
Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Schweinmarkt 6-8“

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

- im nachfolgenden - "Stadt" - genannt-

und

Burim Mirakaj
Haltenstraße 18 c
CH - 6318 Walchwill

- im nachfolgenden - "Vorhabenträger" - genannt-

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Grundstücke im Bereich des Schweinmarkts 6-8 neu zu bebauen. Die auf dem südöstlichen Teil des Baufelds bestehende Bebauung soll dabei abgerissen und durch ein Wohn- und Geschäftshaus neu bebaut werden. Mit dem Neubauvorhaben soll die städtebauliche Situation in diesem Bereich des Fischerviertels verbessert werden.

Die Neubaukonzeption sieht dabei vor, den auf dem Flurstück Nr. 505 bestehenden Baukörper abzureißen und durch einen Baukörper mit 3 Giebel sowie 3 Geschossen bis zur Traufe und 1 bzw. 2 weiteren Geschossen im Dachraum neu zu bebauen. Das Gebäude ist dabei so gegliedert, dass dieses als 3 Einzelbaukörper wahrgenommen wird.

Im Erdgeschoss des geplanten Neubaus ist zum Schweinmarkt orientiert eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sowie zwei Wohneinheiten. In den Obergeschossen sowie im Dachraum ist eine ausschließliche Wohnnutzung mit 8 weiteren Wohneinheiten geplant.

Mit der Neubebauung wird die bestehende Nachkriegsbaulücke mit einem, der altstadttypischen Gebäudekörnung entsprechenden Gebäude, neu bebaut.

Nach der Durchführung einer Mehrfachbeauftragung in Januar 2021 wurde der Entwurf des Architekturbüros Hochstrasser - Gesellschaft für Architektur mbH weiterentwickelt. Der Vorhabenträger hat auf dieser Grundlage 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.

Das Baufeld liegt im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Fischer- und Donauviertel", so dass besonderer Wert auf die Einfügung des Neubaus in die umgebende Baustruktur gelegt wird. Auch im Bodenbereich sind wertvolle, in die Frühzeit der Stadt zurückgehende archäologische Funde zu erwarten.

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Familie Mirakaj, Walchwill - CH sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schweinmarkt 6-8" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schweinmarkt 6-8". Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 505 und 506 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 504 (Schweinmarkt) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Mitte.

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schweinmarkt 6-8", Plan Nr. 110.4.64 vom 24.10.2022 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Architekturbüros hochstrasser gesellschaft für architektur mbh vom 19.10.2022 (Anlagen 2.1 - 2.17)
 3. Übersichtsplan mit Eintragung der vom Vorhabenträger herzustellenden Grundstücksflächen vom 19.10.2022 (Anlage 3)
 4. Grunderwerbsplan vom 19.10.2022 (Anlage 4)
 5. Bürgschaftsurkunde (Vordruck Bürgschaft für Vertragserfüllung und Mängelansprüche, Anlage 5.1 und 5.2)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Fischerviertels am Schweinmarkt. Dieser liegt im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Fischer- und Donauviertel".
- 2) Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Hochstrasser, Ulm ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubaukonzeption sieht vor, den auf dem Flurstück Nr. 506 bestehenden Baukörper abzureißen und mit einem Baukörper mit 3 Geschossen bis zur Traufe und bis zu zwei weiteren Geschossen im Dachraum neu zu bebauen. Das Gebäude hat drei Giebel zum Schweinmarkt und ist so gegliedert, dass das Gebäudevolumen als 3 Einzelbaukörper wahrgenommen wird. Die drei Satteldächer orientieren sich giebelständig zum Schweinmarkt.

Im Erdgeschoss des geplanten Neubaus ist zum Schweinmarkt orientiert eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. In den Obergeschossen sowie im Dachraum ist eine ausschließliche Wohnnutzung mit 10 Wohneinheiten geplant.

Die Parkierung erfolgt innerhalb des Gebäudes durch 2 Doppelparker (insgesamt 4 Stellplätze) mit einer Zufahrt vom Schweinmarkt aus.

Aufgrund der Neuplanung des Baufelds werden die anschließenden öffentlichen Straßenflächen neu geordnet. Dabei werden die Verlagerung des westlich gelegenen Baumstandorts sowie die Umplanung der öffentlichen Stellplätze erforderlich. Zudem wird die Versetzung einer bestehenden Leuchtstelle einschließlich des danebenliegenden Kabelzugschachtes der öffentlichen Straßenbeleuchtung, sowie die Setzung einer weiteren Leuchtstelle zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit notwendig.
- (3) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Innenhofgestaltung und öffentliche Erschließungsanlagen), wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt.
- (4) Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

- (2) Sie wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen. In einem Zeitraum von 5 Jahren nach Fassung des Satzungsbeschlusses, spätestens jedoch bis zum 31.12.2027 hat der Vorhabenträger das Vorhaben bezugsfertig fertigzustellen.
- Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung der Durchführungsfrist besitzt, und dass die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.
- Die vorstehend beschriebenen Durchführungsverpflichtungen können auf Antrag des Vorhabenträgers verlängert werden, insbesondere bei Ereignissen außerhalb der ihm zumutbaren Kontrolle und höheren Gewalt, wie beispielsweise Einbrüche der Weltmärkte, archäologische, denkmalschutzrechtliche oder umweltrelevante Befunde (einschließlich Kampfmittel) auftreten. Eine evtl. Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt, kann bei Vorliegen wichtiger Gründe aber nicht verweigert werden. Die Dauer der Verlängerung wird sich an der jeweiligen Thematik orientieren und ist zumindest für die Dauer der Verzögerung zu gewähren.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB. Ihn 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 der Vorhabenträger das Vorhaben auf, sind alle neuen Baulichkeiten auf Kosten des Vorhabenträgers innerhalb von zwei Jahren abzureißen. Repetitiv

Teil III Erschließung

§ 5 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Anlage 3 stellt alle Flächen dar, auf denen von dem Vorhabenträger Erschließungsanlagen herzustellen sind. Das bedeutet im Konkreten:
- a) Umgestaltung und Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen
 - b) Fällung und Ersatzpflanzung eines Baumes 1.Ordnung einschließlich das Erstellen eines Baumquartieres. Sowie Erhalt der Bestandsbäume.
 - c) Wiederherstellung von öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich erforderlicher Anpassungen in den durch den Verbau beeinträchtigten Bereichen. Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind vom Vorhabenträger zu erbringen und zu finanzieren. Gleichsam gilt dies für Schäden, die durch die Bauarbeiten an den öffentlichen Flächen entstehen. Die erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig zu beantragen.
 - d) Herstellung, Wiederherstellung bzw. Anpassung der Ausstattung der öffentlichen Verkehrsflächen (Beleuchtung, Beschilderung, Markierungen, Entwässerung)
- (2) Hinsichtlich der qualitativen Ausführung der herzustellenden öffentlichen Flächen wird folgendes vereinbart:
- a) Gemäß den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm "für verkehrsberuhigte Straße bzw. Geh und Radwege" sind die verkehrsberuhigte Straßenfläche des Schweinmarkts mit Granit-Kleinpflaster (ca. 8x8, Verband wie vorhanden) herzustellen bzw. wiederherzustellen. Die Neuführung und Ausbildung der Straßenentwässerung ist in die

Planung und Ausführung orientiert am Bestand als Dreizeiler vorzusehen. Die rechtzeitige enge Abstimmung erfolgt mit der Abteilungen Verkehrsplanung und Verkehrsinfrastruktur.

- b) Ausbau und Zwischenlagerung von Platen/Kleinpflastersteine im Bereich des Arbeitsraums und Übergabe nicht mehr benötigter Platten/Pflastersteine an die Stadt.
- c) Planung, Ausführung und Markierung von den neu angeordnete nördlich dargestellten zwei Stellplätze entsprechend Anlage 3.
- d) Im Plangebiet befindet sich eine bestehende Leuchtstelle der öffentlichen Straßenbeleuchtung.

Aufgrund der Neuplanung, ist es erforderlich die bestehende Leuchtstelle an der Grundstücksgrenze einschließlich des danebenliegenden Kabelzugschachtes der öffentlichen Straßenbeleuchtung zu versetzen. Zudem wird abweichend von der Bestandssituation, für eine ausreichende Beleuchtung des Schweinmarkts, die Setzung einer weiteren Leuchtstelle erforderlich. Diese Maßnahmen sind in der Freiflächenplanung zu berücksichtigen und rechtzeitig mit der Stadt Ulm, Abteilung Verkehrsplanung (VGV/VP) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen.

Im Falle von Eingriffen in die öffentliche Beleuchtung infolge der Baumaßnahme wird der Vorhabenträger zu seinem 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 des Schweinmarkts ergreifen. Für Provisorien während der Bauzeit muss eine mindestens gleichwertige Beleuchtung sichergestellt werden.

- e) Ersatzpflanzung eines Baumes 1. Ordnung; Baumart: Tilia cordata (Winterlinde); Sol.Baum 4xv mDb Br 150-200 StU 25-30 Hoe 400-500". Der Abstand vom Baum zur Fassade sollte mindestens 3,5 m betragen und in der Flucht der nordöstlich bestehenden zwei Bäume stehen. Der Abstand vom Parkplatzrand zum Baum sollte mindestens 1,30m betragen.

Baumquartier sowie erforderliche Würzelbereich mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen (VGV-GF) abzustimmen.

- f) Um-, Aus- oder Neubauten von Straßenflächen 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.
- g) Straßen sowie Einbauten, z.B. Lichtschächte, Lüftungsöffnungen u. dgl. sind für die Müllfahrzeuge der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm und die Rettungsfahrzeuge befahrbar auszuführen.
- h) 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.
- i) Die Ausstattung der Straße mit Beschilderung, Beleuchtung und Straßenentwässerung erfolgt von Seiten des Vorhabenträgers. 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. Die

Planung für die Beleuchtung einschließlich einer lichttechnischen Berechnung ist gemäß den aktuell gültigen Standardvorgaben der Stadt Ulm (Dienstleister Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH) und DIN EN 13201 auszuführen. Notwendige Genehmigungen zum Einleiten von Niederschlagswasser aus der Straßenentwässerung sind vom Vorhabenträger bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm einzuholen.

- j) Das Aufstellen von Pollern wird, sofern notwendig, von Seiten des Vorhabenträgers 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.
 - k) Die Ausführungsplanung der Straßen/ Gehwege/ Radverkehrsanlagen/ Parkplätze/ Quartiersplätze und der damit verbundene Eingriff in die öffentlichen Flächen (konkretisieren) sind der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung (VGV) rechtzeitig, jedoch mindestens 6 Wochen vor dem beabsichtigten Ausführungsbeginn, zur Abstimmung und Zustimmung vorzulegen.
 - l) Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Flächen sind vom Vorhabenträger zu erbringen und zu finanzieren. Gleichsam gilt dies für Schäden, die durch die Bauarbeiten an den öffentlichen Flächen entstehen. Die erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig zu beantragen.
- (2) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben ist voraussichtlich die Verlegung von folgenden, bestehenden Ver- und Versorgungsleitungen durch den Vorhabenträger erforderlich:
- Stromleitungen
 - Bestehender Wasserhausanschluss
 - Leitungskabel der Straßenbeleuchtung
 - bestehende Leuchtstelle der Straßenbeleuchtung
- (3) Den Vorhabenträger obliegt durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden. Der Vorhabenträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.

