

---

---

Durchführungsvertrag zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Neues Medienhaus Olgastraße 121“

---

---

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

- im nachfolgenden - "Stadt" - genannt-

und

Neue Pressegesellschaft mbH & Co. KG  
Frauenstraße 77  
89073 Ulm  
vertreten durch Herr Andreas Simmet (Vorsitzender Geschäftsführer)  
und Herr Matthias Bikowski (Geschäftsführer)

- im nachfolgenden - "Vorhabenträgerin" - genannt-

schließen folgenden Vertrag:

## Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Firma Neue Pressegesellschaft Ulm mbH & Co. KG (NPG).

Die NPG ist Eigentümerin der Grundstücke Flst.-Nrn. 433/1, 433/4 und 433/7. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zusätzlich Teile der öffentlichen Verkehrsflächen Flst.-Nrn. 433/3 (Carl-Ebner-Straße) und 432 (Neithardtstraße). Das Plangebiet war teilweise bereits überbaut. Die Gebäude auf den privaten Grundstücksflächen werden, bzw. wurden bereits im Zuge der Neubebauung abgerissen. Die übrigen Bereiche des Plangebiets werden bislang provisorisch fast ausschließlich als privater Parkplatz genutzt.

Die NPG beabsichtigt im Planungsgebiet einen bedarfsgerechten, zukunftsfähigen und repräsentativen Neubau zu errichten. Die unternehmensstrategische Ausrichtung der NPG sieht vor, verschiedene Dienste und Organisationseinheiten zu zentralisieren. Um den Standort im Zentrum von Ulm halten zu können, soll auf dem der bisherigen Zentrale benachbarten Entwicklungsgrundstück nun eine neue Zentrale der Unternehmensgruppe entstehen.

Zur Ausarbeitung einer architektonischen Konzeption für die Gestaltung des neuen Verlagsgebäudes hat die Vorhabenträgerin im Frühjahr 2021 eine städtebaulich-hochbauliche Planungskonkurrenz durchgeführt. In diesem konkurrierenden Verfahren hat sich das Architekturbüro Allmann Wappner aus München gegen weitere Mitbewerber durchsetzen können. Die Neugestaltung des Plangebietes erfolgt gemäß der Vorhabenplanung des Architekturbüros Allmann Wappner, die als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet ist.

Am 27.05.1999 (UR. Nr. A 1534) wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag über die jetzt zu bebauenden Flächen zwischen der Stadt Ulm und der "Neue Pressegesellschaft GmbH" geschlossen (Anlage 3). Mit der heute vorliegenden Vereinbarung gilt die damals in § 14 geregelte Eigentumsübertragung, auch wenn nicht alle damals genannten Flächen übertragen wurden, als erfüllt.

Die Vorhabenträgerin hat einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadt erarbeitet. 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.

## **Teil I – Allgemeines**

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

- (1) Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben der Firma Neue Pressegesellschaft Ulm mbH & Co. KG sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neues Medienhaus Olgastraße 121" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neues Medienhaus Olgastraße 121", Plan Nr. 111.3-37 (Anlage 1).

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
  1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neues Medienhaus Olgastraße 121", Plan Nr. 111.3-37 vom 05.09.2022 (Lageplan, Planzeichnung, Satzung, Anlage 1.1 - 1.3)
  2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Perspektiven) des Architekturbüros Allmann Wappner vom 02.09.2022 (Anlagen 2.1 - 2.10)
  3. Städtebaulicher Vertrag "Pressezentrum" (UR. Nr. A 1534) vom 27.05.1999
  4. Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange (Verkehrslärm und Gewerbelärm, Anlage 4.1 - 4.2)
  5. Übersichtsplan mit Eintragung der von der Vorhabenträgerin herzustellenden Erschließungsflächen (Anlage 5)
  6. Übersichtsplan mit der an die Stadt zu übertragenden Grundstücksfläche sowie dem zu sichernden Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Anlage 6)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

## **Teil II – Vorhaben**

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

- (1) Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur und Dichte umfasst das Vorhaben eine Blockrandbebauung mit 5 Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses. Mit den charakteristischen vertikalen Zäsuren in den beiden Längsfassaden reagiert der Baukörper auf die kleinteiligere Struktur der Bausubstanz an der Olgastraße bzw. der Neithardtstraße. Das Atrium wird von einem Glasdach überspannt.

Das Erdgeschoss wird bewusst von der südlichen Grundstücksgrenze um ca. 2,0 m zurückversetzt, um eine angemessene Gehwegbreite in der Olgastraße zu gewährleisten. Östlich des Haupteinganges springt das Gebäude ab dem ersten Obergeschoss wieder auf die Grundstücksgrenze, so dass eine Arkade entsteht. Der Gehwegbereich auf dem privaten Grundstück wird durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert.

Die notwendigen PKW-Stellplätze sind in zwei Tiefgaragenebenen untergebracht mit zweispuriger Ein- bzw. Ausfahrtsrampe in der Carl-Ebner-Straße.

Fahrradstellplätze werden in der nördlichen Ecke des Grundstücks entlang der Grenze zur benachbarten Tankstelle organisiert.

Die Dachlandschaft ist durch umfangreiche technische Aufbauten geprägt und wird durch intensive und extensive Begrünung gestaltet.

Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

- (2) Das Vorhaben umfasst zusätzlich die erforderlichen Um- und Ausbauten der öffentlichen Erschließungsanlagen im Bereich der Kreuzung Carl-Ebner-Straße/Neithardtstraße.
- (3) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Innenhofgestaltung und öffentliche Erschließungsanlagen), wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt. Mögliche Änderungen sind im Detail mit der Stadt Ulm abzustimmen.

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Sie wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 3 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertigstellen, spätestens bis zum 31.12.2026.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung der Durchführungsfrist besitzt und die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.

Die vorstehend beschriebenen Durchführungsverpflichtungen können auf Antrag der Vorhabenträgerin verlängert werden, wenn z.B. archäologische, denkmalschutzrechtliche oder umweltrelevante Befunde (einschließlich Kampfmittel) oder sonstige, von der Vorhabenträgerin nicht zu verantwortenden Gründen auftreten. Eine evtl. Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB. Ihr ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben oder vom Vertrag zurücktreten kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Frist gefährdet ist.
- (4) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.
- (5) Gibt die Vorhabenträgerin das Vorhaben auf, sind alle neuen Baulichkeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin innerhalb von zwei Jahren abzureißen.

