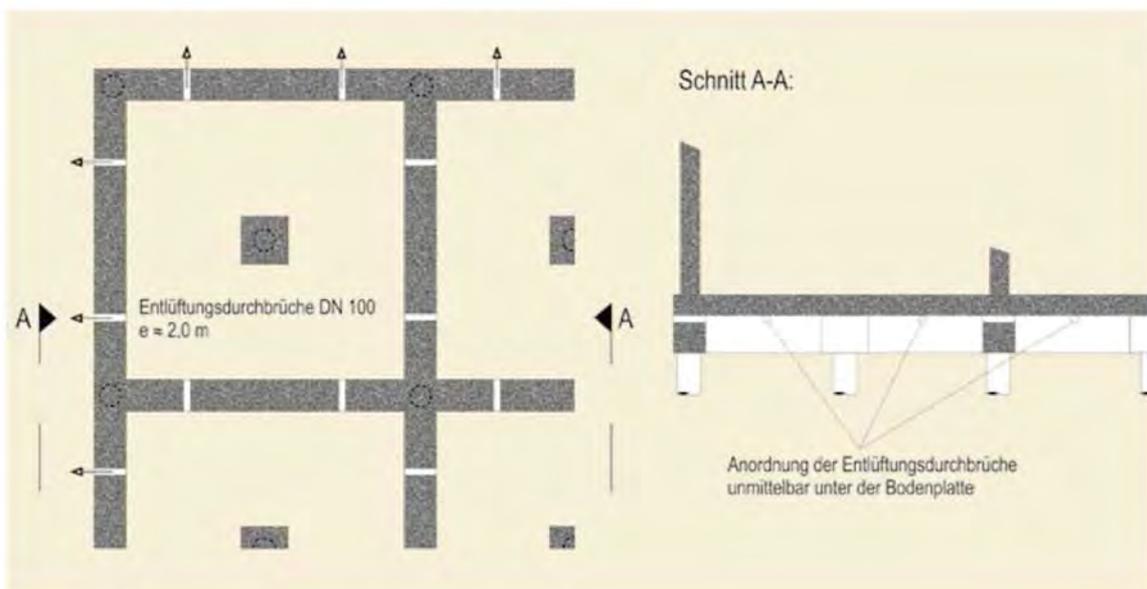
Ausführung des Entgasungstreifens (Bodengas) – UG Wandbereich/Bodenplatte:



Prinzipische Skizze 1/Schnitt:
Bautechnische Maßnahmen gegen Bodengaseintritte für unterkellerte Gebäude