§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin der neu zu gestaltenden öffentlichen Verkehrsflächen und überträgt die Erschließungsmaßnahmen mit Verkehrsausstattung im Rahmen des Durchführungsvertrages auf den Vorhabenträger und gestattet die Ausführung der Arbeiten. Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung und Durchführung der in § 5 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus §5 und den nachfolgenden Bestimmungen her (in Anlage 3 gelb dargestellten Flächen).
- (2) Der Vorhabenträger 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 Freiflächen einschl. Baumpflanzungen sind vor der Ausführung mit der Abteilung Verkehrsplanung/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 mit der Stadt Ulm abgestimmten Bepflanzung sind nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen in der zeitlich darauffolgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen.
- (4) Erfüllt der Vorhabenträger seine 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 der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die

vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

- (5) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 5 bei Vorliegen der in § 11 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 7 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 8 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. Der Vorhabenträger errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.
Die Planungen für die Beleuchtungsanlagen, nämlich zwei Leuchtstellen einschließlich eines Kabelzugschachtes, sind bereits frühzeitig in der Planungsphase des Bauvorhabens mit der Abteilung Verkehrsplanung (Sachgebiet Verkehrstechnik VGV/VP3) und dem Dienstleister Stadtwerke Ulm/-Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen. Dies gilt ebenso für Provisorien während der Bauphase.
- (2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 5 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger 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 den Vorhabenträger in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern und der Stadt zu integrieren.
- (4) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Bauleistungen auf der Grundlage der VOB, Teil B und C ausführen zu lassen. Die Leistungsverzeichnisse sind vor deren Ausgabe zur Ausschreibung mit der Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abzustimmen. Die Vergabe der Bauleistungen und die Vergabe für den Bau, das Aufstellen und die Inbetriebnahme der Straßenbeleuchtung 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 der Vorhabenträger den jeweils Beteiligten Abteilungen der Stadt für die Bauüberwachung und Abnahme 1-fach in Papierform und in einem plottfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.
- (6) Der Vorhabenträger beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

§ 8 Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger 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 den Vorhabenträger 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) Der Vorhabenträger stimmt die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der der zwei erforderlichen Leuchtstellen der öffentlichen Straßenbeleuchtung vor Beginn der Rohbauarbeiten mit der Stadt Ulm, Abteilung VGVVP 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 (und durch die SAN). Der beabsichtigte Baubeginn ist 6 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. Der Vorhabenträger 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. Der Vorhabenträger 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 Fahrbahn-, Stellplatzmarkierungen und Verkehrszeichen im Plangebiet lässt der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.
- (7) Der Vorhabenträger werden ihr Baulogistikkonzept eng mit der Koordinierungsstelle KOST und der Stadt Ulm abstimmen. Änderungen dieses Konzepts sind frühzeitig, mindestens 4 Wochen im Voraus, anzuzeigen. Die Stadt wird den Vorhabenträger 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 der Vorhabenträger im Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Der Vorhabenträger 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 der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen haben. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- 2) Der Vorhabenträger 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 vom Vorhabenträger 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) Der Vorhabenträger 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 der Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.
- (5) Der Vorhabenträger haftet Gesamtschuldnerisch gemäß § 421 BGB für die Durchführung und Realisierung.

§ 10 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abgenommen. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Stadt und Vorhabenträger einigen sich anschließend auf einen Abnahmetermin, der innerhalb von 3 Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige liegt.
- (2) Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen in denen Sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Verjährungsfrist für Mängel. Die Niederschrift ist von den Vertragsparteien zu unterzeichnen und bindend, nicht anerkannte Beanstandungen sind zu kennzeichnen.
- (3) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistungen zu wiederholen.
- (4) Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 5 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.

§ 11 Gewährleistung und Mängelansprüche

- (1) Der Vorhabenträger hat der Stadt seine 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) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist auftretenden Mängel auf seine 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 seiner Stelle vereinbarten Frist endet.

- (4) Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.
- (5) Mit Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche oder bei einem Ausfall des Vorhabenträgers gehen etwaige Mängelbeseitigungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Die Stadt nimmt diese Abtretung schon heute an. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 12 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen (gemäß Anlage x) 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.

§ 13 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

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

§ 14 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Detaillierung der Fassaden, die Dachgestaltung, die Materialität sowie Farbgestaltung mit der Stadt rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung abzustimmen. Folgende Punkte werden festgelegt:
 - a) Fassaden: Fassadenoberflächen als Putz unterschiedlich strukturiert in hellem, warmen Erdtönen.
 - b) Dächer: Steildach mit Biberschwanzdeckung rotbraun, Flachdach extensive Begrünung mit
 - c) Ausnahme der Terrassenflächen.
 - d) Fenster: Holzfenster, im Erdgeschoss mit Aluschale. Tor wird in hellem bis mittlerem Farbton ausgeführt.

- (2) Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassenflächen extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 10 cm betragen.
- (3) Der Vorhabenträger 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).
- (4) Der Vorhabenträger 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.

§ 15 Grundstückserwerb

- (1) Der Erwerb, der für die Bebauung notwendigen Flächen durch den Vorhabenträger, ist in einem eigenen notariellen Grundstückskaufvertrag geregelt (Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften). Die entsprechenden Grundstücksflächen sind in Anlage 4 dargestellt.
- (2) Die in Anlage 3 orange eingefärbten öffentlichen Verkehrsflächen werden vom Vorhabenträger nach Herstellung an die Stadt Ulm unentgeltlich und kostenfrei übertragen. Die Grundstücksregelungen sind Bestandteil anderweitige notarieller Verträge (Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften).

§ 16 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen (gemäß Anlage 3) übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn vorher die sonstigen vertraglich vereinbarten Nachweise erbracht sind. Die Erschließungsanlagen gehen nach der Übernahme in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über.
- (2) Die Stadt bestätigt die Übernahme schriftlich.

§ 17 Baumpflanzungen

Zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität des Wohnumfelds wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Geltungsbereich einen Baum 1. Ordnung gepflanzt. Die Art der öffentlichen Bäume erfolgt nach Vorgabe der Abteilung Grünflächen (VGV/GF). Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzung 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.

§ 18 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG " Mittelaltereische und neuzeitliche Stadt Ulm ". Bei Bodenangriffen ist daher mit archäologischen Funden, Kulturdenkmalen gem §2 DSchG, zu rechnen.

Im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) ist auf Kosten des Planungsträgers der Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere die un bebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 des RP Stuttgart die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

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

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

§ 19 Altlasten

Auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten im Boden bekannt. 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 Boden- und Altlastenbehörde und bei Bedarf das Gesundheitsamt zu informieren und zu beteiligen. Mehrkosten des Vorhabenträgers gehen zu ihren Lasten. Anderweitige gesetzliche Haftungsregelungen, namentlich nach dem BBodSchG, bleiben unberührt.

§ 20 Artenschutz

Desweiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung "Schweinmarkt" von 31.01.2022 (als Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) empfohlenen Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde:

- a) Anbringung von 5 Fledermauskästen
- b) Pflanzung von einem großkrönigen Baum als Ersatzpflanzung gemäß den Festsetzungen des vorhabenbez. Bebauungsplans und § 17
- c) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind die im Bebauungsplan gem. artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen zu beachten.

Sonst ist folgendes zu beachten:

- Eine ökologische Baubegleitung ist durchzuführen.
- Vor dem Abriss der Gebäude sind die Dächer, Dachüberstände bzw. Dachkanten auf Lücken zu inspizieren. Gehölze und Sträucher (einschließlich Efeu) müssen im Winter entfernt werden.
- Beim Auffinden von Tierarten sind das weitere Vorgehen bzw. die gebotenen Maßnahmen zum Artenschutz mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vorzunehmen.

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

§ 21 Beweissicherung

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

§ 22 Kampfmittel

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

§ 23 Lichtschächte

Die Planung von Lichtschächten ist in der Lage, Größe, Anzahl und Ausführung mit der Stadt Ulm abzustimmen. Diese dürfen die Länge von max. 3 m nicht überschreiten. Lichtschächte sind überfahrbar herzustellen. Die Belastbarkeit von mind. SLW 30 ist dabei einzuhalten.

Teil V Kostentragung

§ 24 Kostenübernahme

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Kosten für erforderliche Gutachten und Planungen, des Vollzuges dieses Vertrages und die Vermessungs- und Vermarkungsgebühren sowie der noch abzuschließenden Grundstücksverträge.
- (3) Der Vorhabenträger 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) 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 den Vorhabenträger zu tragen.

- (5) Der Vorhabenträger trägt alle notwendigen Kosten für die Planung und den Bau bzw. Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen, wie in § 5 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 der Vorhabenträger.
- (8) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können (s. § 5 dieses Vertrags).
- (9) Der Vorhabenträger trägt ferner die Kosten für neue Verkehrsbeschilderungen und Markierungen innerhalb der von dem Vorhabenträger herzustellenden Fläche gemäß Anlage 3.
- (10) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (11) Ferner trägt der Vorhabenträger die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle Maßnahmen gemäß § 22 dieses Vertrags, sofern nicht das Land oder der Bund zur Kostentragung verpflichtet ist.
- (12) Der Vorhabenträger trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend einer zu treffenden Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 18 dieses Vertrags.
- (13) Ferner trägt der Vorhabenträger die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 20 dieses Vertrags notwendig werden.
- (14) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für sämtliche Maßnahmen in Bezug zur der Ersatzpflanzung eines Baums gem. Regelungen §5 (2) d) und § 17.
- (15) Der Vorhabenträger trägt alle notwendigen Kosten für die Planung und den Bau bzw. Umbau inklusive Provisorium der Straßenbeleuchtung, wie in § 5 festgelegt.
- (16) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Entsorgung und Sanierung eventuell vorhandener Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 25 Bindung an den Vorhabenplan

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schweinmarkt 6-8", Plan Nr. 110.4./64 (Anlage 1) vom 24.10.2022 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten (Weitergabepflicht). Diese Weitergabeverpflichtung gilt nicht nach Bildung von Raumeigentum am Baugrundstück gegenüber den Erwerbenden von Raumeigentum in Verbindung mit einem Bauträgervertrag. Der heutige Vorhabenträger 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 Finanzierungsbestätigung

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

§ 27 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung der von ihr übernommenen Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen leistet der Vorhabenträger eine Sicherheitsleistung und zwar durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen und unwiderruflichen Bürgschaft eines als Zoll- und Steuerbürge zugelassenen Kreditinstituts mit Sitz innerhalb der Europäischen Union in Höhe von 75.000 € (in Worten: Fünf und fünfzigtausend Euro; Erschließungsanlagen ca. 50.000,-€; Baum: ca. 25.000,-€) für die Pflichten aus § 6 (Herstellung der Erschließungsanlagen)
- (2) Die Bürgschaft nach Abs. 1 kann durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt freigegeben werden. Bis zur Vorlage der Bürgschaft für Mängelansprüche erfolgen die Freigaben bis zu 90 v.H. der Bürgschaftssumme nach Absatz 1. Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnung mit Anlagen ist für die Dauer der Mängelanspruchsfrist eine Mängelansprachebürgschaft in Höhe von 5% der Baukosten vorzulegen. Nach deren Eingang wird die verbleibende Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträger ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende eigene Forderungen oder Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (4) Die Bürgschaftsurkunde muss den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Vorausklage gem. § 771 BGB enthalten. Die Vorhabenträger können die Pflicht zur Vorlage einer Bürgschaft abwenden, indem sie der Stadt die Rechte aus einer auf die jeweilige Maßnahme bezogenen Bürgschaft eines Dritten, insbesondere eines Werkunternehmers oder Generalunternehmers abtritt und die Offenlegung der Abtretung nachweist. Zulässig ist dies aber nur, wenn die Bürgschaft ihrerseits den Anforderungen des Absatzes 1 genügt. Hat der Vorhabenträger bereits eine Bürgschaft übergeben, so kann sie Zug um Zug gegen eine Abtretung nach S. 2 deren Herausgabe verlangen.

