Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Söflinger Straße 235“

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

- im nachfolgenden - "Stadt" - genannt-

und

Sparkasse Ulm
Hans- und Sophie -Scholl-Platz 2
89073 Ulm
vertreten durch Dr. Stefan Bill

- im nachfolgenden - "Vorhabenträgerin" - genannt-

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Sparkasse Ulm, als Vorhabenträgerin, beabsichtigt die Grundstücke im Bereich der Söflinger Straße 235 neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll dabei abgerissen und durch eine Bebauung mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss- und Wohnnutzung in den oberen Geschossen neu bebaut werden. Durch die Neubebauung soll eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung in diesem Bereich der Söflinger Straße vollzogen werden.

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde vom Architekturbüro ZG Architekten aus Ulm ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Das bisher in die nördliche Fassade des Bestandsgebäudes integrierte Kulturdenkmal Sonnenbunker wird aus dem Gebäude herausgelöst und ist separat auf der östlichen Freifläche des Grundstückes vorgesehen. Die für das Kulturdenkmal konzipierte Fläche wird öffentlich zugänglich gestaltet.

Es ist geplant, die Baumaßnahme nach Inkrafttreten der Satzung und der Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

Teil I – Allgemeines
§1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

(1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Sparkasse Ulm sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Söflinger Straße 235" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
(2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Söflinger Straße 235". Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1724/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 253 (Söflinger Straße), 142 (Neue Gasse), 3030 (Sonnenstraße) und 1723 (Pfeifenmachergasse) der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.572 m² auf.

§ 2 Vertragsbestandteile

(1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
   1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söflinger Straße 235", Plan Nr. 1612 vom 19.06.2023 (Anlage 1)
   2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Architekturbüros ZG Architekten vom 19.06.2023 (Anlagen 2.1 - 2.14)
   3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Freianlagenplan) Freiraumplanung Mangold GmbH vom 19.06.2023 (Anlagen 3)
   4. Übersichtsplan mit Eintragung der von der Vorhabenträgerin herzustellenden Grundstücksflächen vom 19.06.2023 (Anlage 4)
   5. Grunderwerbsplan vom 19.06.2023 (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 Sparkasse Ulm, als Vorhabenträgerin, beabsichtigt, die Grundstücke im Bereich der Söflinger Straße 235 neu zu bebauen. Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro ZG Architekten, Ulm ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
Im Erdgeschoss des geplanten Neubaus ist eine gewerbliche Nutzung als Sparkassengeschäftsstelle vorgesehen. In den Obergeschossen sowie im Dachraum ist eine ausschließliche Wohnnutzung mit circa 23 Wohneinheiten geplant.
Die für das versetzte Kulturdenkmal konzipierte Fläche wird öffentlich zugänglich gestaltet.
(2) Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.
(3) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Innenhofgestaltung und öffentliche Erschließungsanlagen), wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

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

(2) Sie wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen. In einem Zeitraum von 4 Jahren nach Fassung des Satzungsbeschlusses, spätestens jedoch bis zum 31.12.2027 hat die Vorhabenträgerin das Vorhaben bezugsfertig fertigzustellen.
Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung der Durchführungsfrist besitzt, und dass die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.
Die vorstehend beschriebenen Durchführungsverpflichtungen können auf Antrag der Vorhabenträgerin verlängert werden, wenn z.B. bauvorbereitende Maßnahmen, baurechtliche, archäologische, denkmal-schutzrechtliche oder umweltrelevante Befunde (einschließlich Kampfmittel) auftreten. Eine evtl. Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt, kann bei Vorliegen wichtiger Gründe aber nicht verweigert werden.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB. Ihr ist bekannt, dass die Stadt unter den Voraussetzungen des § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB die Satzung aufheben kann oder unter den Voraussetzungen des § 5 Abs. vom Vertrag zurücktreten kann.

(4) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.

(5) Gibt die Vorhabenträgerin das Vorhaben auf, sind alle neuen Baulichkeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin innerhalb von zwei Jahren abzureißen.

Teil III Erschließung
§ 5 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Die Anlage 4 stellt alle Flächen dar, auf denen von der Vorhabenträgerin Erschließungsanlagen herzustellen sind. Das bedeutet im Konkreten:

a) Pflanzung eines Baumes gemäß Anlage 3 einschließlich des Erstellens eines Baumquartiers.

b) Wiederherstellung von öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich erforderlicher Anpassungen in den durch den Verbau beeinträchtigten Bereichen. Gleichermaßen gilt dies für Schäden, die durch die Bauarbeiten an den öffentlichen Flächen entstehen.

c) Herstellung, Wiederherstellung bzw. Anpassung der Ausstattung der öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Mast, Beleuchtung, Beschilderung, Markierungen, Entwässerung)

d) Verlegung der bestehenden Versorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes einschließlich der Versetzung eines bestehenden Abspannungsmasts der öffentlichen Straßenbeleuchtung und Straßenbahninfrastruktur.

e) Planung und Herstellung der für das Sonnenbunker-Kulturdenkmal vorgesehenen Fläche.

(2) Hinsichtlich der 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 Straßenflächen mit Pflasterbelag, Pasand-System 10LP 4 ST 5310 silbergrau (Hersteller Lithonplus oder gleichwertig), nach dem Standard der Stadt Ulm herzustellen bzw. wiederherzustellen. Zudem sind Granit-Einzeiler umlaufend am Gebäude bzw. an der Grundstücksgrenze vorzusehen.

b) Ausbau und Zwischenlagerung von Pflastersteinen im Bereich des Arbeitsraums und Übergabe nicht mehr benötigter Platten/Pflastersteine an die Stadt.

c) Planung, Ausführung und Markierung der neu angeordneten, nördlich dargestellten zwei Stellplätze entsprechend Anlage 3.

d) Im Plangebiet befindet sich ein Abspannmast der Straßenbahninfrastruktur. Aufgrund der Neuplanung ist es erforderlich, einen neuen Fahrleitungsmast zu setzen, der den bestehenden Abspannmast ersetzt. Diese Maßnahme ist in der Freiflächenplanung zu berücksichtigen und rechtzeitig mit der SWU Verkehr GmbH abzustimmen.

e) Der im Planungsgebiet befindliche Abspannmast dient ebenfalls zur Abspannung der öffentlichen Straßenbeleuchtung. Die Versetzungsmaßnahme ist ebenfalls rechtzeitig mit der Stadt Ulm, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung, Abteilung Verkehrsplanung (VGV/VP) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen.

   Am bestehenden Gebäude Söflinger Straße 235 / Ecke Sonnenstraße befindet sich eine Abspannvorrichtung für die öffentliche Straßenbeleuchtung. Im Zuge des Neubaus muss geprüft bzw. abgestimmt werden, wie diese provisorisch ersetzt werden kann. Des Weiteren ist im Endzustand dauerhaft kostenfrei zu dulden, dass wieder eine Abspannvorrichtung für die öffentliche Straßenbeleuchtung der Söflinger Straße an der Fassade angebracht wird.

   An der Grundstücksgrenze Sonnenstraße, Ecke Pfeifenmachergasse befindet sich eine Leuchtstelle der öffentlichen Straßenbeleuchtung. Diese ist in der Freiflächenplanung zu berücksichtigen. Im Falle von Eingriffen in die öffentliche Beleuchtung infolge der Baumaßnahme wird die Vorhabenträgerin n Absprache mit der Stadt Ulm provisorische Ersatzmaßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung der Sonnenstraße, Ecke Pfeifenmachergasse ergreifen und nach Abschluss der Baumaßnahmen den vormaligen Zustand wiederherstellen. Sollte aufgrund der Baumaßnahme die Wiederherstellung des vormaligen Zustandes nicht mehr möglich sein, muss das Versetzen der betroffenen Leuchtstelle geplant werden.

f) Ersatzpflanzung eines Baumes gemäß Anlage 3; Baumart gem. Artenliste. Der Abstand vom Baumstamm zur Fassade sollte mindestens 3,5 m betragen. Baumquartier sowie erforderliche Wurzelraumerweiterung ist mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen (VGV-GF) abzustimmen.

g) 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.

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

i) Die Planung von Lichtschächten ist in der Lage, Größe, Anzahl und Ausführung mit der Stadt Ulm abzustimmen. Diese sind überfahrbar herzustellen. Die Belastbarkeit von mind. 500 kg/m² ist dabei einzuhalten.

j) Die Ausstattung der Straße mit Beschilderung, Beleuchtung und Straßenentwässerung erfolgt von Seiten der Vorhabenträgerin. 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. Notwendige Genehmigungen zum Einleiten von Niederschlagswasser aus der Straßenentwässerung sind von der Vorhabenträgerin bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm einzuholen.

k) Das Aufstellen von Pollern wird, sofern notwendig, von Seiten der Vorhabenträgerin erfolgen.

l) Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Flächen sind von der Vorhabenträgerin zu erbringen. 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.

(3) Der Vorhabenträgerin obliegt 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.

§ 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 die Vorhabenträgerin und gestattet die Ausführung der Arbeiten. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Herstellung und Durchführung der in § 5 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus §5 und den nachfolgenden Bestimmungen her (in Anlage 4 gelb dargestellten Flächen).

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertigzustellen, die sich aus den von der Stadt genehmigten Ausführungsplänen ergibt. Die Fertigstellungsfrist gemäß § 4 dieses Vertrages gilt entsprechend.

(3) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat sie dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

(4) 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 § 5 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. Die Vorhabenträgerin errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.
Die Planung für die Beleuchtungsanlagen einschließlich der lichttechnischen Berechnung ist bereits frühzeitig in der Planungsphase des Bauvorhabens der Hauptabteilung

Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung, Abteilung Verkehrsplanung (VGV/ VP) und dem Dienstleister Stadtwerke Ulm/-Neu-Ulm Netze GmbH vorzulegen. Dies gilt ebenso für Provisorien während der Bauphase. Beides ist gemäß den aktuell gültigen Standardvorgaben der Stadt Ulm (Dienstleister Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH) und DIN EN 13201 auszuführen. Für Provisorien während der Bauzeit muss eine mindestens gleichwertige Beleuchtung sichergestellt werden.
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.

(2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 5 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt die Vorhabenträgerin auf eigene Rechnung ein entsprechend fachlich qualifiziertes Büro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Zusätzlich ist für die Planung der Straßenbeleuchtung ebenfalls ein qualifiziertes Büro oder Dienstleister zu beauftragen, der die lichttechnischen sowie elektrotechnischen Anforderungen berechnet sowie die Anschlüsse an das bestehende umliegende Straßenbeleuchtungsnetz der Stadt berücksichtigt.

(3) Für die Verlegung der bestehenden Versorgungsleitungen 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 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 Vorhabenträgerin beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

§ 8 Baudurchführung

(1) 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

(2) Die Vorhabenträgerin stimmt die erforderlichen Maßnahmen zur Versetzung und Anbringung von Abspannvorrichtungen inkl. Mast bzw. Leuchtstelle der öffentlichen Straßenbeleuchtung vor Beginn der Rohbauarbeiten mit der Stadt Ulm, Abteilung 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. Der beabsichtigte Baubeginn ist 8 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 Verdachtsfall und unter Begründung 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 Fahrbahn-, Stellplatzmarkierungen und Verkehrszeichen im Plangebiet lässt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.

§ 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 haben. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(3) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt vor Erteilung der Baufreigabe das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 3.000.000,- Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,- Vermögensschaden nachzuweisen.

(4) Bis zur Abnahme durch die Stadt trägt die Vorhabenträgerin die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.

(5) Die Vorhabenträgerin haftet Gesamtschuldnerisch gemäß § 421 BGB für die Durchführung und Realisierung.