#### **§ 5 Vertragsstrafe, Rücktritt**

- (1) Erfüllt die Vorhabenträgerin die ihr obliegenden Durchführungsverpflichtungen aus § 4 schuldhaft nicht oder schuldhaft nicht fristgerecht, kann die Stadt von der Vorhabenträgerin unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit entsprechend den Verstößen Vertragsstrafen von jeweils bis zu 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro) fordern.
- (2) Bei mehrmaligen Vertragsverstößen werden jeweils bis zu 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro) nach schriftlicher Anforderung der Stadt, insgesamt höchstens jedoch bis zu 300.000 € (in Worten: dreihunderttausend Euro), fällig.

- (3) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die Stadt nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen.
- (4) Die jeweilige Vertragsstrafe wird durch schriftliche Anforderung der Stadt gegenüber der Vorhabenträgerin unter Benennung der Vertragsverletzung der Vorhabenträgerin fällig. Vor Erhebung jeder einzelnen Vertragsstrafe mahnt die Stadt die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarung und der damit von der Vorhabenträgerin übernommenen Pflichten mit angemessener Fristsetzung schriftlich an. Dabei ist die Vorhabenträgerin auf die drohende Vertragsstrafe schriftlich hinzuweisen.
- (5) Die Stadt ist berechtigt, vom Vertrag nach angemessener schriftlicher Fristsetzung zurückzutreten, wenn die Vorhabenträgerin die in § 4 Absatz 2 genannten Fristen schuldhaft nicht einhält.
- (6) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vertragsstrafen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Landesverfahrgesetzes 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 5 dargestellte Erschließungsflächen. Das bedeutet konkret die Errichtung von Stellplatz- und Gehwegflächen inkl. Markierungsarbeiten, Baumpflanzungen, Straßenausstattung (Beleuchtung, Beschilderung, Straßenentwässerung).
- (2) Die Anlage 5 stellt alle Flächen dar, auf denen von der Vorhabenträgerin Erschließungsanlagen herzustellen sind. Die Durchführung der einzelnen Maßnahmen verteilt sich wie folgt:
  - (a) Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Carl-Ebner-Straße) wie in ihrer Aufteilung von Westen kommend fortgeführt. Dies entspricht:
    - Gehweg, ausgeführt mit Asphaltbelag und Randeinfassungen in Granitkleinpflaster
    - Straßenbegleitende Stellplätze mit mindestens 2 Baumpflanzungen (vgl. § 19) sowie mindestens einer zusätzlichen Bepflanzung im Bereich über der bestehenden Tiefgarage, z.B. als Rankbepflanzung
  - (b) Die Belagsoberfläche der Verkehrsfläche der Wendeplatte ist im gesamten Bereich neu herzustellen. Die Verkehrsflächen sind in Asphalt, die Randeinfassungen und Rinnen in Granitkleinpflaster auszuführen. Der bestehende Baumstandort ist zu schützen und zu erhalten. Das bestehende Pflanzbeet ist neu anzulegen und nach Möglichkeit zu erweitern. Für die Gestaltung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Abteilung Städtebau und Baurecht I (SUB III) abzustimmen.

Die Ausführungsplanung der Erschließungsplanung ist bereits frühzeitig mit der Abteilung Städtebau und Baurecht I (SUB III) sowie der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP und VGV/VI) abzustimmen.

Bei neu herzustellenden öffentlichen (Verkehrs-) Grünflächen einschl. Baumpflanzung ist die Ausführungsplanung zusätzlich mit der Abteilung Grünflächen (VGV/GF) abzustimmen.

- (3) Hinsichtlich der Wiederherstellung der durch den Verbau beeinträchtigten Bereiche wird folgendes vereinbart:
  - (a) Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind von der Vorhabenträgerin zu erbringen und zu finanzieren. Gleichermaßen gilt dies für Schäden,

die durch die Bauarbeiten an den öffentlichen Flächen entstehen. Die erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig zu beantragen.

- (b) Der Gehweg entlang der Olgastraße ist auf öffentlicher sowie auf privater Grundstücksfläche als einheitlicher Plattenbelag herzustellen. Unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht ist auf dem privaten Grundstück unterhalb der Arkade eine ausreichende Beleuchtung sicherzustellen. Aufgrund der Verschattung durch die Arkade kann eine ausreichende Beleuchtung durch die öffentliche Straßenbeleuchtung seitens der Stadt Ulm nicht gewährleistet werden. Die Gehwege in der Carl-Ebner-Straße und Neithardtstraße sind als Asphaltbelag herzustellen.

- (c) Am abzubrechenden Gebäude Olgastraße 121 befinden sich Abspannvorrichtungen für die öffentliche Straßenbeleuchtung sowie der Straßenbahnoberleitungen.

Im Falle von Eingriffen in die öffentliche Beleuchtung infolge der Baumaßnahme wird die Vorhabenträgerin zu ihren Lasten und in Absprache mit der Stadt Ulm, Abteilung Verkehrsplanung (VGV/VP3) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH provisorische Ersatzmaßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung der Olgastraße, Carl-Ebner-Straße und Neithardtstraße ergreifen. Es ist im Endzustand dauerhaft kostenfrei zu dulden, dass wieder Abspannvorrichtungen für die öffentliche Straßenbeleuchtung und Straßenbahnoberleitung an der Fassade angebracht werden. Die statischen Voraussetzungen und Aufnahmepunkte sind in der Planung des Gebäudes zu berücksichtigen und rechtzeitig abzustimmen.

An der Neithardtstraße/ Ecke Carl-Ebner-Straße befindet sich ein Mast, an dem die Straßenbeleuchtung der Neithardtstraße abgespannt ist. Zudem läuft durch den Mast die Stromversorgungsleitung der Straßenbeleuchtung der Carl-Ebner-Straße. Der Mast ist mit Fertigstellung des Gebäudes durch einen Wandanker am Gebäude zu ersetzen. Die Stromversorgungsleitung der Straßenbeleuchtung in der Carl-Ebner-Straße gilt es weiterhin zu gewährleisten. Die Beleuchtung der Neithardtstraße und Carl-Ebner-Straße muss zu jedem Zeitpunkt, auch während der Bauphase (über Provisorien) sichergestellt sein. Für Provisorien während der Bauzeit muss eine mindestens gleichwertige Beleuchtung sichergestellt werden. Ein entsprechendes Konzept ist von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten auszuarbeiten. Die Planung und Umsetzung dieser Maßnahme ist eng mit der Abteilung VGV/VP3 sowie der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen. Falls erforderlich sind weitergehende vertragliche Regelungen zu treffen.