§ 28 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 des Vorhabenträgers, 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.

§ 29 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten (Weitergabepflicht). Der heutige Vorhabenträger 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.

§ 30 Wechsel der Vorhabenträger, Veräußerung von Vertragsgrundstücken

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers 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 des Vorhabenträgers gefährdet ist. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass dies insbesondere bei Zweifeln an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines neuen Vorhabenträgers der Fall ist.
- (2) Der Vorhabenträger kann im Vertragsgebiet liegende Grundstücke vor der Erfüllung seiner Durchführungsverpflichtung (§4) und Herstellungsverpflichtung (§7) nur mit Zustimmung der Stadt veräußern. Die Stadt wird die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, namentlich bei einer Unterlassung der Weitergabepflichten aus Satz 1.
- (3) Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall einer Veräußerung ohne Zustimmung der Stadt eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt zu Lasten der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke mit dem Inhalt, dass bauliche Veränderungen untersagt sind. Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Eintragung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Eintragung einer entsprechenden Vormerkung nach § 883 BGB. Der Vorhabenträger 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 der Vorhabenträger seine Bauverpflichtungen aus dem heutigen Durchführungsvertrag insoweit erfüllt hat.

§ 31 Beiderseitige Verpflichtungen

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Ansprechpartner und koordinierende Stelle bei der Stadt ist die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht. Alle im Vertrag genannten, zu erbringenden Informationen und Nachweise sind ihr zuzuleiten.
- (3) Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind. § 36 bleibt unberührt.

§ 32 Form, Ausfertigung

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

§ 33 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.

§ 34 Wirksamwerden

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

Ulm, ____ . ____ . _____

Ulm, ____ . ____ . _____

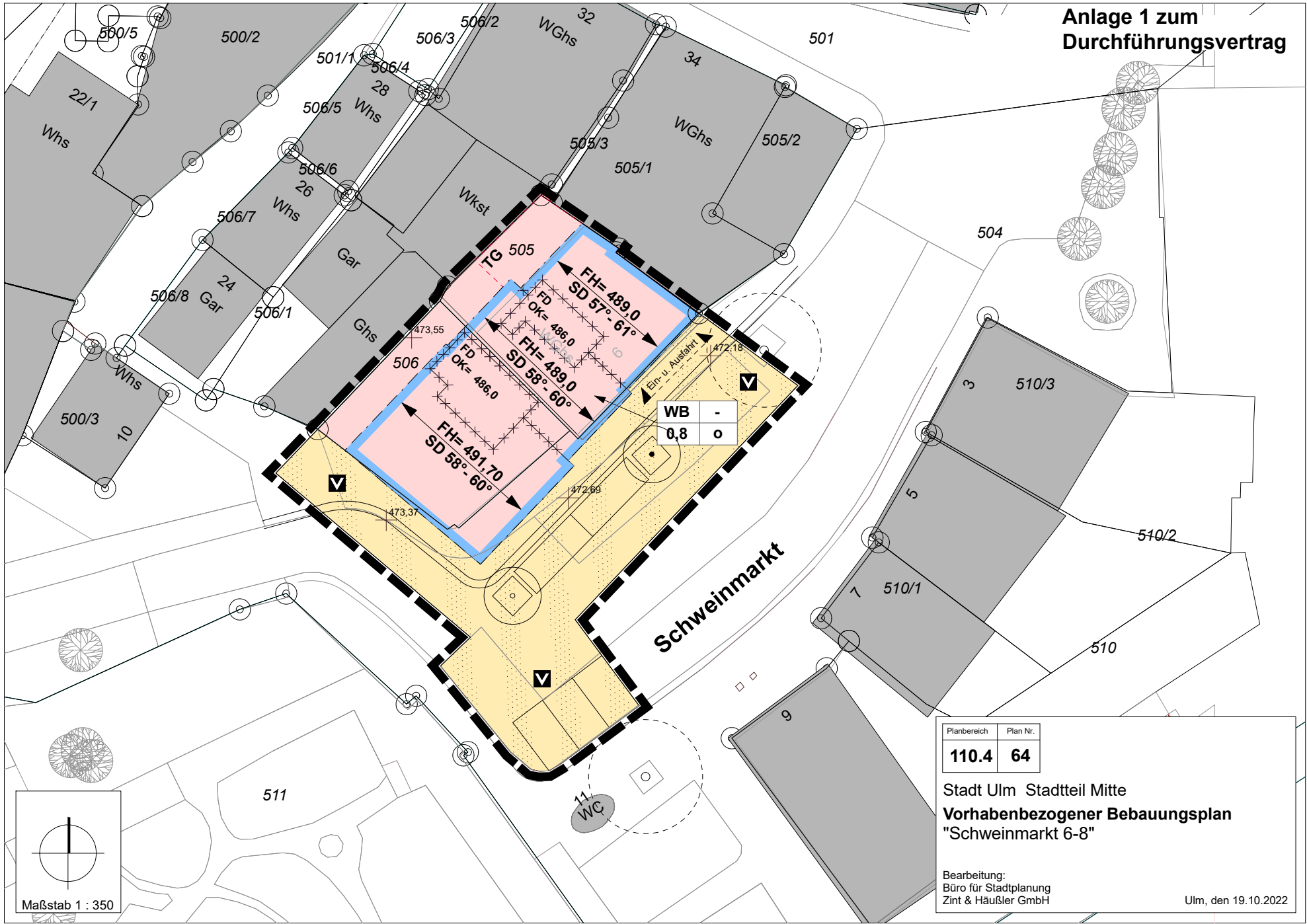
Für die Stadt Ulm

Für Burim Mirakaj

Vertreten durch Peter Rimmele

Vertreten durch Burim Mirakaj

Anlage 1 zum Durchführungsvertrag



Schweinmarkt

Planbereich	Plan Nr.
110.4	64

Stadt Ulm Stadtteil Mitte
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Schweinmarkt 6-8"

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH

Ulm, den 19.10.2022

Maßstab 1 : 350

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schweinmarkt 6-8", Stadtteil Mitte

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)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1. **WB** Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

1.1.1.1 Innerhalb des WB sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnungen zwingend ab dem 1. Obergeschoss (1. OG),
- Läden, Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

1.1.1.2. Im Erdgeschossbereich ist zum Schweinmarkt orientiert zwingend eine gewerbliche Nutzung vorzusehen.

1.1.1.3. Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

1.1.1.4. Die unter § 4a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen
- Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und
- Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

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

1.2.1. **0,8** Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Stellplätze und Kellerräume bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. FH= 489,0** Firsthöhe: Höhe über NN (Höhen im neuen System) der Oberkante der Dachhaut als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3. **z.B. OK= 491,70** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) kann für Absturzsicherungen (Geländer etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,10 m überschritten werden.

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. a abweichende Bauweise

1.3.4.1. Abweichend von der offenen Bauweise ist eine Grenzbebauung zu den Flurstücken Nr. 504 und 505/1 zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

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

1.4.1. Baugrenzen

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE UND STELLPLÄTZE

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

1.5.1. Umgrenzung für Flächen der Tiefgarage (TG) und Kellerräume

1.6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.6.1. Hauptfirstrichtung

1.7. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.2. Ein- und Ausfahrtbereich zur Tiefgarage

1.8. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.8.1. Anpflanzen von Bäumen (Winterlinde, Hochstamm StU mindestens 25-30, Hoe 400-500). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Für Bäume ist ein ausreichender Pflanzraum vorzusehen.

1.8.2. Erhalt von Bäumen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch heimische Bäume (Hochstamm StU mindestens 25-30, Hoe 400-500) zu ersetzen.

1.8.3. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

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

1.9. ARTENSCHUTZ

1.9.1. V1a: Baufeldberäumung zwischen dem 1.10. und Ende Februar

Freiräumen des Baufeldes (Rodung Gehölze, Abriss Gebäude) zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor der Beräumung sind die betroffenen Bäume und Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Aufgrund des Kotfundes in den Dachböden muss in jedem Fall eine ökologische Baubegleitung durchgeführt werden.

Die Fassadenlöcher, -nischen und -spalten sowie die Dachböden sind vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren (Endoskop), ggf. ist die Öffnung von Zwischendächern nötig. Dies kann bereits vorab im Herbst durchgeführt werden. Falls diese gut einsehbar sind und nicht als Winterquartier genutzt werden, sind sie direkt zu verschließen oder ungeeignet zu gestalten. Falls Fledermäuse nachgewiesen werden oder die Löcher schwer einsehbar waren, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämuungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V1b: Baufeldberäumung zwischen dem 1.3. bis Mitte August

Ab dem 1.3. sind die Fassade sowie die Dachböden vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren (Endoskop). Dies kann bereits vorab im Herbst/Winter durchgeführt werden. Falls diese gut einsehbar sind und nicht als Winterquartier genutzt werden, sind sie direkt zu verschließen oder ungeeignet zu gestalten. Falls Fledermäuse oder Vögel nachgewiesen werden oder die Löcher schwer einsehbar waren, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ist kein Besatz gegeben, sind sämtliche Löcher, Spalten und Nischen vor dem 1.3. in den betroffenen Fassadenbereichen und im Bereich der Dachtraufe zu verschließen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln.



V1c: Baufeldberäumung zwischen Mitte August bis 1.10.

Vor Baubeginn Vorab-Überprüfung der Dachtraufe, der Dachböden und der Fassade auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln. Falls Fledermäuse oder Vögel nachgewiesen werden oder die potentiellen Quartiere schwer einsehbar waren, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Ersatzkästen für Fledermäuse

Es sind als Ersatz fünf Fledermausflachkästen als Einbaukästen in die neuen Gebäude einzugliedern (im Bereich der ursprünglichen Einflugsöffnungen; Südseite/Ostseite) Alternativ ist auch ein Fledermausturm möglich.

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.10.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen von Gebäudehöhen und Dachformen
- 1.10.3. Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bindende Bestandteile des Bebauungsplanes.

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. Dachgestaltung

- 2.1.1. **FD** Flachdach
- 2.1.2. **SD 57°- 61°** Satteldach mit einer Dachneigung von 57° bis 61°
- 2.1.3. Treppenhäuser, Dachgauben und Aufzugsüberfahrten sind außerhalb der Abgrenzung von unterschiedlichen Gebäudehöhen entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

2.2. Freiflächengestaltung



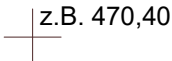
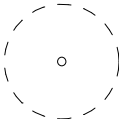
- 2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.2.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

2.3. Werbeanlagen

- 2.3.1. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.3.2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

- 2.3.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit der max. Höhe von 0,60 m zulässig.
- 2.3.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.4. Müllbehälter**
- 2.4.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung
- 3.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System
- 3.4.  zu erhaltende Baumstandorte außerhalb des Plangebiets

3.5. Hinweis zur Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch die Vorhabenträgerin finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörden oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2, Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkt Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.6. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.

3.7. 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.

3.8. Kampfmittelbeseitigung

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

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. Photovoltaikanlagen

Im Rahmen der derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen nur zulässig, wenn sie aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Die Anlagen sind in der Farbe der Dachdeckung, mit matter Oberfläche, ohne metallisch glänzende Einfassungen und in zusammenhängenden großen Rechteckflächen ohne Durchbrechungen auszuführen.