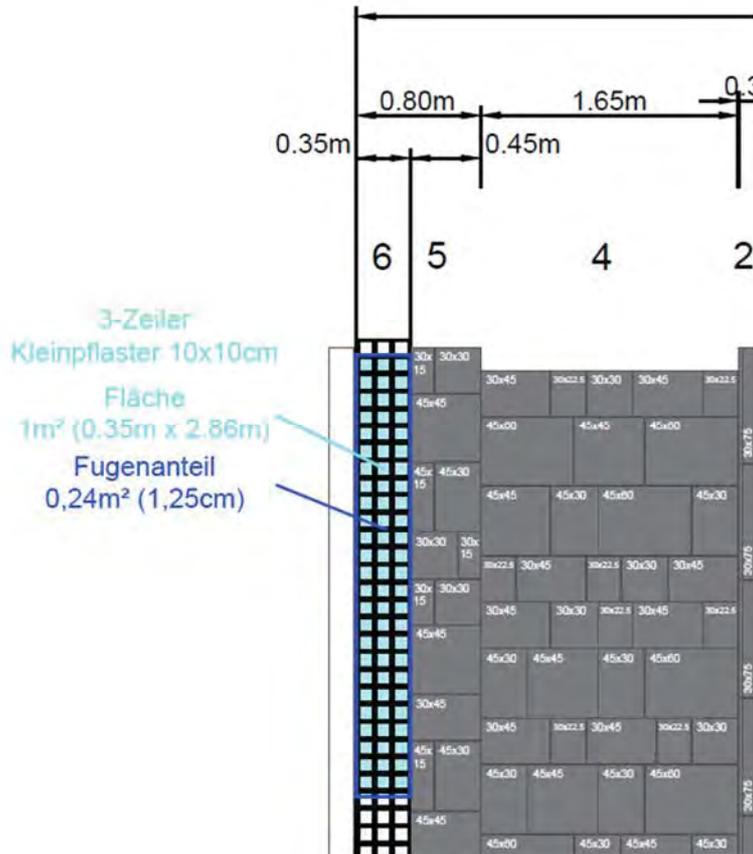
Vertikale Gasdrainage



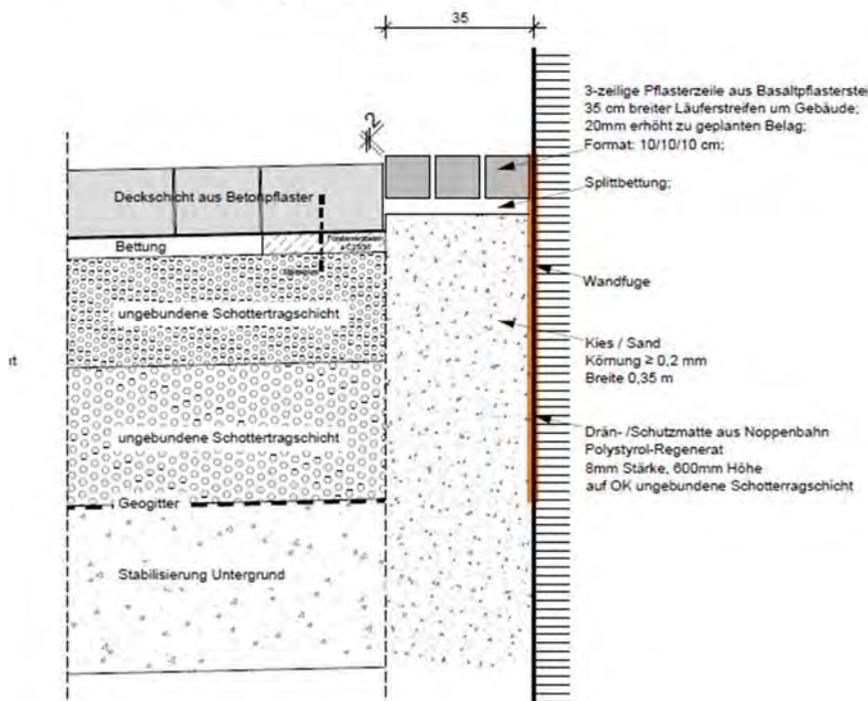
Prinzipische Skizze 3:
Durchbrüche im Fundamentbalkenrost (Horizontal- und Vertikalschnitt)
zur Vermeidung gefangener Räume und zur Ableitung anstehender Bodengase

Ausführung des Entgasungstreifens (Bodengas) - Belag:

3-Zeiler als Kleinpflaster, Basalt, 10 x 10 cm, mit Fugenanteil von 0,24 qm, Fugenbreite mind. 1,25 cm, Basaltspitt – (ohne Traufstreifen, wie hier abgebildet)



Detail Fuge Gassicherungsmaßnahme entlang Gebäude



Bürgschaftsurkunde

Bürgschaft für Vertragserfüllung

Der Auftragnehmer

Anlage 7.1 zum Durchführungsvertrag

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

Anlage 7.2 zum Durchführungsvertrag

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 8 zum Durchführungsvertrag

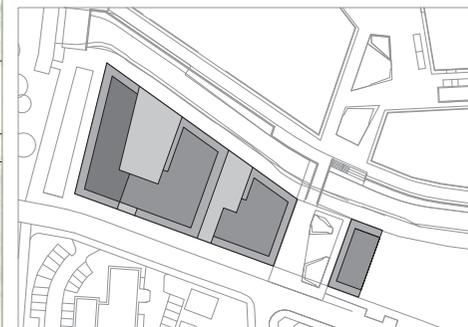
E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

E 1.1.2 O₄
Grundriss - Ebene 01



Grundriss 1. Obergeschoss
Stand 21.02.2022

Mietpreisbegünstigung



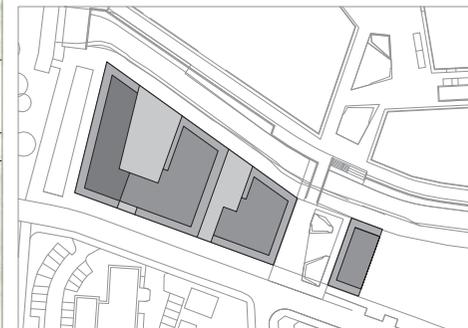
E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

E 1.1.2 O₅
Grundriss - Ebene 02

Grundriss 2. Obergeschoss

Stand 21.02.2022

Mietpreisbegünstigung



E 1 GRUNDLAGENPLÄNE

E 1.1.2 O₆
Grundriss - Ebene 03

Grundriss 3. Obergeschoss

Stand 21.02.2022

Mietpreisbegünstigung