- (4) Hinsichtlich der qualitativen Ausführung der herzustellenden öffentlichen Flächen wird folgendes vereinbart:
- a) Um-, Aus- oder Neubauten von Straßen, Gehwegen und Parkplätzen sind nach den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm auszuführen und im gestalterischen Sinn mit der Abteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abzustimmen. Die Markierungsarbeiten sind ebenfalls nach den Vorgaben der Stadt Ulm auszuführen und im Vorfeld mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung abzustimmen.
- b) Straßen und Wendebereiche sowie Einbauten, z.B. Lichtschächte, Lüftungsöffnungen u. dgl. sind für die Müllfahrzeuge der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm und die Rettungsfahrzeuge befahrbar auszuführen.
- c) Feuerwehrstraßen und Feuerwehrzu- und durchfahrten sind nach DIN 14090 herzustellen und zu kennzeichnen. Führen diese Flächen für die Feuerwehr über Tiefgaragen, so ist die Decke der Tiefgarage jeweils in der Brückenklasse 30 auszuführen.
- d) Die Ausstattung der Straße mit Beschilderung, Beleuchtung und oberflächige Straßenentwässerung wird, sofern notwendig, von Seiten der Vorhabenträgerin erfolgen. Dies ist mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung im Zuge der Ausführungsplanung und im gestalterischen Sinn mit der Abteilung

Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zu klären. Mit Fertigstellung des neuen Gebäudes sind ist die abgespannte Straßenbeleuchtung sowie die Abspannung der Straßenbahn wieder am Gebäude anzubringen. Die Planung für die Beleuchtung einschließlich einer licht-technischen Berechnung ist gemäß den aktuell gültigen Standardvorgaben der Stadt Ulm (Dienstleister Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH) und DIN EN 13201 auszuführen. Notwendige Genehmigungen zum Einleiten von Niederschlagswasser aus der Straßenentwässerung sind von der Vorhabenträgerin bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm einzuholen.

- e) Das Aufstellen von Pollern oder anderem Straßenmobiliar (Fahrradständer, Bänke, Müll-eimer, etc.) wird, sofern notwendig, von Seiten der Vorhabenträgerin erfolgen. Dies ist mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung im Zuge der Ausführungsplanung und im gestalterischen Sinn mit der Abteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zu klären.
  - f) Die Ausführungsplanung der Straßen, Gehwege und Parkplätze und der damit verbundene Eingriff in die öffentlichen Flächen sind der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung (VGV) rechtzeitig, jedoch mindestens 6 Wochen vor dem beabsichtigten Ausführungsbeginn, zur Abstimmung und Zustimmung vorzulegen.
- (5) Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Flächen sind von der Vorhabenträgerin 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.
- (6) Der Vorhabenträgerin obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden. Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.

## **§ 7 Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Stadt ist teilweise Eigentümerin der neu zu gestaltenden öffentlichen Verkehrsflächen und überträgt die Erschließungsmaßnahmen mit Verkehrsausstattung im Rahmen des Durchführungsvertrages auf die Vorhabenträgerin und gestattet die Ausführung der Arbeiten.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertigzustellen, die sich aus den von der Stadt genehmigten Ausführungsplänen ergibt. Die Fertigstellungsfrist gemäß § 4 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 Abteilung Grünflächen auszuführen einschl. einer Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege.  
Die öffentlichen Grünflächen einschließlich der abgestimmten Bepflanzung sind nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen in der zeitlich darauffolgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen.
- (4) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat sie dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 6 Abs. 1 und 2 bei Vorliegen der in § 12 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

## § 8 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Ausführungsplanung sowie die Planung der Straßenbeleuchtung einschließlich der lichttechnischen Berechnung für die in § 6 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP und VGV/VI), den (Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH) zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. Die Vorhabenträgerin errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.

Die Planung für die Beleuchtungsanlagen ist einschließlich der lichttechnischen Berechnung der Abteilung Verkehrsplanung (Sachgebiet Verkehrstechnik VGV/VP3) vorzulegen, sobald es Änderungen gegenüber dem bestehenden Beleuchtungskonzept gibt. Hierzu müssen die lichttechnischen sowie elektrotechnischen Anforderungen berechnet, sowie die Anschlüsse an das bestehende umliegende Straßenbeleuchtungsnetz der Stadt berücksichtigt sein. Für Provisorien während der Bauzeit muss eine mindestens gleichwertige Beleuchtung sichergestellt werden.

Die Planungen und statischen Erfordernisse für die Anbringung der Abspannvorrichtung der Straßenbeleuchtung sowie der Straßenbahn sind bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens mit VGV/VP, der SWU Verkehr GmbH und dem Dienstleister Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen und abstimmungsgemäß umzusetzen. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie im unmittelbaren Umfeld einer Straßenbahnanlage der SWU Verkehr GmbH tätig wird. Zukünftige Maßnahmen mit Beeinträchtigungen/Behinderungen des Schienenverkehrs müssen deshalb rechtzeitig koordiniert und u.U. mit anderen Maßnahmen abgestimmt werden. Die SWU Verkehr GmbH ist daher frühzeitig über entsprechende Maßnahmen zu informieren. Sollten tagsüber Sperrungen erforderlich werden, sind diese – soweit möglich - ein Jahr im Voraus bei der SWU Verkehr GmbH anzumelden.

- (2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 6 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt die Vorhabenträgerin auf eigene Rechnung ein entsprechend fachlich qualifiziertes Büro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (3) Für die Verlegung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes erfolgt die Entwurfs- und Ausführungsplanung, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Leitungsträger. Die Vergabe und Durchführung der Maßnahmen ist in das Vorhaben zur Errichtung der Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern und der Stadt zu integrieren.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen auf der Grundlage der VOB, Teil B und C ausführen zu lassen. Die Leistungsverzeichnisse sind vor deren Ausgabe zur Ausschreibung mit der Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abzustimmen. Die Vergabe der Bauleistungen und die Vergabe der Straßenbeleuchtung darf nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Firmen erfolgen. Beide Vergaben bedürfen der Zustimmung durch die Stadt.
- (5) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt die Vorhabenträgerin den jeweils Beteiligten Abteilungen der Stadt für die Bauüberwachung und Abnahme 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.
- (6) Die Vorhabenträgerin beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.



- (7) Die Vergabe der Leistung für das Aufstellen und die Inbetriebnahme der Straßenbeleuchtung darf nur von einem fachkundigen, leistungsfähigen und zuverlässigen Unternehmen erfolgen. Die Vergabe bedarf der Zustimmung durch die Stadt.