Anlage 2.1 zum Durchführungsvertrag

Bestand
 Neubau
 Abbruch

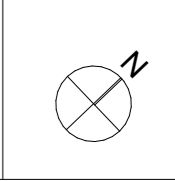


± 0,00 = 473,57 m üNN = OK FFB EG

Bauherr
 Burim Mirakaj
 Haltenstraße 18 c
 CH - 6318 Walchwil

854_Schweinmarkt 6-8

Schweinmarkt 6-8
 89073 Ulm



854_2_Grundrisse

Lageplan

Datum	Maßstab	Plannummer	gezeichnet
19.10.2022	1:200	854_2_109	vk

hochstrasser.
 gesellschaft für architektur mbh

karpfengasse 5
 89073 ulm
 telefon 07 31.9 35 11-0
 info@hochstrasser.com
 www.hochstrasser.com

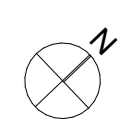


± 0,00 = 473,57 m üNN = OK FFB EG

Bauherr
Burim Mirakaj
Haltenstraße 18 c
CH - 6318 Walchwil

854_Schweinmarkt 6-8

Schweinmarkt 6-8
89073 Ulm



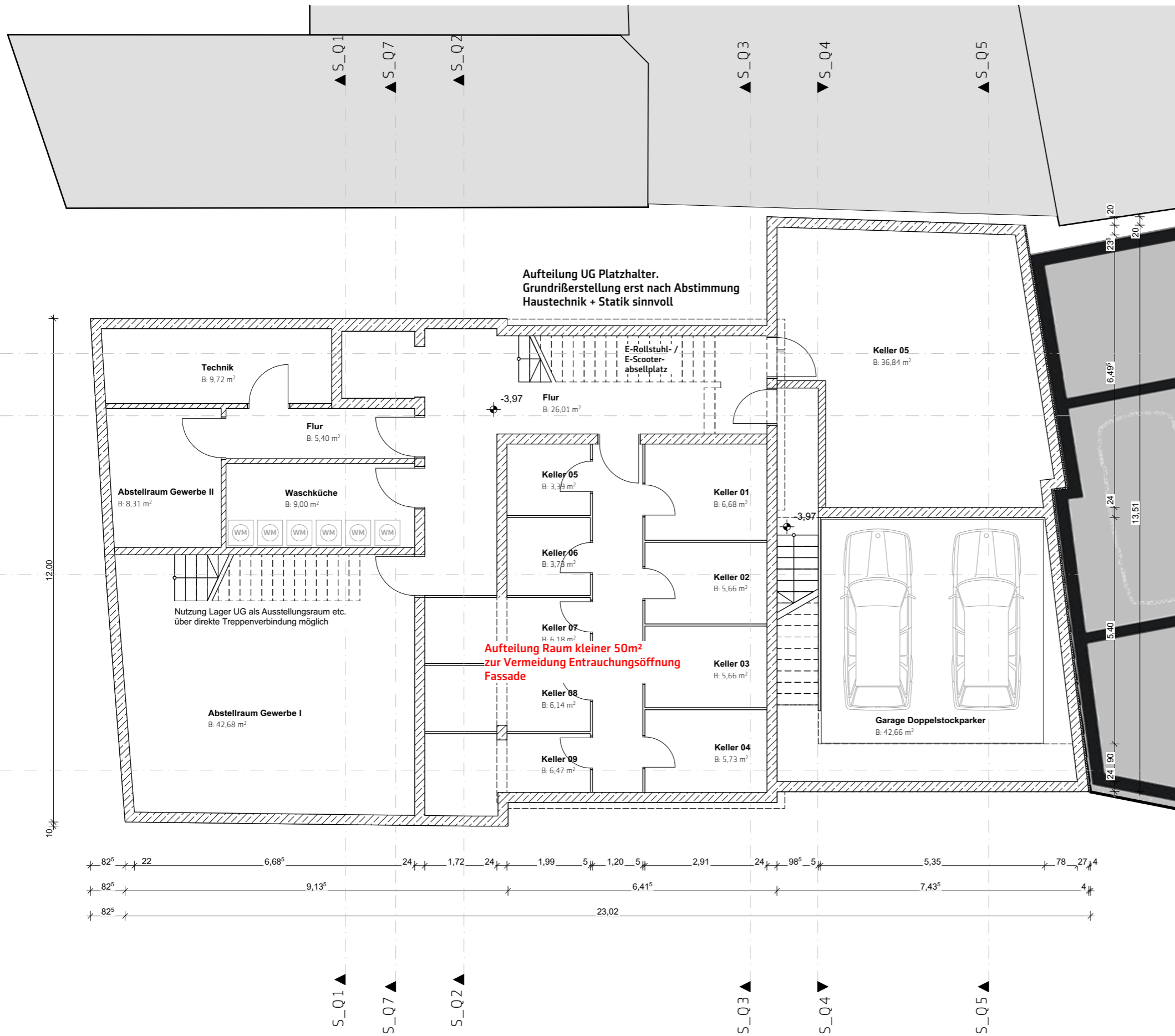
854_2_Grundrisse

Lageplan Stellplätze

Datum 19.10.2022	Maßstab 1:200	Plannummer 854_2_110	gezeichnet vk
---------------------	------------------	-------------------------	------------------

hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh

karpfengasse 5
89073 ulm
telefon 07 31 9 35 11-0
info@hochstrasser.com
www.hochstrasser.com

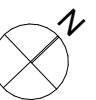


± 0,00 = 473,57 m üNN = OK FFB EG

Bauherr
Burim Mirakaj
Haltenstraße 18 c
CH - 6318 Walchwil

854_Schweinmarkt 6-8

Schweinmarkt 6-8
89073 Ulm



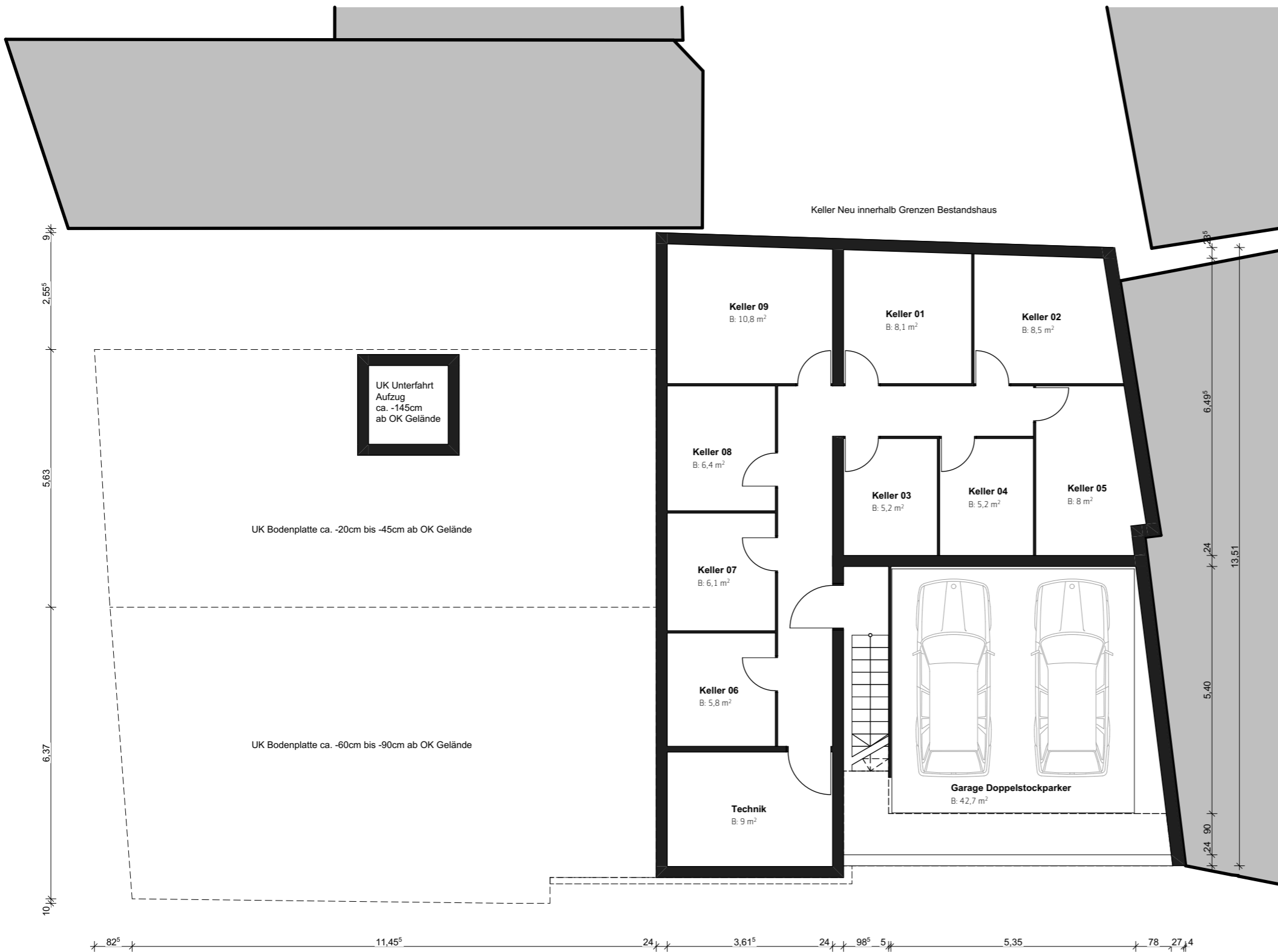
854_2_Grundrisse

Variante 1
Ausführung Keller vollflächig. Abhängig von Ergebnissen
archäologischen Untersuchungen.

Datum	Maßstab	Plannummer	gezeichnet
19.10.2022	1:100	854_2_111	vk

hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh

karpfengasse 5
89073 ulm
telefon 07 31 9 35 11-0
info@hochstrasser.com
www.hochstrasser.com