§ 10 Abnahme

(1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Stadt und Vorhabenträgerin einigen sich anschließend auf einen Abnahmetermin, der innerhalb von 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.

§ 11 Gewährleistung und Mängelansprüche

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

§ 12 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.

§ 13 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

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

Teil IV Besondere Regelungen
§ 14 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Die Vorhabenträgerin 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:
- Fassade als Putzfassade, Fenster im EG als Holz- bzw. Holz-Alu-Fenster, ab 1. OG als Kunststofffenster.
- Dacheindeckung der Satteldächer mit Ziegel, nach Möglichkeit Biberschwanz oder ähnliches Produkt, im ziegelroten bis rotbraunen Farbspektrum, Dacheindeckung Zwischenbau in Kupfer.
- Auf den Dachflächen wird großflächig eine Photovoltaikanlage montiert. Angestrebt wird eine integrierte Lösung.

Die für das Sonnenbunker-Kulturdenkmal konzipierte Fläche wird öffentlich zugänglich gestaltet. Diese wird an der nordöstlichen Freifläche des Grundstücks vorgesehen. Dabei wird einen Vorplatz mit Aufenthaltsqualität mit einer Erläuterungsstehle und einem Baum vorgesehen.

(2) 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).

(3) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm die künstlerische Oberleitung für die nicht beauftragten Leistungsphasen sowie die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails, um die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicherzustellen.

(4) Spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnisgabeverfahren ist der Stadt ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

§ 15 Grundstückserwerb

Der Erwerb der für die Bebauung notwendigen Flächen durch die Vorhabenträgerin ist in einem eigenen notariellen Grundstückskaufvertrag geregelt (vgl. Anlage 5).

§ 16 Baumpflanzungen

Zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität des Wohnumfelds und zur Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wir die Vorhabenträgerin dem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan entsprechend einen Baum am neu anzulegenden Denkmal vorsehen. Die Baumpflanzung ist nach den aktuellen Regeldetails der Abteilung Grünflächen auszuführen einschl. einer Fertigstellungspflege. Die öffentlichen Grünflächen einschließlich der mit der Stadt Ulm abgestimmten Bepflanzungen sind nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen in der zeitlich darauffolgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen.

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.

§ 17 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsbereichs von Söflingen, das um 1170 indirekt erstmals durch seinen Ortsadel erwähnt wird. 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.

§ 18 Artenschutz

Des Weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung "Sparkasse Söflingen" von 321.07.2022 empfohlenen Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde:

a) Anbringung von 5 Fledermauskästen.
b) Pflanzung von einem Baum gemäß Anlage 3
c) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind die im Bebauungsplan gem. artenschutzrechtlicher Prüfung genannten Maßnahmen zu beachten.

§ 19 Sozial geförderter Wohnraum

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 40% der Wohnfläche als öffentlich geförderten Wohnraum entsprechend den wohnungspolitischen Beschlüssen des Gemeinderats von 30.03.2022 (GD 026/22), zu errichten. Dies bedeutet:
- Beim Bauvorhaben sind auf mindestens 40 % der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) öffentlich geförderte Wohnungen zur Miete nach den Vorgaben des jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramms zu errichten.
- Die Wohnungen sind mindestens für die Dauer von 25 Jahren zugunsten von wohnberechtigten Haushalten zu binden.
- Von der 40 % der Wohnfläche für öffentlich geförderte Wohnungen sind - hinsichtlich Wohnfläche und Zimmeranzahl - mindestens 40 % so zu errichten, dass eine Belegung bei einer Wohnungsgröße von mindestens 75 m² mit bis zu 4 Zimmern durch 3 Personen und mehr erfolgen kann.

Überdies, wird auf den Beschlüssen des Gemeinderats von 30.03.2022 (GD 026/22) und die Anlage 6 verwiesen.

§ 20 Trafostation

(1) Eine öffentliche Trafostation wird in der Tiefgarage integriert. Diese dient zur Versorgung der entstehenden Bebauung und des neu entstehenden Gebietes. Die Räumlichkeiten sind kostenfrei der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zur Verfügung zu stellen. Kosten für Türen, Lüftungseinrichtungen, Erdungsdurchführung, Erdungsanlage, Hauseinführungen usw. sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. Die technische Ausstattung trägt die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH. Die Planung ist mit der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen.

(2) Der Zugang zur Trafostation muss 24 Stunden an 365 Tagen gewährleistet werden. Alle Türen, die den Weg zur Trafostation versperren, müssen mit einer mechanischen Doppelschließung ausgerüstet werden. Schlüsselkästen oder elektronische Schließanlagen werden von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH nicht akzeptiert.

Teil V Kostentragung

§ 21 Kostenübernahme

(1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Kosten für erforderliche Gutachten und Planungen, des Vollzuges dieses Vertrages und die Vermessungs- und Vermarkungsgebühren sowie der noch abzuschließenden Grundstücksverträge.

(2) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen notwendig werden.

(3) Die Vorhabenträgerin 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.

(4) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können (s. § 5 dieses Vertrags).

(5) Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten für neue Verkehrsbeschilderungen und Markierungen innerhalb der von dem Vorhabenträger herzustellenden Fläche gemäß Anlage 4 im Rahmen der Maßnahme.

(6) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

(7) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend einer zu treffenden Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 17 dieses Vertrags.

(8) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für das Versetzen des Abspannungsmasts.

(9) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 18 dieses Vertrags notwendig werden.

(10) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für sämtliche Maßnahmen in Bezug zur der Pflanzung eines Baums gem. den Regelungen aus §5 und § 16.

(11) Die Vorhabenträgerin trägt alle notwendigen Kosten für die Planung und den Bau bzw. Umbau, wie in § 5 festgelegt, inklusive Provisorium der Straßenbeleuchtung.

Teil VI Schlussbestimmungen
§ 22 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Söflinger Straße 235", Plan Nr. 161/41 (Anlage 1) vom 19.06.2023 unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 23 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.

§ 24 Rechtsnachfolge

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten (Weitergabepflicht). Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrags neben etwaigen Rechtsnachfolgern weiter, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Verpflichtung der Rechtsnachfolger ist der Stadt Ulm vorzulegen.

§ 25 Wechsel der Vorhabenträger, 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 eines neuen Vorhabenträgers 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 § 24.

§ 26 Abstimmungserfordernis

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. Abstimmungen erfolgen koordinierend mit ihr.

§ 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.
(3) Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind. § 32 bleibt unberührt.

§ 28 Form, Ausfertigung

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

§ 29 Unwirksamkeit

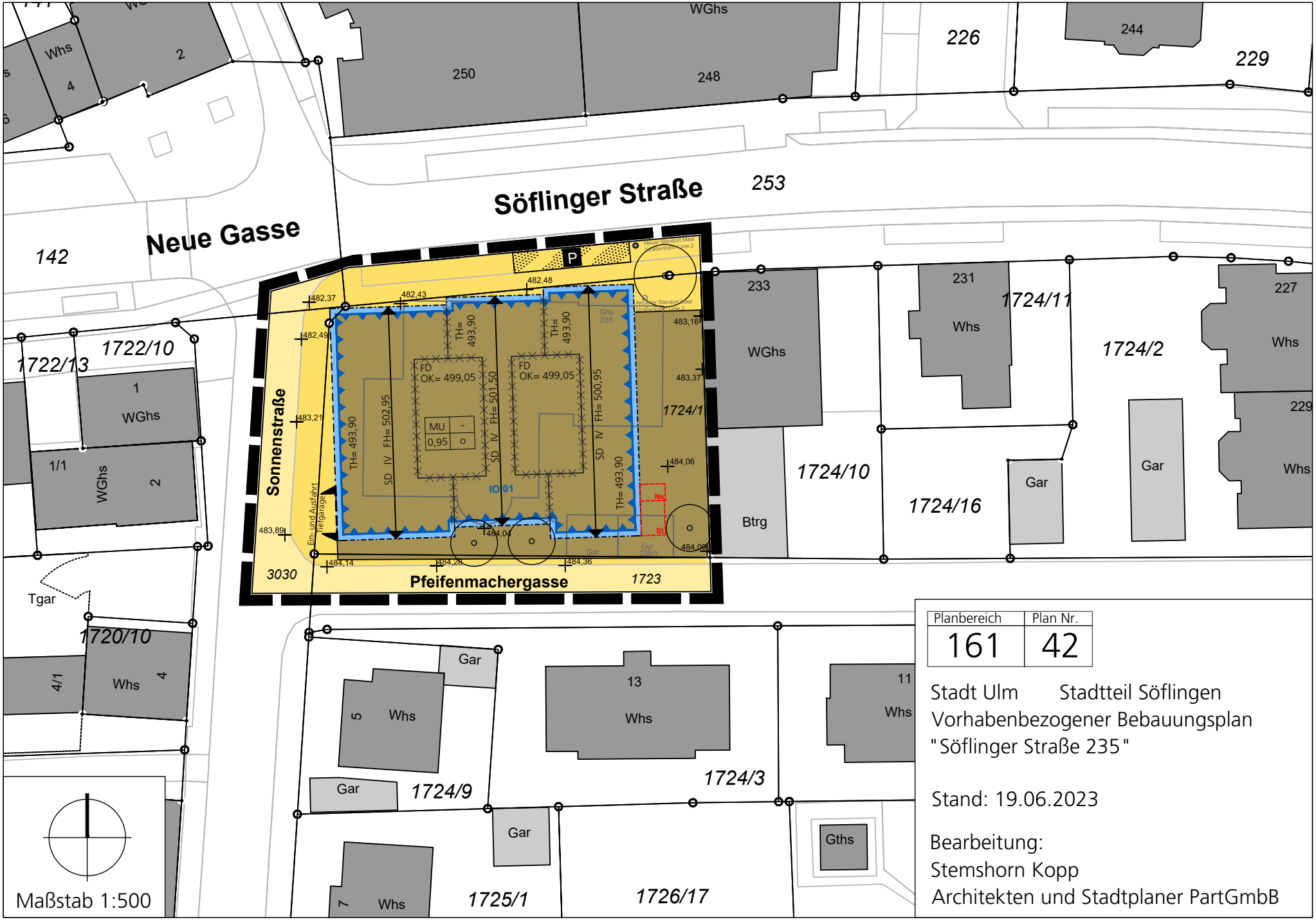
Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich 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 Sparkasse Ulm
_____	_____
Vertreten durch Peter Rimmele	Vertreten durch Dr. Stefan Bill

Anlage 1 zum Durchführungsvertrag



Planbereich	Plan Nr.
161	42

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Söflinger Straße 235"

Stand: 19.06.2023

Bearbeitung:
Stemshorn Kopp
Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Söflinger Straße 235", Stadtteil Söflingen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

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. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 10. AnpassungVO vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG 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 MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss,
- 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:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen.

1.1.1.3 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 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 0,95 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2 IV Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 z.B. FH= 502,95 Firsthöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4 TH= 493,90 Traufhöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5 OK= 499,05 Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5.1 Die festgesetzten Oberkanten (OK) können für technische Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Technische Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaaußenseite einhalten. Dachaufbauten sind einzuhausen.

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

1.3.1 o offene 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 Baugrenze für untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschächte, Einbringschächte) 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, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.6.1 Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

1.6.2 St Fläche für Stellplätze

1.6.3 Ne Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Klimagerät"

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

1.7.1 öffentliche Verkehrsfläche

1.7.2 öffentlicher Gehweg

1.7.3 öffentliche Parkfläche

1.7.3.1 Die öffentlichen Parkflächen können zur Anpassung an die räumliche Situation verschoben werden.

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

1.8.1 Anpflanzen von Bäumen

1.8.1.1 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.8.2 Flachdächer sind mit Ausnahme von sonstigen technischen Aufbauten mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

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

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

- V1a: Abriss von Mitte August bis Ende Februar
Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. spätestens im Herbst sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Bei Nachweisen von Fledermäusen sind ggf. Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen oder Einwegverschlüsse anzubringen. Bei einem Nachweis von Brutvögeln oder Wochenstuben ist der Abriss zu verschieben, bis die Jungtiere flügge/flugfähig sind.