## **§ 9 Baudurchführung**

- (1) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Die Einzelheiten der Anschlüsse werden zwischen der Vorhabenträgerin und allen Leitungsträgern vor Baudurchführung rechtzeitig abgestimmt.
- (2) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik sowie den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Der Ausbau der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt im Rahmen der Hochbaumaßnahmen. Die abschließende Fertigstellung einschließlich des Aufbringens der Deckschicht sowie das Aufstellen der Beleuchtungsanlagen oder anderweitige Straßenausstattung oder -mobiliare darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen bzw. nach Terminvereinbarung der Stadt begonnen werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin stimmt die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Anker für die Anbringung der Abspannvorrichtung der Straßenbeleuchtung vor Beginn der Rohbauarbeiten mit VGV/VP und der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH ab.
- (4) Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung. Der beabsichtigte Baubeginn ist 4 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Die erforderlichen Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen. Witterungsbedingte Einschränkungen sind bei der Terminierung zu berücksichtigen.
- (5) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die Beseitigung festgestellter Mängel losgelöst von den in § 4 genannten Fertigstellungsfristen in angemessener Frist zu verlangen. Die Vorhabenträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsergebnisse der Stadt vorzulegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (6) Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen sowie Fahrbahnmarkierungen und Verkehrszeichen im Plangebiet lässt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.
- (7) Die Vorhabenträgerin wird ihr Bauleistungskonzept eng mit der Stadt Ulm abstimmen. Änderungen dieses Konzepts sind frühzeitig, mindestens 4 Wochen im Voraus, anzuzeigen. Die Stadt wird der Vorhabenträgerin jedoch auf Grundlage der abgestimmten Bauleistungsplanung Zeiten zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen für Zwecke der Andienung der Baustelle einräumen.

## **§ 10 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die Vorhabenträgerin im Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn die Vorhabenträgerin die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bäume und öffentliche Grünflächen im Rahmen der Bauaktivitäten nach den Hinweisen der Stadt Ulm gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern) zu schützen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Zustand der Flächen von der Vorhabenträgerin 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 Vorhabenträgerin hat der Stadt vor Erteilung der Baufreigabe das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 3.000.000,- Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,- Vermögensschaden nachzuweisen.
- (4) Bis zur Abnahme durch die Stadt trägt die Vorhabenträgerin die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.

## **§ 11 Abnahme**

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Stadt und Vorhabenträgerin einigen sich anschließend auf einen Abnahmetermin, der innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige liegt.
- (2) Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen in denen Sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Verjährungsfrist für Mängel. Die Niederschrift ist von den Vertragsparteien zu unterzeichnen und bindend, nicht anerkannte Beanstandungen sind zu kennzeichnen.
- (3) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistungen zu wiederholen.
- (4) Die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Erschließungsgebiet abzunehmen. Die Abnahme ist durch die Vorhabenträgerin rechtzeitig mit den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm (EBU) abzustimmen. Die Protokolle der Dichtigkeitsprüfung sind den EBU zu übergeben. Die optische Überprüfung der Kanäle erfolgt mit der städtischen TV-Anlage. Die dafür entstehenden Kosten werden von der Vorhabenträgerin getragen.

- (5) Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 6 dieses Vertrages wird vereinbart, dass die Abnahme erst erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet fertiggestellt sind. Die Stadt kann einer gesonderten Abnahme bereits früher fertiggestellter Anlagen zustimmen.

## **§ 12 Gewährleistung und Mängelansprüche**

- (1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt ihre Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu übergeben. Die Leistungen sind frei von Sachmängeln, wenn sie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert und die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Frist für die Verjährung der Mängelansprüche richtet sich nach den Regeln der VOB und beträgt derzeit 4 Jahre. Sie beginnt mit der mängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt, für mangelhafte Leistungen mit der Abnahme nach der Mängelbeseitigung.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist auftretenden Mängel auf ihre Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach 2 Jahren, gerechnet ab dem Zugang des schriftlichen Verlangens. Nach Abnahme der Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistung eine Verjährungsfrist von zwei Jahren neu, die jedoch nicht vor Ablauf der Regelfristen nach Absatz 4 (VOB-B § 13) oder der an ihrer Stelle vereinbarten Frist endet.
- (4) Kommt die Vorhabenträgerin der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen lassen.
- (5) Mit Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche oder bei einem Ausfall der Vorhabenträgerin gehen etwaige Mängelbeseitigungs- und sonstige Ansprüche der Vorhabenträgerin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Die Stadt nimmt diese Abtretung schon heute an. Die Vorhabenträgerin wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

## **§ 13 Übernahme der Erschließungsanlagen**

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

## **§ 14 Ausführungs- und Bestandsunterlagen**

- (1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt spätestens mit der Abnahme der Erschließungsanlagen Folgendes kostenfrei zu übergeben:
- Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat
  - Bescheinigung der Stadt Ulm, Abt. Vermessung über die Einhaltung der Grenzen mit Bestätigung der Schlussvermessung und Abmarkung.

- Bestandspläne für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in digitaler Form.
  - Bestandspläne für die öffentlichen 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 abgestimmt und ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) dargestellt. Im Zuge der weiteren Planung wird die Fassadengestaltung weiter ausgearbeitet und abgestimmt. Folgende Punkte werden festgelegt:
- Die Tragstruktur bildet den prägenden Ausdruck des Gebäudes und wird interpretiert in Säule und Architrav. Zwischen den tragenden Stahlbetonstützen in der Fassadenebene spannen Flachdecken und schlanke Brüstungen aus Stahlbeton. Stützen und Brüstungen erhalten eine Verkleidung aus Glasfaserbeton; der geschlossene Anteil der Fassade beträgt ca. 1/3 der Fassadenfläche. Das Tragraster des Gebäudes ermöglicht eine flexible Einteilung der Arbeitsflächen, welches in der Fassade in der Teilung der Aluminium-Fensterfassade und Brüstungsverkleidungen aus Glasfaserbeton sichtbar gemacht wird. Die bauartbedingten Fugen zwischen den großformatigen dreidimensional verformten Glasfaserbeton-Elementen erwirken ein monolithisches Erscheinungsbild. Zur Verstärkung erhalten die Elemente eine Kassettierung. Farblich sollen die Glasfaserbeton-Elemente in einem neutralen bis leicht warmen grau erscheinen, um auch bei blauem Himmel nicht kühl und wirken.
  - Die Fensterfassaden der Büroetagen werden von der Außenkante der Fassade zurückversetzt um das monolithische Erscheinungsbild weiter zu stärken, sowie um die notwendige Tiefe für die Wärmedämmung und den außenliegenden, seilgeführten Sonnenschutz zu schaffen. Die breite, hohe Festverglasungen wird fixiert mit wenigen vertikalen Profilen. In die Fensterprofile werden untenliegende dezente Lüftungsklappen integriert. Sie unterstützen die mechanische Lüftung des Gebäudes und ermöglichen eine individuelle Lüftung am Arbeitsplatz sowie eine zentral gesteuerte Nachtlüftung. Ein außenliegender textiler Sonnenschutz wird vorgesehen, dessen Seilführungen dezent in den außenliegenden Statikprofilen der Aluminium-Fenster-Fassade integriert werden. Schwarzgrau beschichtet treten die Fensterprofile gegenüber den helleren Betonfertigteilen zurück und bilden mit den Glasflächen eine Ebene.
  - Im Erdgeschoss werden in Anlehnung an das Regelgeschoss ebenfalls breite und hohe Festverglasungen in Kombination mit breiten zu öffnenden Oberlichtern vorgesehen. Im Gegensatz zum Regelgeschoss werden im Erdgeschoss keine Brüstungen hergestellt. Das Erdgeschoss erhält raumhohe Fenster und setzt das Fassadenbild fort. Wo aus technischen oder gestalterischen Gründen eine geschlossene Außenwand sich nicht vermeiden lässt, werden geschlossene Metallfassaden aus strukturiertem, beschichtetem Blech vorgesehen.
  - Im Staffelgeschoss (5. Obergeschoss) kommen großformatige Festverglasungen und feste Oberlichter in Kombination mit türähnlichen Dreh-/Kippfenstern zum Einsatz. Im Staffelgeschoss kommt ein textiler Sonnenschutz in Form einer Gelenk-Arm-Markise zur Ausführung.