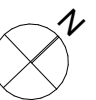


± 0,00 = 473,57 m üNN = OK FFB EG

Bauherr
Burim Mirakaj
Haltenstraße 18 c
CH - 6318 Walchwil

854_Schweinmarkt 6-8

Schweinmarkt 6-8
89073 Ulm



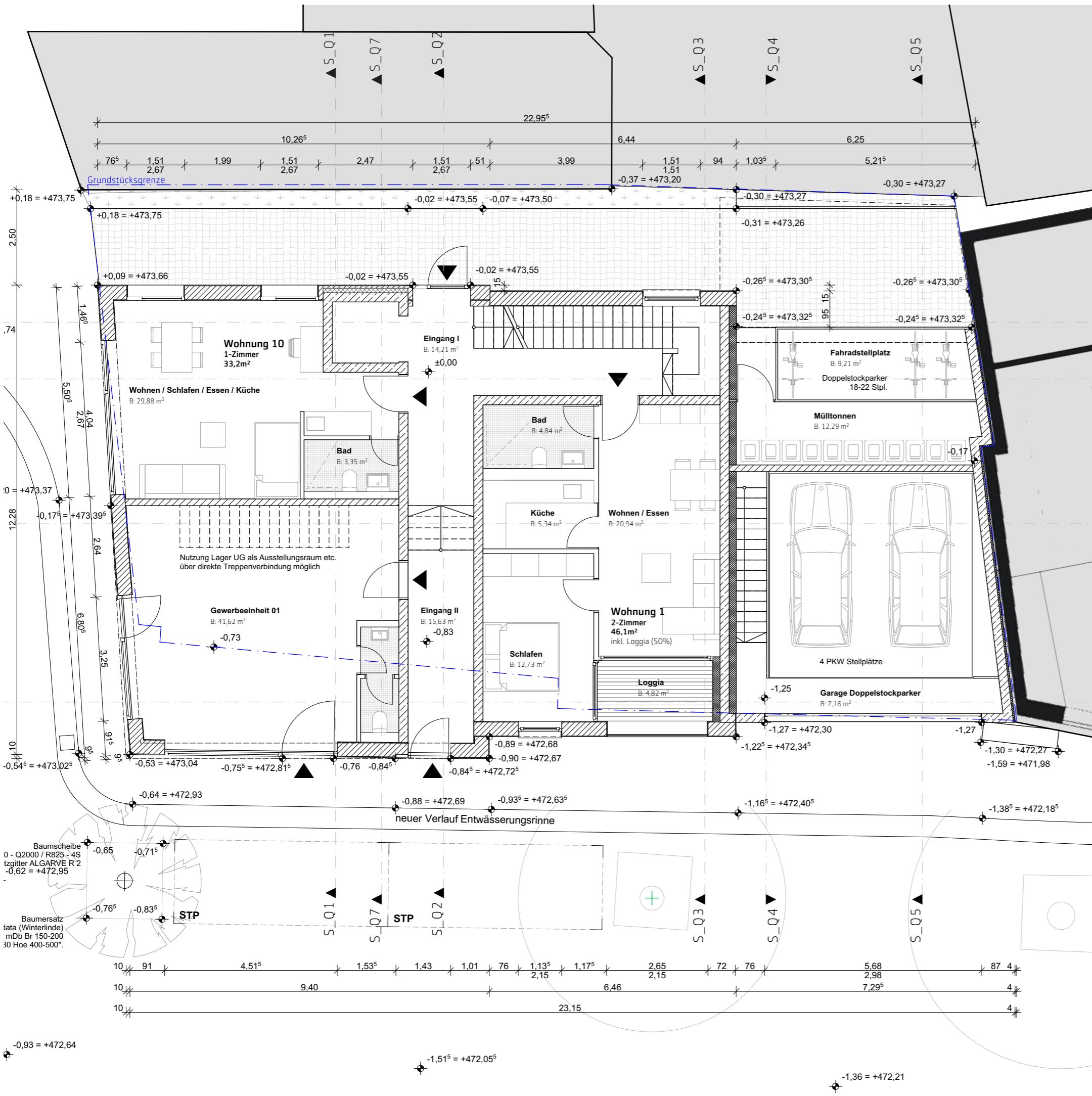
854_2_Grundrisse

Variante 2
Keller im Bereich Bestandsgebäude. Ausführung abhängig von Ergebnissen archäologischen Untersuchungen.

Datum	Maßstab	Plannummer	gezeichnet
19.10.2022	1:100	854_2_112	vk

hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh

karpfengasse 5
89073 ulm
telefon 07 31.9 35 11-0
info@hochstrasser.com
www.hochstrasser.com



± 0,00 = 473,57 m üNN = OK FFB EG

Bauherr
Burim Mirakaj
Haltenstraße 18 c
CH - 6318 Walchwil

854_Schweinmarkt 6-8

Schweinmarkt 6-8
89073 Ulm

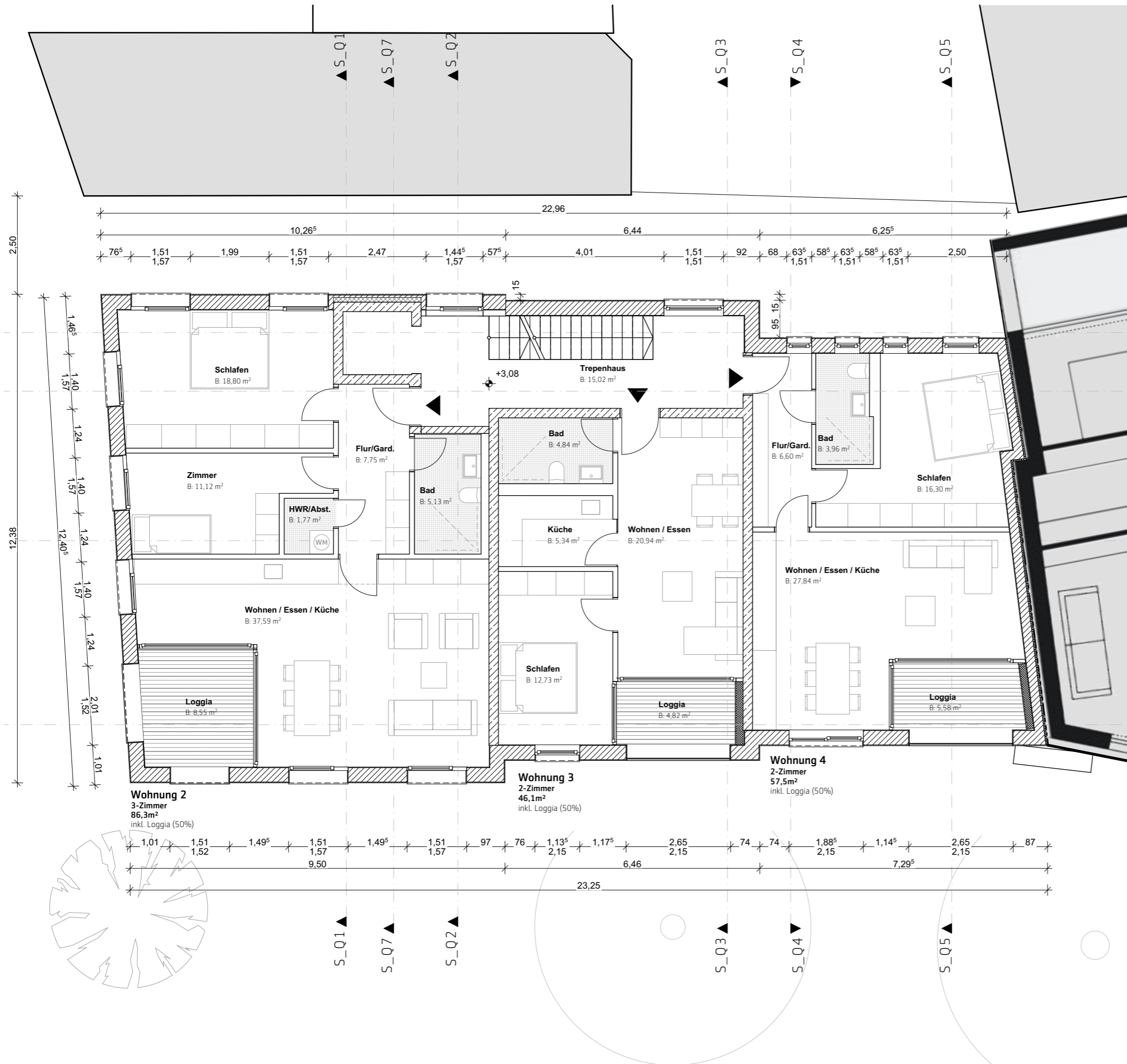
854_2_Grundrisse

EG

Datum 19.10.2022	Maßstab 1:100	Plannummer 854_2_113	gezeichnet vk
---------------------	------------------	-------------------------	------------------

hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh

karpfengasse 5
89073 ulm
telefon 07 31.9 35 11-0
info@hochstrasser.com
www.hochstrasser.com

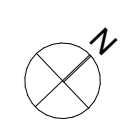


± 0,00 = 473,57 m üNN = OK FFB EG

Bauherr
Burim Mirakaj
Haltenstraße 18 c
CH - 6318 Walchwil

854_Schweinmarkt 6-8

Schweinmarkt 6-8
89073 Ulm

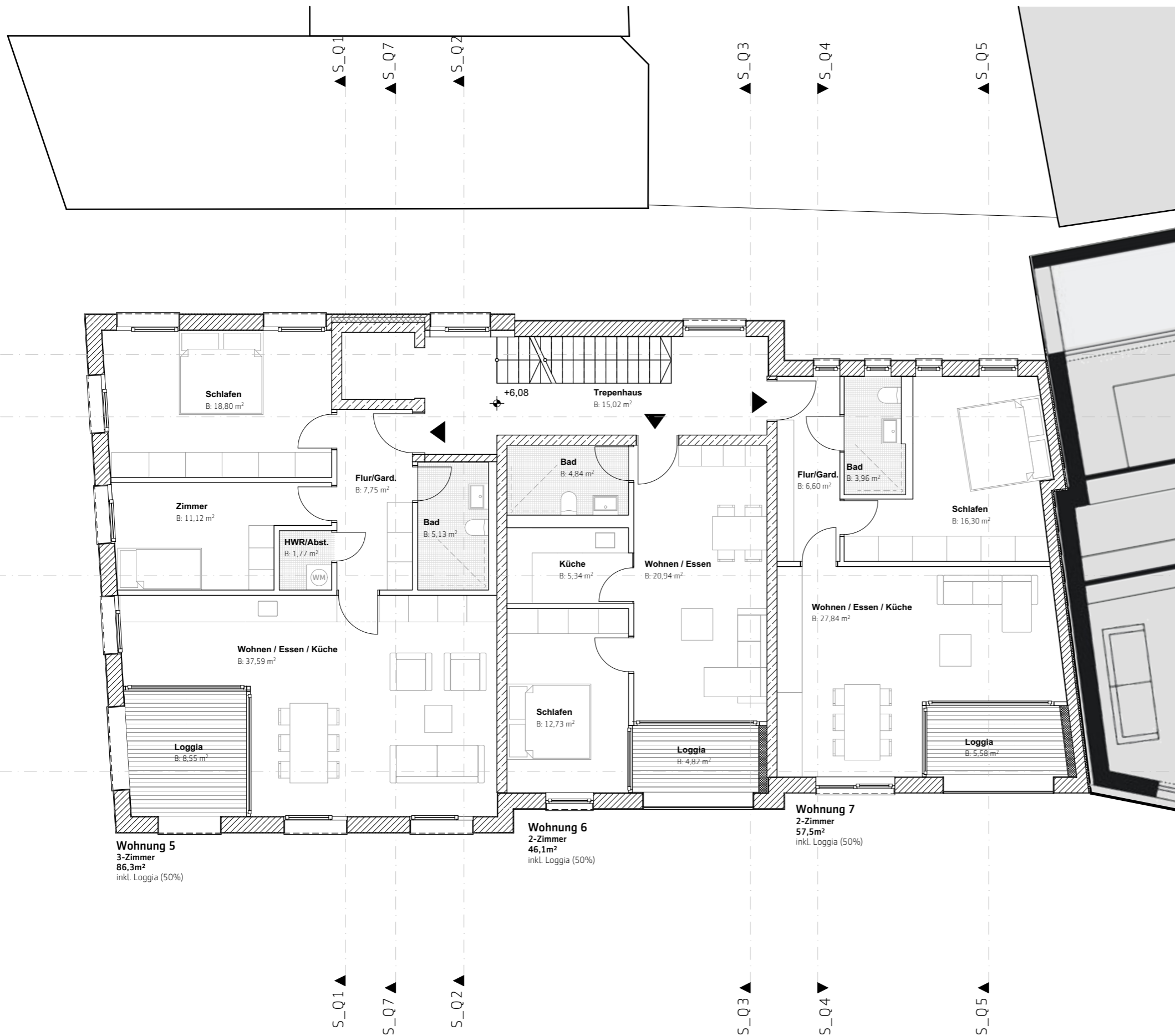


854_2_Grundrisse

OG 1

Datum 19.10.2022	Maßstab 1:100	Plannummer 854_2_114	gezeichnet vk
---------------------	------------------	-------------------------	------------------

hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh
karpfengasse 5
89073 ulm
telefon 07 31.9 35 11-0
info@hochstrasser.com
www.hochstrasser.com