- V1b: Abriss nach dem 1.3. bis Mitte August
Vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also bis Ende März/Anfang April, sind die wenigen Nischen und Spalten vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren (Endoskop, Wärmebildkamera). Ist kein Tierbesatz nachweisbar sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen bzw. Gebäudeteile abzubauen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können.
Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind ggf. Einwegverschlüsse anzubringen.

- V2: Fledermauskästen
Umhängen der fünf Fledermausflachkästen an Gebäude im direkten Umfeld bzw. nach Fertigstellung Einbau in die Fassade des geplanten Gebäudes.

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

1.10.1

Immissionsort IO 01

1.10.2 Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen:

1.10.2.1 Im Plan in der Begründung, Ziffer 6.7, sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen (Himmelsrichtungen) des Gebäudes innerhalb des Baufeldes die maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt.

Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen.

An den Fassaden, welche mit „N“ gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts nicht zum Lüften geeignet.

An den Fassaden, welche nicht mit „N“ gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet.

1.10.2.2 Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen.

1.10.2.3 Es sind Schlaf- und Kinderzimmer, welche nach Punkt 1.11.2.1 über kein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen, mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

1.10.2.4 Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

1.10.3 Erschütterungsschutz zum Schutz vor Erschütterungseinwirkungen der Straßenbahnlinie im Sinne des § 9, Abs. 5, Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Plangebietes ist die Einhaltung der in der DIN 4150 "Erschütterung im Bauwesen" Teil 2 "Einwirkung auf Menschen im Gebäude" vom Juni 1999 vorgegebenen Anhaltswerte nachzuweisen.

1.11 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.11.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

1.12 SONSTIGE DARSTELLUNGEN

1.12.1 z.B. 482,48 Bestandshöhe in Meter über NN im neuen System

1.12.2 bestehende Bebauung

1.12.3 bisherige Bebauung im Geltungsbereich

1.12.4 Neuer Standort für Mast der Straßenbahn Linie 2

1.12.5 Aktueller Standort für Mast der Straßenbahn Linie 2

1.13 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
maximal zulässige Grundflächenzahl	Bauweise

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

2.1 DACHGESTALTUNG

2.1.1 SD Satteldach

FD Flachdach

2.2 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.

2.2.2 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

2.3 WERBEANLAGEN

2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.3.2 Für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ist max. 1 Werbeanlage an der nördlichen, östlichen und westlichen Fassadenseite gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

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

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

2.3.5 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. Diese sind im Gebäude zu integrieren.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs auf dem Flurstück Nr. 1724/1 befindet sich das Erinnerungsmal "Sonnenbunker". Dabei handelt es sich um eine gestaltete Tuffsteinquaderwand mit eingelassener Sandsteinplatte zum Gedenken an die Verstorbenen des Sonnenbunkers durch den Luftangriff am 22. Februar 1945.

4. HINWEISE

4.1 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

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

4.2 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

4.3 ERDMASSENAUSGLEICH

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hinzuweisen, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei soll durch Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Die Auffüllung des Aushubmaterials auf dem Grundstück ist bei nahezu vollständiger Überbauung nicht möglich.

4.4 ABFALLVERWERTUNGSKONZEPT

Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Dazu ist gemäß § 3 Abs. 4 LKreiWiG bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m^3 Bodenaushub, verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen oder als Teilabbruch umfassende verfahrenspflichtige Baumaßnahmen, ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

4.5 GEBÄUDEGESTALTUNG

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

4.6 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.

4.7 SCHALLDÄMM-MASSE DER AUSSENBAUTEILE

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

4.8 IMMISSIONSSCHUTZ BEI STATIONÄREN GERÄTEN

Stationäre Geräte, wie z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten müssen so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Die Anlagen müssen gemäß den Herstellerangaben installiert und betrieben werden.

Hinweise zu den Abständen von o.g. Anlagen zur Wohnbebauung und zu den Schallleistungspegeln enthält der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020. Bei der Planung sollte auf die Einhaltung der Anforderungen aus dem Leitfaden geachtet werden.

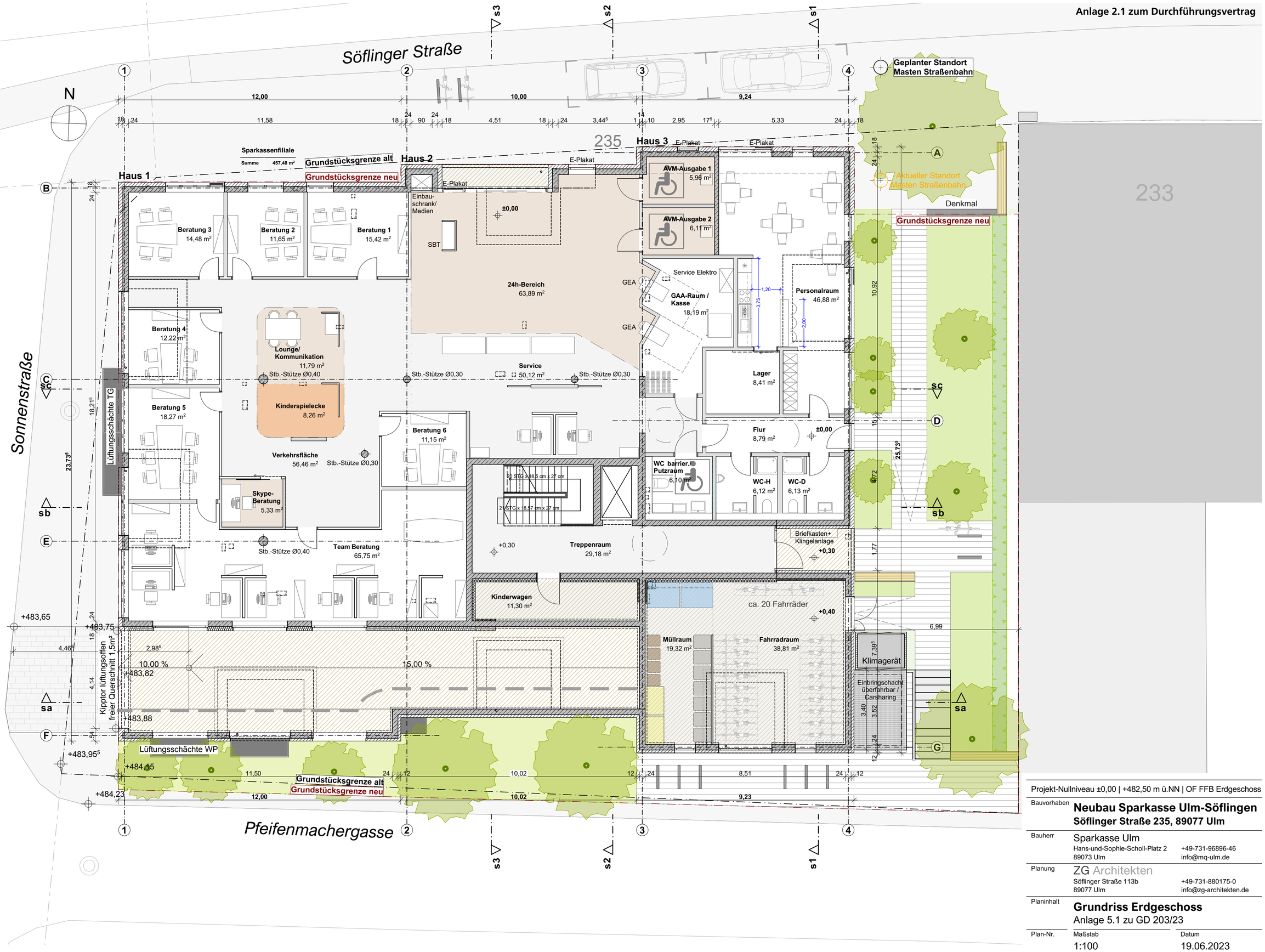
4.9 KAMPFMITTEL

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.

4.10 WASSERRECHT

Nach § 55 WHG Abs. 2 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und anzuwenden (DVGW-Merkblatt DWA-A-138, „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LfU 2005).

Anlage 2.1 zum Durchführungsvertrag



Projekt-Nullniveau ±0,00 | +482,50 m ü.NN | OF FFB Erdgeschoss

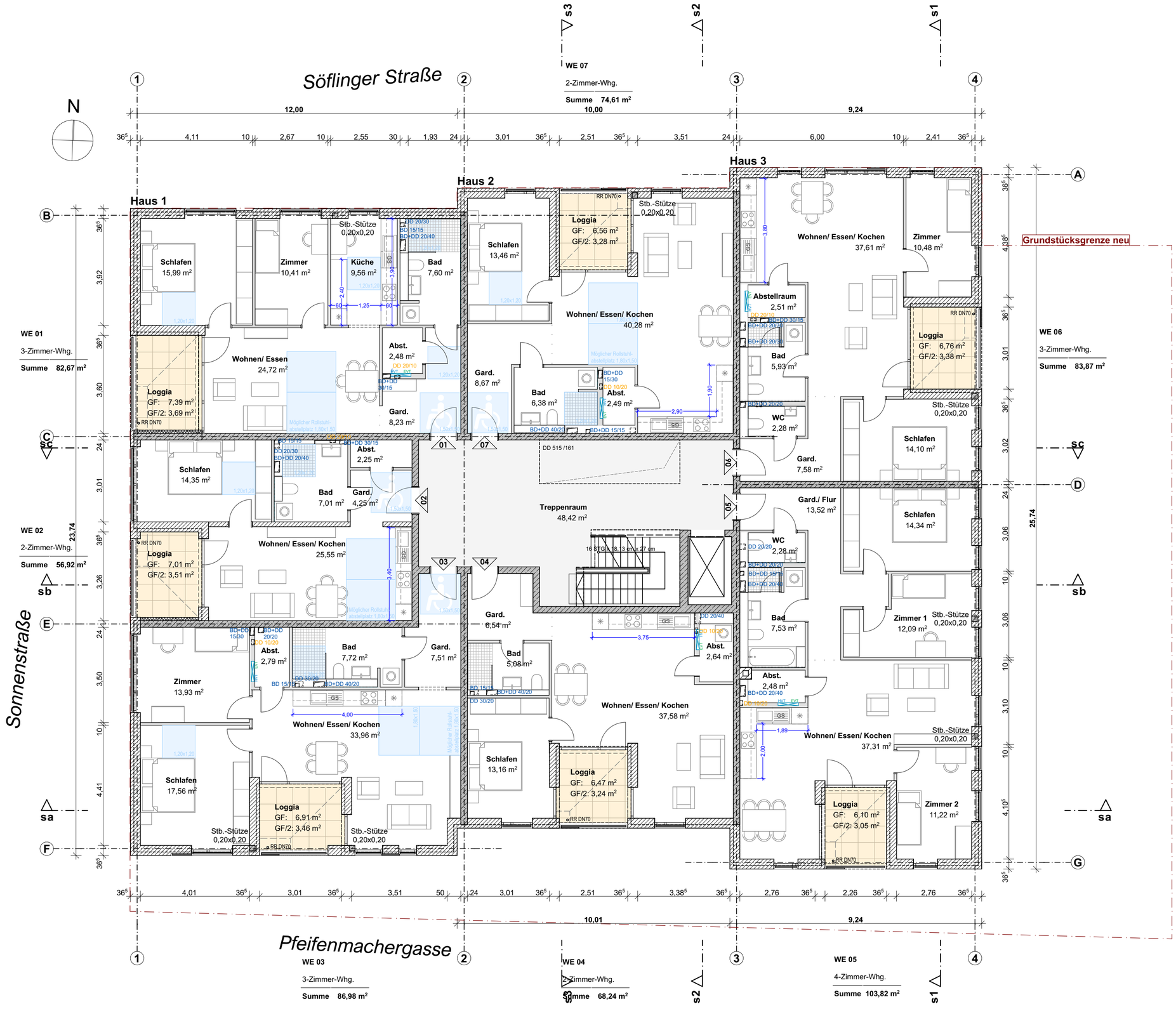
Bauvorhaben	**Neubau Sparkasse Ulm-Söflingen** **Söflinger Straße 235, 89077 Ulm**
Bauherr	Sparkasse Ulm Hans-und-Sophie-Scholl-Platz 2 +49-731-96896-46 89073 Ulm info@mq-ulm.de
Planung	ZG Architekten Söflinger Straße 113b +49-731-880175-0 89077 Ulm info@zg-architekten.de
Planinhalt	**Grundriss Erdgeschoss** Anlage 5.1 zu GD 203/23
Plan-Nr.	Maßstab 1:100 / Datum 19.06.2023