- Als Kontrast zur klaren, harten Gebäudestruktur ist derzeit hinter den Fenstern ein textiler Blendschutz vorgesehen. Im weiteren Verfahren wird insbesondere vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Entwicklungen geprüft, ob dieser auf städtebaulich besonders relevante Bereiche des Gebäudes reduziert oder durch andere Maßnahmen mit gleicher Zielsetzung ersetzt werden kann.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Detaillierung der Fassaden, die Dachgestaltung, die Materialität sowie Farbgestaltung mit der Stadt rechtzeitig und einvernehmlich unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit durch Bemusterung weiter abzustimmen.
  - (3) Die Gestaltung der Dachlandschaft wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt und ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) dargestellt. Folgende Punkte werden festgelegt:
    - Ein leichtes Dach aus Glas und Stahl mit einer reduzierten Gesamthöhe wird über den Innenhof gespannt und macht diesen das ganze Jahr als Atrium nutzbar. Elektromotorisch zu öffnende Lüftungsflügel im Glasdach ermöglichen eine natürliche Nachtauskühlung des Gebäudes und, zusammen mit einer angemessenen, möglichst wenig reflektierenden Sonnenschutzbeschichtung, sorgen für ein angenehmes Raumklima auch an heißen Tagen
    - Die benutzten und nicht benutzten Dachflächen werden in weiten Teilen - wo technisch und sinnvoll möglich - intensiv und extensiv begrünt. Die Art der Begrünung wird angepasst an die Nutzung der Flächen. Bereiche, die zum Gehen bestimmt sind, z. B. Wartungswege auf das Dach oder die umlaufenden Gänge um das Staffageschoss, werden mit begrüntem Rasengitterstein belegt. Im nördlichen Teil der Dachfläche im 5. OG werden Hochbeete geschaffen, um eine intensive Begrünung zu kreieren. Auf dem Dach wird mit variablen Substratstärken einer natürlichen Wiese nachempfunden. Im Randbereich des Daches sollen keine Elemente platziert werden, die eine Wartung benötigen, so dass ein Geländer am Dachrand nicht notwendig wird. Die regelmäßige landschaftsgärtnerische Pflege der Dachbegrünung wird mithilfe einer umlaufenden Seilsicherung sicher gestaltet. Die auf dem Dach sich befindenden geschlossenen Technikaufbauten werden zum Teil mit Photovoltaik-Zellen belegt, zum Teil wo technisch möglich mit einer extensiven Begrünung vorgesehen. Offene Einhausungen erhalten auf jeweils einer Ansichtsseite eine vertikale Rankbegrünung. Die Wahl der Dachbegrünungssysteme ist unter Beachtung der technischen Bedingungen so zu treffen, dass die Aspekte der Nachhaltigkeit, zum Beispiel Wasserretention, Biodiversität/Artenvielfalt, sowie auch der landschaftsgärtnerischen Gestaltung im Einklang sind.
  - (4) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm die künstlerische Oberleitung für die nicht beauftragten Leistungsphasen sowie die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails, um die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicherzustellen.
  - (5) Spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Stadt ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

## **§ 16 Grundstücksregelungen**

Das Eigentum der in Anlage 6 rosa eingefärbten Flächen wird nach Herstellung durch die Vorhabenträgerin von dieser an die Stadt Ulm unentgeltlich und kostenfrei übertragen. Die Grundstücksregelungen sind Bestandteil anderweitiger notarieller Verträge (Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften).

## **§ 17 Unterbauung öffentlicher Flächen**

Das Unterbaurecht für die bestehende Tiefgarage unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Carl-Ebner-Straße (Fl-Nr. 433/3) sowie Neithardtstraße (Fl-Nr. 432) ist im städtebaulichen Vertrag U.R.Nr. A 1534 vom 27. Mai 1999 geregelt. Der Vertrag (vgl. Anlage 3) ist weiterhin wirksam.

## **§ 18 Dienstbarkeit für das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit**

Das Erdgeschoss wird bewusst von der südlichen Grundstücksgrenze um ca. 2,0 m zurückversetzt, um eine angemessene Gehwegbreite in der Olgastraße zu gewährleisten. Östlich des Haupteinganges springt das Gebäude ab dem ersten Obergeschoss wieder auf die Grundstücksgrenze, so dass eine Arkade entsteht.

In der Anlage 6 zum DV sind die Flächen (mit ca. 88 m<sup>2</sup>) des Gehwegs auf Flst.Nr. 433/1, 433/4 und 433/7 in ocker dargestellt. Umfang und Lage der von diesem Nutzungsrecht erfassten Flächen ergibt sich nach dem Bau nach der tatsächlichen Lage in Natur.

Der Stadt Ulm und der Allgemeinheit wird das Recht eingeräumt, die Gehweg zeitlich unbegrenzt, 24 Stunden am Tag, 365 Tage im Jahr, zu nutzen bzw. durch die Allgemeinheit nutzen zu lassen.

Verkehrssicherung, Beleuchtung, Reinigung, Unterhaltung und Instandsetzung sind von der Vorhabenträgerin zu übernehmen.

