
Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Uhlandstraße Ost“

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

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

und

ulmer heimstätte eG
Söflinger Straße 72
89077 Ulm
vertreten durch Herrn Christoph Neis

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

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt "Uhlandstraße Ost" der ulmer heimstätte eG. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 1734/7 und 1734/8 sowie Teile der nördlich, südlich und westlich angrenzenden städtischen Straßenverkehrsflächen Flst. Nr. 3058 (Söflinger Straße), Flst. Nr. 1724 (Gneisenaustraße) und Flst. Nr. 1737 (Uhlandstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 3.310 m².

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ulmer Innenstadt im Sanierungsgebiet „Weststadt II“ in der Uhlandstraße. Das Plangebiet ist derzeit mit einer zusammenhängenden Gebäudezeile in L-Form mit Ost-West-Ausrichtung bebaut. Die ulmer heimstätte eG (uh) verfolgt das Ziel, ihre Gebäude entlang der östlichen Uhlandstraße abzubauen und durch eine neue Wohnbebauung mit 62 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zu ersetzen.

Das Vorhaben wurde am 07.05.2021 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und diskutiert. Die Empfehlungen wurden im Zuge des sich daran anschließenden, intensiven Entwurfs- und Abstimmungsprozess berücksichtigt.

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 erforderliche 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 ist das Vorhaben der ulmer heimstätte eG sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Umlandstraße Ost" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Umlandstraße Ost", Plan Nr. 140.64 (Anlage 1). Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 1734/7 und 1734/8 sowie Teile der nördlich, südlich und westlich angrenzenden städtischen Straßenverkehrsflächen Flst. Nr. 3058 (Söflinger Straße), Flst. Nr. 1724 (Gneisenaustraße) und Flst. Nr. 1737 (Umlandstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 3.310 m².

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Umlandstraße Ost", Plan Nr. 140.64 vom 30.09.2022 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Perspektiven) des Architekturbüros ZG Architekten vom 30.09.2022 (Anlagen 2.1 - 2.17)
 3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Freianlagenplan) des Büros Prof. Arno S. Schmid + Manfred Rauh Landschaftsarchitekten GmbH vom 30.09.2022 (Anlagen 3)
 4. Grunderwerbsplan von 30.09.2022 (Anlage 4)
 5. Übersichtsplan der von der Vorhabenträgerin herzustellenden öffentlichen Flächen (Anlage 5)
 6. Merkblatt der Stadt Ulm fürs Programm "Preisgünstiger Wohnraum" (Anlage 6)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Die geplante Bebauung liegt südwestlich der Ulmer Innenstadt im Sanierungsgebiet „Weststadt II“ in der Umlandstraße. In nördlicher Richtung grenzt das Plangebiet an die Söflinger Straße.
- (2) Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde vom Büro Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Die Vorhaben- und Erschließungspläne wurden vom Architekturbüro ZG Architekten erarbeitet.

Die ulmer heimstätte eG (uh) verfolgt das Ziel, ihre Gebäude östlich der Umlandstraße abzubauen und durch eine neue Wohnbebauung gemäß Anlage 2 mit 62 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zu ersetzen. Die Neubebauung umfasst zwei zusammenhängenden Baukörper. Zur Söflinger Straße hin ist ein „Kopfbau“ mit Flachdach und sechs Vollgeschossen geplant. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit direkt an der Ecke Söflinger Straße / Umlandstraße. Südlich an den Kopfbau schließt ein zweiter Baukörper mit Satteldach in L-Form an, der sich der Umlandstraße zuordnet und einen räumli-

chen Abschluss im Kreuzungsbereich Uhlandstraße / Gneisenaustraße schafft. Dieser ist mit fünf Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vorgesehen.

Die Parkierungsflächen mit 44 Stellplätzen werden in einer eingeschossigen Tiefgarage unter dem Hochbau und Innenhof hergestellt. Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen für die entstehenden Wohnungen wird damit begründet, dass die ulmer heimstätte (uh) mit dem Vorhaben Uhlandstraße das Ziel verfolgt, ein besonders großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen und rund 60 % der Wohneinheiten als geförderte Wohnungen mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg umsetzen möchte. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von der Gneisenaustraße.

- (3) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Innenhofgestaltung und öffentliche Erschließungsanlagen), wie mit der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abgestimmt, umgesetzt.
- (4) Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

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

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 kann, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.

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

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

§ 5 Vertragsstrafe, Rücktritt

- (1) Erfüllt die Vorhabenträgerin die ihr obliegenden Durchführungsverpflichtungen aus § 4 schuldhaft nicht oder schuldhaft nicht fristgerecht, kann die Stadt von der Vorhabenträgerin unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit entsprechend den Verstößen Vertragsstrafen von jeweils bis zu 20.000 € (in Worten: zwanzigtausend Euro) fordern.

- (2) Bei mehrmaligen Vertragsverstößen werden jeweils bis zu 20.000 € (in Worten: zwanzigtausend Euro) nach schriftlicher Anforderung der Stadt, insgesamt höchstens jedoch bis zu 40.000 € (in Worten: vierzigtausend Euro), fällig.
- (3) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die Stadt nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen.
- (4) Die jeweilige Vertragsstrafe wird durch schriftliche Anforderung der Stadt gegenüber der Vorhabenträgerin unter Benennung der Vertragsverletzung der Vorhabenträgerin fällig. Vor Erhebung jeder einzelnen Vertragsstrafe mahnt die Stadt die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarung und der damit von der Vorhabenträgerin übernommenen Pflichten mit angemessener Fristsetzung schriftlich an. Dabei ist die Vorhabenträgerin auf die drohende Vertragsstrafe schriftlich hinzuweisen.
- (5) Die Stadt ist berechtigt, vom Vertrag nach angemessener schriftlicher Fristsetzung zurückzutreten, wenn die Vorhabenträgerin die in § 4 Absatz 2 genannten Fristen schuldhaft nicht einhält.
- (6) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vertragsstrafen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Landesverfahrensgesetzes Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung. Es besteht Einvernehmen darüber, dass Verwaltungszwang erst nach schriftlicher Aufforderung zur Zahlung und der Androhung der Verwaltungsvollstreckung ausgeübt wird.

Teil III Erschließung

§ 6 Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen

- (1) Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen im Zuge der Bauarbeiten sind nach deren Abschluss von der Vorhabenträgerin auszugleichen und die Erschließungsanlagen in der vormals bestehenden Qualität und Ausführung wiederherzustellen.
Das bedeutet im Konkreten die Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen inkl.:
 - a) Wiederherstellung von öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich erforderlicher Anpassungen in den durch den Verbau beeinträchtigten Bereichen. Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen 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.
 - b) Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsflächen an der Uhlandstraße entsprechend Bestand.
 - c) Erhalt der bestehenden Bäume (Baumart: Mehlbeere) an der Uhlandstraße. Entsprechend Anlage 3 (Freianlagenplan) wird ein Bestandsbaum in der nördlich angeordneten privaten neuen Grünfläche integriert. Die Haftung und Verkehrssicherungspflicht des Baumes geht auf die Vorhabenträgerin über.
 - d) der Errichtung zweier privater Stellplätze im Bereich der Straßenaufweitung am nördlichen Ende der Uhlandstraße.
 - e) Herstellung Wiederherstellung und Anpassung (aufgrund der Tiefgaragenzufahrt) des südlich an der Gneisenaustraße befindlichen Gehweges in Asphalt und des seitlichen Abschlusses mit Traufpflaster aus Granit-Kleinsteinen inkl. Markierungsarbeiten der zu errichtenden öffentlichen Stellplätze an der Gneisenaustraße (Anlage 5).
 - f) der Feuerwehrezufahrt. Zeichnerische und rechnerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung vorzulegen.

- (2) Hinsichtlich der qualitativen Ausführung der herzustellenden öffentlichen Flächen wird folgendes vereinbart:
- a) Am abzubrechenden Gebäude Uhlandstraße 2 bis 8 und Söflinger Straße 117 und 119 befinden sich Abspannvorrichtungen für die öffentliche Straßenbeleuchtung.
 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/VP) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH provisorische Ersatzmaßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung der Uhlandstraße ergreifen. Für Provisorien während der Bauzeit muss eine mindestens gleichwertige Beleuchtung sichergestellt werden.
 Es 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 mit der Stadt Ulm, Abteilung Verkehrsplanung (VGV/VP) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen.
 - b) 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.
 - d) 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 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 erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Flächen sind von der Vorhabenträgerin zu erbringen und zu finanzieren. Gleichmaßen 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.
- (3) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben ist die Teil-Verlegung von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Vorhabenträgerin erforderlich.
- (4) 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 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Ausführungsplanung 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 (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 Planungen und statischen Erfordernisse für die Anbringung der Abspannvorrichtung der Straßenbeleuchtung sind bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens mit VGV/VP und

dem Dienstleister Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen. Dies gilt ebenso für das Provisorium 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 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, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung.
- (5) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt die Vorhabenträgerin den jeweils Beteiligten Abteilungen der Stadt 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.

§ 8 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 wiederherzustellen, 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. Die Vorhabenträgerin stimmt die erforderlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung 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 genannten Fertigstellungsfristen in angemessener Frist zu verlangen. Die Vorhabenträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsergebnisse der Stadt vorzulegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (5) Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen sowie Fahrbahnmarkierungen und Verkehrszeichen im Plangebiet lässt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.
- (6) Die Vorhabenträgerin wird ihr Baulogistikkonzept eng mit der Koordinierungsstelle KOST und der Stadt Ulm abstimmen. Änderungen dieses Konzepts sind frühzeitig, mindestens 6 Wochen im Voraus, anzuzeigen. Die Stadt wird der Vorhabenträgerin jedoch auf Grundlage der abgestimmten Baulogistikplanung Zeiten zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen für Zwecke der Andienung der Baustelle einräumen.

§ 9 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.

§ 10 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der wiederhergestellten 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 3 Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige liegt.