± 0,00 = 473,57 m üNN = OK FFB EG

Bauherr
Burim Mirakaj
Haltenstraße 18 c
CH - 6318 Walchwil

854_Schweinmarkt 6-8
Schweinmarkt 6-8
89073 Ulm



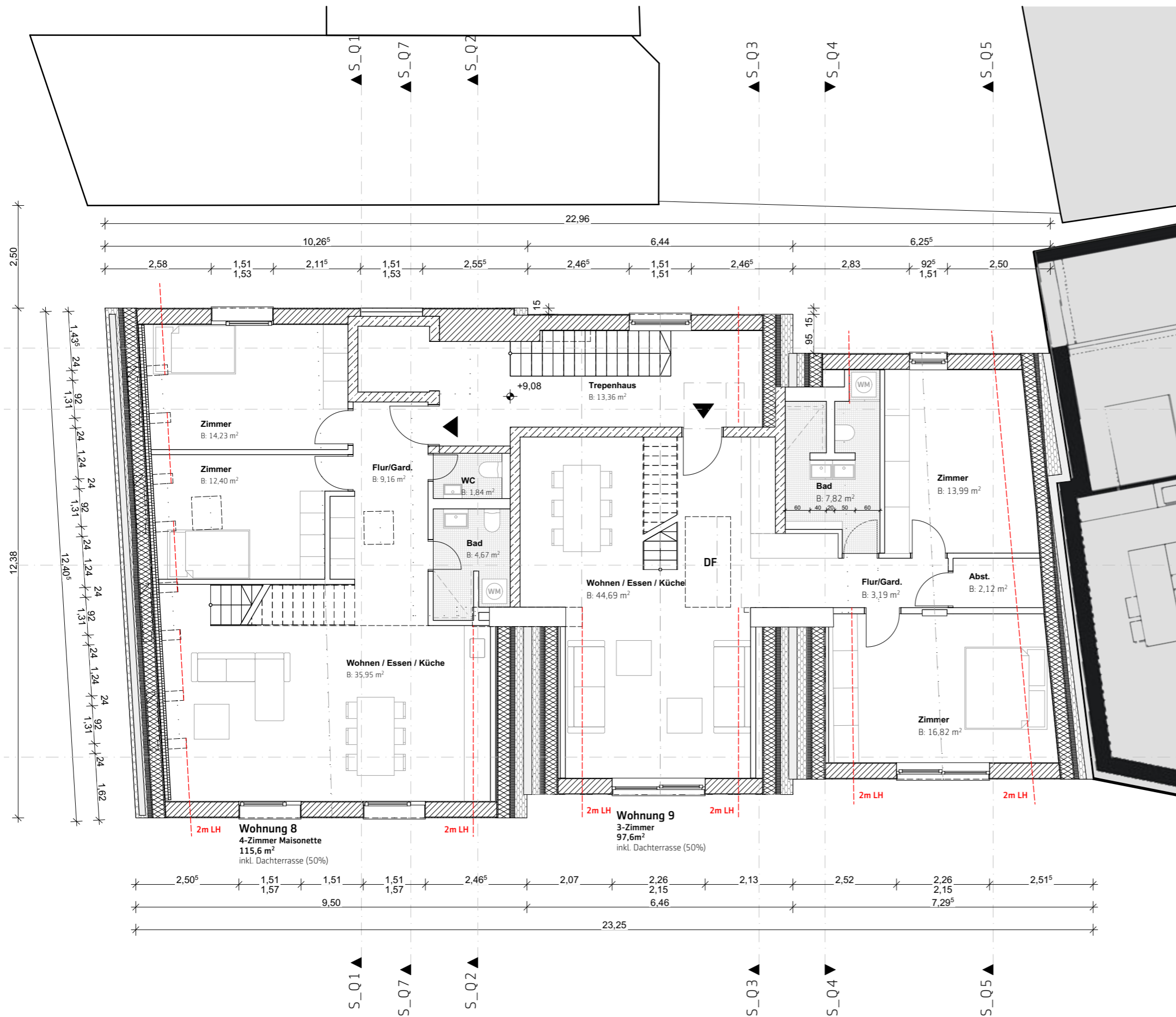
854_2_Grundrisse

OG 2

Datum 19.10.2022	Maßstab 1:100	Plannummer 854_2_115	gezeichnet vk
---------------------	------------------	-------------------------	------------------

hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh

karpfengasse 5
89073 ulm
telefon 07 31 9 35 11-0
info@hochstrasser.com
www.hochstrasser.com

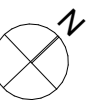


± 0,00 = 473,57 m üNN = OK FFB EG

Bauherr
Burim Mirakaj
Haltenstraße 18 c
CH - 6318 Walchwil

854_Schweinmarkt 6-8

Schweinmarkt 6-8
89073 Ulm



854_2_Grundrisse

DG 1

Datum 19.10.2022	Maßstab 1:100	Plannummer 854_2_116	gezeichnet vk
---------------------	------------------	-------------------------	------------------

hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh

karpfengasse 5
89073 ulm
telefon 07 31.9 35 11-0
info@hochstrasser.com
www.hochstrasser.com



± 0,00 = 473,57 m üNN = OK FFB EG

Bauherr
Burim Mirakaj
Haltenstraße 18 c
CH - 6318 Walchwil

854_Schweinmarkt 6-8
Schweinmarkt 6-8
89073 Ulm



854_2_Grundrisse

DG 2

Datum 19.10.2022	Maßstab 1:100	Plannummer 854_2_117	gezeichnet vk
---------------------	------------------	-------------------------	------------------

hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh

karpfengasse 5
89073 ulm
telefon 07 31 9 35 11-0
info@hochstrasser.com
www.hochstrasser.com