## **§ 19 Baumpflanzungen**

In der Carl-Ebner-Straße bestehen zwei straßenbegleitende Bäume. Diese sind während der Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten (§ 10 Abs.2 dieses Vertrages ist entsprechend zu berücksichtigen). Ist ein Erhalt nicht möglich, ist zwingend eine vorherige und frühzeitige Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen (VGV/GF) sowie mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Können die beiden bestehenden Bäume in der Carl-Ebner-Straße im Zuge der Baumaßnahme nicht erhalten werden, sind zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität des Wohnumfelds wieder 2 neue Bäume zu pflanzen. Entsprechende Baumfällungen sind erst nach einer bauvorauslaufenden Besatzkontrolle durch entsprechendes Fachpersonal und nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. Die Festlegung der Art der öffentlichen Bäume erfolgt nach Vorgabe der Abteilung Grünflächen (VGV/GF). Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist außerdem das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" Ausgabe 2013 zu beachten. Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen und zu Versorgungsleitungen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 2,50 m betragen. Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen. Vor der Baumpflanzung und dem dazugehörigen Tiefbau muss eine Leitungsauskunft bei den Leitungsträgern eingeholt werden.

## **§ 20 Archäologische Denkmalpflege**

- (1) Das Plangebiet befindet sich im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals „Bastionäre Befestigungsanlagen“ (Listennr. 273). Den Bastionen, die aus Ziegelmauern mit Erdhinterfüllungen bestanden, vorgelagert war ein durch die Blau mit Wasser gefüllter Graben, der durch eine Backstein-Kontermauer begrenzt wurde. Das Plangebiet liegt innerhalb der abgegangene Steigbastion, „Mitteleck“ (Bereich Keplerstraße, Olgastraße, Carl-Ebner-Straße, westlicher Olgaplatz, Heimstraße). Die Bastion wurde auch „Immenstand“ genannt. Der holländische Ingenieur Johann van Valckenburgh hat die Bastion in der Zeit um 1620 errichtet. Bei der Entfestigung Ulms im Jahr 1801/02 ist die Anlage eingeebnet worden.

Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche sind trotz der modernen Überprägung des Areals durch die Bestandsbebauung und Vorkriegsbebauung bauliche Überreste der Bastion in Form von Kasematten oder der Befestigungsmauer vorhanden bzw. zu erwarten, 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. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz eingereicht werden. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch eine archäologische Fachfirma durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf und ob Teilbereiche der Befestigungsmauer noch im Plangebiet liegen, die ggf. zu erhalten sind.

Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen. Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch die Vorhabenträgerin finanziert werden.

- (2) 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.

## **§ 21 Kampfmittel**

Die Vorhabenträgerin hat für die neu zu bebauenden Bereiche beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) oder einer Fachfirma 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. Die momentane Bearbeitungszeit beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) für die Auswertung beträgt zurzeit mind. 18 Wochen ab Auftragseingang.

## **§ 22 Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Altstandort AS Olgastraße 119, Käsehandlung (Flächen-Nr. 00301-000) mit der Bewertung „B – Entsorgungsrelevanz“ erfasst.

Der Bodenaushub ist fachgutachterlich zu begleiten. Nach Abschluss der Erdarbeiten ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (E-Mail: altlasten@ulm.de) unauf-

gefordert und unverzüglich ein vollständiger Aushubbericht, in dem der vollständige Aushub eventuell vorliegender Bodenverunreinigungen nachgewiesen wird, vorzulegen. Auf der Grundlage dieser Dokumentation kann der Altstandort 00301-000 ggf. neu bewertet werden. Können vorhandene Bodenverunreinigungen nicht vollständig entfernt werden, so ist das weitere Vorgehen mit der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (altlasten@ulm.de) abzustimmen.

Sofern bei den Erdarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt wird oder sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden werden ist die Abteilung Umwelt und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Wasserbehörde und bei Bedarf das Gesundheitsamt zu informieren und zu beteiligen.

Mehrkosten der Vorhabenträgerin gehen zu ihren Lasten. Anderweitige gesetzliche Haftungsregelungen, namentlich nach dem BBodSchG, bleiben unberührt.

## **§ 23 Artenschutz**

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

- a) Anbringung von mindestens 5 Vogelnistkästen und Fledermauskästen. Die Anzahl, die Lage und der genaue Typus der Quartier- und Nisthilfen ist entweder mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Ulm abzustimmen oder durch eine fachlich qualifizierte Person wie einen Biologen festzulegen und anschließend der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- b) Vermeidung von Vogel-Kollisionen an Glasflächen sind durch spezielle Gestaltung der Glasfronten sicherzustellen. Weitere Informationen bietet die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht";  
[https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)
- c) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Abbruch nach vorheriger Dachstuhlbegehung und erst nach Freigabe durch die Umweltbaubegleitung und untere Naturschutzbehörde. Der Gebäudeabriss muss bei trockener Witterung erfolgen, damit ggf. anwesende Fledermaus-Einzeltiere auffliegen und sich umhängen können. Sollte eine Fledermaus beim Abriss nicht abfliegen, so ist sie zu bergen und gegebenenfalls umzuquartieren, beispielsweise in Spaltenkästen, die dann an einem Nachbargebäude angebracht werden müssten. Hierzu ist dann die kurzfristige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Um erneute faunistische Nutzung nach der Freigabe zu verhindern, ist der Abriss des Gebäudes anschließend sofort durchzuführen.

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

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

## **§ 24 Lärmschutzmaßnahmen**

Baulicher Schallschutz ist gemäß Anlage 4 auf Kosten der Vorhabenträgerin durchzuführen. Die dort definierten Maßnahmen liegen der schalltechnischen Untersuchung Gewebelärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neues Medienhaus Olga-straße 121“ Stadt Ulm



von Kling Consult GmbH vom 12.04.2022 sowie der schalltechnischen Untersuchung Verkehrslärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neues Medienhaus Olgastraße 121“ Stadt Ulm von Kling Consult GmbH vom 15.12.2021 zugrunde.

## **§ 25 Beweissicherung**

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

## **§ 26 Photovoltaik**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg §8 zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Parkplatzüberdachungen. Die Festlegung zur intensiven und extensiven Dachbegrünung insbesondere in Hinblick auf die Thematik der Regenwasserrückhaltung bleibt davon unberührt. Die Errichtung und der Betrieb der Anlagen kann auch auf private Anbieter übertragen werden. Das Inbetriebnahmeprotokoll (Netzbetreiberbestätigung) der Photovoltaikanlagen ist der Abteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht vorzulegen.

## **§ 27 Lichtschächte**

Lichtschächte sind in der Lage, Größe, Anzahl und Ausführung mit der Stadt Ulm in Rahmen vom Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

## **Teil V Kostentragung**

### **§ 28 Kostenübernahme**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Kosten für erforderliche Gutachten und Planungen, des Vollzuges dieses Vertrages und die Vermessungs- und Vermarktungsgebühren.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen notwendig werden.
- (3) Hauptleitungen der Fernwärme Ulm GmbH sind nicht als Winterbau von November bis März / April vorzunehmen. Etwaige Kosten für Provisorien bzw. Ersatzversorgungen von Leitungen der Fernwärme Ulm GmbH sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.
- (4) Die Vorhabenträgerin trägt alle notwendigen Kosten für die Planung und den Bau bzw. Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen, wie in § 6 festgelegt sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen innerhalb/ außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (5) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten in angemessenem Umfang wiederherzustellen.