- (2) Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen in denen Sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Verjährungsfrist für Mängel. Die Niederschrift ist von den Vertragsparteien zu unterzeichnen und bindend, nicht anerkannte Beanstandungen sind zu kennzeichnen.
- (3) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistungen zu wiederholen.
- (4) Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 6 dieses Vertrages wird vereinbart, dass die Abnahme erst erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet fertiggestellt sind. Die Stadt kann einer gesonderten Abnahme bereits früher fertiggestellter Anlagen zustimmen.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) In Abstimmung mit der Bauverwaltung der Stadt Ulm bilden zwei Gebäudetypologien die Neubebauung. An der Ecke „Söflinger Straße / Uhlandstraße“ ist ein markanter Baukörper mit Flachdach vorgesehen. Die Fassade gliedert sich in ein mit Klinkern belegtes, überhohes Erdgeschoß und einer Putzfassade. Das Attikageschoß erhält entlang der Söflinger Straße durch eine bereichsweise Zusammenbindung der Fensterfelder, einer differenzierten Ausbildung der Stützen im Laubengang und der dreiseitig vorgesehenen Auskrugung der Attika eine markante Prägung. Die Fensterformate sind entsprechend der Nutzung und der erforderlichen Fassadenproportion gewählt.
Die weitere Bebauung entlang der Uhlandstraße und der Eckausbildung „Uhlandstraße / Gneisenaustraße“ bildet einen zusammenhängenden, L-förmigen Baukörper mit Satteldach. Die Ausbildung der Fassade erfolgt als Putzfassade. Außer den gewählten Fensterformaten bilden die Balkon – und Loggieneinfassungen die prägenden Elemente in der Fassade. Die Dächer sind mit Dachziegeln im Farbspektrum zwischen ziegelrot und rotbraun gedeckt. Die Flachdächer wie auch die Satteldächer werden bereichsweise mit einer Photovoltaikanlage belegt. Die Materialität sowie die Farbgestaltung der jeweiligen Bauteile werden rechtzeitig und einvernehmlich mit der Bauverwaltung der Stadt Ulm festgelegt.
- (2) Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassenflächen extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 10 cm betragen.
- (3) Die Gartenfläche ist landschaftsgärtnerisch anzulegen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei den Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden, der Farbgebung und der Materialität mit der Stadt / Stadtbildpflege rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung und vor der endgültigen Festlegung abzustimmen. Koordinierende Stelle ist die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht (SUB).
- (5) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (mind. 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.

- (6) Spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Stadt ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

§ 12 Grundstückserwerb

- (1) Der Erwerb der für die Bebauung notwendigen Flächen durch die Vorhabenträgerin ist in einem eigenen notariellen Grundstückskaufvertrag geregelt (Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften).
- (2) Die entsprechenden Grundstücksflächen sind in Anlage 5 dargestellt.

§ 13 Lichtschächte

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

§ 14 Kampfmittel

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

§ 15 Lärmschutzmaßnahmen

Baulicher Schallschutz ist gemäß Anlage 1 auf Kosten der Vorhabenträgerin durchzuführen. Die dort definierten Maßnahmen liegen der Verkehrs- und Lärmuntersuchung im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Umlandstraße Ost" des Ingenieurbüro Modus Consult Ulm GmbH vom 02.02.2022 zugrunde.

§ 16 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.

§ 17 Sozial geförderter Wohnraum

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 40% der Wohnungen als öffentlich geförderten, entsprechend den wohnungspolitischen Beschlüssen des Gemeinderats von 30.03.2022 (GD 026/22), zu errichten.

§ 18 Artenschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung folgender, in der artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlenen Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde:

- (1) Kurz vor dem Abbruch sind potentielle Fledermausquartiere hinter den Fensterläden durch eine fledermauskundige Person zu kontrollieren, ob sie besetzt sind. Falls ja, sind weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Ulm abzustimmen. Anschließend sind alle Fensterläden abzuhängen, um zu vermeiden, dass während der Abbrucharbeiten Fledermäuse anwesend sind.
- (2) Beim Neubau sind mindestens 4 Mauersegler Doppelkästen als Einbau in die Fassade bzw. den Dachüberstand zu integrieren. Bei der Platzierung ist darauf zu achten, dass sich unterhalb der Kästen keine Eingänge, Fenster, Terrassen oder Balkone befinden.
- (3) unabhängig vom Ergebnis der Fensterladenüberprüfung (siehe § 18 Abs. 1) sind 4 fassadenintegrierte Fledermaus-Spaltenquartiere am Gebäude anzubringen

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

§ 19 Photovoltaik

Die Vorhabenträgerin 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 (Netzbetreiberbestätigung) der Photovoltaikanlage wird der Abteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht vorgelegt.

§ 20 Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (§ 20 DSchG). Mehraufwendungen der Vorhabenträgerin wegen des Denkmalschutzes gehen zu ihren eigenen Lasten.

Teil V Kostentragung

§ 21 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) 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 sowie des noch abzuschließenden Grundstücksvertrags.
- (3) 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.

- (4) Etwaige Kosten für Provisorien bzw. Ersatzversorgungen von Leitungen der Fernwärme Ulm GmbH sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. Hauptleitungen der Fernwärme Ulm GmbH sind nicht als Winterbau von November bis März / April vorzunehmen.
- (5) Die Vorhabenträgerin trägt alle notwendigen Kosten für die Planung und Wiederherstellung 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.
- (6) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wiederherzustellen.
- (7) 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.
- (8) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können (s. § 6 dieses Vertrags).
- (9) Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten für neue Verkehrsbeschilderungen und Markierungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (10) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (11) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle Maßnahmen gemäß § 14 dieses Vertrags, sofern nicht das Land oder der Bund zur Kostentragung verpflichtet ist.
- (12) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die gegebenenfalls erforderliche archäologische Untersuchung entsprechend einer zu treffenden Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.
- (13) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 18 dieses Vertrags notwendig werden.
- (14) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Entsorgung und Sanierung eventuell vorhandener Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 22 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Uhlandstraße Ost", Plan Nr. 140.64 (Anlage 1) vom 30.09.2022 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 23 Finanzierungsbestätigung

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

§ 24 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.

§ 25 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 Erwerbenden 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.

§ 26 Wechsel der Vorhabenträgerin, Veräußerung von Vertragsgrundstücken

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Wechsel der Vorhabenträgerin gefährdet ist. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass dies insbesondere bei Zweifeln an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer neuen Vorhabenträgerin der Fall ist.
- (2) Die Vorhabenträgerin kann im Vertragsgebiet liegende Grundstücke vor der Erfüllung ihrer Durchführungsverpflichtung (§4) und Herstellungsverpflichtung (§7) nur mit Zustimmung der Stadt veräußern. Die Stadt wird die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, namentlich bei einer Unterlassung der Weitergabepflichten aus Satz 1.

§ 27 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.

§ 28 Form, Ausfertigung

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

§ 29 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.

§ 30 Wirksamwerden

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

Ulm, ____ . ____ . _____

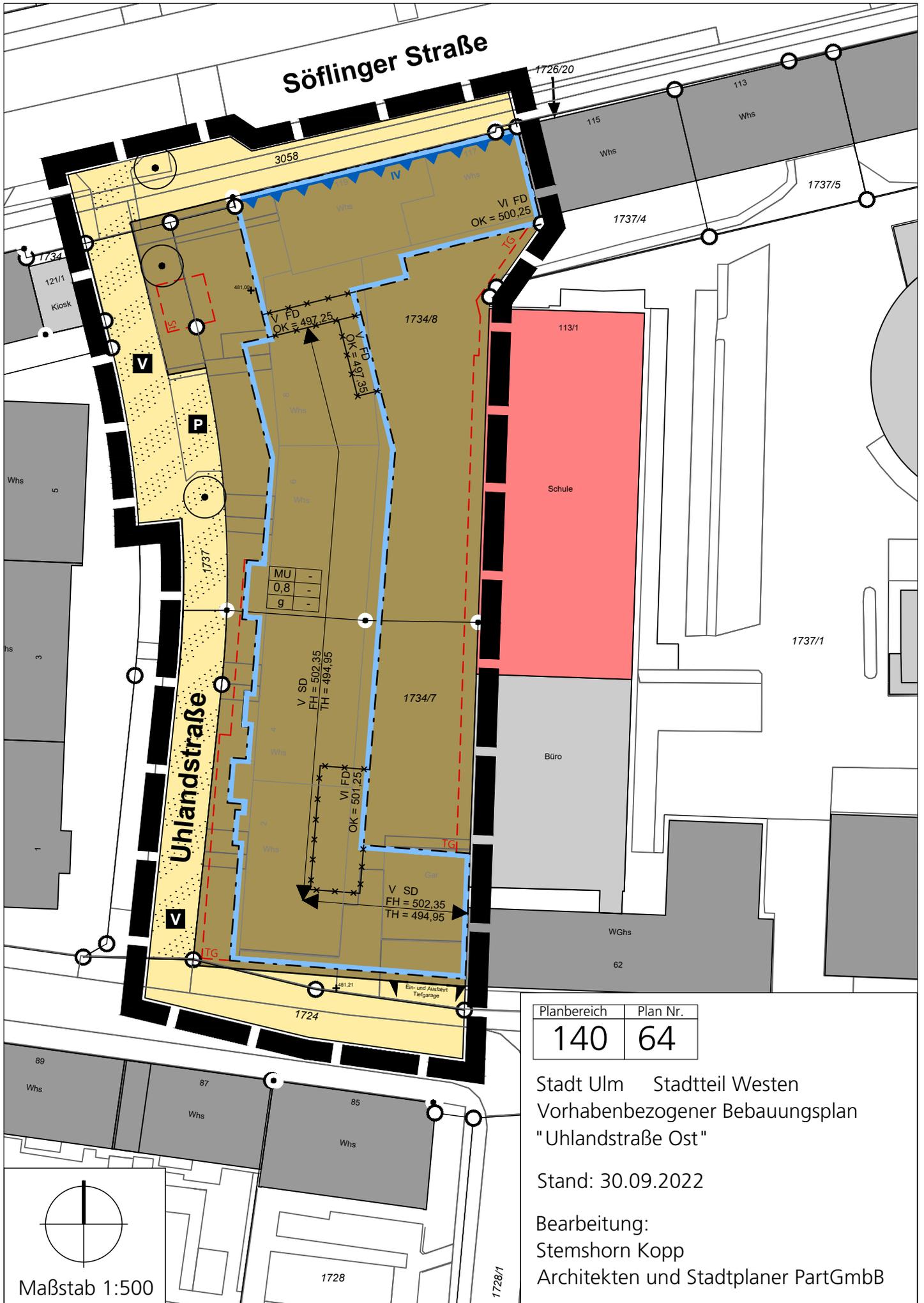
Ulm, ____ . ____ . _____

Für die Stadt Ulm

Für die ulmer heimstätte eG

Peter Rimmele

Christoph Neis



Söflinger Straße

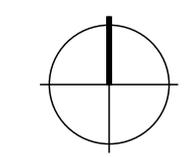
Uhlandstraße

Planbereich	Plan Nr.
140	64

Stadt Ulm Stadtteil Westen
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Umlandstraße Ost"