Planformat 594 x 420 mm (A2)

230615 Sp56.pln 15.06.2023

© ZG Architekten

Anlage 2.2 zum Durchführungsvertrag



Projekt-Nullniveau ±0,00 | +482,50 m ü.NN | OF FFB Erdgeschoss

Bauvorhaben	**Neubau Sparkasse Ulm-Söflingen** **Söflinger Straße 235, 89077 Ulm**
Bauherr	Sparkasse Ulm Hans-und-Sophie-Scholl-Platz 2 · +49-731-96896-46 89073 Ulm · info@mq-ulm.de
Planung	ZG Architekten Söflinger Straße 113b · +49-731-880175-0 89077 Ulm · info@zg-architekten.de
Planinhalt	**Grundriss 1. Obergeschoss** Anlage 5.2 zu GD 203/23
Plan-Nr.	Maßstab: 1:100 · Datum: 19.06.2023

Planformat 594 x 420 mm (A2) 230615 Sp56.pln 15.06.2023

© ZG Architekten

Anlage 2.3 zum Durchführungsvertrag

Projekt-Nullniveau ±0,00 | +482,50 m ü.NN | OF FFB Erdgeschoss

Bauvorhaben	**Neubau Sparkasse Ulm-Söflingen** **Söflinger Straße 235, 89077 Ulm**
Bauherr	Sparkasse Ulm Hans-und-Sophie-Scholl-Platz 2 — +49-731-96896-46 89073 Ulm — info@mq-ulm.de
Planung	ZG Architekten Söflinger Straße 113b — +49-731-880175-0 89077 Ulm — info@zg-architekten.de
Planinhalt	**Grundriss 2. Obergeschoss** Anlage 5.3 zu GD 203/23
Plan-Nr.	Maßstab: 1:100 — Datum: 19.06.2023

Planformat 594 x 420 mm (A2) — 230615 Sp56.pln 15.06.2023

© ZG Architekten

Anlage 2.4 zum Durchführungsvertrag

Projekt-Nullniveau ±0,00 | +482,50 m ü.NN | OF FFB Erdgeschoss

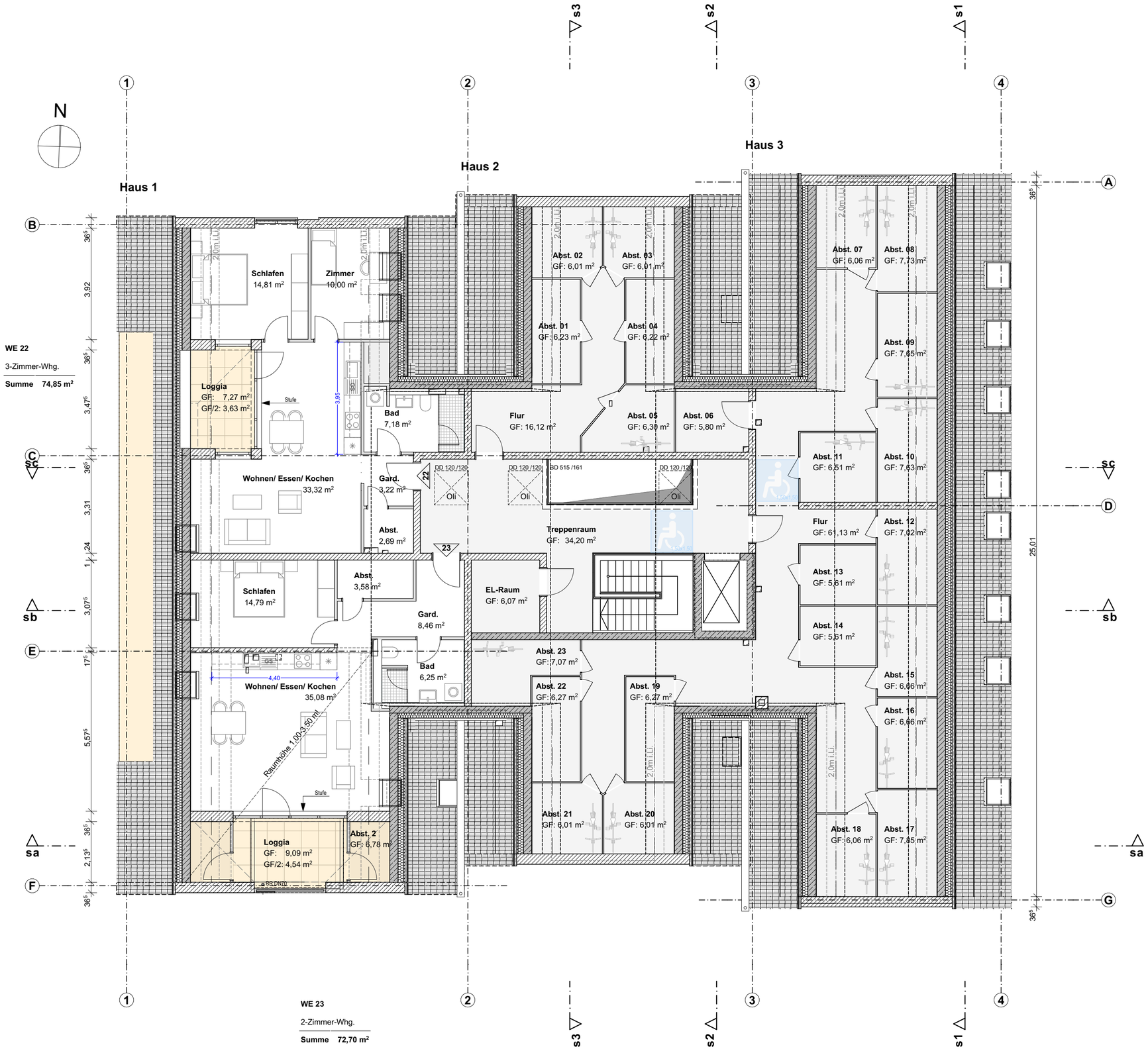
Bauvorhaben	**Neubau Sparkasse Ulm-Söflingen** **Söflinger Straße 235, 89077 Ulm**	
Bauherr	Sparkasse Ulm Hans-und-Sophie-Scholl-Platz 2 89073 Ulm	+49-731-96896-46 info@mq-ulm.de
Planung	ZG Architekten Söflinger Straße 113b 89077 Ulm	+49-731-880175-0 info@zg-architekten.de
Planinhalt	**Grundriss 1. Dachgeschoss** Anlage 5.4 zu GD 203/23	
Plan-Nr.	Maßstab 1:100	Datum 19.06.2023

Planformat 594 x 420 mm (A2)

230615 Sp56.pln 15.06.2023

© ZG Architekten

Anlage 2.5 zum Durchführungsvertrag



Projekt-Nullniveau ±0,00 | +482,50 m ü.NN | OF FFB Erdgeschoss

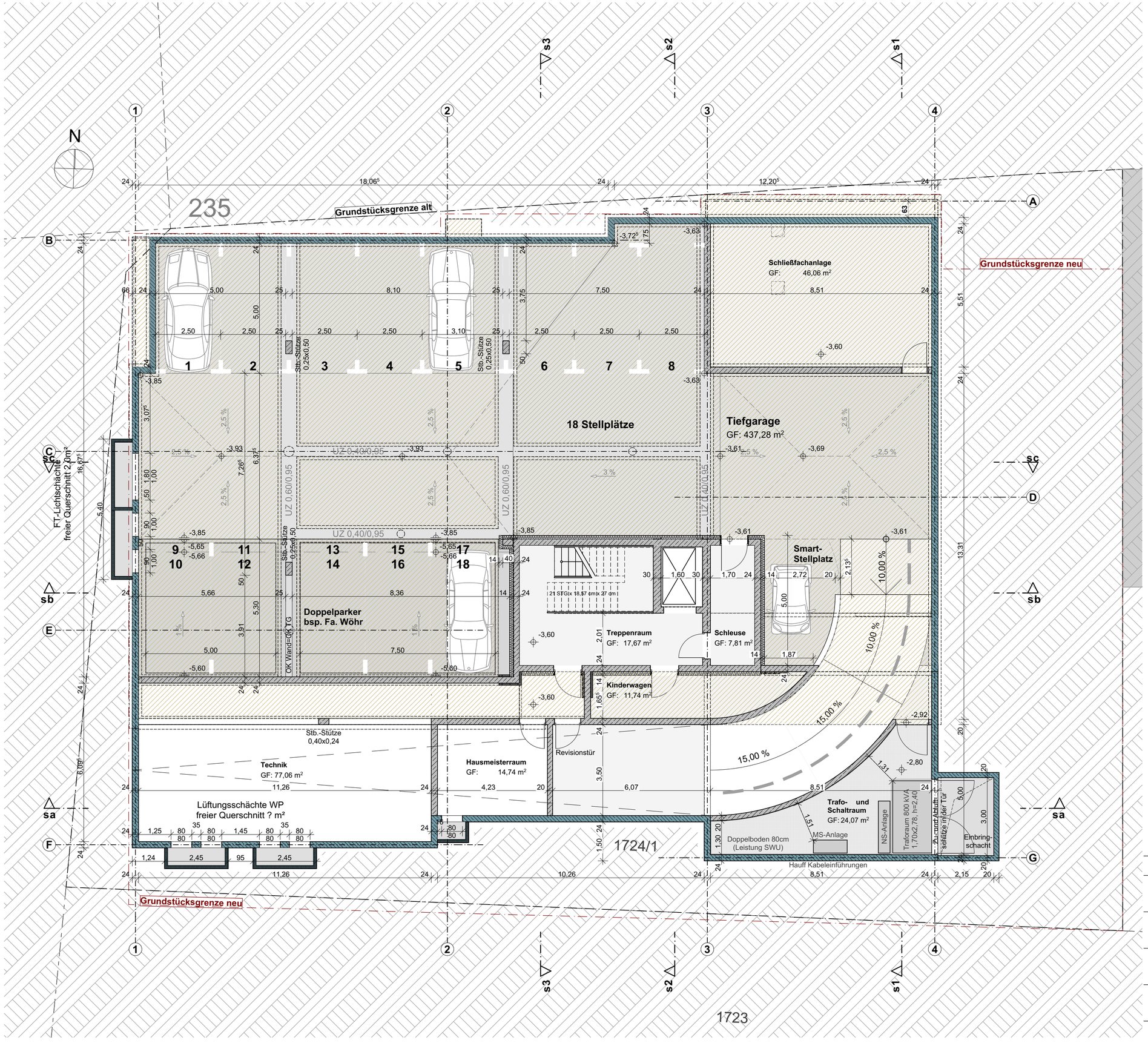
Bauvorhaben	**Neubau Sparkasse Ulm-Söflingen** **Söflinger Straße 235, 89077 Ulm**	
Bauherr	Sparkasse Ulm Hans-und-Sophie-Scholl-Platz 2 89073 Ulm	+49-731-96896-46 info@mq-ulm.de
Planung	ZG Architekten Söflinger Straße 113b 89077 Ulm	+49-731-880175-0 info@zg-architekten.de
Planinhalt	**Grundriss 2. Dachgeschoss** Anlage 5.5 zu GD 203/23	
Plan-Nr.	Maßstab 1:100	Datum 19.06.2023