- (6) Werden öffentliche Grünflächen im Zuge der Baumaßnahme beschädigt, so sind diese durch eine Fachfirma in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen wieder entsprechend dem vorherigen Zustand herzustellen und nach VOB 18915 bis 18920 durchzuführen. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.
- (7) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können (s. § 6 dieses Vertrags).
- (8) Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten für neue Verkehrsbeschilderungen und Markierungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (9) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (10) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle Maßnahmen gemäß § 21 dieses Vertrags, sofern nicht das Land zur Kostentragung verpflichtet ist.
- (11) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend einer zu treffenden Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 20 dieses Vertrags.
- (12) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 23 dieses Vertrags notwendig werden.
- (13) Mehrkosten die aufgrund der Behandlung von Altlasten entstehen gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

## **Teil VI Schlussbestimmungen**

### **§ 29 Bindung an den Vorhabenplan**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neues Medienhaus Olgastraße 121", Plan Nr. 111.3-37 (Anlage 1) in der Fassung vom 05.09.2022 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

### **§ 30 Finanzierungsbestätigung**

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

### **§ 31 Haftungsausschluss**

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

- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

### **§ 32 Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten (Weitergabepflicht). Diese Weitergabepflichtung gilt nicht nach Bildung von Raumeigentum am Baugrundstück gegenüber den Erwerbern von Raumeigentum in Verbindung mit einem Bauträgervertrag. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrags neben etwaigen Rechtsnachfolgern weiter, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Verpflichtung der Rechtsnachfolger ist der Stadt Ulm vorzulegen.

### **§ 33 Wechsel der Vorhabenträgerin, Veräußerung von Vertragsgrundstücken**

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Wechsel der Vorhabenträgerin gefährdet ist. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass dies insbesondere bei Zweifeln an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer neuen Vorhabenträgerin der Fall ist.
- (2) Die Vorhabenträgerin kann im Vertragsgebiet liegende Grundstücke vor der Erfüllung ihrer Durchführungsverpflichtung (§4) und Herstellungsverpflichtung (§7) nur mit Zustimmung der Stadt veräußern. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Durchführungsverpflichtung und die Grundstücke an die Tochtergesellschaft NPG Immobilien GmbH & Co. KG (Frauenstraße 77, 89073 Ulm) zu übertragen. Die Stadt wird die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, namentlich bei einer Unterlassung der Weitergabepflichten aus Satz 1.
- (3) Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall einer Veräußerung ohne Zustimmung der Stadt eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt zu Lasten der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke mit dem Inhalt, dass bauliche Veränderungen untersagt sind. Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Eintragung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Eintragung einer entsprechenden Vormerkung nach § 883 BGB. Die Vorhabenträgerin weist der Stadt die Eintragung dieser Vormerkung im Grundbuch vor dem Satzungsbeschluss nach.
- (4) Die Vertragsparteien beantragen hiermit die Eintragung der Vormerkung an rangbereiter Stelle nach Absatz 3 in das Grundbuch. Für den Fall, dass das Grundbuchamt Hinderungsgründe für die Eintragung der Dienstbarkeit bzw. Vormerkung mitteilt, verpflichten sich die Vertragspartner dazu, sämtliche für die Beseitigung dieser Hinderungsgründe notwendigen Erklärungen abzugeben.
- (5) Die Stadt ist verpflichtet, einer Löschung dieser Vormerkung bzw. Dienstbarkeit gemäß den vorstehenden Abschnitten zuzustimmen, wenn die Vorhabenträgerin ihre Bauverpflichtungen aus dem heutigen Durchführungsvertrag insoweit erfüllt hat.

### **§ 34 Beiderseitige Verpflichtungen**

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Ansprechpartner und koordinierende Stelle bei der Stadt ist die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht. Alle im Vertrag genannten, zu erbringenden Informationen und Nachweise sind ihr zuzuleiten.

### **§ 35 Form, Ausfertigung**

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

### **§ 36 Unwirksamkeit**

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

### **§ 37 Wirksamwerden**

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

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

Für die Stadt Ulm

\_\_\_\_\_  
Peter Rimmele  
Abteilungsleitung Städtebau und Baurecht I

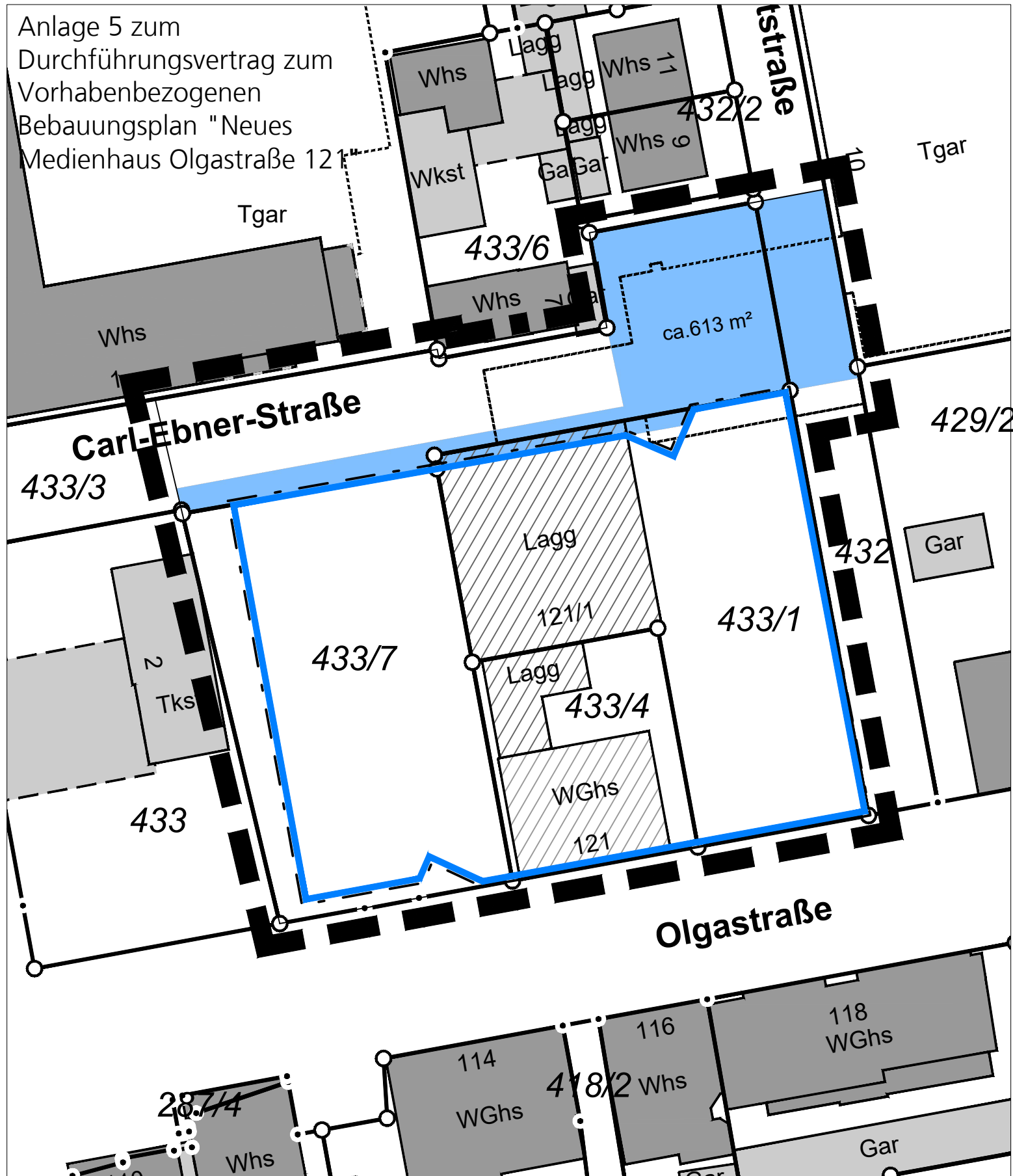
Ulm, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_