Stand: 30.09.2022

Bearbeitung:
 Stemshorn Kopp
 Architekten und Stadtplaner PartGmbH



Maßstab 1:500

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Uhlandstraße Ost", Stadtteil Westen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes 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. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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:

- Wohnen,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

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

1.1.1.3 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf für die Tiefgarage, für Kellerräume und für Erschließungs- und Terrassenflächen bis zu einem Wert von maximal 0,95 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

1.2.2 z.B. VI Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 z.B. OK = 501,25 Oberkante der Gebäude über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4 FH = 502,35 Firsthöhe der Gebäude über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5 TH = 494,95 Traufhöhe der Gebäude über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.6 Die festgesetzten Gebäudehöhen (OK, FH, TH) können für technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Dachaufbauten sind einzuhausen.

1.3 BAUWEISE

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

1.3.1 g geschlossene Bauweise

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1  Baugrenze

1.4.1.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien, Vordächer, Lichtschächte) sowie für auskragende Dachränder ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

1.5 STELLUNG DER GEBÄUDE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1  Firstrichtung

1.6 FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, KELLERRÄUME UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.6.1  Fläche für Tiefgarage, Kellerräume und Haustechnik

1.6.2  Fläche für Stellplätze

1.6.3  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

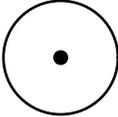
1.7 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.3  Öffentliche Parkfläche

1.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.8.1  Erhalt von bestehenden Bäumen

1.8.1.1 Die durch Planzeichen festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind zu schützen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

1.9.1 Es sind mindestens sieben (7) standortgerechte Bäume an geeigneten Stellen im Innenhof gemäß der Artenliste zu pflanzen.

1.9.2 Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen sowie Flächen für Wege und Terrassen mit einer Substratstärke von mind. 60 cm intensiv zu begrünen. Insgesamt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Vorgartens und Innenhofs mit Ausnahme der Erschließungsflächen sowie Flächen für Wege und Terrassen als private und gemeinschaftliche Gartenflächen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Hierfür sind u.a. Sträucher gemäß der Artenliste zu verwenden.

1.9.3 Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

1.9.4 Artenliste:

Großsträucher / Kleinbäume auf TG

Arten wie:

Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne

Cornus mas - Kornelkirsche

Malus, Zierapfel in Sorten

Prunus, Zierkirschen in Sorten

Syringa, Flieder in Sorten

Hecken

Arten wie:

Carpinus betulus - Hainbuche

Fagus sylvatica - Rot-Buche

Ligustrum vulgare - Liguster

Sträucher / Kleinsträucher

Arten wie:

Deutzia, Deutzie in Sorten

Hydrangea, Hortensie in Sorten

Kolkwitzia amabilis, Kolkwitzie

Philadelphus, Pfeifenstrauch in Sorten

Spiraea, Spiere in Sorten

1.10 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN IM SINNE DES § 44 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

1.10.1 Um die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszulösen, müssen folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Eingriffsfolgen ergriffen werden:

- Kurz vor dem Abbruch sind potenzielle Fledermausquartiere hinter den Fensterläden durch eine fledermauskundige Person zu kontrollieren, ob sie besetzt sind. Falls ja, sind zusätzlich Fledermaus-Spaltenquartiere in die Fassaden des Neubaus zu integrieren. Anschließend sind alle Fensterläden abzuhängen, um zu vermeiden, dass während der Abbrucharbeiten Fledermäuse anwesend sind.
- Beim Neubau sind mind. 4 Mauersegler-Einbaukästen in die Fassade bzw. den Dachüberstand zu integrieren. Bei der Platzierung ist darauf zu achten, dass sich unterhalb der Kästen keine Eingänge, Fenster, Terrassen oder Balkone befinden.
- Die Gehölze im Hinterhof können außerhalb der Brutzeit (ab ca. Mitte August) entfernt werden, soweit keine bebrüteten Nester vorhanden sind.

1.11 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES: LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die nachfolgenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG:

1.11.2



Fassadenseite mit Einstufung Lärmpegelbereich IV gemäß maßgeblichem Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen:

1.11.2.1

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Teil 2	Erforderliches Schalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R_{w, res}$ in dB) in DIN 4109 Teil 2 vom Januar 2018	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches	Büroräume und ähnliches
IV	40	35

1.11.2.2 An diesen Fassadenseiten / -abschnitten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Teil 2 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-2 (Januar 2018) nachzuweisen.
- Für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß der VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten.

1.12 SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.12.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.12.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Anzahl an Vollgeschossen und Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.12.3 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.13 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Bauweise	-

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

2.1 DACHGESTALTUNG

2.1.1 FD Flachdach

2.1.2 SD Satteldach

2.2 ABSTANDSFLÄCHEN

2.2.1 Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1734/8 in Richtung Flurstück Nr. 1737/4 aufgrund des Grundstückszuschnittes entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans reduziert werden.

Im Bereich der entlang dieser Grundstücksgrenze verlaufenden Wandfläche sind Öffnungen in der Fassade erst ab 2,50 m Abstand zur angrenzenden Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen zur Wand, zulässig. Der geschlossene Wandflächenanteil mit einem Abstand von weniger als 2,50 m zur angrenzenden Grundstücksgrenze ist nach den geltenden brandschutzrechtlichen Vorgaben gemäß DIN 4102-3 (Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen) auszubilden.

2.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit heimischen Gehölzen 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 WERBEANLAGEN

2.4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.4.2 Pro Gewerbeeinheit ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.

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

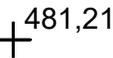
2.4.4 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

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

2.5 MÜLLBEHÄLTER

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

3. HINWEISE

- 3.1  bestehende Bebauung
- 3.2  bisherige Bebauung im Geltungsbereich
- 3.3  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.4  Bestandshöhen in m ü. NN im neuen System

3.5 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden beim 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.

3.6 ERDMASSENAUSGLEICH

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei soll durch Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Im vorliegenden Falle handelt es sich um ein Bauvorhaben des Innenbereichs in einem hoch verdichteten städtebaulichen Kontext. Die Auffüllung des Aushubmaterials auf dem Grundstück ist bei nahezu vollständiger Überbauung nicht möglich. Ein entsprechendes Abfallverwertungskonzept muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

Andienungspflicht für nicht verwertbare Abfälle

Für nicht verwertbare Abfälle, insbesondere Baurestmassen aus dem Abbruch bestehender Gebäude, besteht die Überlassungspflicht an den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger nach § 17 KrWG, soweit die Zuordnungswerte DK 1 der Deponieverordnung (DepV) vorliegen. DK 1-Abfälle sind an der Deponie Donaustetten anzudienen.

Getrennsammel- und Verwertungspflicht gem. GewAbfV

Gemäß § 8, Abs. 1 GewAbfV sind Bau- und Abbruchabfälle (alle gem. AVV 17, ausgenommen Boden 17 05 ..), die technische Machbar- und wirtschaftliche Zumutbarkeit voraussetzt, nach Stoffströmen getrennt zu sammeln und befördern, sowie vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.

Darüber hinaus ist gem. § 8, Abs. 3 GewAbfV, bei Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Abfallvolumen ab 10 m³, die getrennte Sammlung, Beförderung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen dokumentationspflichtig.

3.7 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

Das Plangebiet liegt im Bereich des prähistorischen Blautales, in dem u.a. jungsteinzeitliche Siedlungsreste überliefert sein können. Konkrete Anhaltspunkte hierfür liegen in der zu überbauenden Fläche jedoch bislang nicht vor. Dennoch besteht ein landschaftsgeschichtlich-wissenschaftliches Interesse, den Baugrubenaushub facharchäologisch begleiten zu können. Dazu wird um schriftliche Anzeige der Aushubarbeiten gebeten, spätestens 2 Wochen vor Beginn des Aushubs, an den Dienstsitz des Landesamtes für Denkmalpflege in 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischersteig 9. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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 Firmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.8 NIEDERSCHLAGSWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen, PKW-Stellplätzen sowie Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür Sorge zu tragen, dass der Abfluss auf den Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie der Leitfaden "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" (LUBW, 2005) sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

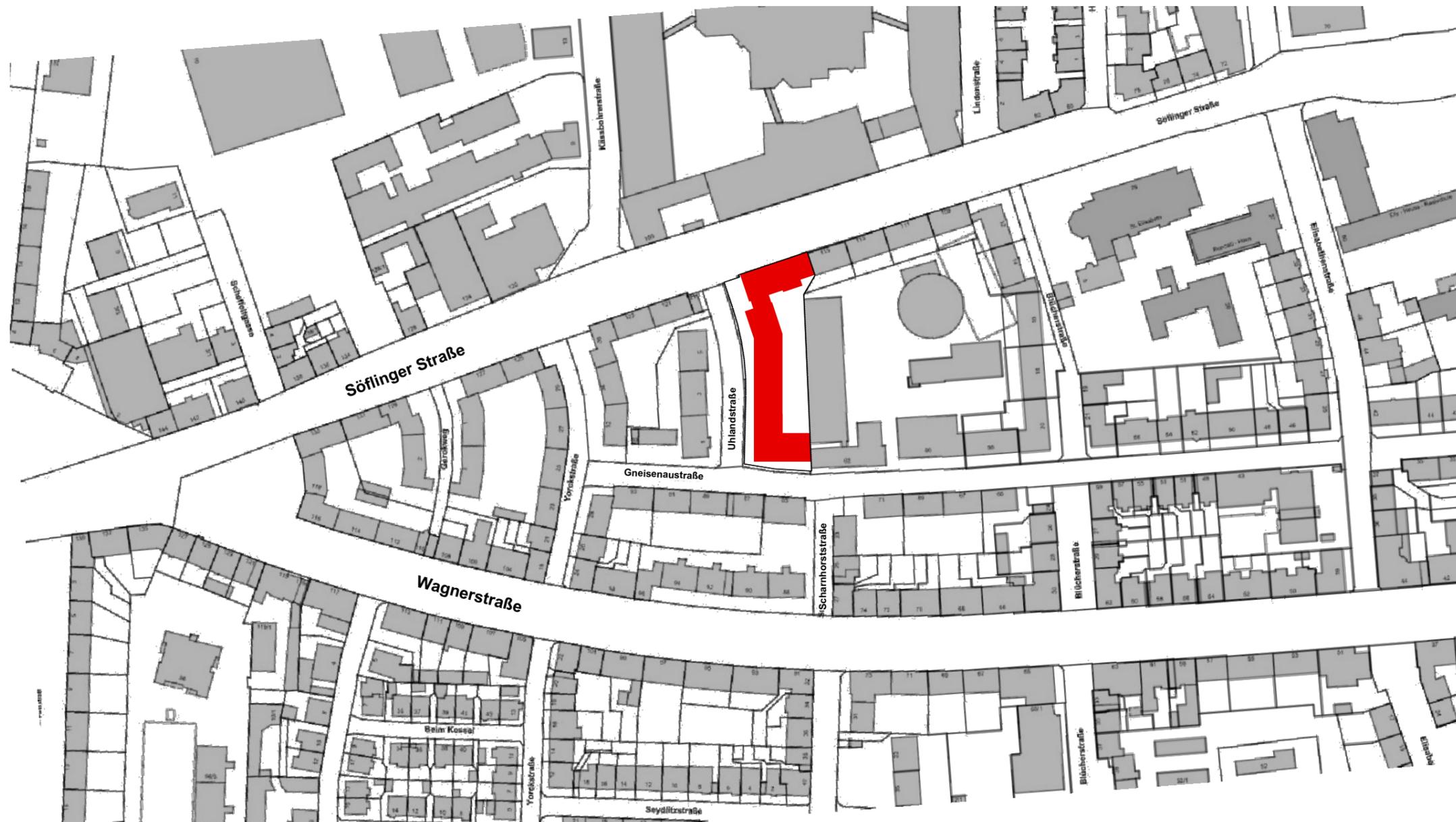
Um die Niederschlagswasserbehandlung möglichst einfach gestalten zu können, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden.

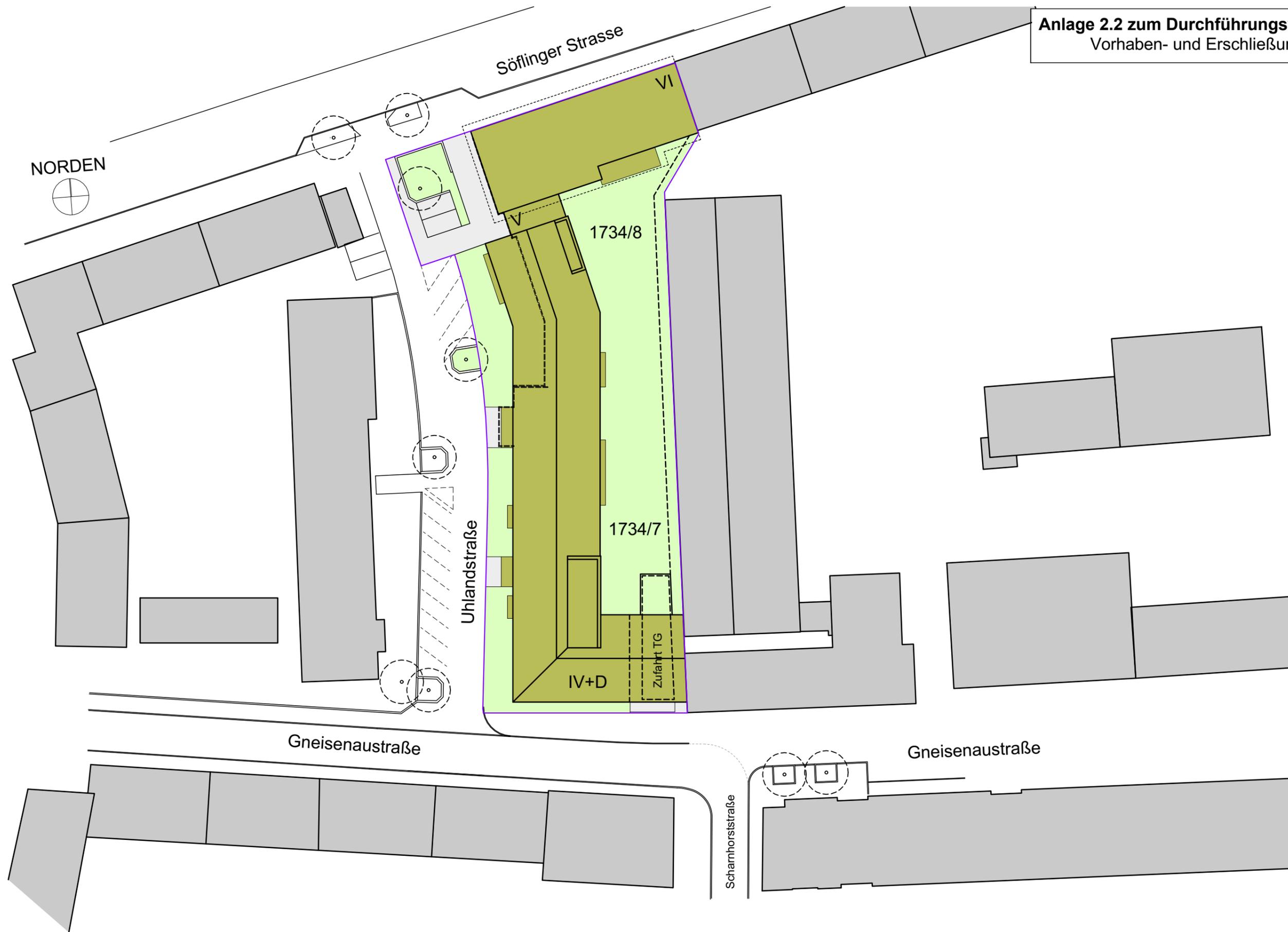
3.9 ARTENSCHUTZ

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.

3.10 ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau, Umwelt und Baurecht während der üblichen Dienstzeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivalisch gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind darüber hinaus bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin zu beziehen.







**Anlage 2.4 zum Durchführungsvertrag
Vorhaben- und Erschließungsplan**



Anlage 2.6 zum Durchführungsvertrag
Vorhaben- und Erschließungsplan



Söflinger Straße

Fl.Nr. 1734

Fl.Nr. 1737

Fl.Nr. 17347

17348

Fl.Nr. 17374

Fl.Nr. 15



ZG Architekten

ZG Architekten GmbH
 Söflinger Straße 113b
 89077 Ulm

info@zg-architekten.de
 www.zg-architekten.de



ulmer heimstätte eG

ulmer heimstätte eG
 Söflinger Straße 72
 89077 Ulm

Neubau Wohn-/Geschäftsgebäude
Söflinger Straße/Uhlandstraße

89077 Ulm

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Uhlandstraße Ost"

Grundriss 2.Obergeschoss M1:250

30.09.2022



Söflinger Straße



Anlage 2.8 zum Durchführungsvertrag
Vorhaben- und Erschließungsplan



Söflinger Straße

Fl.Nr. 1734

Fl.Nr. 1737

Fl.Nr. 17347

17348

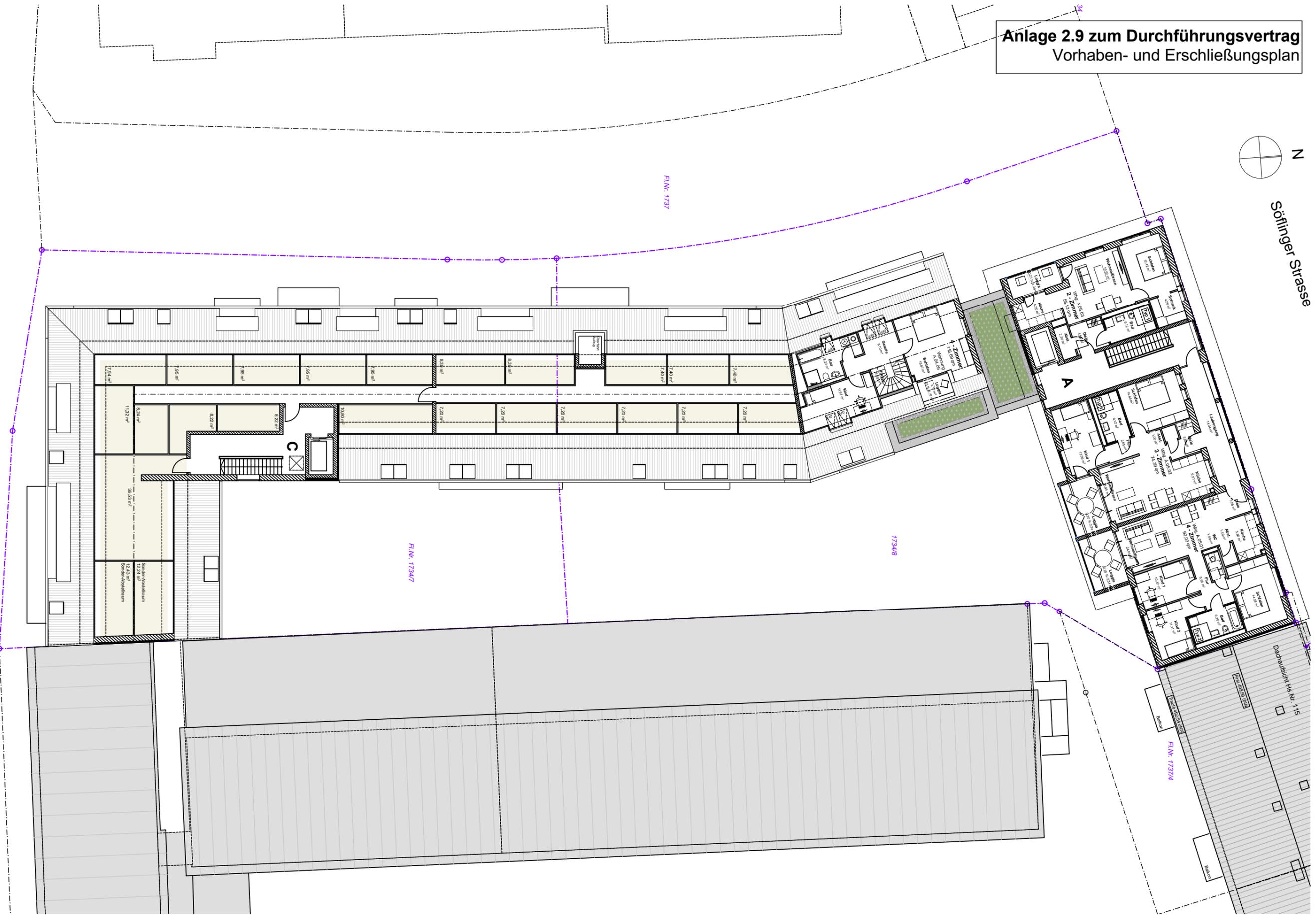
Fl.Nr. 17374

Fl.Nr. 15

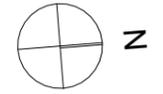




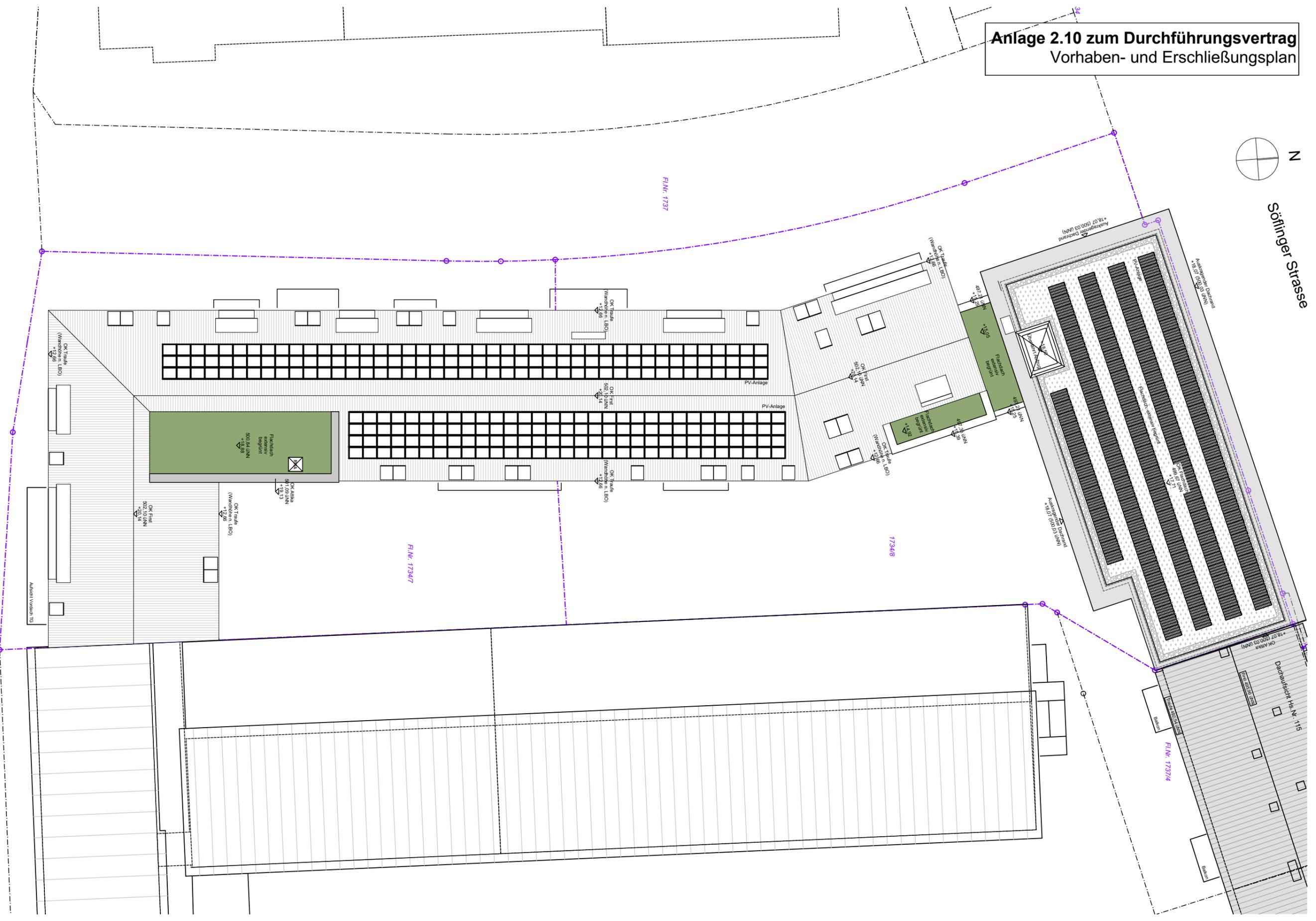
Söflinger Straße



Anlage 2.10 zum Durchführungsvertrag
Vorhaben- und Erschließungsplan



Söfflinger Straße



ZG Architekten

ZG Architekten GmbH
 Söfflinger Straße 113b
 89077 Ulm

info@zg-architekten.de
 www.zg-architekten.de



ulmer heimstätte eG

ulmer heimstätte eG
 Söfflinger Straße 72
 89077 Ulm

Neubau Wohn-/Geschäftsgebäude
 Söfflinger Straße/Uhlandstraße

89077 Ulm

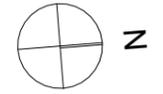
Vorhaben- und Erschließungsplan

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Uhlandstraße Ost"