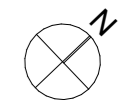


± 0,00 = 473,57 m üNN = OK FFB EG

Bauherr
Burim Mirakaj
Haltenstraße 18 c
CH - 6318 Walchwil

854_Schweinmarkt 6-8

Schweinmarkt 6-8
89073 Ulm



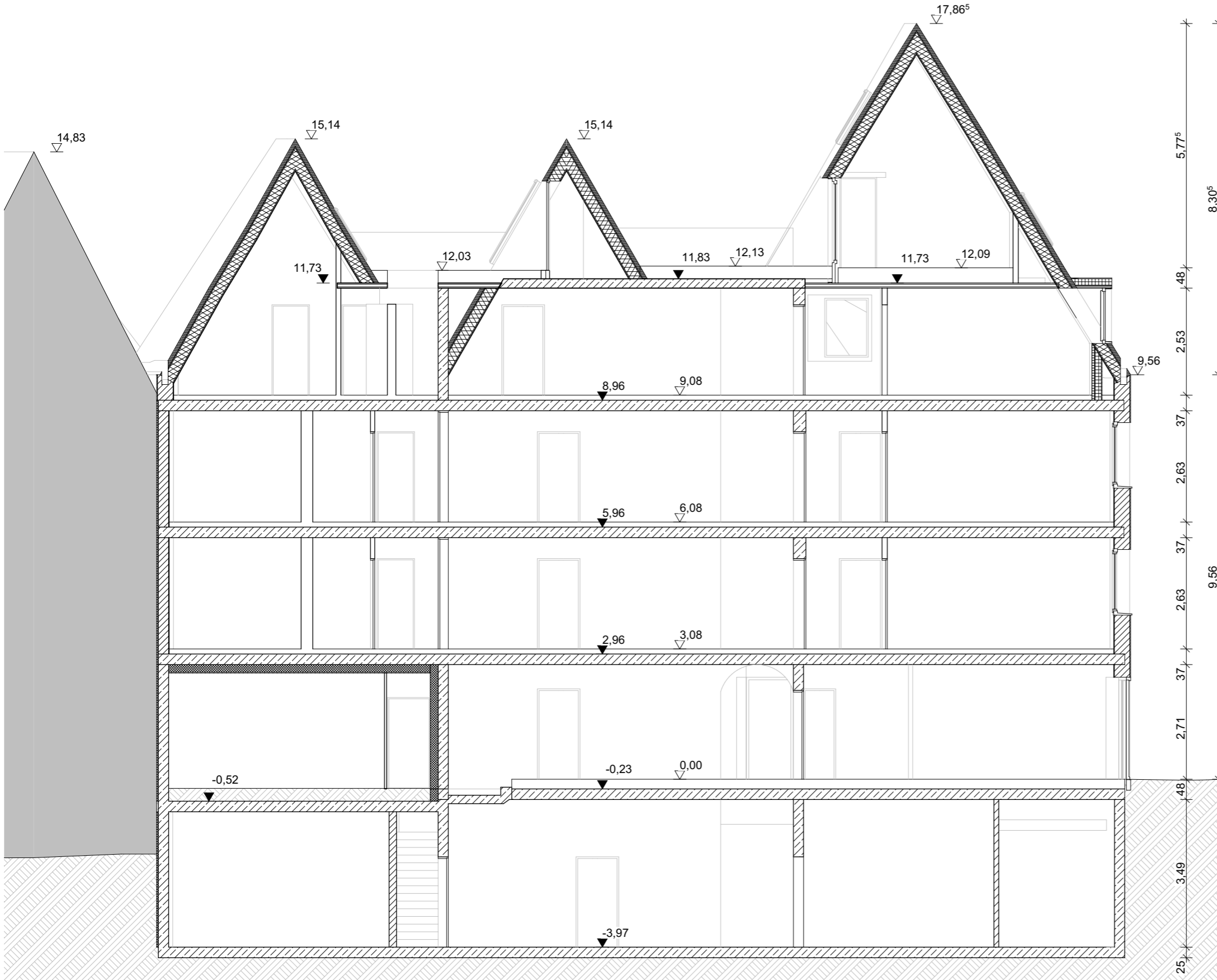
854_2_Grundrisse

Dachaufsicht

Datum	Maßstab	Plannummer	gezeichnet
19.10.2022	1:100	854_2_118	vk

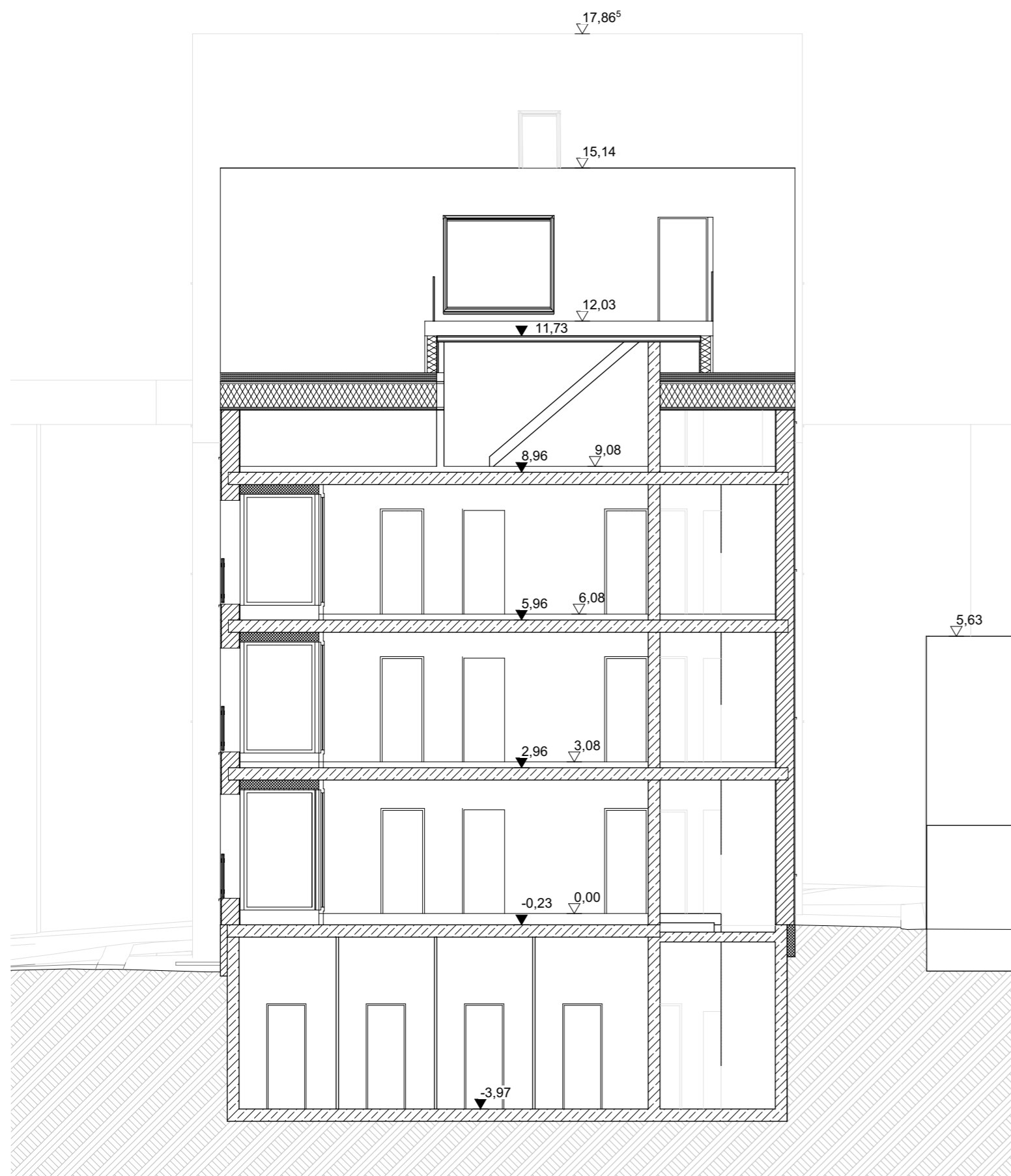
hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh

karpfengasse 5
89073 ulm
telefon 07 31.9 35 11-0
info@hochstrasser.com
www.hochstrasser.com



± 0,00 = 473,57 m üNN = OK FFB EG

Bauherr Burim Mirakaj Haltenstraße 18 c CH - 6318 Walchwil			
854_Schweinmarkt 6-8			
Schweinmarkt 6-8 89073 Ulm			
854_2_Schnitte			
S_L3			
Datum 19.10.2022	Maßstab 1:100	Plannummer 854_2_201	gezeichnet vk
hochstrasser. gesellschaft für architektur mbh		karpfengasse 5 89073 ulm telefon 07 31.9 35 11-0 info@hochstrasser.com www.hochstrasser.com	



± 0,00 = 473,57 m üNN = OK FFB EG

Bauherr
Burim Mirakaj
Haltenstraße 18 c
CH - 6318 Walchwil

854_Schweinmarkt 6-8

Schweinmarkt 6-8
89073 Ulm



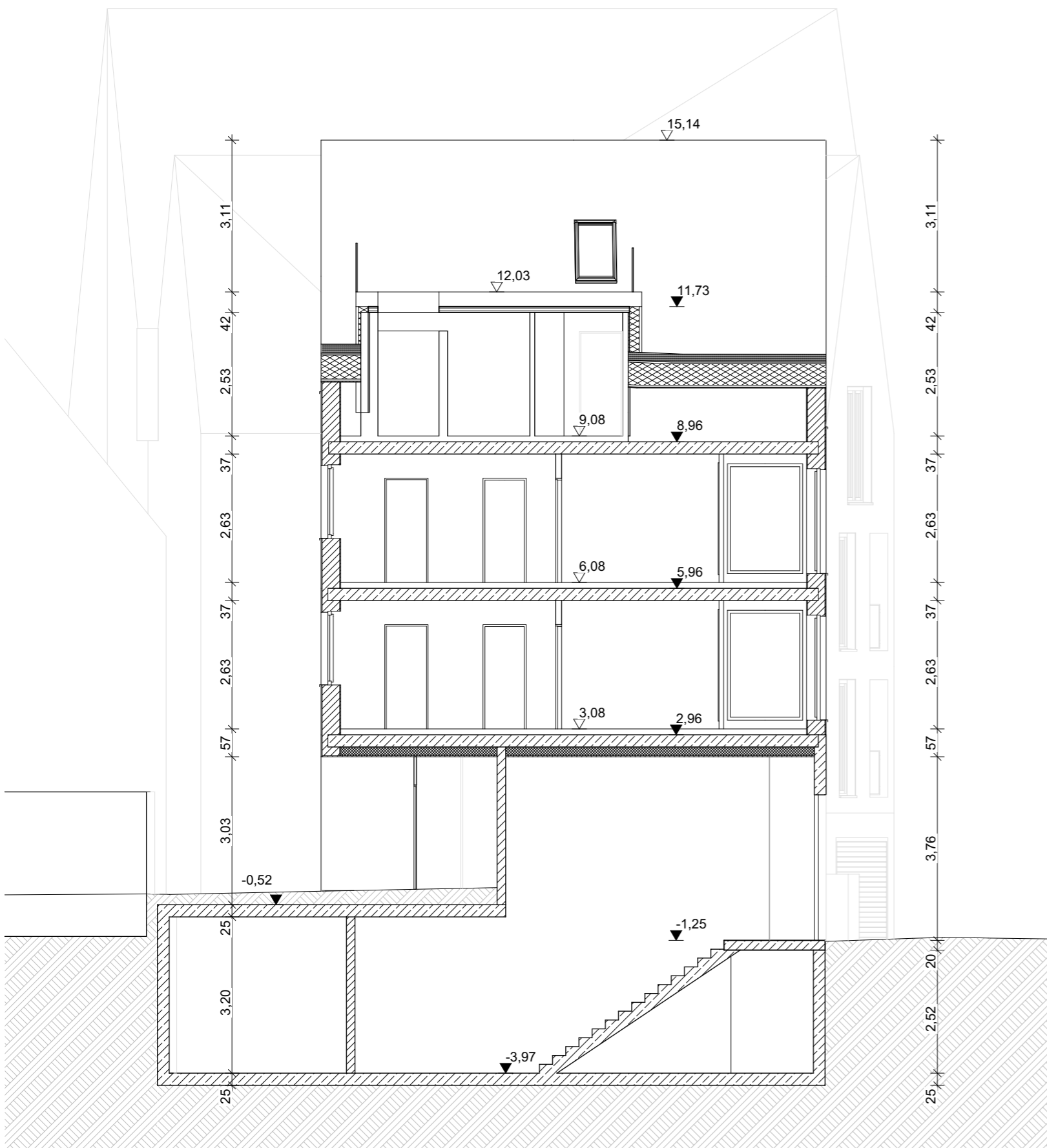
854_2_Schnitte

S_Q3

Datum	Maßstab	Plannummer	gezeichnet
19.10.2022	1:100	854_2_202	vk

hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh

karpfengasse 5
89073 ulm
telefon 07 31.9 35 11-0
info@hochstrasser.com
www.hochstrasser.com



± 0,00 = 473,57 m üNN = OK FFB EG

Bauherr

Burim Mirakaj

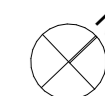
Haltenstraße 18 c

CH - 6318 Walchwil

854_Schweinmarkt 6-8

Schweinmarkt 6-8

89073 Ulm



854_2_Schnitte

S_Q4

Datum

19.10.2022

Maßstab

1:100

Plannummer

854_2_203

gezeichnet

vk

hochstrasser.

gesellschaft für architektur mbh

karpfengasse 5
89073 ulm
telefon 07 31.9 35 11-0
info@hochstrasser.com
www.hochstrasser.com



± 0,00 = 473,57 m üNN = OK FFB EG

Bauherr

Burim Mirakaj

Haltenstraße 18 c

CH - 6318 Walchwil

854_Schweinmarkt 6-8

Schweinmarkt 6-8

89073 Ulm



854_2_Ansichten

Ansicht Nord | West

Datum
19.10.2022

Maßstab
1:100

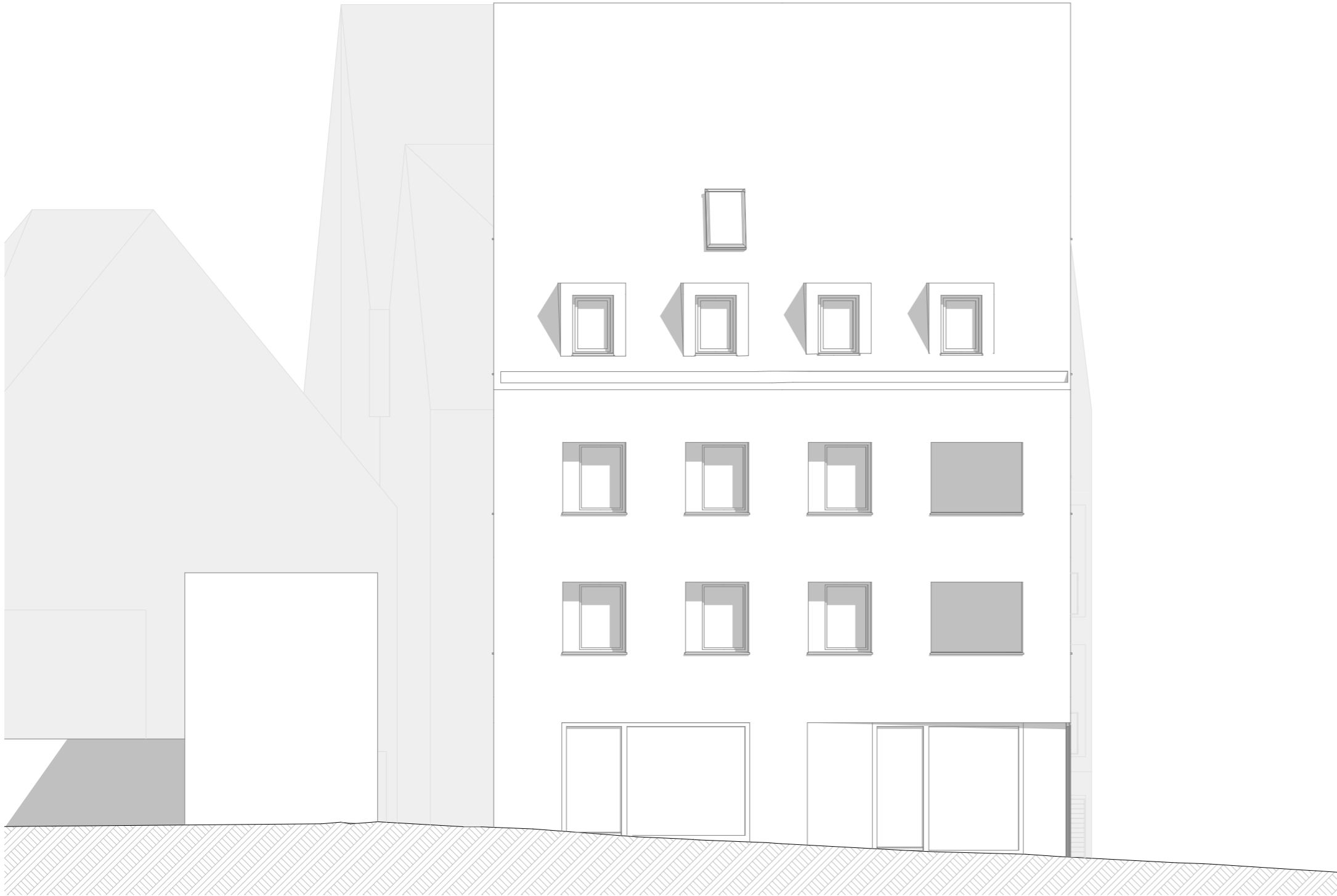
Plannummer
854_2_301

gezeichnet
vk

hochstrasser.