Planformat 594 x 420 mm (A2)

230615 Sp56.pln 15.06.2023

© ZG Architekten

Anlage 2.6 zum Durchführungsvertrag



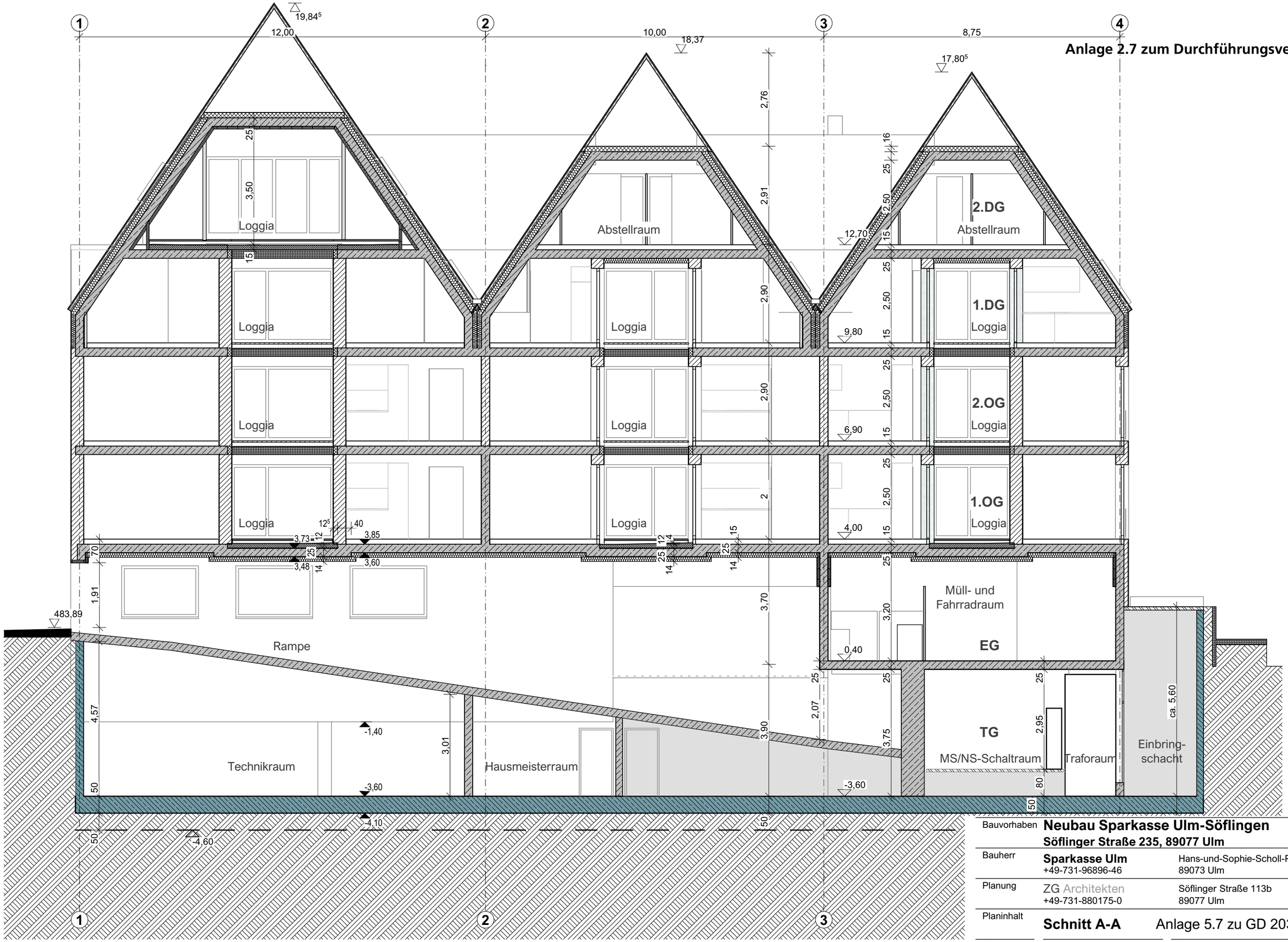
Projekt-Nullniveau ±0,00 | +482,50 m ü.NN | OF FFB Erdgeschoss

Bauvorhaben	**Neubau Sparkasse Ulm-Söflingen** **Söflinger Straße 235, 89077 Ulm**
Bauherr	Sparkasse Ulm Hans-und-Sophie-Scholl-Platz 2 +49-731-96896-46 89073 Ulm info@mq-ulm.de
Planung	ZG Architekten Söflinger Straße 113b +49-731-880175-0 89077 Ulm info@zg-architekten.de
Planinhalt	**Grundriss Untergeschoss** Anlage 5.6 zu GD 203/23
Plan-Nr.	Maßstab: 1:100 — Datum: 19.06.2023

Planformat 594 x 420 mm (A2) 230615 Sp5b.pln 15.06.2023

© ZG Architekten

Anlage 2.7 zum Durchführungsvertrag

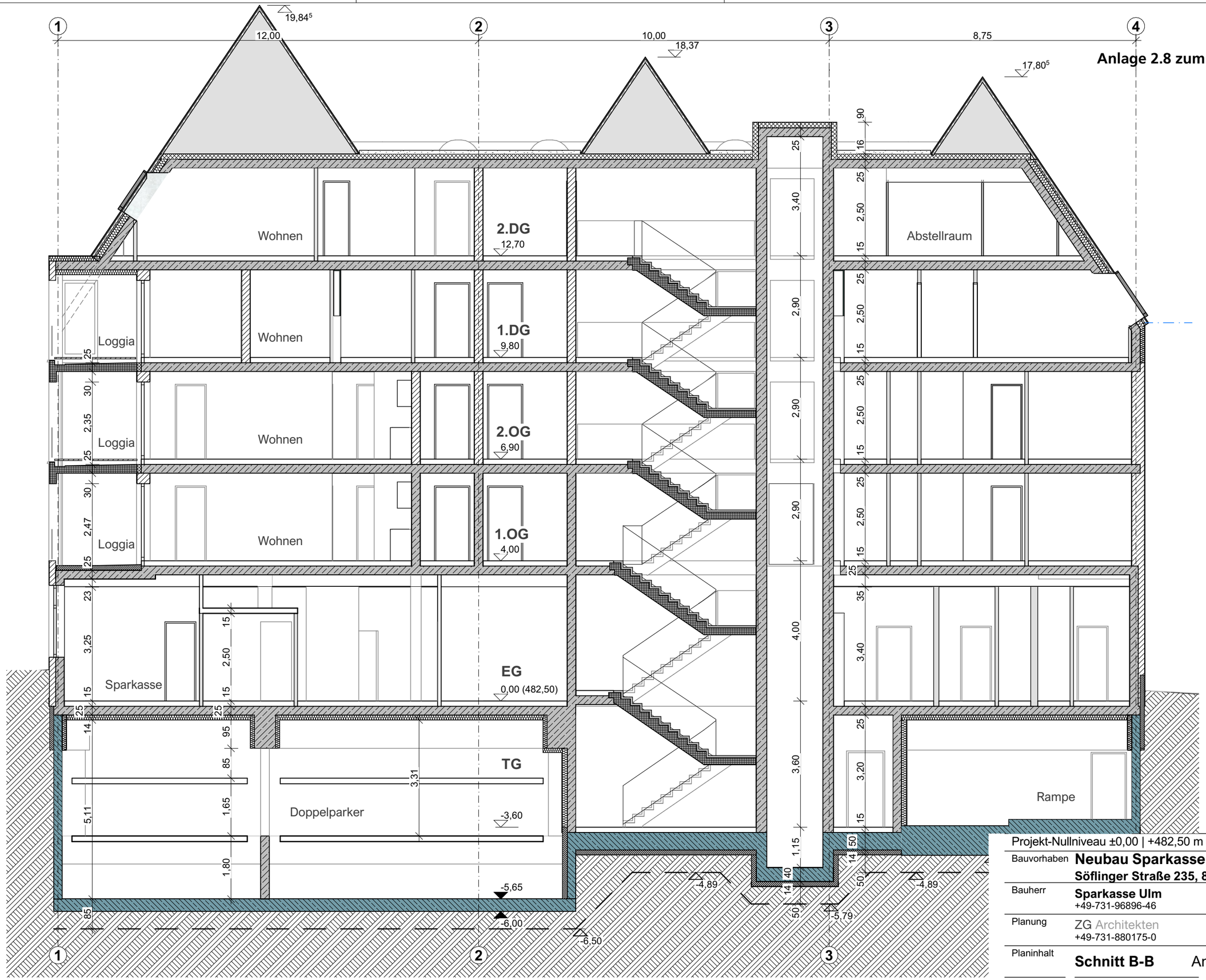


Bauvorhaben	**Neubau Sparkasse Ulm-Söflingen** **Söflinger Straße 235, 89077 Ulm**	
Bauherr	**Sparkasse Ulm** +49-731-96896-46	Hans-und-Sophie-Scholl-Platz 2 89073 Ulm
Planung	ZG Architekten +49-731-880175-0	Söflinger Straße 113b 89077 Ulm
Planinhalt	**Schnitt A-A**	Anlage 5.7 zu GD 203/23
Plan-Nr.	Maßstab 1:100	Datum 19.06.2023

Planformat 420 x 297 mm (A3)

230615 SpSö.pln 15.06.2023

Anlage 2.8 zum Durchführungsvertrag



Projekt-Nullniveau ±0,00 | +482,50 m ü.NN | OF FFB Erdgeschoss

Bauvorhaben	**Neubau Sparkasse Ulm-Söflingen** **Söflinger Straße 235, 89077 Ulm**	
Bauherr	**Sparkasse Ulm** +49-731-96896-46	Hans-und-Sophie-Scholl-Platz 2 89073 Ulm
Planung	ZG Architekten +49-731-880175-0	Söflinger Straße 113b 89077 Ulm
Planinhalt	**Schnitt B-B**	Anlage 5.8 zu GD 203/23
Plan-Nr.	Maßstab 1:100	Datum 19.06.2023

Anlage 2.9 zum Durchführungsvertrag

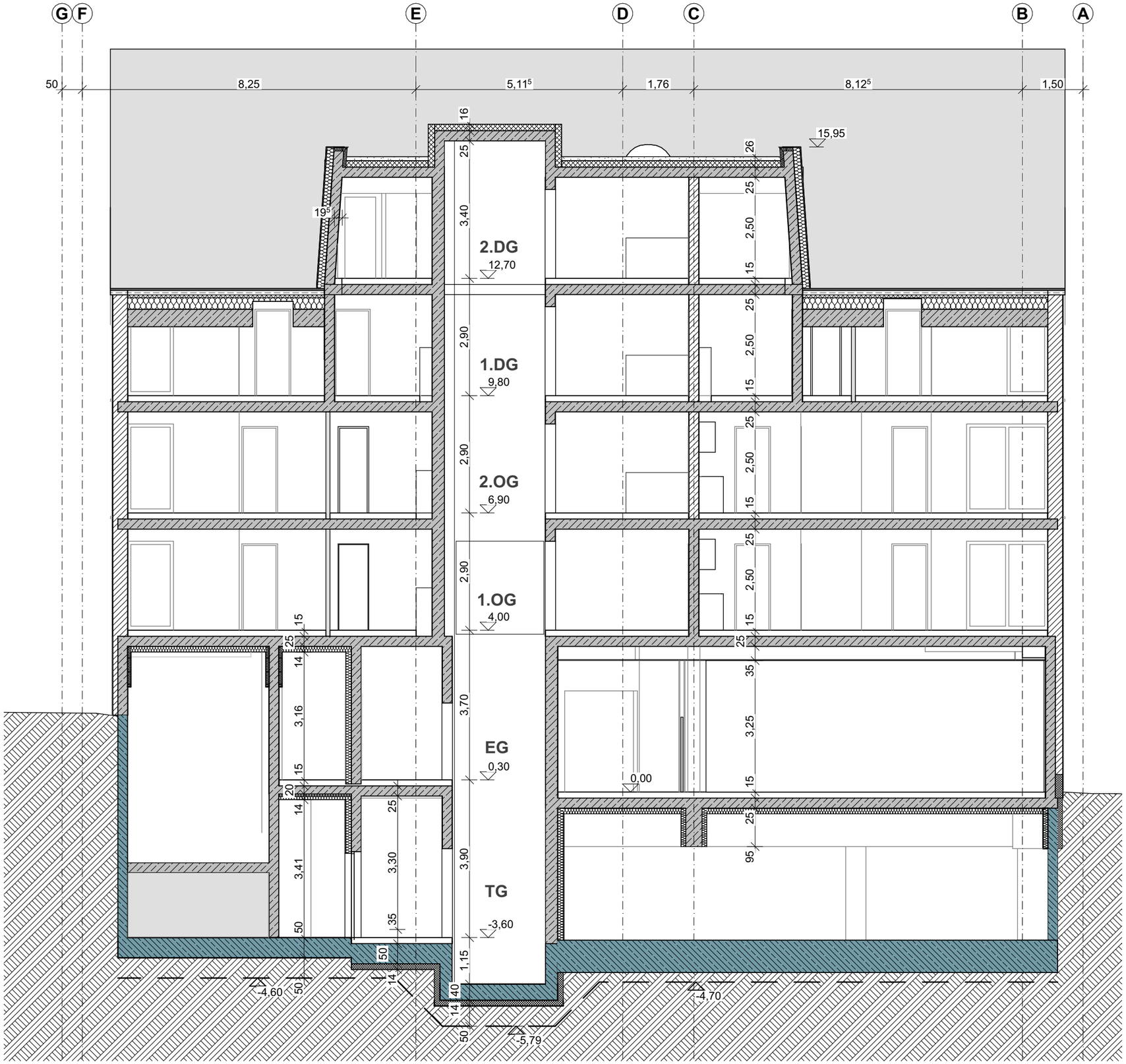
Projekt-Nullniveau ±0,00 | +482,50 m ü.NN | OF FFB Erdgeschoss

Bauvorhaben	**Neubau Sparkasse Ulm-Söflingen** **Söflinger Straße 235, 89077 Ulm**	
Bauherr	**Sparkasse Ulm** +49-731-96896-46	Hans-und-Sophie-Scholl-Platz 2 89073 Ulm
Planung	ZG Architekten +49-731-880175-0	Söflinger Straße 113b 89077 Ulm
Planinhalt	**Schnitt 1-1**	Anlage 5.9 zu GD 203/23
Plan-Nr.	Maßstab 1:100	Datum 19.06.2023

Planformat 420 x 297 mm (A3)

230615 SpSö.pln 15.06.2023

Anlage 2.10 zum Durchführungsvertrag



Projekt-Nullniveau ±0,00 | +482,50 m ü.NN | OF FFB Erdgeschoss

Bauvorhaben	**Neubau Sparkasse Ulm-Söflingen** **Söflinger Straße 235, 89077 Ulm**	
Bauherr	**Sparkasse Ulm** +49-731-96896-46	Hans-und-Sophie-Scholl-Platz 2 89073 Ulm
Planung	ZG Architekten +49-731-880175-0	Söflinger Straße 113b 89077 Ulm
Planinhalt	**Schnitt 2-2**	Anlage 5.10 zu GD 203/23
Plan-Nr.	Maßstab 1:100	Datum 19.06.2023

Planformat 420 x 297 mm (A3)

230615 SpS6.pln 15.06.2023

Anlage 2.11 zum Durchführungsvertrag

Bauvorhaben	**Neubau Sparkasse Ulm-Söflingen** **Söflinger Straße 235, 89077 Ulm**	
Bauherr	Sparkasse Ulm Hans-und-Sophie-Scholl-Platz 2 89073 Ulm	+49-731-96896-46 info@mq-ulm.de
Planung	ZG Architekten Söflinger Straße 113b 89077 Ulm	+49-731-880175-0 info@zg-architekten.de
Planinhalt	**Ansicht Nord** Anlage 5.11 zu GD 203/23	
Plan-Nr.	Maßstab 1:100	Datum 19.06.2023

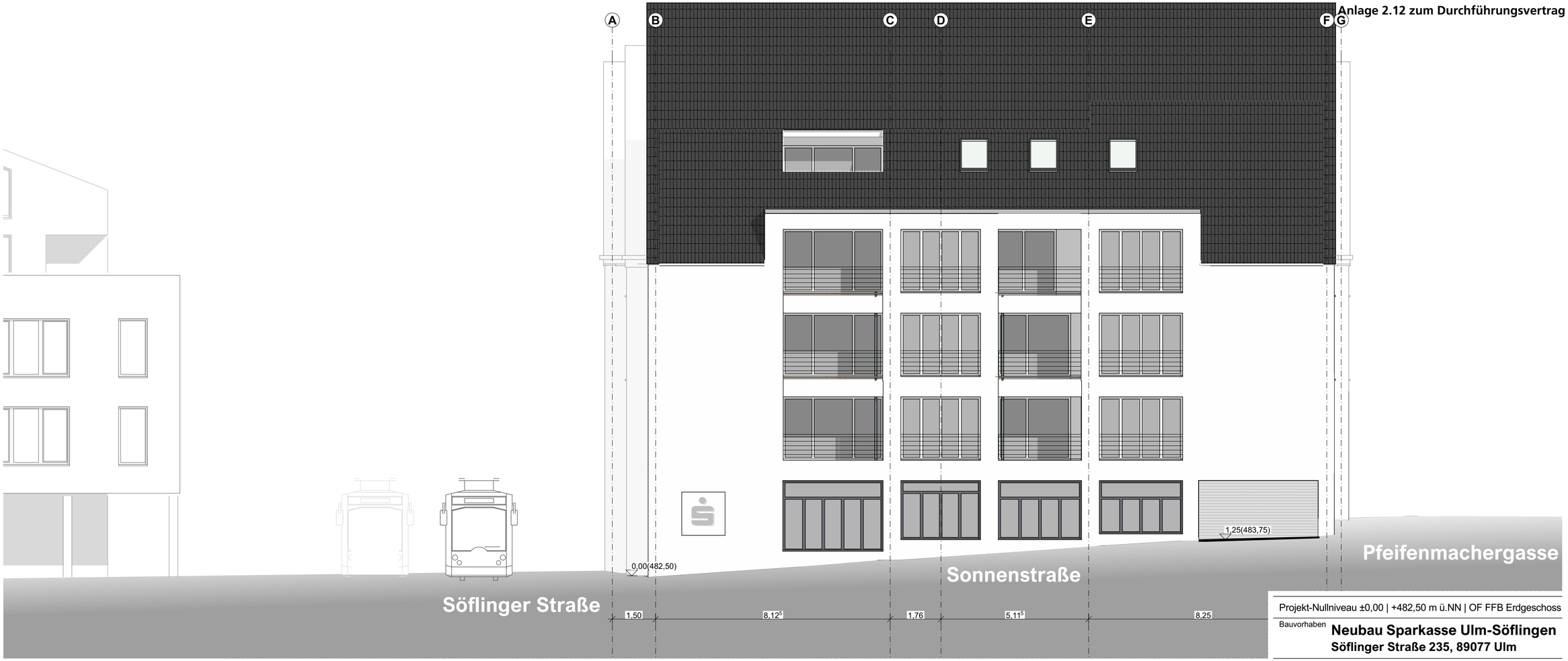
Planformat 594 x 297 mm

230615 Sp56.pln 15.06.2023

© ZG Architekten

Haus 1

Anlage 2.12 zum Durchführungsvertrag



Projekt-Nullniveau ±0,00 | +482,50 m ü.NN | OF FFB Erdgeschoss

Bauvorhaben	**Neubau Sparkasse Ulm-Söflingen** **Söflinger Straße 235, 89077 Ulm**
Bauherr	Sparkasse Ulm Hans-und-Sophie-Scholl-Platz 2 — +49-731-96896-46 89073 Ulm — info@mq-ulm.de
Planung	ZG Architekten Söflinger Straße 113b — +49-731-880175-0 89077 Ulm — info@zg-architekten.de
Planinhalt	**Ansicht West** Anlage 5.12 zu GD 203/23

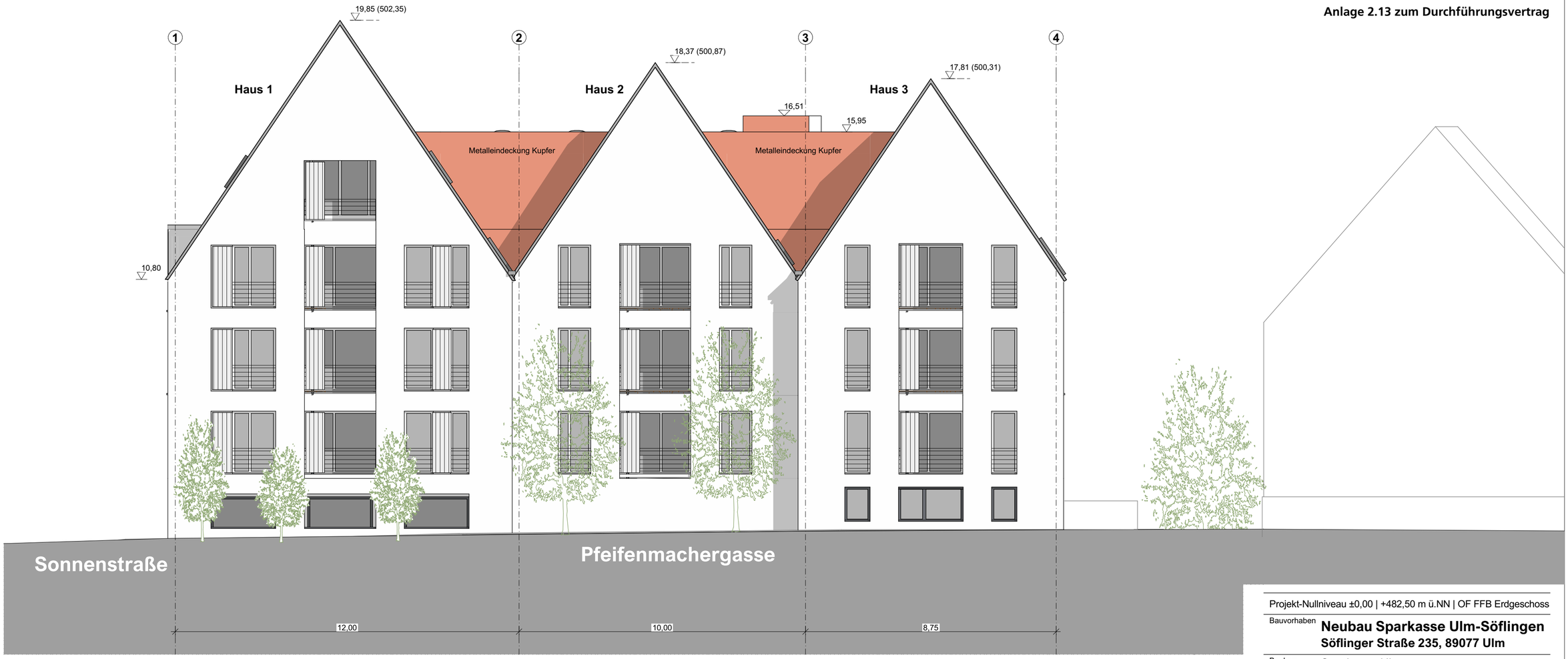
Plan-Nr.	Maßstab	Datum
	1:100	19.06.2023

Planformat 594 x 297 mm

230615 Sp56.pln 15.06.2023

© ZG Architekten

Anlage 2.13 zum Durchführungsvertrag



Projekt-Nullniveau ±0,00 | +482,50 m ü.NN | OF FFB Erdgeschoss

Bauvorhaben	**Neubau Sparkasse Ulm-Söflingen** **Söflinger Straße 235, 89077 Ulm**	
Bauherr	Sparkasse Ulm Hans-und-Sophie-Scholl-Platz 2 89073 Ulm	+49-731-96896-46 info@mq-ulm.de
Planung	ZG Architekten Söflinger Straße 113b 89077 Ulm	+49-731-880175-0 info@zg-architekten.de
Planinhalt	**Ansicht Süd** Anlage 5.13 zu GD 203/23	
Plan-Nr.	Maßstab 1:100	Datum 19.06.2023

Planformat 594 x 297 mm

230615 Sp56.pln 15.06.2023

© ZG Architekten

Anlage 2.14 zum Durchführungsvertrag

Projekt-Nullniveau ±0,00 | +482,50 m ü.NN | OF FFB Erdgeschoss

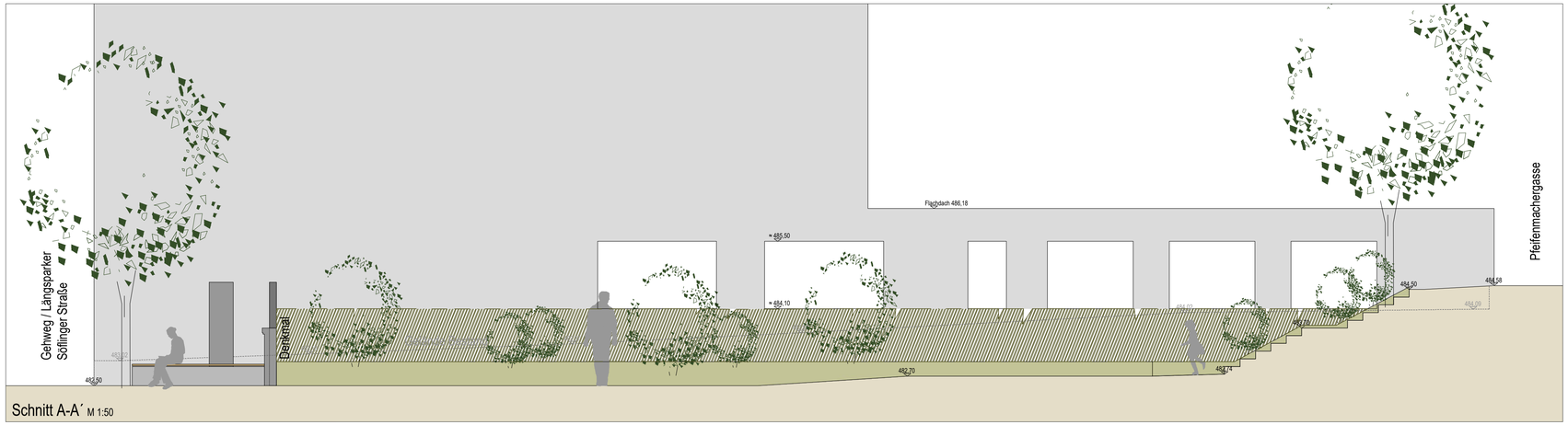
Bauvorhaben	**Neubau Sparkasse Ulm-Söflingen** **Söflinger Straße 235, 89077 Ulm**	
Bauherr	Sparkasse Ulm Hans-und-Sophie-Scholl-Platz 2 89073 Ulm	+49-731-96896-46 info@mq-ulm.de
Planung	ZG Architekten Söflinger Straße 113b 89077 Ulm	+49-731-880175-0 info@zg-architekten.de
Planinhalt	**Ansicht Ost** Anlage 5.14 zu GD 203/23	
Plan-Nr.	Maßstab 1:100	Datum 19.06.2023

Planformat 594 x 297 mm

230615 Sp56.pln 15.06.2023

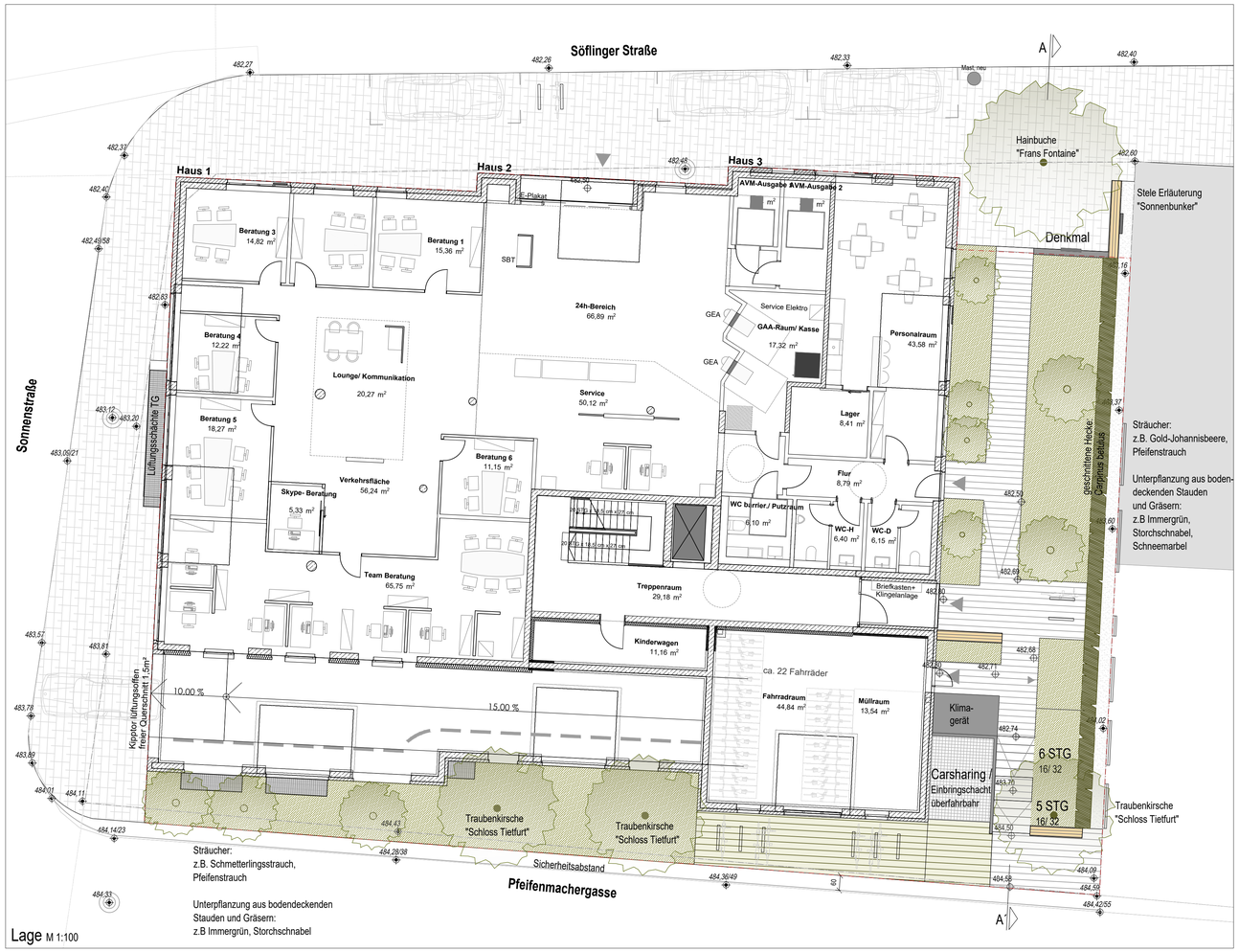
© ZG Architekten

Anlage 3 zum Durchführungsvertrag



Schnitt A-A´ M 1:50

Denkmal
"Sonnenbunker"



Lage M 1:100

Asphalt

Rasenfugenpflaster

Betonpflaster

Betonpflaster
öffentlicher Gehweg

Traufstreifen

Pflanzfläche

484,50 Höhe Planung

509,14 Höhe Bestand

Baum Planung

Strauch Planung

Grundstücksgrenze, neu

Grundstücksgrenze, alt

Index	Datum	Änderung

Bauherr: Sparkasse Ulm
89075 Ulm
Fon 0731-
info@

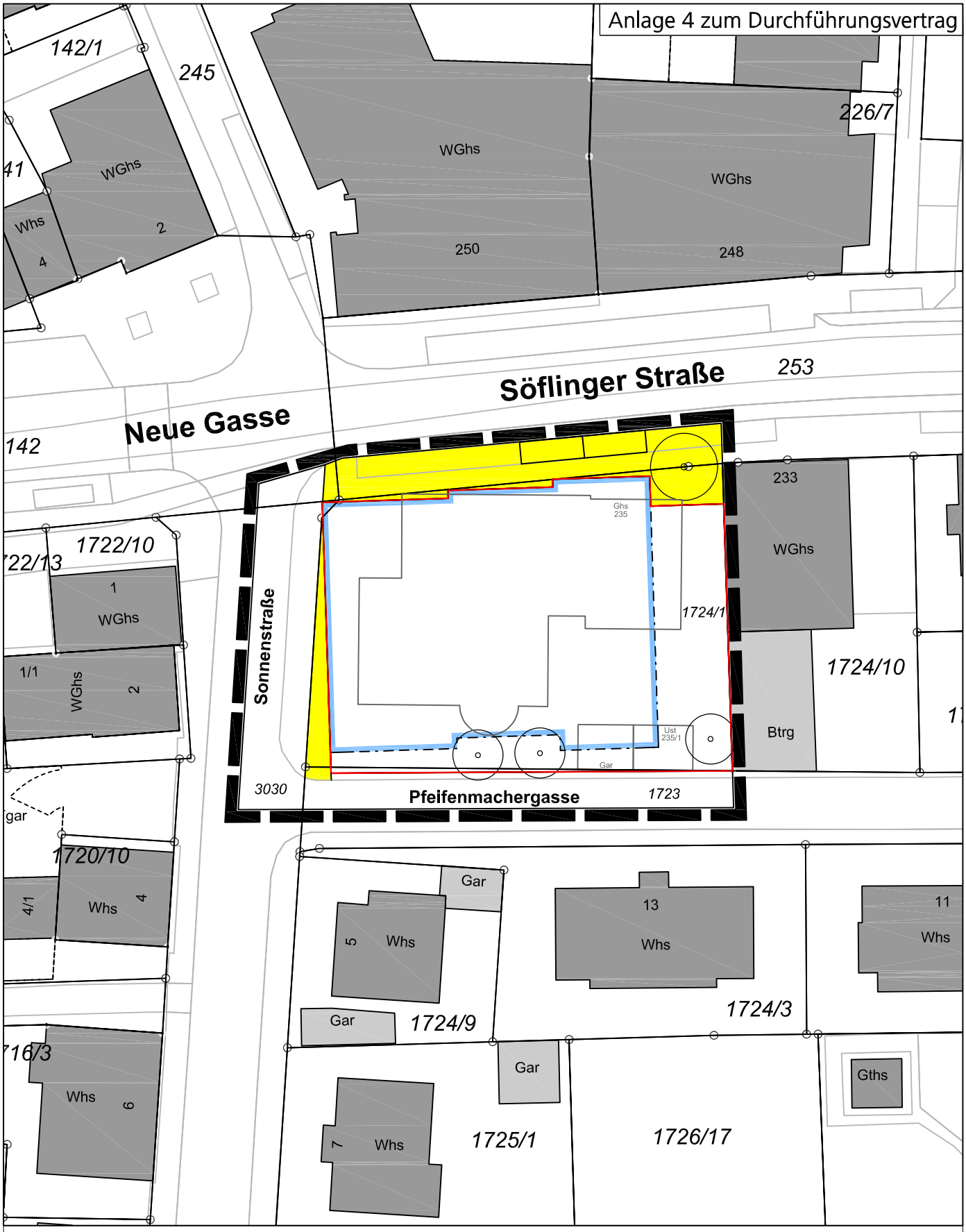
Projekt: Neubau Sparkasse Ulm-Söflingen
Söflinger Straße
Freiflächen

PlanNr.: 2207-02-L-01-I1

Planinhalt: Freiflächengestaltungsplan
Anlage 6 zu GD 203/23

Maßstab: 1:100
Datum: 19.06.2023
Bearbeiter: Mangold

Freiraumplanung Mangold GmbH
Geislinger Straße 36
89150 Laichingen
Fon 07333-805 30 40
Fax 07333-92 31 79
em@freiraumplanung-mangold.de



Söflinger Straße 235
herzustellende öffentliche Flächen

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Grundstücksgrenze
- Durch die Vorhabenträgerin herzustellende öffentliche Flächen

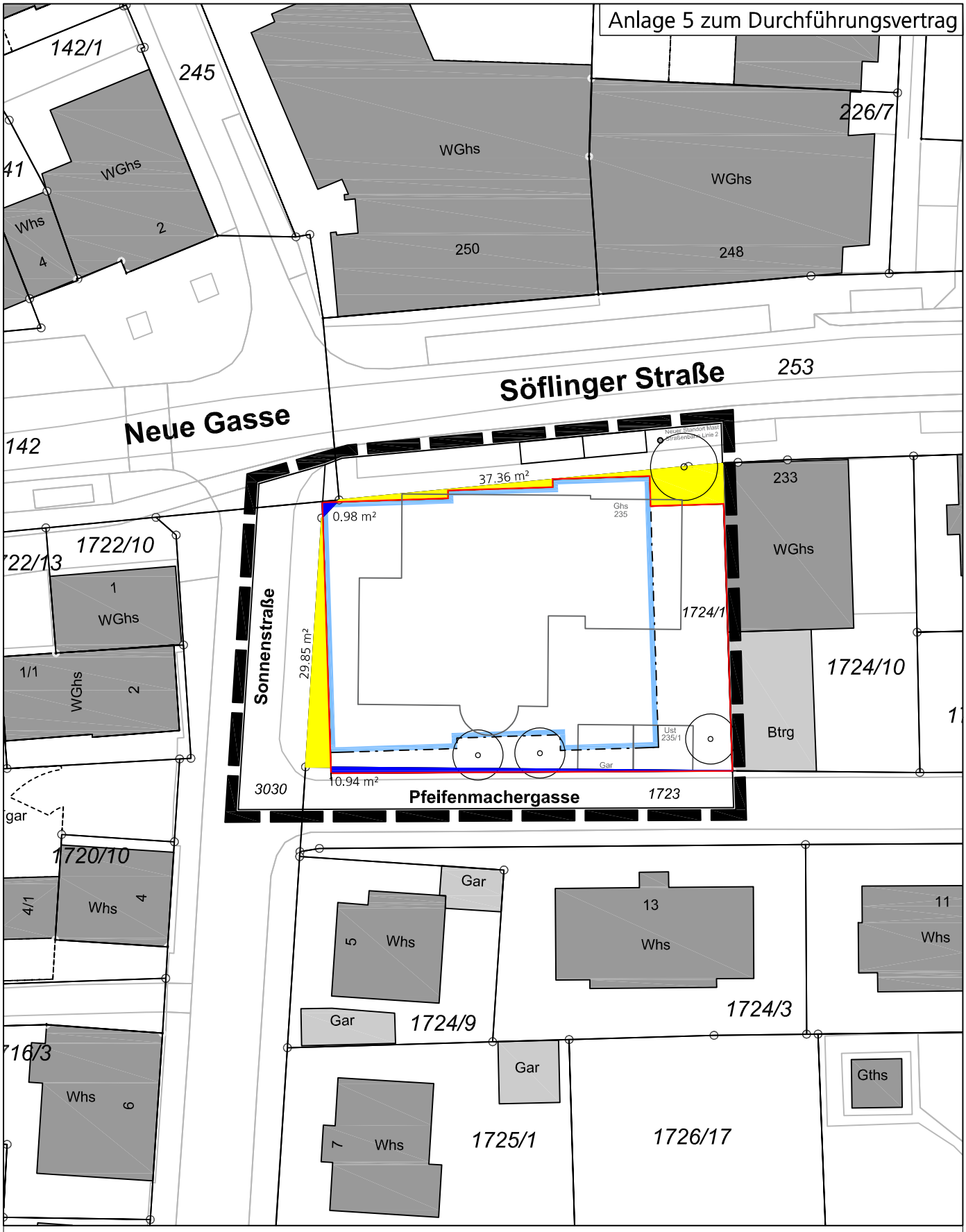
19.06.2023 M 1 : 500

N

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

ulm

Anlage 5 zum Durchführungsvertrag



Söflinger Straße 235 Grunderwerb

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Grundstücksgrenze
- Grunderwerb Sparkasse
- Grunderwerb Stadt Ulm

N

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

ulm

19.06.2023 M 1 : 500

Förderung sozialer Mietwohnungsbau

Neubau/Erwerb neuen Mietwohnraums: Antragstellung erfolgt **vor Kaufvertragsabschluss** bzw. **vor Beginn** des Vorhabens

Grundvoraussetzung: Für die Gewährung von Fördermitteln ist eine angemessene Eigenleistung in Höhe von mind. 20 % Eigenkapital und Neubaustandard Plus (KFW 55) erforderlich.

Berechnung der Fördersumme:

Grundstückskosten - Wert des Grundstücks nach aktuellem Bodenrichtwert und **Baukosten** (KG 200 bis 800 DIN 276) in Höhe eines Festbetrags von 4.600,00 €/m²

Zusätzliche, erweiternde Förderungsmaßnahmen können unterstützt werden, diese beinhalten bspw. Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 (Festbetrag der Basisförderung in Höhe von 4.600,00 €/m² wird um 5 % für die barrierefreie Wohnfläche erhöht). Die Kumulierung mit Bundesförderungen ist zulässig.

Aus der Basisförderung ergibt sich ein **Subventionsbarwert** (kann wahlweise als Zuschuss oder als Förderdarlehen gewährt werden) in Höhe von 40 % bzw. 36 % (Mietwohnungen zu Gunsten von Mitarbeitenden) der förderfähigen Gesamtkosten - bezogen auf eine Regelabsenkung der Miete um 33 % der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) und einer Bindungsdauer von 30 Jahren. Bei abweichender Mietabsenkung oder Bindungsdauer wird eine **proportionale Anpassung** vorgenommen.

Konditionen:

Darlehen zinsverbilligt auf 0,0 % p.a. mit 10, 15, 25 oder 30-jähriger Sollzinsbindung bei 100 % Auszahlung. Es entstehen keine Bereitstellungszinsen, die Tilgung liegt bei 2 %, 3 %, oder 4 %.

Berechnungsbeispiel: 2-Zimmer-Mietwohnung, 50 m², barrierefrei, 30 Jahre Bindung

Grundstückkosten nach Bodenrichtwert: 770 € / m²
Baukosten abzgl. 20 % Eigenleistung: 3.680 €
Förderfähige Gesamtkosten (mögl. Darlehenshöhe) = 222,500 €

Zuschuss durch **Subventionsbarwert** (13,33%) = **29.700,00 €** (bei Regelabsenkung 33% und Bindungsdauer **10 Jahre**, weitere Voraussetzungen auf Seite 2)

Angemessene förderfähige Wohnungsgrößen:

		min. m²*	max. m²*
	1 Wohnraum	23,00	47,25
bis zu	2 Wohnräume	23,00	63,00
bis zu	3 Wohnräume	42,75	78,75
bis zu	4 Wohnräume	57,00	94,50
bis zu	5 Wohnräume	71,25	110,25

*inkl. zulässiger 5% Unter/Überschreitung,
+15 m² Zuschlag wenn barrierefrei nach DIN 18040-2

Förderanträge dieser Art sind stets **vor Vorhabensbeginn/Kaufvertragsabschluss** bei der Wohnraumförderungsstelle der Stadt Ulm, Münchner Straße 2, einzureichen. Weitere Bearbeitung, inklusive Förderbescheid, erfolgt durch die L-Bank.

Zuwendungsfolgen/Wohnungsbelegung:

Voraussetzung für die Belegung einer öffentlich geförderten Wohnung ist die Vorlage eines gültigen und passenden Wohnberechtigungsscheins (WBS). Die nachstehende Übersicht zeigt, die sich je nach Haushaltsgröße ergebende Wohnungsgröße und Einkommensgrenze. (Jahresbruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten - Stand 04.04.2022)

	Förderjahrgänge ab 2009	
Personen	Einkommens-grenze	Wohnungsgröße
1	52.700 €	45m² mit bis zu 2 Zi.
2	52.700 €	60m² mit bis zu 3 Zi.
3	61.700 €	75m² mit bis zu 4 Zi.
4	70.700 €	90m² mit bis zu 5 Zi.
5	79.700 €	105m² mit bis zu 6 Zi.
6	88.700 €	120m² mit bis zu 7 Zi.

Einhaltung der Mietpreissenkung während der gesamten Bindungsdauer = Absenkung der Kaltmiete wahlweise zwischen 20 % und 40 % der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM).

Eine volle Förderung erfolgt nur bei **Regelabsenkung** = 33 % der OVM. Bei abweichender Absenkung erfolgt die Förderung prozentual: z.B. 20 % = 60,6 % der Förderung (20/33)

Die OVM richtet sich nach dem jeweils aktuell gültigen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Ulm. Zur Berechnung der Basismiete sind etwaige Zu- oder Abschlagsmerkmale, wie im qualifizierten Mietspiegel aufgeführt, zu berücksichtigen.

Die Kaltmiete darf während der Bindungsdauer im Rahmen bestehender Mietverhältnisse frühestens nach Ablauf von jeweils zwei Jahren um höchstens 5 % erhöht werden, begrenzt durch die OVM. Soweit ein Zuschlag wegen Stellung der Kücheneinrichtung vereinbart wird, darf er höchstens 50 Euro monatlich betragen.

Wohnraumförderungsstelle Ulm, Münchner Straße 2, 89073 Ulm, Tel.: 0731 161 6098, wbs@ulm.de
Stand: 25.01.2023