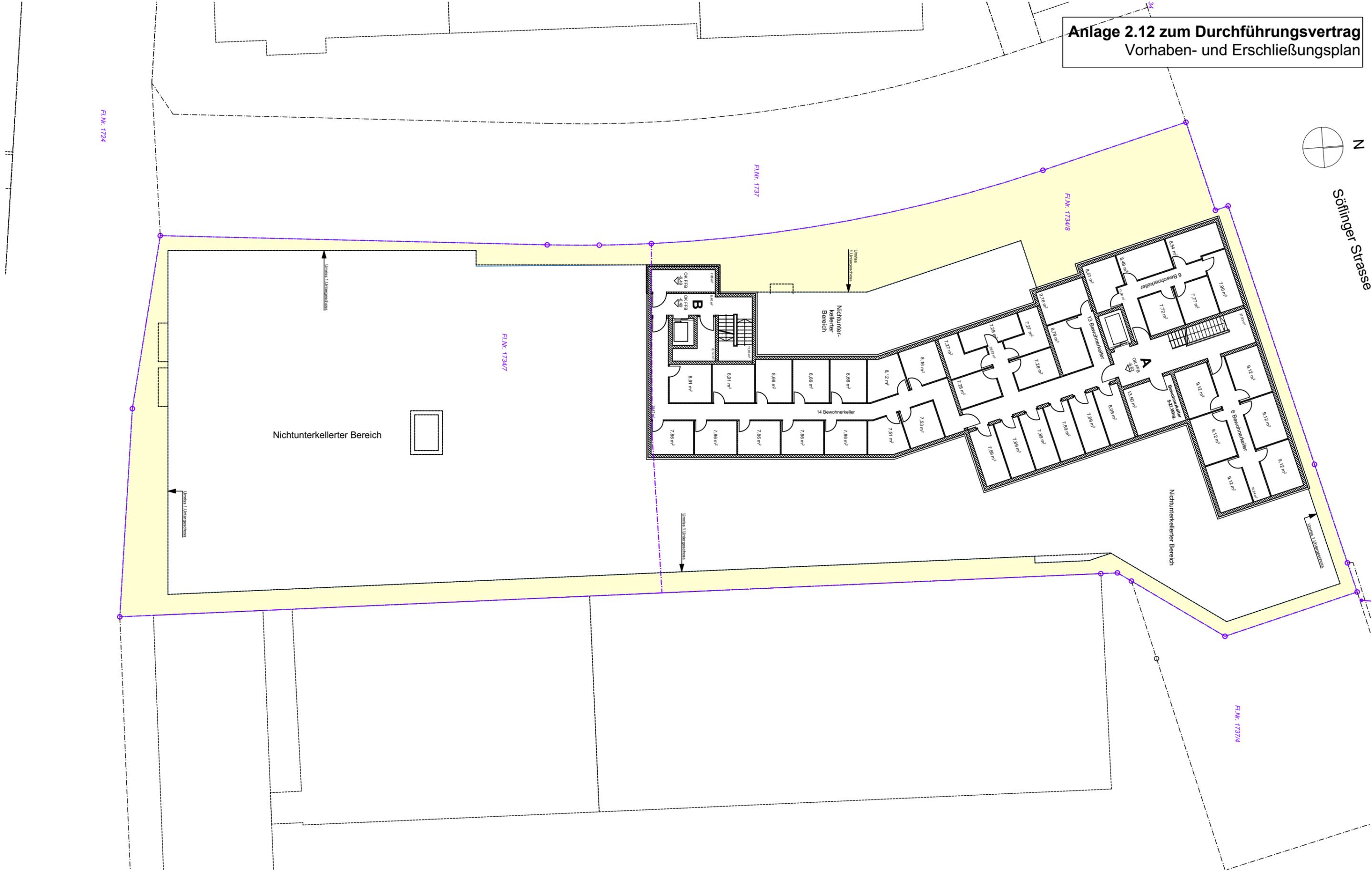
Dachaufsicht

M1:250

30.09.2022



Söflinger Straße



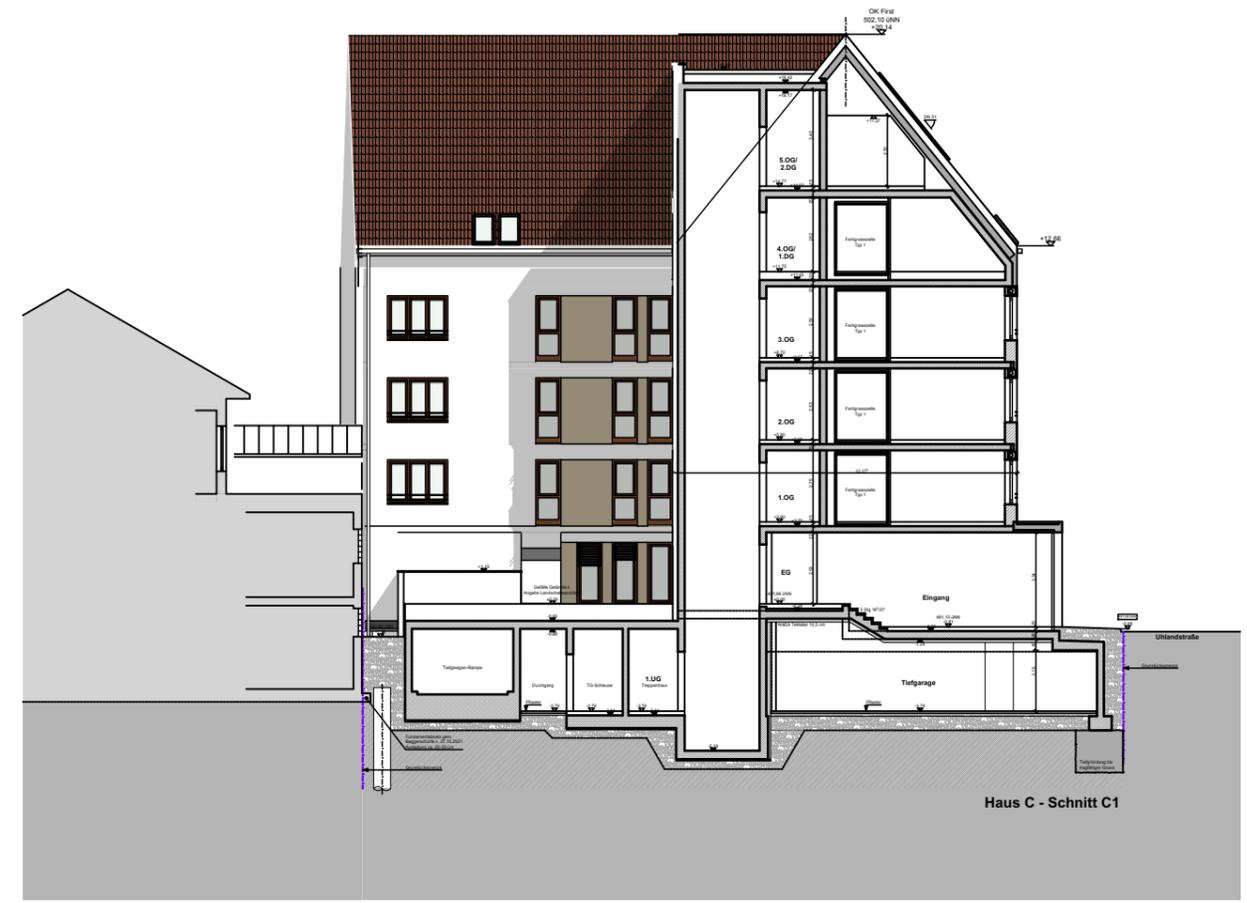




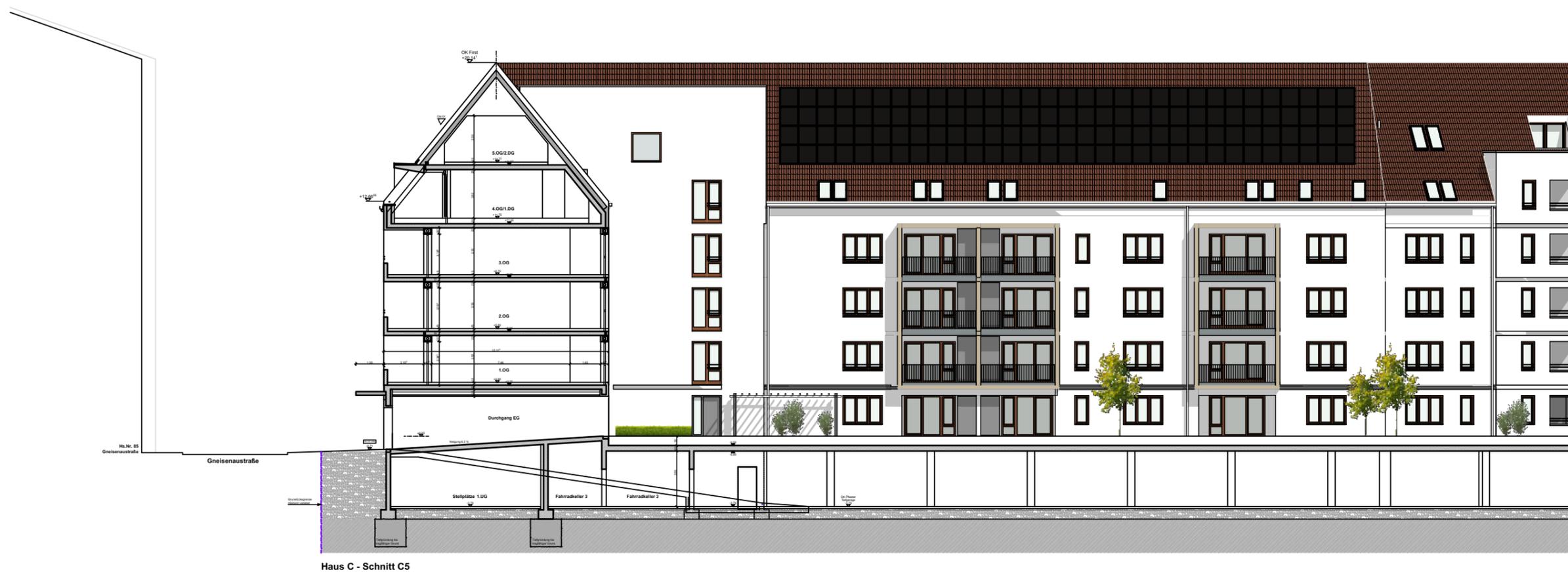
Ansicht Westen (Uhlandstraße)

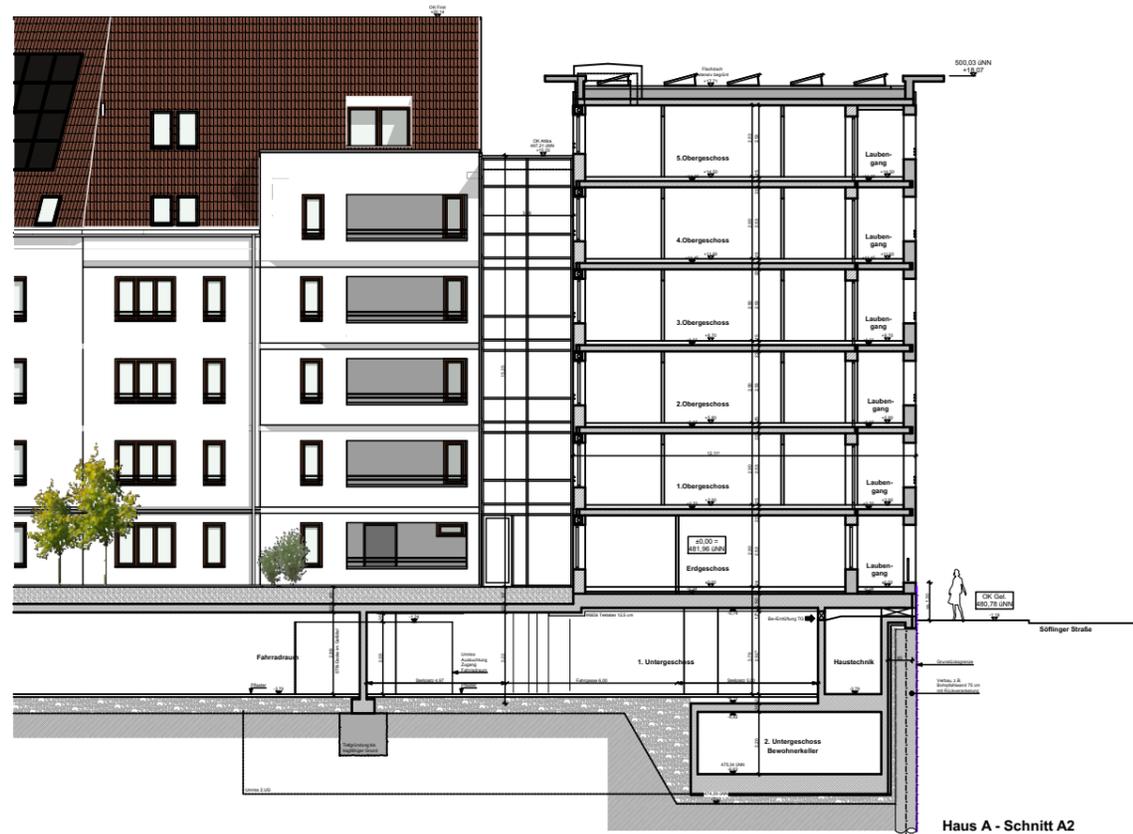


Ansicht Süden (Gneisenaustraße)



Haus C - Schnitt C1





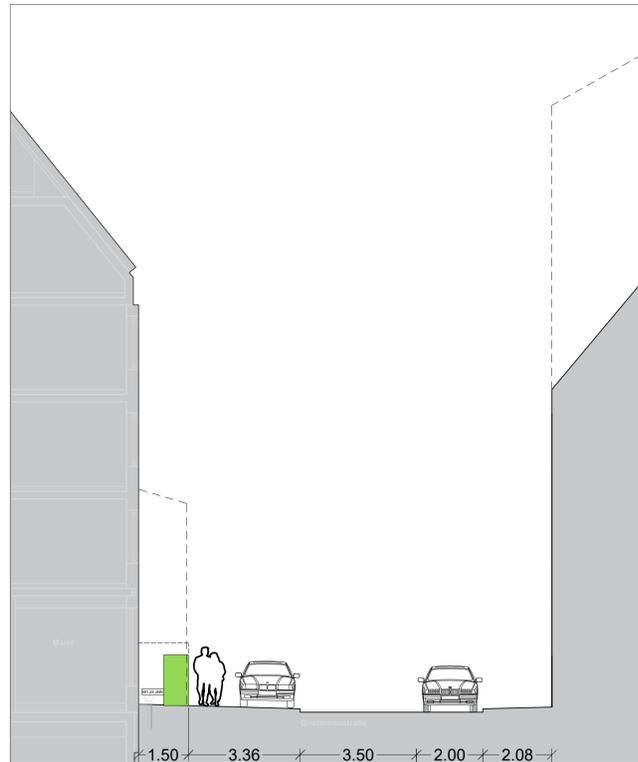
Haus A - Schnitt A2



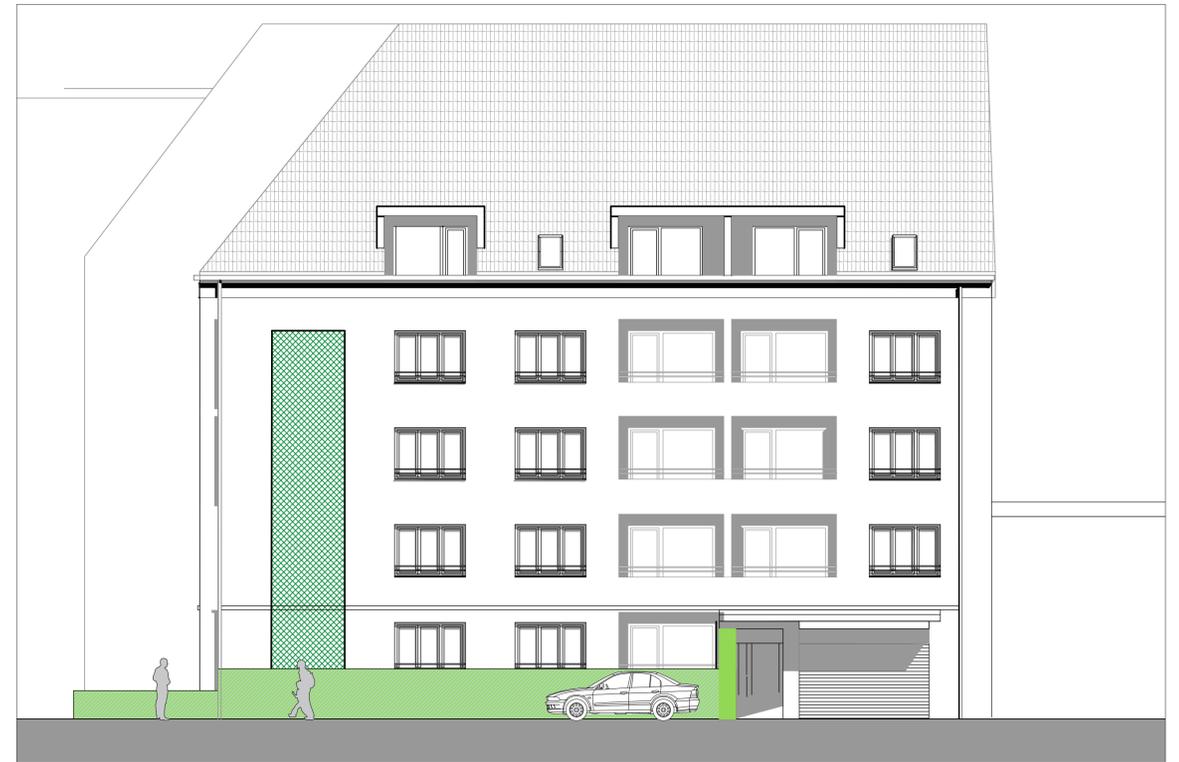
Haus A - Schnitt A3



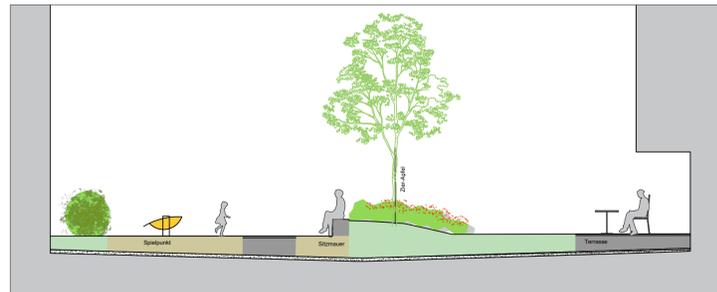
Grundriss M 1:200



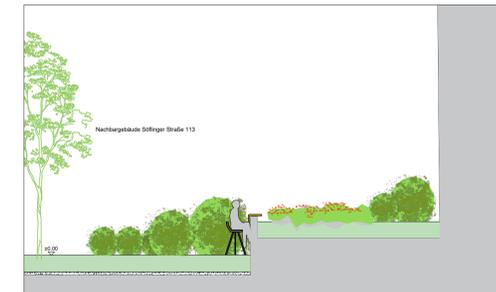
Schnitt E-E M 1:100



Ansicht Gneisenaustraße M 1:100



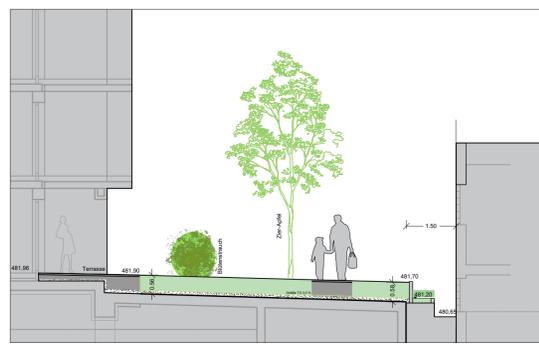
Schnitt A-A M 1:100



Schnitt D-D M 1:100



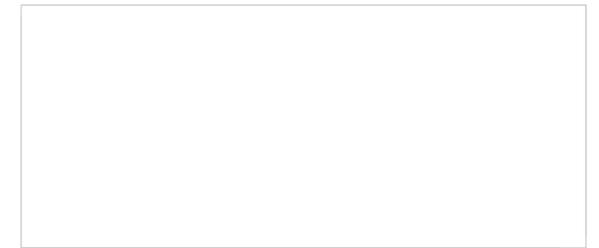
Schnitt B-B M 1:100



Schnitt C-C M 1:100

Legende

- Bestandsbaum
- Großsträucher/ Kleinbäume auf TG. Standorte sind als variabel zu betrachten
Arten wie:
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Malus, Zierapfel in Sorten
Prunus, Zierkirschen in Sorten
Syringa, Flieder in Sorten
Sträucher/ Kleinsträucher
Arten wie:
Deutzia, Deutzia in Sorten
Hydrangea, Hortensie in Sorten
Kolkwitzia amabilis, Kolkwitzie
Philadelphus, Pfeifenstrauch in Sorten
Spiraea, Spirea in Sorten
- Hecken, Arten wie:
Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Rot-Buche, Ligustrum vulgare - Liguster
- Fassadenbegrünung, Arten wie:
Actinidia arguta - Mini Kiwi, Lonicera henryi - Immergrünes Gelblblatt
- Pflanzfläche mit Bodendeckern und Stauden
- Rasenflächen
- Extensivbegrünung



**Prof. Arno S. Schmid
Manfred Rau**

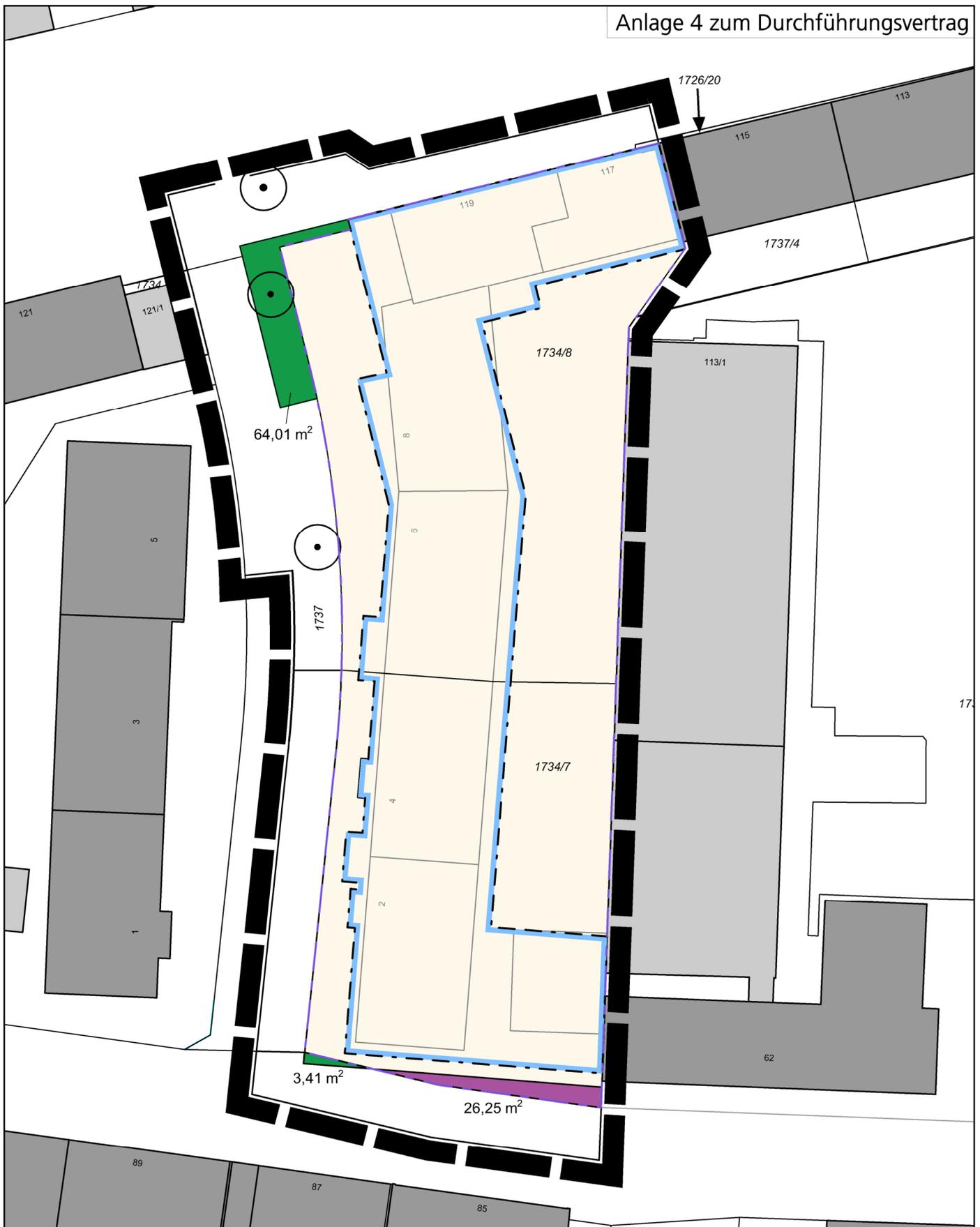
Bauherr ulmer heimstätte eG
Söflinger Str. 72
89077 Ulm

Projekt Wohnbebauung
Söflinger Straße/Umlandstraße
89077 Ulm

**PlanNr.
Planinhalt** 22/01/02
**Außenanlagen
Vorentwurf**

Maßstab 1:200 1:100
Datum 30.09.2022
Bearbeiter Irsch, Berg

**Prof. Arno S. Schmid
Manfred Rau**
Landschaftsarchitekten GmbH
Sandstraße 12
89231 Neu-Ulm
Telefon 07 31/98 09 94-10
Telefax 07 31/98 09 94-15
info@schmid-rauh.de
www.schmid-rauh.de



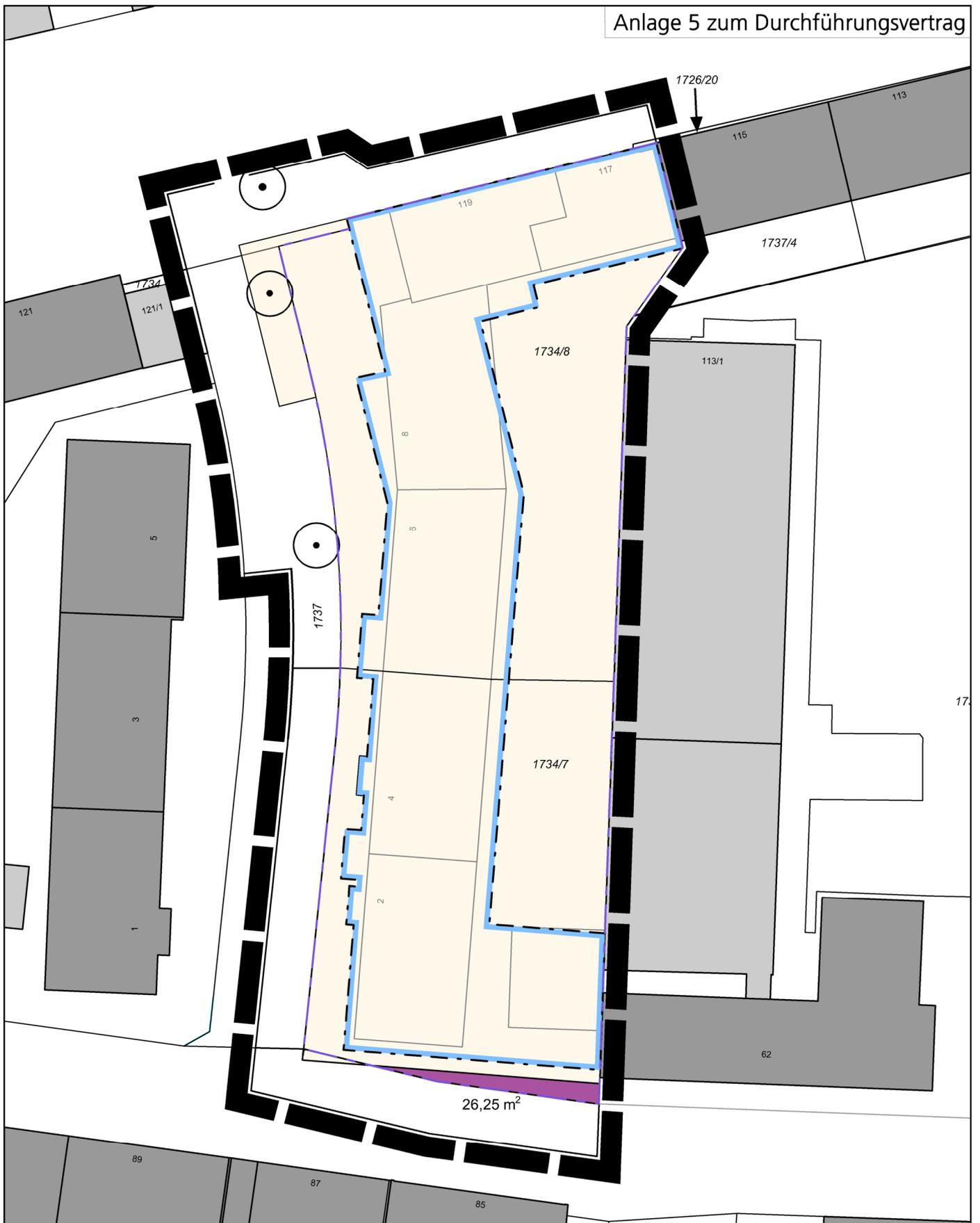
Uhlandstrasse Ost

Grunderwerb

- Geltungsbereich Bebauungsplan 140-64
- Grundstücksgrenze
- Grunderwerb Stadt Ulm - ca. 26 m²
- Grunderwerb ulmer heimstätte eG - ca. 67 m²

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

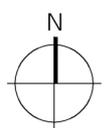




Uhlandstrasse Ost

- Geltungsbereich Bebauungsplan 140-64
- Grundstücksgrenze
- von der Vorhabenträgerin herzustellende öffentliche Fläche

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht



Stadt Ulm
 Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
 Abteilung Verwaltung, Haushalt, Wohnen
 Münchner Str. 2, 89073 Ulm
 Telefon 0731/161-6098
 Email wbs@ulm.de

Sprechzeiten:
 Di., Do.,Fr.: 8:00 Uhr - 12:00 Uhr
 Do.: 14:00 Uhr - 17:00 Uhr
 Montag und Mittwoch geschlossen
 (Ende Beratungszeit 11:45 Uhr, bzw. 16:45 Uhr)

Wohnberechtigungsschein Merkblatt ab 12.01.2022

1. vollständig ausgefüllter Antrag mit Nennung aller Personen inklusive Geburtsdaten (Kopie des Mutterpasses bei Schwangeren) und Staatsangehörigkeit sowie die Angabe des vollständigen Einkommens. **Bitte beachten:** Bearbeitungsdauer 7 bis 14 Tage!

2. Einkommensnachweise vollständig von allen Personen vorlegen z.B.:
 - Verdienstbescheinigung vom Arbeitgeber ausgefüllt, bei Arbeitseinkommen und geringfügiger Beschäftigung
 - Aktuelle Rentenbescheide
 - Aktueller Bescheid über das Arbeitslosengeld I
 - Aktueller Bescheid über die Transferleistungen (z.B. Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)
 - Nachweise über Unterhalt, Kindergeld, Elterngeld oder Erziehungsgeld

.....
3. sonstige Nachweise:
 - Ausweis/ Pass
bei Personen, welche nicht die EU-Staatsangehörigkeit besitzen, Aufenthaltstitel vorlegen (mind. 1 Jahr)
 - Schwerbehindertenausweis
 - Schulbescheinigung für Kinder ab 15 Jahre

.....
5. Einkommensgrenzen/Wohnungsgröße
 Das Jahreseinkommen setzt sich aus dem Brutto-Jahreseinkommen aller zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder zusammen. Hierbei sind Kindergeld, Erziehungsgeld und Elterngeld anrechnungsfrei. Unterhaltsleistungen beim Empfänger und beim Unterhaltspflichtigen werden berücksichtigt.
 Abzugsfähig vom Bruttoeinkommen sind lediglich Werbungskosten die zur Sicherung der Einnahmen anfallen, sowie der Entlastungsbetrag bei Alleinerziehenden.

Die nachstehende Übersicht zeigt, die sich je nach Haushaltsgröße ergebende Wohnungsgröße und Einkommensgrenze (Jahresbruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten) getrennt in zwei Spalten nach der Bezugsfertigkeit der Wohnung:

Personen	<u>Förderjahrgänge bis 2008</u>		<u>Förderjahrgänge ab 2009</u>	
	Einkommensgrenze	Wohnungsgröße	Einkommensgrenze	Wohnungsgröße
1	51.000 €	45 m ²	51.000 €	45m ² mit bis zu 2 Zi.
2	51.000 €	60m ² oder 2 Zi.	51.000 €	60m ² mit bis zu 3 Zi.
3	60.000 €	75m ² oder 3 Zi.	60.000 €	75m ² mit bis zu 4 Zi.
4	69.000 €	90m ² oder 4 Zi.	69.000 €	90m ² mit bis zu 5 Zi.
5	78.000 €	105m ² oder 5 Zi.	78.000 €	105m ² mit bis zu 6 Zi.
6	87.000 €	120m ² oder 6 Zi.	87.000 €	120m ² mit bis zu 7 Zi.

Die Einkommensgrenzen sind einzuhalten um einen Wohnberechtigungsschein für öffentlich geförderte Wohnungen zu erhalten.
 Alle Informationen und Antragsformulare sind auch im Internet auf der Homepage der Stadtverwaltung Ulm unter www.ulm.de hinterlegt.