

**Durchführungsvertrag**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Glöcklerstraße - Lautengasse“**

**zwischen**

**Stadt Ulm, Marktplatz 1 (Rathaus), 89073 Ulm,**

vertreten durch Herrn Volker Jescheck, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
im folgenden „Stadt“ genannt

**und**

**Dr. Benz GmbH & Co. Liegenschaften KG,**  
**Hirschstraße 21, 89073 Ulm**

vertreten durch Herrn Dr. Dieter Benz  
im folgenden „Vorhabenträger“ genannt

## **Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Aufstockung des Gebäudes Glöcklerstraße 1 (Flst. Nr. 66/5) auf insgesamt 6 Geschosse. Das Gebäude Glöcklerstraße 5 (Flst. Nr. 66/6) wird komplett abgerissen und neu bebaut mit insgesamt 7 Geschossen.

Auf Grund der Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der Erweiterung der Gebäude in die Bauverbotszone sowie der Erhöhung der Grundflächenzahl auf 1,0 erfolgt die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316), wirksam seit 01.01.2007.

Mit der Umsetzung der Baumaßnahmen soll nach Inkrafttreten der Satzung und der Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages begonnen werden.

## **Teil I – Allgemeines**

### **§1 Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Dr. Benz GmbH & Co. Liegenschaften KG zur Aufstockung des Gebäudes Glöcklerstraße 5, Flst. 66/5 und der Neubebauung des Flurstücks 66/6.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Glöcklerstraße - Lautengasse“, Plan Nr. 110.6-98 (Anlage 1). Für die Realisierung des Vorhabens sind Teilflächen der Flurstücke Nr. 134 (Verkehrsfläche Lautengasse) und 268 (Verkehrsfläche Glöcklerstraße) in den Geltungsbereich einbezogen, die sich im Eigentum der Stadt Ulm befinden.

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

Bestandteile dieses Vertrages sind

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Glöcklerstraße - Lautengasse“, Plan Nr. 110.6-98 (Anlage 1)
2. Ansichten, Längs- und Querschnitt (Anlage 2.1–2.5)
3. Grundrisse (Anlagen 3.1-3.5).

## **Teil II – Vorhaben**

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

Das Vorhaben betrifft den Umbau, die Aufstockung bzw. den Abriss sowie die Neugestaltung der Gebäude Glöcklerstraße 1 und 5. Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der detaillierten Beschreibung des Vorhabens wird verwiesen.

Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen, Baukörper, Fassadengestaltung und Dachausbildung, wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt.

## **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dem Bauantrag und den Maßgaben dieses Vertrages.
- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt nach §12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn er nicht bis zum 31.12.2013 das Bauvorhaben durchführt. Der Bauherr verpflichtet sich, für das Bauvorhaben binnen 24 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag zu stellen und mit der Ausführung des vorgenannten Bauvorhabens binnen 24 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn er die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Ihm ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben oder vom Vertrag zurücktreten kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Frist gefährdet ist.
- (4) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegenüber der Stadt geltend gemacht werden.

## **Teil III Besondere Regelungen**

### **§ 5 Fassadengestaltung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Detaillierung der Fassadengliederung und Materialität sowie Farbigkeit mit der Stadt rechtzeitig abzustimmen. Die aktuellen Zeichnungen (Anlagen 2.1 – 2.5) sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Konstruktion und Material der Fassaden sind wie folgt festgelegt:

- Zur Glöcklerstraße und Lautengasse an der Blau entstehen Stahl-Glas-Fassaden mit raumhohen Fensterelementen, geschlossene Bereiche werden mit einer hochwertigen Natursteinverkleidung (z.B. Sandstein, matt) versehen.
- Bei Glöcklerstraße 1 bleibt die raumumfassende Wandfläche des 4.OG (Aufstockung) zurückgesetzt und liegt in der gleichen Ebene wie das 5.OG. Davor wird in der gleichen Ebene wie die Bestandsfassade Glöcklerstraße die Wandfläche lediglich als Rahmen hochgezogen.
- Die sichtbare Brandwand zwischen den Gebäuden Glöcklerstraße 5 und Lautengasse 23 wird mit dem gleichen hochwertigen Material wie auf der Frontseite zur Lautengasse ausgestattet.
- Alle rückwärtigen Fassaden zur Lautengasse werden als Putzfassaden hergestellt.

### **§ 6 Archäologische Untersuchungen**

Das Plangebiet liegt im Bereich der spätmittelalterlichen Stadt. Archäologische Aufschlüsse im direkten Umfeld des Plangebietes könnten mittelalterliche Siedlungsspuren freilegen, bei denen es sich um bedeutsame Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Vor Baumaßnahmen muss eine archäologische Untersuchung und fachgerechte Dokumentation durchgeführt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Landesamt für Denkmalpflege über den geplanten Bauablauf rechtzeitig zu informieren. Der Bodenaushub in den archäologisch relevanten Restflächen, wie Bereiche ohne bestehende Unterkellerung, hat auf Anweisung des Fachpersonals des Landesamts für Denkmalpflege zu erfolgen. Mit der weiteren Durchführung der geplanten Baumaßnahme kann erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen worden sind. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

## **§ 7 Grundstückserwerb**

Die für eine Überbauung der Grundstücksgrenze notwendigen Flächen wird der Vorhabenträger von der Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften erwerben. Dies wird in einem eigenen notariellen Grundstückskaufvertrag geregelt.

## **Teil IV Kostentragung**

### **§ 8 Kostenübernahme**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Sollten durch das Vorhaben Sicherungsarbeiten oder ein Verlegen von Leitungen erforderlich werden, sind diese durch den Vorhabenträger zu tragen.
- (3) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für notwendige Anpassungen an die unmittelbar angrenzende öffentliche Gehwegfläche.  
Werden öffentlichen Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten wieder herzustellen.  
Die Materialität wird mit der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abgestimmt.
- (4) Die Beitragspflicht nach der Satzung über Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

## **Teil V Schlussbestimmungen**

### **§ 9 Bindung an den Vorhabenplan**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Glöcklerstraße – Lautengasse“ vom 06.04.2009 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

### **§ 10 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 dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist 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.

### **§ 11 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.

## **§ 12 Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrags neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

## **§ 13 Form, Ausfertigungen**

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

## **§ 14 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.

## **§ 14 Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt und das Vorhaben aus § 3 dieses Vertrages nach § 49 LBO genehmigt wird.

---

Für die Stadt

---

Für den Vorhabenträger