Für Neue Pressegesellschaft mbH & Co. KG

\_\_\_\_\_  
Andreas Simmet  
Vorsitzender Geschäftsführer

\_\_\_\_\_  
Matthias Bikowski  
Geschäftsführer

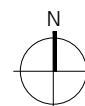
Anlage 5 zum  
Durchführungsvertrag zum  
Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan "Neues  
Medienhaus Olgastraße 121"



-  Räumlicher Geltungsbereich  
Bebauungsplan 111.3 - 37
-  Baugrenze
-  Grunderwerb

### Neues Medienhaus Olgastraße 121

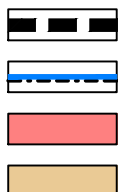
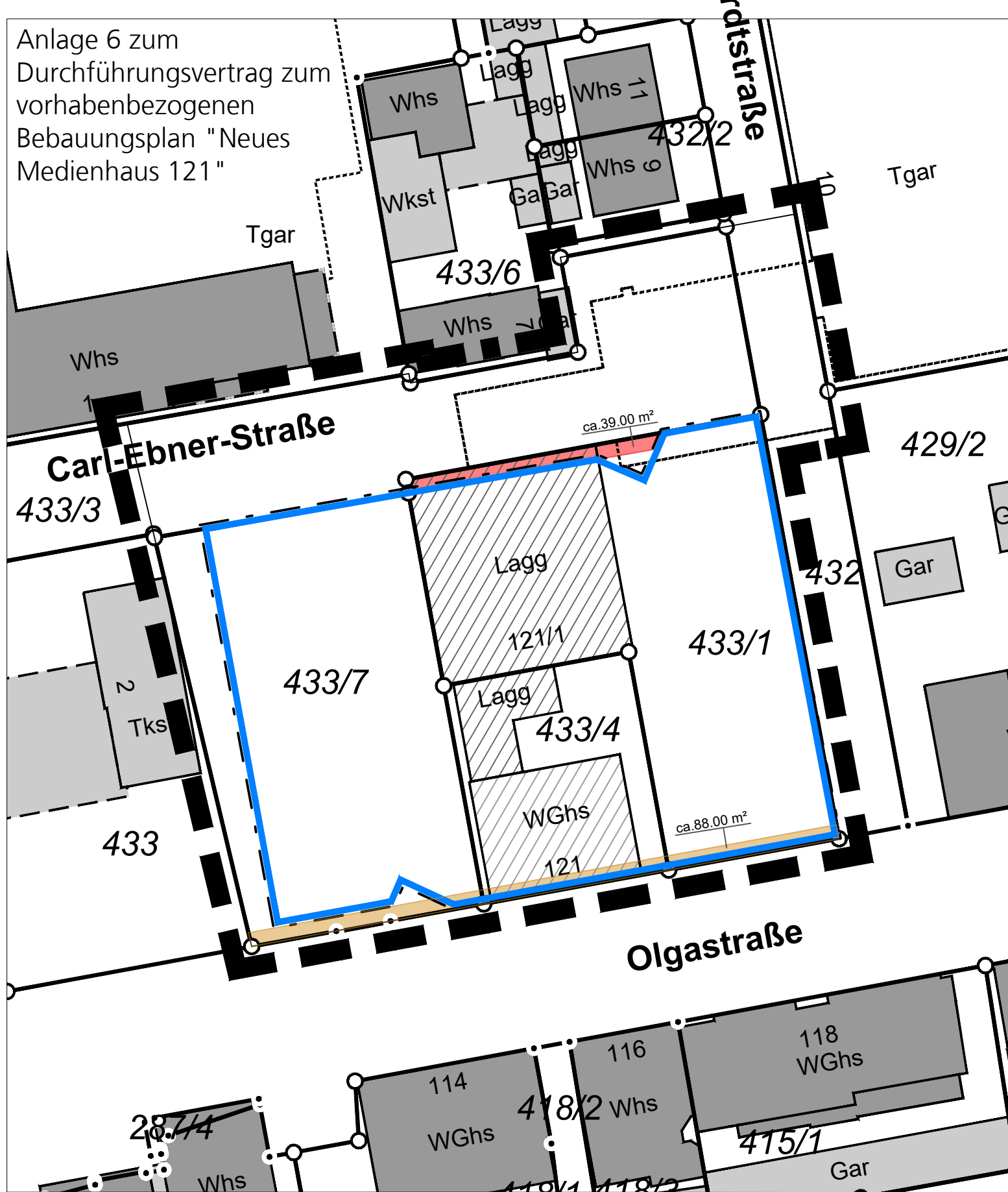
05.09.2022







Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht

**ulm**

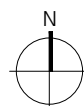
Anlage 6 zum  
Durchführungsvertrag zum  
vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan "Neues  
Medienhaus 121"



-  Räumlicher Geltungsbereich  
Bebauungsplan 111.3 - 37
-  Baugrenze
-  Grunderwerb
-  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

### Neues Medienhaus Olgastraße121

05.09.2022



Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht

**ulm**