gesellschaft für architektur mbh

karpfengasse 5
89073 ulm
telefon 07 31.9 35 11-0
info@hochstrasser.com
www.hochstrasser.com

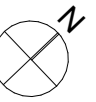


± 0,00 = 473,57 m üNN = OK FFB EG

Bauherr
Burim Mirakaj
Haltenstraße 18 c
CH - 6318 Walchwil

854_Schweinmarkt 6-8

Schweinmarkt 6-8
89073 Ulm



854_2_Ansichten

Ansicht Süd | West

Datum 19.10.2022	Maßstab 1:100	Plannummer 854_2_302	gezeichnet vk
---------------------	------------------	-------------------------	------------------

hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh

karpfengasse 5
89073 ulm
telefon 07 31.9 35 11-0
info@hochstrasser.com
www.hochstrasser.com



± 0,00 = 473,57 m üNN = OK FFB EG

Bauherr
Burim Mirakaj
Haltenstraße 18 c
CH - 6318 Walchwil

854_Schweinmarkt 6-8
Schweinmarkt 6-8
89073 Ulm



854_2_Ansichten

Ansicht Süd | Ost

Datum 19.10.2022	Maßstab 1:100	Plannummer 854_2_303	gezeichnet vk
---------------------	------------------	-------------------------	------------------

hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh

karpfengasse 5
89073 ulm
telefon 07 31.9 35 11-0
info@hochstrasser.com
www.hochstrasser.com



Perspektive Südost

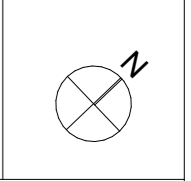


Perspektive West

± 0,00 = 473,57 m üNN = OK FFB EG

Bauherr
Burim Mirakaj
Haltenstraße 18 c
CH - 6318 Walchwil

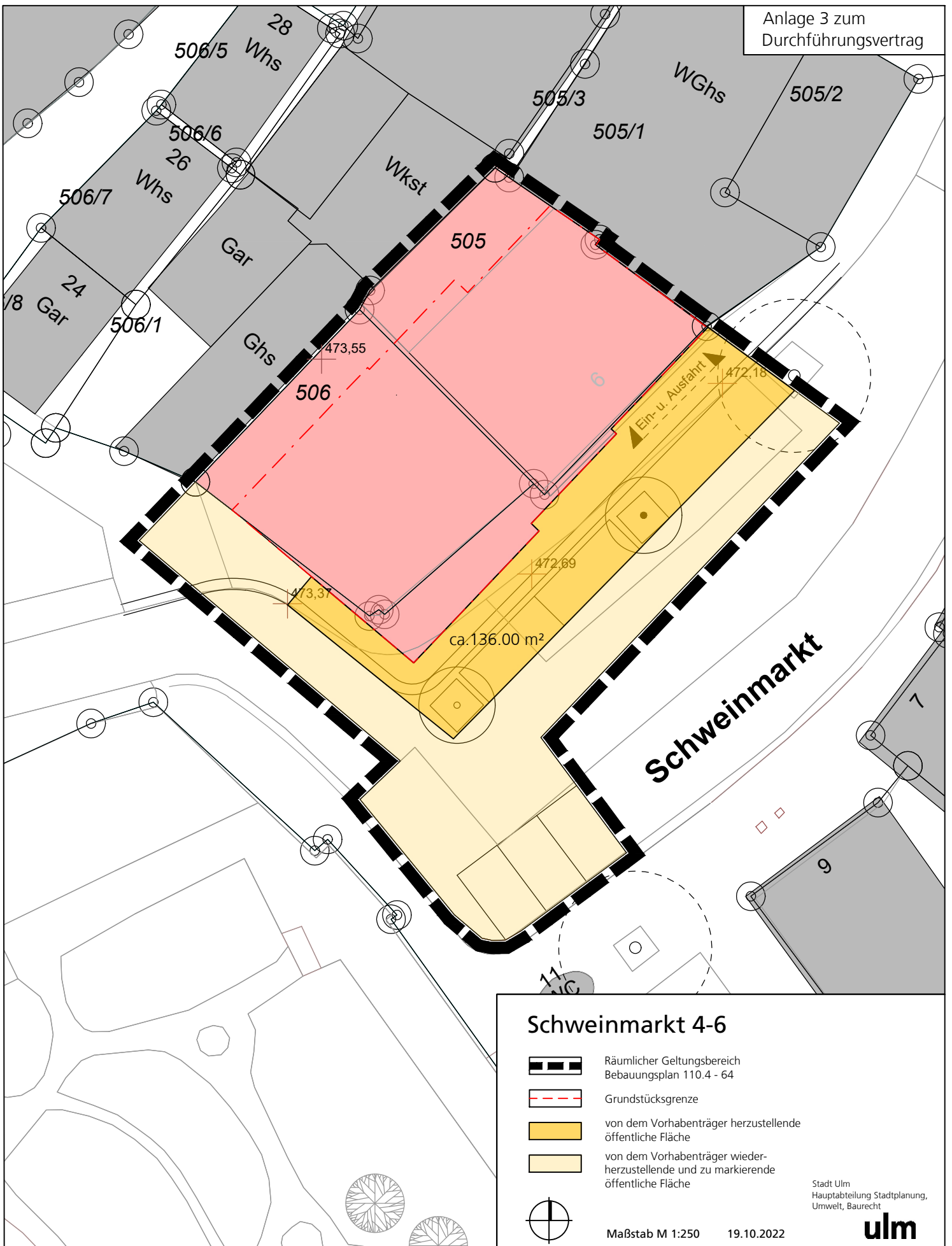
854_Schweinmarkt 6-8
Schweinmarkt 6-8
89073 Ulm



854_2_Perspektiven

Datum 19.10.2022	Maßstab	Plannummer 854_2_301	gezeichnet vk
---------------------	---------	-------------------------	------------------

hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh
karpfengasse 5
89073 ulm
telefon 07 31.9 35 11-0
info@hochstrasser.com
www.hochstrasser.com



Schweinmarkt 4-6



Räumlicher Geltungsbereich
Bebauungsplan 110.4 - 64



Grundstücksgrenze



von dem Vorhabenträger herzustellende
öffentliche Fläche



von dem Vorhabenträger wieder-
herzustellende und zu markierende
öffentliche Fläche

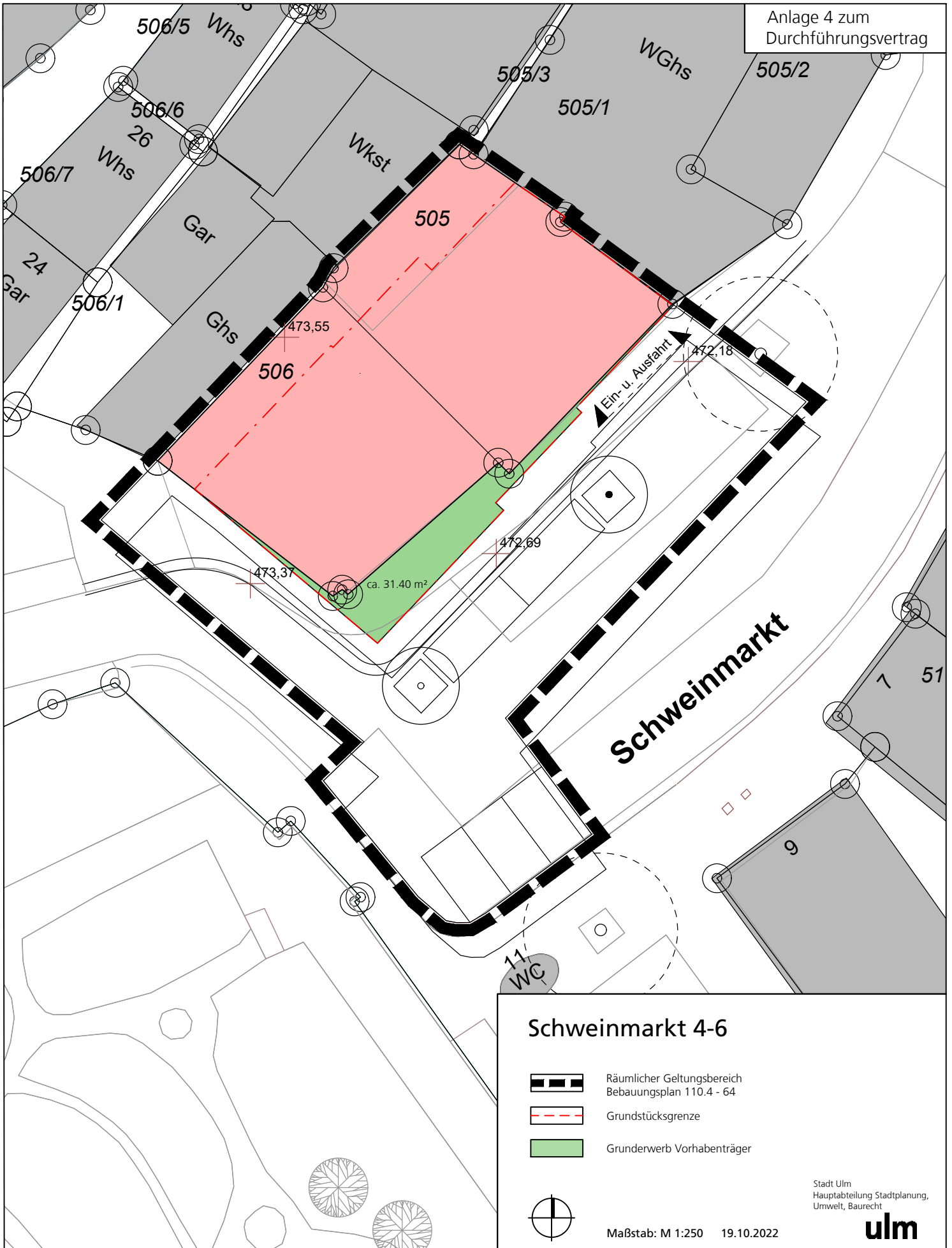


Maßstab M 1:250




19.10.2022

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

ulm



Schweinmarkt 4-6

-  Räumlicher Geltungsbereich
Bebauungsplan 110.4 - 64
-  Grundstücksgrenze
-  Grunderwerb Vorhabenträger



Maßstab: M 1:250 19.10.2022

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

ulm

Bürgschaftsurkunde

Der Auftragnehmer

Name und Sitz

und

der Auftraggeber

Bezeichnung des Auftraggebers
letztlich vertreten durch

haben folgenden Vertrag abgeschlossen:

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

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

Der Bürge

Name und Anschrift

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

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

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

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

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

Ort, Datum

Unterschriften:

Bürgschaftsurkunde

Der Auftragnehmer

Name und Sitz

und

der Auftraggeber

Bezeichnung des Auftraggebers
letztlich vertreten durch

haben folgenden Vertrag abgeschlossen:

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

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

Der Bürge

Name und Anschrift

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

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

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

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

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

Ort, Datum

Unterschriften:
