
Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Ensingerstraße 4“

Stadt Ulm
Marktplatz 1 (Rathaus)
89073 Ulm
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Martin Ansbacher

- im nachfolgenden - "Stadt" - genannt-

und

Industrie- und Handelskammer (IHK) Ulm
Olgastraße 95 - 101
89073 Ulm
vertreten durch Frau Petra Engstler-Karrasch

- im nachfolgenden - "Vorhabenträgerin" - genannt-

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöserin für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Industrie- und Handelskammer (IHK) Ulm auf dem Grundstück Ensingerstraße 4, Flurstück Nr. 448/12 der Gemarkung Ulm.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Ulm als Eigentümerin des Gebäudes Ensingerstraße 4 plant ein „Haus der Bildung“ als Ausbildungszentrum und möchte hierfür das Bestandsgebäude durch eine neue Bebauung ersetzen. Eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden Bebauung ist aufgrund baulicher, statischer und energetischer Anforderungen wirtschaftlich wie städtebaulich nicht zielführend.

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde vom Büro Waechter+Waechter Architekten aus Darmstadt auf Grundlage der Juryempfehlung aus einer von der IHK durchgeführten Mehrfachbeauftragung ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Dieser sieht innerhalb des Plangebietes ein neues Gebäude zu Bildungszwecken mit fünf Vollgeschossen und einem Flachdach vor. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 20 m über Geländeoberkante. Der Baukörper ist geprägt durch tragende Fassadenpfosten und Diagonalen aus Holz, welche eine netzartige Struktur erzeugen.

Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit mit einem viergeschossigen Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss überbaut. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist vollständig versiegelt und dient als Parkierungsfläche.

Die Vorhabenträgerin hat einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadt erarbeitet. Es ist geplant, die Baumaßnahme nach Inkrafttreten der Satzung und der Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

Teil I – Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Industrie- und Handelskammer (IHK) Ulm sowie die erforderliche Herstellung bzw. Wiederherstellung der umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ensingerstraße 4" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ensingerstraße 4", Plan Nr. 111.2/25 (Anlage 1). Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 448/12 sowie eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 480 (Ensingerstraße) der Gemarkung Ulm. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.092 m² auf.

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ensingerstraße 4", Plan Nr. 111.2/26 vom 13.09.2024 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) der Waechter+Waechter Architekten BDA PartmbB vom 13.09.2024 (Anlagen 2.1 - 2.13)
 3. Hinweise 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) (Anlage 3)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Die Vorhabenträgerin plant ein „Haus der Bildung“ als Ausbildungszentrum und möchte hierfür das Bestandsgebäude durch eine neue Bebauung ersetzen. Das neu geplante Gebäude schließt an das südlich angrenzende Gebäude Olgastraße 93 an und weitet sich nach Norden trapezförmig auf. Während die westliche Gebäudekante auf der Grundstücksgrenze steht und parallel zum Straßenverlauf der Ensingerstraße verläuft, orientiert sich die östliche Gebäudekante an dem schrägen Verlauf der südöstlichen Grundstücksgrenze. Die nördliche Gebäudekante orientiert sich ebenfalls an der dortigen Grundstücksgrenze und verläuft über einen zwischenliegenden Gebäudeknick schräg in Richtung Osten. Der Hauptzugang erfolgt am nordwestlichen Gebäudeeck über die Ensingerstraße. Im südöstlichen Gebäudeteil ist ein weiterer Zugang vorgesehen.
- (2) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Innenhofgestaltung und öffentliche Erschließungsanlagen) wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt.
Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.
- (3) Das Vorhaben umfasst zusätzlich die erforderliche vollständige Herstellung bzw. Wiederherstellung und Anpassung der Ausstattung der öffentlichen Erschließungsanlagen der Ensingerstraße mit Fahrbahn, Gehweg, Bordsteinen, Markierungen, Beschilderungen, Parkplätzen, Hauseingängen, Feuerwehrezufahrten, Straßenbeleuchtung, Entwässerung und sonstigen Erschließungsanlagen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Sie wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 3 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufrei-gabe das Vorhaben fertigstellen, spätestens jedoch bis zum 31.12.2028.
Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung der Durchführungsfrist besitzt, und dass die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezo-genen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genann-ten Zeitraums durchgeführt wird.
Die vorstehend beschriebenen Durchführungsverpflichtungen können auf Antrag der Vor-habenträgerin verlängert werden, wenn z. B. baurechtliche, archäologische, denkmalschutz-rechtliche oder umweltrelevante Befunde (einschließlich Kampfmittel) auftreten. Eine evtl. Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trä-gerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB.
Ihr ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben oder vom Vertrag zurücktreten kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vor-habens innerhalb der genannten Frist gefährdet ist.
- (4) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.
- (5) Gibt die Vorhabenträgerin das Vorhaben auf, sind alle neuen Baulichkeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin innerhalb von zwei Jahren abzureißen.

Teil III Erschließung

§ 5 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

Die Herstellung bzw. Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen umfasst die Teil-bereiche des Flurstücks Nr. 480 (Ensingerstraße) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs-plans. Dies bedeutet konkret:

- a) Vollständige Herstellung bzw. Wiederherstellung und Anpassung der Ausstattung der öf-fentlichen Erschließungsanlagen der Ensingerstraße (Fahrbahn, Gehweg, Bordsteine, Mar-kierungen, Beschilderung, Parkplätze, Hauseingänge, Feuerwehrezufahrten, Straßenbeleuch-tung, Entwässerung und sonstige Erschließungsanlagen). Dies gilt insbesondere für die durch den Verbau beeinträchtigten Bereiche. Bei Eingriffen in die Straßenfläche ist diese bis zur jeweiligen Straßenmitte, bei Eingriffen über die Straßenmitte hinaus vollständig wieder-herzustellen. Bei Eingriffen in den Gehweg ist dieser in Gänze zu erneuern.
- b) Die Herstellung bzw. Wiederherstellung und Anpassung der öffentlichen Erschließungsanla-gen ist nach den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm auszuführen und im Vorfeld mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung und im gestalterischen Sinn mit der Abteilung Städtebau und Baurecht I abzustimmen.
- c) Am bestehenden Gebäude Ensingerstraße 4 befindet sich eine Abspannvorrichtung für die öffentliche Straßenbeleuchtung. Im Zuge des Neubaus ist zu prüfen und abzustimmen, wie diese zur Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung der Ensingerstraße provisorisch ersetzt werden kann. Des Weiteren ist im Endzustand dauerhaft kostenfrei zu dulden, dass wieder eine Abspannvorrichtung für die öffentliche Straßenbeleuchtung der Ensingerstraße an der Fassade angebracht wird. Die statischen Voraussetzungen und Aufnahmepunkte sind in der Planung des Gebäudes zu berücksichtigen und 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.
- d) Erhalt des Baumes im Straßenraum der Ensingerstraße und Schutz (einschließlich des Baumquartiers) während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und nach der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4). Der vorgegebene Mindestabstand von Leitungen beträgt gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 2,50 m. Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu planen, dass diese die (Verkehrs-)Grünflächen nicht tangieren. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" Ausgabe 2013 ist zu beachten
 - e) Feuerwehrstraßen und Feuerwehrzu- und -durchfahrten sind nach DIN 14090 herzustellen und zu kennzeichnen. Einbauten wie z. B. Lichtschächte, Lüftungsöffnungen und dergleichen sind befahrbar (Belastbarkeit von mind. SLW 30) auszuführen.
 - f) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben ist voraussichtlich die Verlegung von Stromleitungen und Hausanschlüssen (Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme) erforderlich. Die Kosten für die Neu- bzw. Umverlegung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes trägt die Vorhabenträgerin. Die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen wurden bereits von den Entwässerungsbetrieben der Stadt Ulm (EBU) vollumfänglich hergestellt. Von der Vorhabenträgerin sind alle erforderlichen Anschlussleitungen (Grundstücks- und Straßenentwässerungen) herzustellen. Die Anschlusspunkte an den öffentlichen Kanal werden durch die EBU festgelegt. Die Bestandsdaten können unter kanalauskunft@ebu-ulm.de abgerufen werden.
 - g) Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Flächen (Konkretisierung) sind von der Vorhabenträgerin zu erbringen und zu finanzieren. Gleichsam gilt dies für Schäden, die durch die Bauarbeiten an den öffentlichen Flächen entstehen. Die erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Die Maßnahmen sind mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung abzustimmen. Der Vorhabenträgerin obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung des Gebäudes erforderlich werden.

§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin der öffentlichen Verkehrsflächen (Teilbereiche des Flurstücks Nr. 480 (Ensingerstraße)) und überträgt die Erschließungsmaßnahmen mit Verkehrsausstattung (Wiederherstellung) im Rahmen des Durchführungsvertrages auf die Vorhabenträgerin und gestattet die Ausführung der Arbeiten.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem in § 5 beschriebenen Umfang herzustellen bzw. wiederherzustellen und sofern erforderlich anzupassen. 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.

§ 7 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Ausführungsplanung sowie die Planung der Straßenbeleuchtung für die in § 5 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen einschließlich der lichttechnischen Berechnung ist spätes-

tens 8 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP und VGV/VI) und der 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 wiederherzustellenden Bestandteile des öffentlichen Verkehrsraums sind vor Beginn der Bau- bzw. Abbrucharbeiten sowohl textlich, als auch zeichnerisch zu erfassen und zu dokumentieren. Dies beinhaltet neben den Verkehrs- und Grünflächen einschließlich Randeinfassungen und Straßenabläufen auch sämtliche Beschilderung und Markierung. Zudem ist die vorhandene Straßenausstattung (z. B. Poller, Lichtmaste, Fahrradständer, Parkscheinautomaten usw.) darin zu ergänzen.

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 Netze 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 Ver- und Entsorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes erfolgt die Entwurfs- und Ausführungsplanung, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Leitungsträger. Die Vergabe und Durchführung der Maßnahmen ist in das Vorhaben zur Errichtung der Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern und der Stadt zu integrieren.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen auf der Grundlage der VOB, Teil B und C ausführen zu lassen. Die Leistungsverzeichnisse sind vor deren Ausgabe zur Ausschreibung mit der Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abzustimmen. Die Vergabe der Bauleistungen und die Vergabe 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 die Vorhabenträgerin den jeweils Beteiligten Abteilungen der Stadt für die Bauüberwachung und Abnahme 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.
- (6) Die Vorhabenträgerin beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.
- (7) Die Vergabe der Leistung für das Aufstellen und die Inbetriebnahme der Straßenbeleuchtung darf nur von einem fachkundigen, leistungsfähigen und zuverlässigen Unternehmen erfolgen. Die Vergabe bedarf der Zustimmung durch die Stadt.

§ 8 Baudurchführung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Wiederherstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung bzw. Wiederherstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Die Einzelheiten der Anschlüsse werden zwischen der Vorhabenträgerin und allen Leitungsträgern vor Baudurchführung rechtzeitig abgestimmt.
- (2) Nach Herstellung von Haus- und Grundstücksanschlüssen an Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind die Erschließungsanlagen in Qualität und Ausstattung so wiederherzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik sowie den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Die Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt im Rahmen der Hochbaumaßnahmen. Die abschließende Fertigstellung einschließlich des Aufbringens der Deckschicht sowie das Aufstellen der Beleuchtungsanlagen oder anderweitige Straßenausstattung oder -mobiliare darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen bzw. nach Terminvereinbarung der Stadt begonnen werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin stimmt die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Straßenbeleuchtung insbesondere der Anker für die Anbringung der Abspannvorrichtung der Straßenbeleuchtung vor Beginn der Rohbauarbeiten mit 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. Der beabsichtigte Baubeginn ist 4 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Die erforderlichen Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen. Witterungsbedingte Einschränkungen sind bei der Terminierung zu berücksichtigen.
- (5) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die Beseitigung festgestellter Mängel losgelöst von den in § 4 Abs. 2 genannten Fertigstellungsfristen in angemessener Frist zu verlangen. Die Vorhabenträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsergebnisse der Stadt vorzulegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (6) Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen sowie Fahrbahnmarkierungen und Verkehrszeichen im Plangebiet lässt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.
- (7) Die Vorhabenträgerin wird ihr Baulogistikkonzept eng mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abstimmen. Änderungen dieses Konzepts sind frühzeitig, mindestens 6 Wochen im Voraus, anzuzeigen. Die Maßnahme ist so zu planen, dass die Baustelleneinrichtungsfläche möglichst auf Privatgrund eingerichtet wird. Die öffentliche Verkehrsfläche ist so wenig einzuschränken wie möglich. Die Stadt wird der Vorhabenträgerin jedoch auf Grundlage der abgestimmten Baulogistikplanung Zeiten zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen für Zwecke der Andienung der Baustelle einräumen. Wird öffentliche Fläche während der Bauphase genutzt, so ist mind. 6 Wochen vor Beginn ein Antrag auf Erteilung einer Verkehrsrechtlichen Anordnung/ Sondernutzungserlaubnis bei VGVVP4 Team Baustellen zu stellen.

§ 9 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die Vorhabenträgerin im Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn die Vorhabenträgerin die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bäume und öffentliche Grünflächen im Rahmen der Bauaktivitäten nach den Hinweisen der Stadt Ulm gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern) zu schützen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Zustand der Flächen von der Vorhabenträgerin zu dokumentieren und der Abteilung Grünflächen zur Überprüfung vorzulegen. Das Errichten von Baustelleneinrichtungen bzw. das Lagern von Baumaterialien in öffentlichen (Verkehrs-) Grünflächen ist nicht gestattet.
Für Bäume, welche durch die Baumaßnahme entfallen sollten oder geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch) in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen eine Ersatzzahlung zu erfolgen.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt vor Erteilung der Baufreigabe das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 3.000.000,00 Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,00 Vermögensschaden auf Anforderung 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.

§ 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 2 Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige liegt.
- (2) Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen in denen Sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Verjährungsfrist für Mängel. Die Niederschrift ist von den Vertragsparteien zu unterzeichnen und bindend, nicht anerkannte Beanstandungen sind zu kennzeichnen.
- (3) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistungen zu wiederholen.
- (4) Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 5 dieses Vertrages wird vereinbart, dass die Abnahme erst erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet wiederhergestellt sind.

§ 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 vier 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 zwei Jahren, gerechnet ab dem Zugang des schriftlichen Verlangens. Nach Abnahme der Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistung eine Verjährungsfrist von zwei Jahren neu, die jedoch nicht vor Ablauf der Regelfristen nach Absatz 4 (VOB-B § 13) oder der an ihrer Stelle vereinbarten Frist endet.
- (4) Kommt die Vorhabenträgerin der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen lassen.
- (5) Mit Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche oder bei einem Ausfall der Vorhabenträgerin gehen etwaige Mängelbeseitigungs- und sonstige Ansprüche der Vorhabenträgerin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Die Stadt nimmt diese Abtretung schon heute an. Die Vorhabenträgerin wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 12 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt spätestens mit der Abnahme der Erschließungsanlagen Folgendes kostenfrei zu übergeben:
 - 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

§ 13 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden, die Dachgestaltung sowie Materialität und Farbgebung mit der Abteilung Städtebau und Baurecht I (Stadtplanung und Stadtbildpflege) rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung abzustimmen.
- (2) Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassenflächen und notwendigen technischen Aufbauten extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 10 cm betragen.
- (3) Der Innenhof ist landschaftsgärtnerisch anzulegen.
- (4) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro Waechter + Waechter Architekten BDA PartmbB mit der weiteren Planung (mind. bis Leis-

- tungsphase 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. Kenntnisauftragverfahren ist der Stadt ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

§ 14 Kampfmittel

Die Vorhabenträgerin hat - soweit noch nicht geschehen - für die neu zu bebauenden Bereiche beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) oder einer Fachfirma 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.

§ 15 Artenschutz

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

- a) Anbringung von mindestens 5 Fledermaus-Spaltenkästen aus Holzbeton im unmittelbaren Umfeld (max. 100 m). Die Lage und der genaue Typus ist entweder mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Ulm abzustimmen oder durch eine fachlich qualifizierte Person festzulegen und anschließend der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- b) Vermeidung von Vogel-Kollisionen an Glasflächen sind durch spezielle Gestaltung der Glasfronten sicherzustellen. Weitere Informationen bietet die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler, M., Doppler, W., Furrer, R., Haupt, H., Schmid, H, Schneider, A., Steiof, K. & Wegworth, C. (2022));
https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf
- c) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind folgende Maßnahmen erforderlich:
 - Gehölze und Sträucher (einschließlich Efeu) müssen im Winter (von Anfang Oktober bis Ende Februar) entfernt werden.
 - Vor dem Abriss des Gebäudes sind die Dächer, Dachüberstände bzw. Dachkanten (insbesondere die südliche Außenwand des Bestandsgebäudes und nördliche Wand des südlich benachbarten Gebäudes) mit einem Endoskop auf Fledermäuse zu kontrollieren.
 - Beim Auffinden von Tierarten sind das weitere Vorgehen bzw. die gebotenen Maßnahmen zum Artenschutz mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vorzunehmen.

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

§ 16 Archäologische Denkmalpflege

- (1) Das Bauvorhaben liegt im Bereich archäologischer Bestandsschutzflächen einer Bastion aus dem Festungsbau des 17. Jahrhunderts. Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche sind trotz der modernen Überprägung des Areals durch die Bestandsbebauung und Vorkriegsbebauung bauliche Überreste der Bastion zu erwarten, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) - zu

rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die Archäologie des Landesamtes für Denkmalpflege (Ref. 84.4) ist zwingend vor Maßnahmenbeginn einzubeziehen.

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

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

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

§ 17 Beweissicherung

- (1) Wiederherzustellenden Bestandteile des öffentlichen Verkehrsraums sind vor Beginn der Bau- bzw. Abbrucharbeiten sowohl textlich, als auch zeichnerisch zu erfassen und zu dokumentieren. Auf § 7 Abs. 1 dieses Vertrages wird verwiesen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu einem Beweissicherungsverfahren an den von den Baumaßnahmen unmittelbar betroffenen Gebäuden der Anlieger.
- (3) Die Vorhabenträgerin informiert die betroffenen Anlieger rechtzeitig über die anstehenden Baumaßnahmen.
- (4) Die Baustellenlogistik ist rechtzeitig mit der Stadt abzustimmen.

Teil V Kostentragung **§ 18 Kostenübernahme**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Kosten für erforderliche Gutachten und Planungen und die Vermessungs- und Vermarktungsgebühren.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen notwendig werden.

- (4) Hauptleitungen der Fernwärme Ulm GmbH sind nicht als Winterbau von November bis März / April vorzunehmen. Etwaige Kosten für Provisorien bzw. Ersatzversorgungen von Leitungen der Fernwärme Ulm GmbH sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.
- (5) 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.
- (6) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wiederherzustellen.
- (7) Werden öffentliche (Verkehrs-)Grünflächen im Zuge der Baumaßnahme beschädigt, so sind diese durch eine Fachfirma in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen wieder entsprechend dem vorherigen Zustand herzustellen und nach VOB 18915 bis 18920 durchzuführen. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.
- (8) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können (s. § 5 dieses Vertrags).
- (9) Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten für die Vorrichtungen der Seilabspannung der Straßenbeleuchtung am Neubau.
- (10) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für neue Verkehrsbeschilderungen und Markierungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (11) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (12) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle Maßnahmen gemäß § 14 dieses Vertrags, sofern nicht das Land zur Kostentragung verpflichtet ist.
- (13) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die gegebenenfalls erforderliche archäologische Untersuchung entsprechend einer zu treffenden Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.
- (14) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 15 dieses Vertrages notwendig werden.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 19 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ensingerstraße 4", Plan Nr. 111.2/26 vom 13.09.2024 (Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 20 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.

§ 21 Rechtsnachfolge

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.

§ 22 Wechsel der Vorhabenträgerin, Veräußerung von Vertragsgrundstücken

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Wechsel der Vorhabenträgerin gefährdet ist. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass dies insbesondere bei Zweifeln an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer neuen Vorhabenträgerin der Fall ist.
- (2) Die Vorhabenträgerin kann im Vertragsgebiet liegende Grundstücke vor der Erfüllung ihrer Durchführungsverpflichtung (§ 4) und Herstellungsverpflichtung (§ 6) nur mit Zustimmung der Stadt veräußern. Die Stadt wird die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, namentlich bei einer Unterlassung der Weitergabepflichten aus Abs. 1.

§ 23 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.

§ 24 Form, Ausfertigung

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

§ 25 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.

§ 26 Wirksamwerden

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

Ulm, ____ . ____ . _____

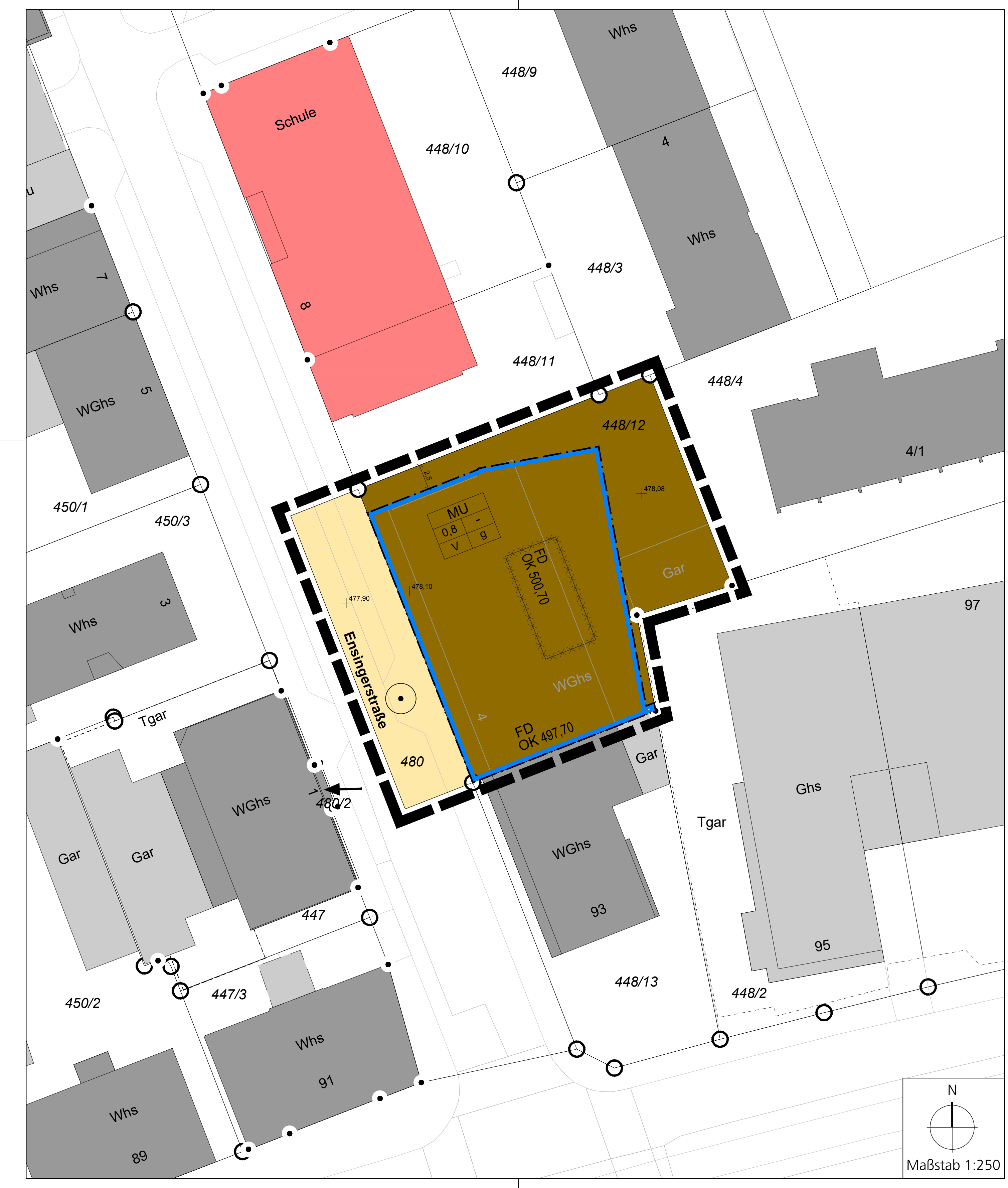
Für die Stadt Ulm

Ulm, ____ . ____ . _____

Für die Industrie- und Handelskammer (IHK)
Ulm

Frau Carola Christ
Hauptabteilungsleiterin

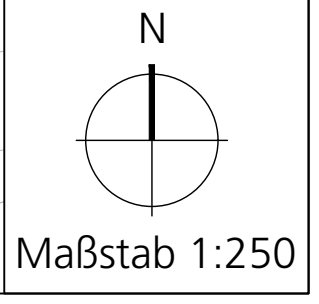
Frau Petra Engstler-Karrasch



Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ensingerstraße 4", Stadtteil Mitte

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. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO-BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1.1 **MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
 - 1.1.1.1 Zulässig sind:
 - Wohnnutzung,
 - Geschäfts- und Büronutzungen,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und kulturelle Zwecke.
 - 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe,
 - 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 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl
 - 1.2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und durch befestigte Erschließungs- und Terrassenflächen bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 - 1.2.2 V Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 1.2.3 z.B. OK= 497,70 maximale Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im System DHHN12) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Maßgeblich für die Bestimmung der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante Attika).
 - 1.2.3.1 Die festgesetzte Oberkante 497,70 m ü. NN kann für technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m und für Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Technische Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m zur Attikaußenseite einhalten. Dachaufbauten sind einzuhausen.
 - 1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - 1.3.1 g geschlossene Bauweise
 - 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 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) ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.
 - 1.4.1.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und Fahrradabstellanlagen.



- 1.5 VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.5.1 **öffentliche Verkehrsfläche** (Aufteilung ist nachrichtlich)
- 1.6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - 1.6.1 Flachdächer sind mit Ausnahme von sonstigen technischen Aufbauten mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen.
- 1.7 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - 1.7.1 **Erhalt von bestehenden Bäumen**
 - 1.7.1.1 Der durch Planzeichen festgesetzte zu erhaltende Baum ist zu schützen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - 1.8 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN IM SINNE DES § 44 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ
 - 1.8.1 Um die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszulösen, müssen folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Eingriffsfolgen ergriffen werden:
 - Die Gehölze des Grünstreifens an der Ensingerstraße müssen im Winter, d.h. ab Oktober und bis spätestens Ende Februar, entfernt werden.
 - Der Abbruch sollte vorzugsweise im Winter erfolgen, da zu dieser Jahreszeit die Wahrscheinlichkeit deutlich geringer ist, dass Fledermäuse vorhanden sind.
 - Der Spalt zwischen der südlichen Außenwand des Hauses und der nördlichen Wand des südlich benachbarten Gebäudes muss unmittelbar vor dem Abbruch mit einem Endoskop auf Fledermäuse kontrolliert werden. Sollten Fledermäuse im Spalt gefunden werden, sind sie zu bergen. Gleichzeitig sind 5 Fledermaus-Spaltenkästen aus Holzbeton im unmittelbaren Umfeld (maximal 100 m) aufzuhängen. Der "Umgang" mit den Fledermäusen sowie Platzierung und genaue Anzahl der Kästen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Beim Abbruch ist darauf zu achten, dass potenzielle Fledermausquartiere am südlich angrenzenden Nachbargebäude nicht beeinträchtigt werden.
- 1.9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 - 1.9.1 **grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 1.9.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen**
 - 1.9.3 **Vorhaben- und Erschließungsplan**
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
 - 1.10 SONSTIGE DARSTELLUNGEN
 - 1.10.1 z.B. **478,10** Bestandshöhe in Meter über NN im System DHHN12
 - 1.10.2 **bestehende Bebauung**
 - 1.10.3 **bisherige Bebauung im Geltungsbereich**
 - 1.11 NUTZUNGSCHABLONE

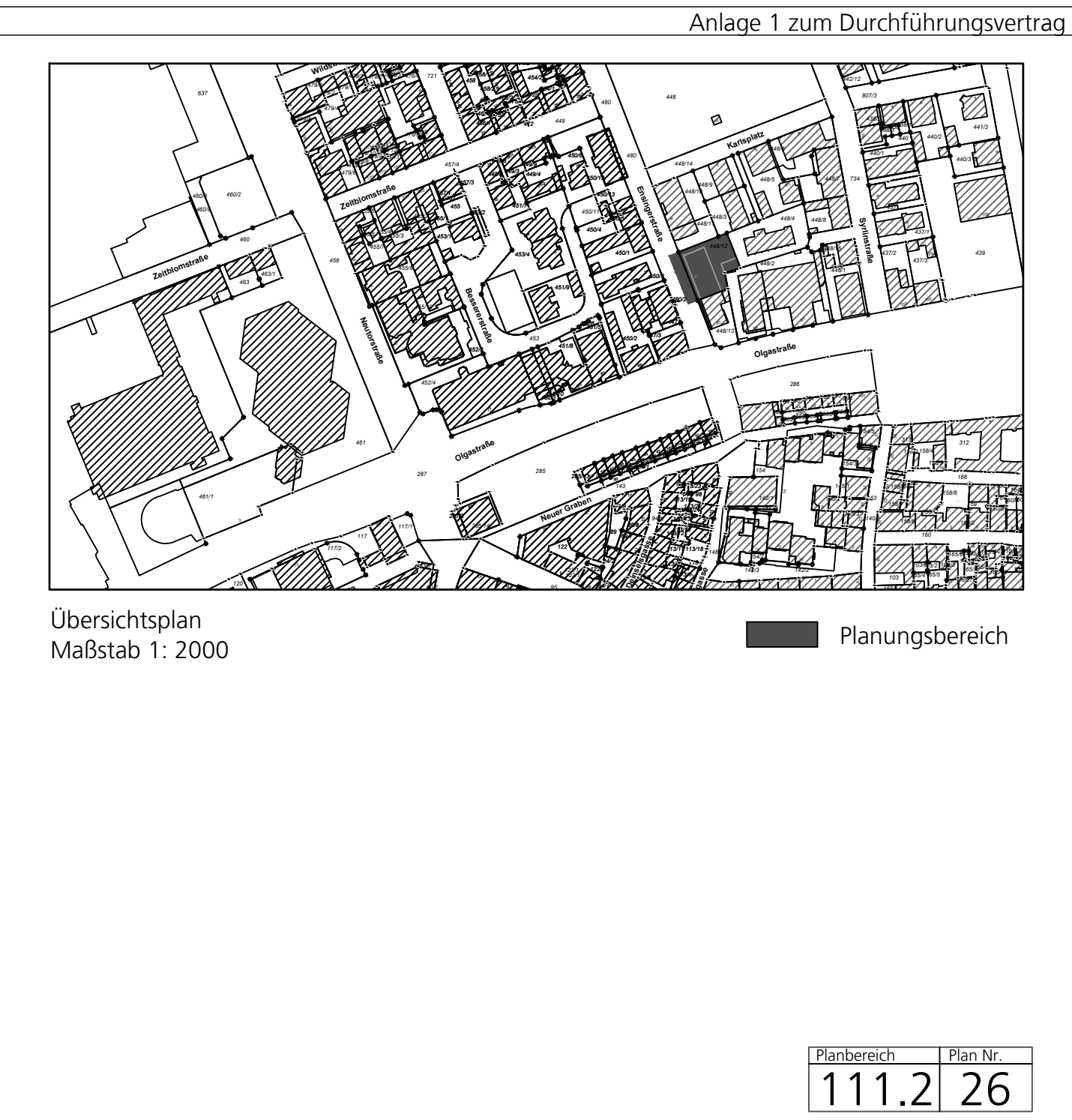
Art der baulichen Nutzung	
maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	-
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)
 - 2.1 ABSTANDSFÄCHEN (§ 6 Abs. 3 und § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
 - 2.1.1 Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsfächen können an der nördlichen Grundstücksgrenze zu dem Flurstück Nr. 448/11 bis auf 2,50 m reduziert werden.
An der südöstlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 448/2 kann die Abstandsfäche entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans reduziert werden.
 - 2.2 DACHGESTALTUNG
 - 2.2.1 **FD** Flachdach
 - 2.2.2 Technische Aufbauten sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.
 - 2.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
 - 2.3.1 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
 - 2.4 WERBEANLAGEN
 - 2.4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - 2.4.2 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
 - 2.4.3 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.
 - 2.4.4 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
3. HINWEISE
 - 3.1 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. Auf § 20 und § 27 DSchG wird verwiesen.

Hinweis:
Das Gebäude liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte: "Bastionäre Befestigungsanlagen (Listen-Nr. 273, ADAB-Id. 96597823); KD § 2 DSchG". Daher ist vorab zwingend die Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege notwendig. Es besteht die Möglichkeit, dass das Gebäude direkt auf der inneren Grabenfurtermauer (Flanke der großen Bastion) aufsitzt. Die Bastion gehört zum Festungsbau des 17. Jahrhunderts (nicht zur Bundesfestung) und die Bastionsmauern könnten unter der Oberfläche noch sehr umfangreich erhalten sein.
 - 3.2 FREIFLÄCHENGESTALTUNG (§ 9 Abs. 1 LBO-BW)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

§ 21 a NatSchG-BW
Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasserundurchlässig belassen oder hergestellt werden.
 - 3.3 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)
Für die durchzuführenden Arbeiten am Boden im Sinne der BBodSchV sind die Anforderungen nach DIN 19639, DIN 19731 sowie DIN 18915 zu beachten. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in eine Bodenschicht gelten die Anforderungen der aktuellen BBodSchV (§ 6, § 7 und § 8), für Materialien unter technischen Bauwerken gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV).

- 3.4 ABFALLVERWERTUNGSKONZEPT
Gemäß § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen oder als Teilabbruch umfassende verfahrenspflichtige Baumaßnahmen, ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.
- 3.5 GEBÄUDEGESTALTUNG
Material und Farbe der Fassaden, Fassadenöffnungen und der Dachdeckung werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und mit der Stadt Ulm abgestimmt.
- 3.6 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 Schalleistungspegeln 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.
- 3.7 KAMPFMITTEL
Für das Plangebiet liegt eine Luftbildauswertung vor. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können im Untergrund Munitionsalasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor Beginn der Baumaßnahmen, vor allen Dingen vor Eingriffen in den Untergrund, ist die zuständige Dienststelle für Kampfmittelbeseitigung für weitere Untersuchungen einzuschalten.



Stadt Ulm Stadtteil Mitte
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Ensingerstraße 4"
 Maßstab 1 : 250
 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften der folgenden Bebauungspläne außer Kraft:
 - Plan Nr. 111.2 / 11 gen. d. Erlass d. Reg.präs. Nordwürttemberg vom 24.06.1955 Nr. i5Ho 2206-63-Ulm/2

Gefertigt: Ulm, den 13.09.2024
 Sternshorn Köpp
 Architekten und Stadtplaner GmbH

Für die Verkehrsplanung:
 Hauptabteilung Verkehrsplanung,
 Grünflächen, Vermessung

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)

Als Satzung ausgefertigt:
 Ulm, den
 Bürgermeisteramt

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)

Veröffentlichung in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)

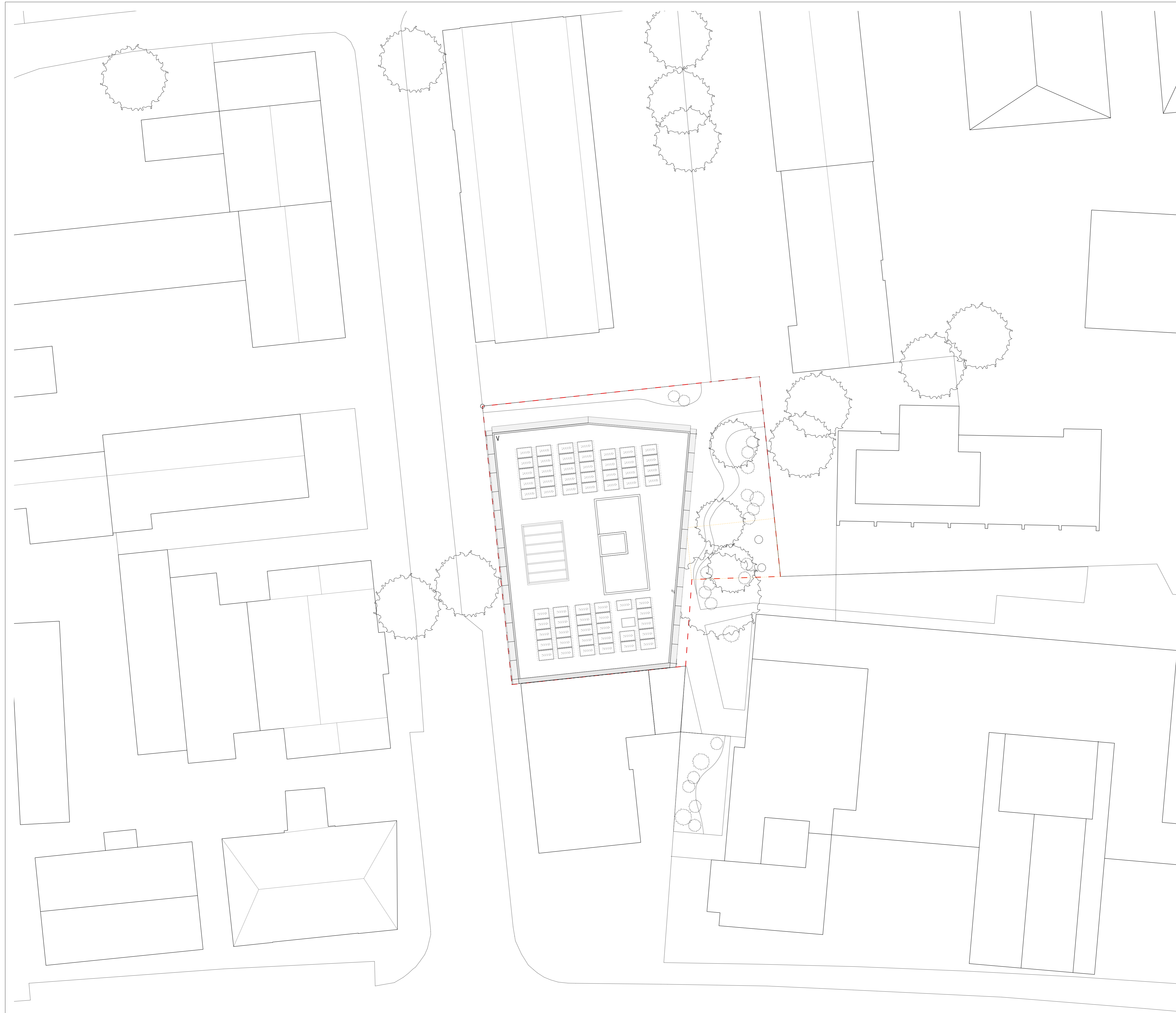
Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom bis

In Kraft getreten am
 Ulm, den
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. vom

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet



Legende Anlage 2.1 zum Durchführungsvertrag

Güten	Oberflächen	Symbole
Stahlbeton gem. Angaben Stabk	Schichtwand SB2	OK - Fertigfußboden
Holz N/L, G/H gem. Angaben Stabk	Holzbauteil Sichtauforderung	OK - Rohfußboden
Stahlbeton Fertigteil gem. Angaben Stabk	SB 2 Oberfläche SB2	Fertigmaß
Mauwerk gem. Angaben Stabk	oA Oberfläche ohne Anforderung	Rohbaummaß
WU-Beton gem. Angaben Stabk	OK Gipskarton	
	BSP Brettsperrholz, Decklage senkrecht	
	S/S Dreischichtplatte Holz Klasse A gem DIN 2617-1	
	KSM KSM-Mauerwerk	
	WBS Wandbeschichtung	

Abkürzungen

A Anstrich	FLN Fliesen	RS Regenrohr
AD Abhangdecke	FM Feuermelder	RS Rauchschutz
ADB Auslassdose Boden	FS Feststempel	RWA Rauch- und Wärmeabzug
BA Bodenansparung	FT Betonfertigteil	RV Revisionsöffnung
BD Bodenabruch	FTS Tür mit Freilaufschweller	SEN Sanitär
BE Bodenentlauf	OK Gipskarton	SB Schichtbetonklasse gem. DIN Merkblatt
BRH Brüstungshöhe	OK D Gipskarton m. erhöhter Oberflächenhärte	T 30 Feuerwiderstandsklasse Tür
BSH Brettstichholz	HWP Holzwerkstoffplatte	TP Trockenputz
dB(A) Schalldämmmaß	HW Holzverklebung	UEZ Überzug
DA Deckenansparung	KS SM Kalksandstein-Sichtmauerwerk	UK Unterkante
DD Deckendurchbruch	LR Lichter Raum	UKR Unterkante Rohdecke
DE Deckenentlauf	LN Lichte Raumhöhe	UV Elektroverteilung
DS Dichtschließend	OK Oberkante	UZ Unterzug
E/E Elektro	OKG Oberkante Gelände	VK Vorderkante
F 90 Feuerwiderstandsklasse	OKS Oberkante Rohboden	WA Wandansparung
F 90A Feuerwiderstands-/Brandklasse	P Putz	WD Wanddurchbruch
FD Fußbodendurchbruch	RD Rauchdecke	3 S Dreischichtplatte Holz
FFB Fertigfußboden	RFB Rohfußboden	
FL Feuerlöscher		

- HINWEISE**
1. Alle Maße sind vor Ausführung eigenverantwortlich am Bau zu prüfen. Für die Ermittlung der Fertigmaße ist allein der Auftragnehmer verantwortlich.
 2. Alle Brüstungs-, Öffnungs- und Vorlagenmaße beziehen sich auf OK Rohboden. Alle Angaben zu S+D bezogen auf Achsen oder Rohbau.
 3. Unverkleidete Holzbauteile formaldehydfrei verleimt. Ausschließlich weißlich hellen Leim verwenden. Kanten 2mm gefast.

23.203
Neubau Bildungszentrum IHK, Ulm

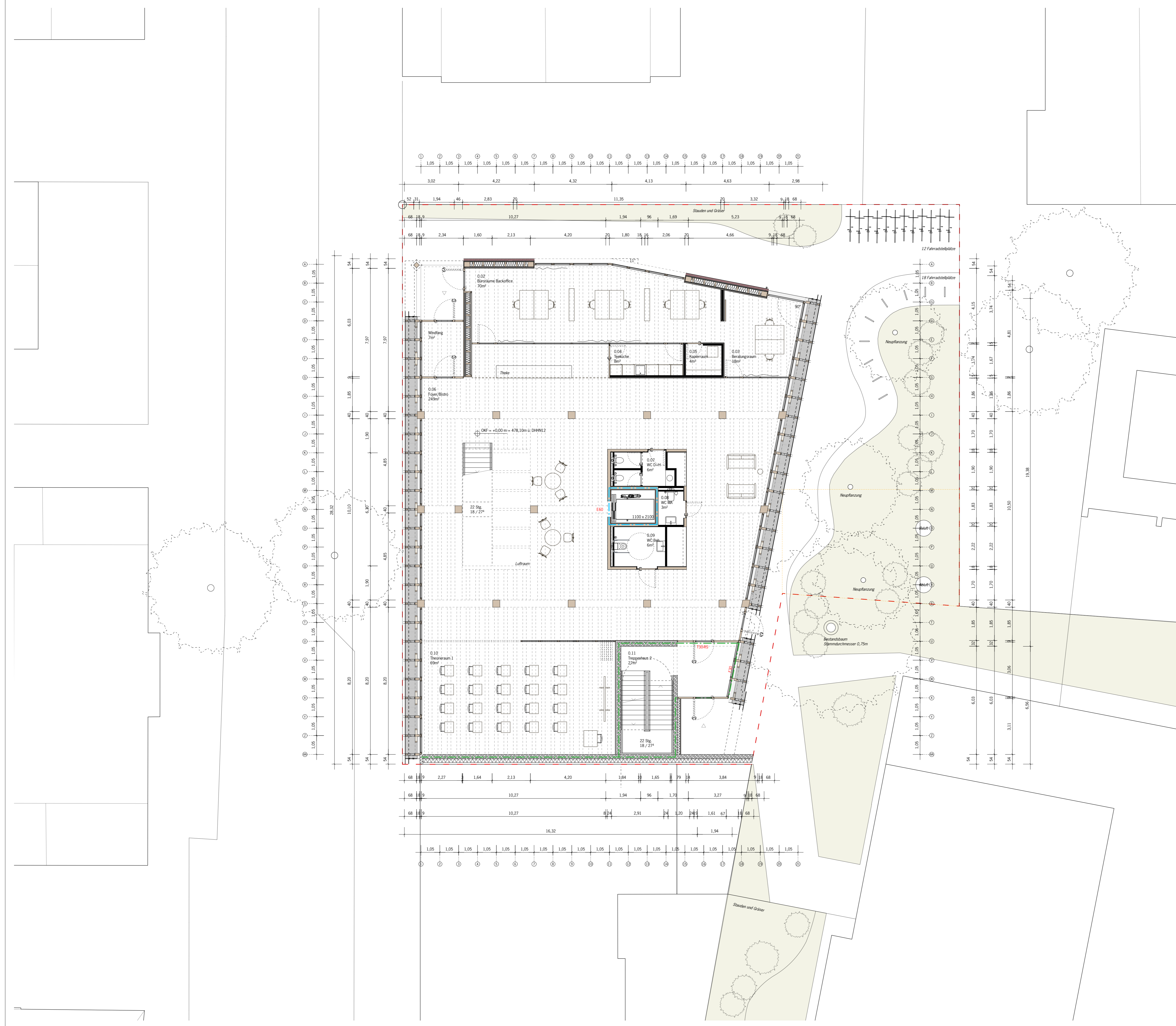
Datum	Index	Änderung

Plannummer	BIU A WW E LP	Index:	.
Planungsstand	Entwurf		
Planinhalt	Lageplan		
gezeichnet:	ps fv	Maßstab:	1:100
Bearbeiter:	ps fv	Datum:	13.09.2024

Bauherr	IHK Ulm Olgastraße 95-101 89073 Ulm	vertreten durch:	Präsident Herr Dr. Jan Stefan Roell Hauptgeschäftsführerin Frau Petra Engstler-Karrasch
---------	--	------------------	--

Architekten	Dipl.Ing. M.Arch. Felix Waechter BDA Dipl.Ing. Sibylle Waechter BDA Fritz-Bauer-Straße 11 · 64283 Darmstadt T +49 6151 42 95 02-0 · F +49 6151-42 95 02-99 bau@waechter-architekten.de www.waechter-architekten.de	WAECHTER + WAECHTER ARCHITEKTEN BDA
-------------	--	--

Fachplaner	-
------------	---



Legende

Güten	Oberflächen	Symbole
Stahlbeton gem. Angaben Stalk	Schibbetwand SB2	OK - Fertigfußboden
Holz NL, GH gem. Angaben Stalk	Holzbariel Sichtanforderung	OK - Rohfußboden
Stahlbeton Fertigteil gem. Angaben Stalk	SB 2 Oberfläche SB2	Fertigmaß
Mauerwerk gem. Angaben Stalk	oA Oberfläche ohne Anforderung	Rohbaummaß
Wüßbeton gem. Angaben Stalk	OK Gipskarton	Oberflächen Schibbeton = Schibbetonklassen
Brandschutzqualität	BSP Brettsperrholz, Decklage senkrecht	SSB gem. DBM Merkblatt Schibbeton
Bauteil F90 AB	S-S Dreischichtplatte Holz Klasse A gem. DIN 51311-7-1	Schibbeton siehe gesonderte Wandabwicklungen Schibbeton
Bauteil F90 A Basalt Brandwand	KSM KSM-Mauerwerk	
Bauteil F60	WBS Wandbeschichtung	
Bauteil F60 / K60 einseitig gekapselt		

Abkürzungen

A Anbruch	FLN Fliesen	RS Regenrohr
AD Abhangdecke	FM Feuermelder	RS Rauchschutz
ADB Auslassdose Boden	FS Feststempel	RWA Rauch- und Wärmeabzug
BA Bodenanspannung	FT Betonfertigteil	RV Revolutionsöffnung
BD Bodendurchbruch	FTS Tür mit Festaufschließer	SAK Sanitär
BE Bodenentlauf	OK Gipskarton	SB Schibbetonklasse gem. DBM Merkblatt
BSH Brüstungshöhe	OK D Gipskarton m. erhöhter Oberflächenhärte	T 30 Feuerwiderstandsklasse Tür
BSH Brettschichtholz	HWP Holzwerkstoffplatte	TP Treppenzug
dB(A) Schalldämmmaß	HW Holzverkleidung	UEZ Überzug
DA Deckenspannung	KS SM Kalksandstein-Sichtmauerwerk	UK Unterkante
DD Deckendurchbruch	LR Leichter Raum	UKR Unterkante Rohdecke
DE Deckenauf	LNH Lichte Raumböhe	UV Elektroverankerung
DS Dichtschließend	OK Oberkante	UZ Unterzug
EJ Elektro	OKG Oberkante Gelände	VK Vordenkante
F 90 Feuerwiderstandsklasse	OKS Oberkante Rohboden	WA Wandanspannung
F 90A Feuerwiderstandsklasse	P Putz	WD Wanddurchbruch
FD Fußbodendurchbruch	RD Rauchsicht	W S Dreischichtplatte Holz
FFB Fertigfußboden	RFB Rohfußboden	
FL Feuerlöscher		

- HINWEISE**
- Alle Maße sind vor Ausführung eigenverantwortlich am Bau zu prüfen. Für die Ermittlung der Fertigmaße ist allein der Auftragnehmer verantwortlich.
 - Alle Brüstungs-, Öffnungs- und Vorlagenmaße beziehen sich auf OK Rohboden. Alle Angaben zu S+D bezogen auf Achsen oder Rohbau.
 - Unverkleidete Holzbauteile formaldehydfrei verleimt. Ausschließlich weißlich hellen Leim verwenden. Kanten 2mm gefast.

23.203
Neubau Bildungszentrum IHK, Ulm

Datum: _____ Index: _____ Änderung: _____

Plannummer: **BIU A WW E GR EG** Index: .

Planungsstand: **Entwurf**

Planinhalt: **Grundriss Erdgeschoss**

gezeichnet: ps | fv Maßstab: 1:100

Bearbeiter: ps | fv Datum: 13.09.2024

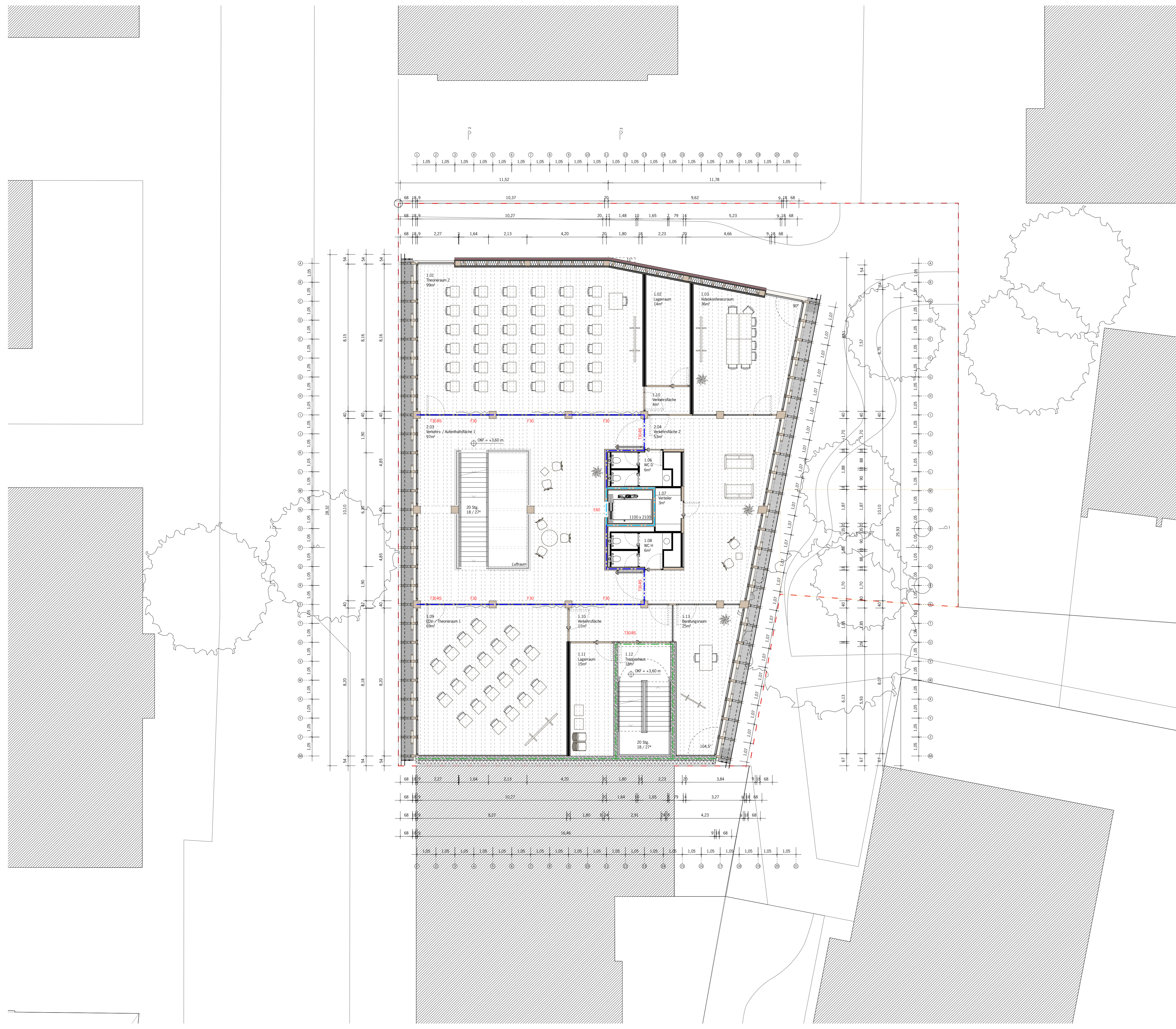
Bauherr: **IHK Ulm**
 Olgastraße 95-101
 89073 Ulm

vertreten durch:
 Präsident Herr Dr. Jan Stefan Roell
 Hauptgeschäftsführerin Frau Petra Engstler-Karrasch

Architekten: **Dipl.Ing. M.Arch. Felix Waechter BDA**
Dipl.Ing. Sibylle Waechter BDA
 Fritz-Bauer-Straße 11 64283 Darmstadt
 T +49 6151 42 95 02-0 F +49 6151-42 95 02-99
 bau@waechter-architekten.de
 www.waechter-architekten.de

WAECHTER + WAECHTER ARCHITECTEN BDA

Fachplaner: _____



Legende Anlage 2.3 zum Durchführungsvertrag

Güten	Oberflächen	Symbole
Stahlbeton gem. Angaben Stalk	Sichtbetonwand SB2	OK - Fertigfußboden
Holz NL, GLH gem. Angaben Stalk	Holzartelichtschalung	Fertigmaß
Stahlbeton Fertigteil gem. Angaben Stalk	SB2 Oberfläche SB2	Rohbaumass
Mauerwerk gem. Angaben Stalk	o.A Oberfläche ohne Anforderung	o.A
Wüßbeton gem. Angaben Stalk	Oberflächen Sichtbeton = Sichtbetonklassen SB2 gem. DIN-Merkblatt Sichtbeton Schuldbild siehe gesonderte Wandabwicklungen Sichtbeton	
Brandschutzqualität	GK Gipskarton	
Raumabschluss	BSP Brettsperrholz, Decklage senkrecht	
Bauteil F30 AB	S3 Dreischichtplatte Holz Klasse A gem. EN13517.1	
Bauteil F30 A Bauteil Brandwand	KSM KSMauerwerk	
Bauteil F60	WBS Wandbeschichtung	
Bauteil F60 / K60 einseitig gekapselt		

Abkürzungen

A Anstrich	FLN Fliesen	RR Regenrohr
AD Abhangdecke	FM Feuermäuer	RS Rauchschutz
ADB Auslassdose Boden	FS Feststehgel	RWA Rauch- und Wärmeabzug
BA Bodenansparung	FTS Tür mit Freifallverschleier	RV Revisionsöffnung
BD Bodendurchbruch	FK Gipskarton	SM Sanitär
BE Bodenentlauf	OK Gipskarton	SB Sichtbetonklasse gem. DIN-Merkblatt
BSH Brüstungshöhe	OK D Gipskarton m. erhöhter Oberflächenhärte	T 30 Feuerwiderstandsklasse Tür
BSH Brettstichhöhe	HWP Holzwerkstoffplatte	TP Treppenzug
CSA Schalldämmmaß	HW Holzverkleidung	UEZ Überzug
DA Deckensparung	KS SM Kalksandstein-Sichtmauerwerk	UK Unterkante
DD Deckendurchbruch	LR Leichter Raum	UKR Unterkante Rohdecke
DE Deckenauf	LNH Lichte Raumhöhe	UV Elektroenergieleitung
DS Dichtschließend	OK Oberkante	UZ Unterzug
EJ Elektro	OKG Oberkante Gelände	VK Vordenkante
F 90 Feuerwiderstandsklasse	OKS Oberkante Rohboden	WA Wandansparung
F 90A Feuerwiderstandsklasse / Brandklasse	P Putz	WD Wanddurchbruch
FD Fußbodendurchbruch	RD Rauchsicht	WD Dreischichtplatte Holz
FFB Fertigfußboden	RFB Rohfußboden	
FL Feuerlöscher		

- HINWEISE**
- Alle Maße sind vor Ausführung eigenverantwortlich am Bau zu prüfen. Für die Ermittlung der Fertigmaße ist allein der Auftragnehmer verantwortlich.
 - Alle Brüstungs-, Öffnungs- und Vorlagenmaße beziehen sich auf OK Rohboden. Alle Angaben zu S+D bezogen auf Achsen oder Rohbau.
 - Unverkleidete Holzbauteile formaldehydfrei verleimt. Ausschließlich weißlich hellen Leim verwenden. Kanten 2mm gefast.

23.203
Neubau Bildungszentrum IHK, Ulm

Datum	Index	Änderung

Plannummer	BIU A WW E GR OG 1	Index:	
Planungsstand	Entwurf		
Planinhalt	Grundriss 1. Obergeschoss		
gezeichnet:	ps fv	Maßstab:	1:100
Bearbeiter:	ps fv	Datum:	13.09.2024

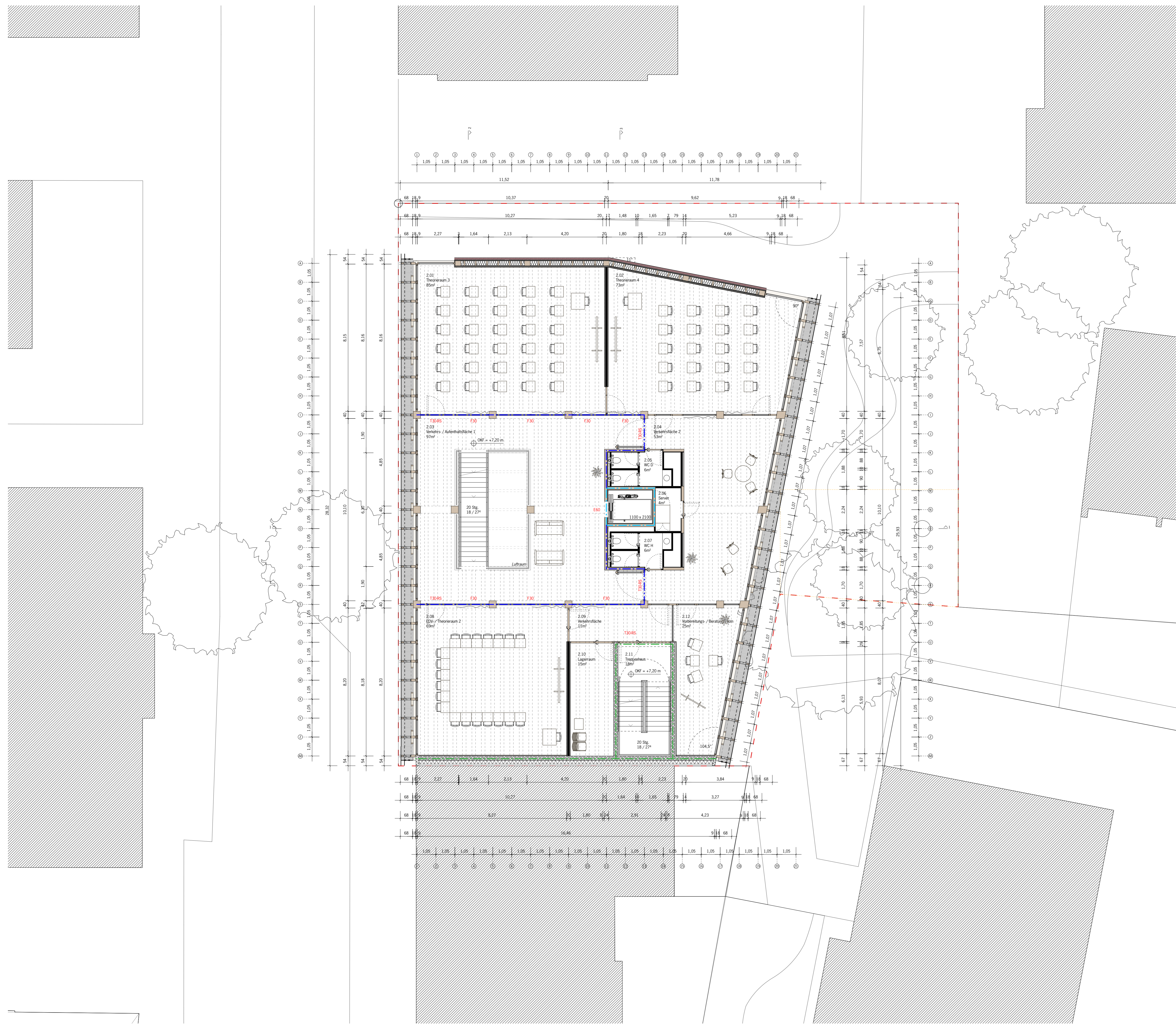
Bauherr **IHK Ulm**
Olgastraße 95-101
89073 Ulm

vertreten durch:
Präsident Herr Dr. Jan Stefan Roell
Hauptgeschäftsführerin Frau Petra Engstler-Karrasch

Architekten **Dipl.Ing. M.Arch. Felix Waechter BDA**
Dipl.Ing. Sibylle Waechter BDA
Fritz-Bauer-Straße 11 · 64283 Darmstadt
T +49 6151 42 95 02-0 · F +49 6151-42 95 02-99
bau@waechter-architekten.de
www.waechter-architekten.de

WAECHTER + WAECHTER ARCHITEKTEN BDA

Fachplaner -



Legende

Güten	Oberflächen	Symbole
Stahlbeton gem. Angaben Stalk	Schichtbeton SB2	OK - Fertigfußboden
Holz N/L, G/H gem. Angaben Stalk	Holzbohle Sichtauforderung	Fertigmaß
Stahlbeton Fertigteil gem. Angaben Stalk	SB2 Oberfläche SB2	Rohbaumass
Mauerwerk gem. Angaben Stalk	o.A. Oberfläche ohne Anforderung	OK - Röhfußboden
Wüßbeton gem. Angaben Stalk	OK Gipskarton	OK - Röhfußboden
Brandschutzqualität Raumabschluss	BSP Brettsperrholz, Decklage senkrecht	S/S Dreschichtplatte Holz Klasse A gem. DIN 51171
Bauteil F90 AB	Bauteil F90 A Bauteil Brandwand	KSM KSMauerwerk
Bauteil F60	Bauteil F60 / K60 einseitig gekapselt	WBS Wandbeschichtung

Abkürzungen

A Anstrich	FLN Fliesen	RR Regenrohr
AD Abhangdecke	FM Feuermäuer	RS Rauchschutz
ADB Auslassdose Boden	FS Feststempel	RWA Rauch- und Wärmeabzug
BA Bodenansparung	FT Betonfertigteile	RV Revolutionsöffnung
BD Bodendurchbruch	FTS Tür mit Freifallverschleißer	SM Sanitär
BE Bodenentlauf	OK Gipskarton	SB Schichtbeton gem. DIN Merklatt
BSH Brüstungshöhe	OK D Gipskarton m. erhöhter Oberflächenkante	T 30 Feuerwiderstandsklasse Tür
BSH Brettstichholz	HWP Holzwerkstoffplatte	TP Treppenschutz
dB(A) Schalldämmmaß	HW Holzverkleidung	UEZ Überzug
DA Deckensparung	KS SM Kalksandstein-Sichtmauerwerk	UK Unterkante
DD Deckendurchbruch	LR Leichter Raum	UKR Unterkante Rohdecke
DE Dachentlauf	LNH Lichte Raumhöhe	UV Elektroventerleitung
DS Dichtschließend	OK Oberkante	UZ Unterzug
ELE Elektro	OKG Oberkante Gelände	VK Vorkante
F 90 Feuerwiderstandsklasse	OKS Oberkante Rohboden	WA Wandansparung
F 90A Feuerwiderstandsklasse	P Putz	WD Wanddurchbruch
FD Fallwiderstandsklasse	RD Rauchsicht	WÜ Wüßbeton
FFB Fertigfußboden	RFB Rohfußboden	3 S Dreschichtplatte Holz
FL Feuerlöscher		

HINWEISE

- Alle Maße sind vor Ausführung eigenverantwortlich am Bau zu prüfen. Für die Ermittlung der Fertigmaße ist allein der Auftragnehmer verantwortlich.
- Alle Brüstungs-, Öffnungs- und Vorlagenmaße beziehen sich auf OK Rohboden. Alle Angaben zu S+D bezogen auf Achsen oder Rohbau.
- Unverkleidete Holzbauteile formaldehydfrei verleimt. Ausschließlich weißlich hellen Leim verwenden. Kanten 2mm gefast.

23.203 Neubau Bildungszentrum IHK, Ulm

Datum	Index	Änderung

Plannummer	BIU A WW E GR OG 2	Index:	
Planungsstand	Entwurf		
Planinhalt	Grundriss 2. Obergeschoss		
gezeichnet:	ps fv	Maßstab:	1:100
Bearbeiter:	ps fv	Datum:	13.09.2024

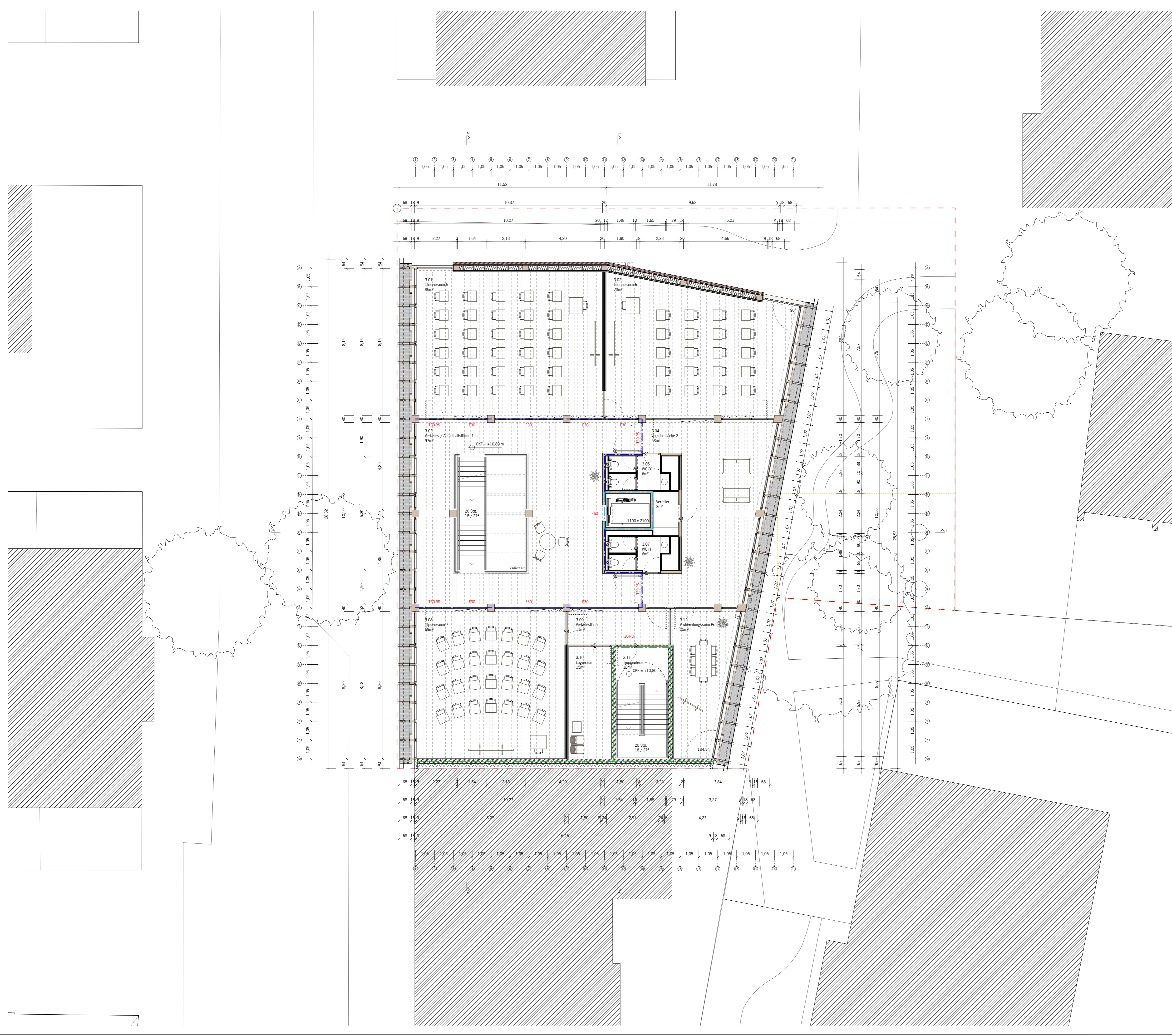
Bauherr **IHK Ulm**
Olgastraße 95-101
89073 Ulm

vertreten durch:
Präsident Herr Dr. Jan Stefan Roell
Hauptgeschäftsführerin Frau Petra Engstler-Karrasch

Architekten **Dipl.Ing. M.Arch. Felix Waechter BDA**
Dipl.Ing. Sibylle Waechter BDA
Fritz-Bauer-Straße 11 64283 Darmstadt
T +49 6151 42 95 02-0 F +49 6151-42 95 02-99
bau@waechter-architekten.de
www.waechter-architekten.de



Fachplaner -



Legende

Güten	Oberflächen	Symbole
Stahlbeton gem. Angaben Stalk	Schichtwand SB2	OK - Fertigfußboden
Stahlbeton Fertigteil gem. Angaben Stalk	Holzbauteil Sichtauforderung	OK - Rohfußboden
Mauwerk gem. Angaben Stalk	SB2 Oberfläche SB2	Fertigmaß
WuBeton gem. Angaben Stalk	o.A Oberfläche ohne Anforderung	Rohbaummaß
Brandschutzqualität	OK Gipskarton	
Raumabschluss	BSP Brettsperrholz, Decklage senkrecht	
Bauteil F90 AB	S/S Dreschschichtplatte Holz Klasse A gem. DIN 51171	
Bauteil F90 A Baust Brandwand	KSM KSMauwerk	
Bauteil F60	WBS Wandbeschichtung	
Bauteil F60 / K60 einseitig gekapselt		

Abkürzungen

A Anbruch	FLN Fliesen	RR Regenrohr
AD Abhängeleuchte	FM Feuermelder	RS Rauchschutz
ADB Auslassdüse Boden	FS Feststellung	RWA Rauch- und Wärmeabzug
BA Bodenansparung	FT Betonfertigteile	RV Revusionöffnung
BD Bodendurchbruch	FTS Tür mit Freilaufschweller	SM Sanitär
BE Bodenentlauf	OK Gipskarton	SB Schichtbetonklasse gem. DIN Merkleit
BSH Brüstungshöhe	OK D Gipskarton m. erhöhter Oberflächenhärte	T 30 Feuerwiderstandsklasse Tür
BSH Brettstichholz	HWP Holzwerkstoffplatte	TP Treppenschutz
CSA Schalldämmung	HW Holzverkleidung	UEZ Überzug
DA Deckensparung	KS SM Kalksandstein-Sichtmauerwerk	UK Unterkante
DD Deckendurchbruch	LR Leichter Raum	UKR Unterkante Rohdecke
DE Dachentlauf	LNH Lichte Raumböde	UV Elektroenergieleitung
DS Dichtschließend	OK Oberkante	UZ Unterzug
EJ Elektro	OKG Oberkante Gelände	VK Vorkante
F 90 Feuerwiderstandsklasse	OKS Oberkante Rohboden	WA Wandansparung
F 90A Feuerwiderstandsklasse	P Putz	WD Wanddurchbruch
FD Fallwiderstandsklasse	RD Rauchsicht	WD Dreschschichtplatte Holz
FFB Fertigfußboden	RFB Rohfußboden	
FL Feuerlöscher		

- ### HINWEISE
- Alle Maße sind vor Ausführung eigenverantwortlich am Bau zu prüfen. Für die Ermittlung der Fertigmaße ist allein der Auftragnehmer verantwortlich.
 - Alle Brüstungs-, Öffnungs- und Vorlagenmaße beziehen sich auf OK Rohboden. Alle Angaben zu S+D bezogen auf Achsen oder Rohbau.
 - Unverkleidete Holzbauteile formaldehydfrei verleimt. Ausschließlich weißlich hellen Leim verwenden. Kanten 2mm gefast.

23.203
Neubau Bildungszentrum IHK, Ulm

Datum: _____ Index: _____ Änderung: _____

Plannummer: **BIU A WW E GR OG 3** Index: .

Planungsstand: **Entwurf**

Planinhalt: **Grundriss 3. Obergeschoss**

gezeichnet: ps | fv Maßstab: 1:100

Bearbeiter: ps | fv Datum: 13.09.2024

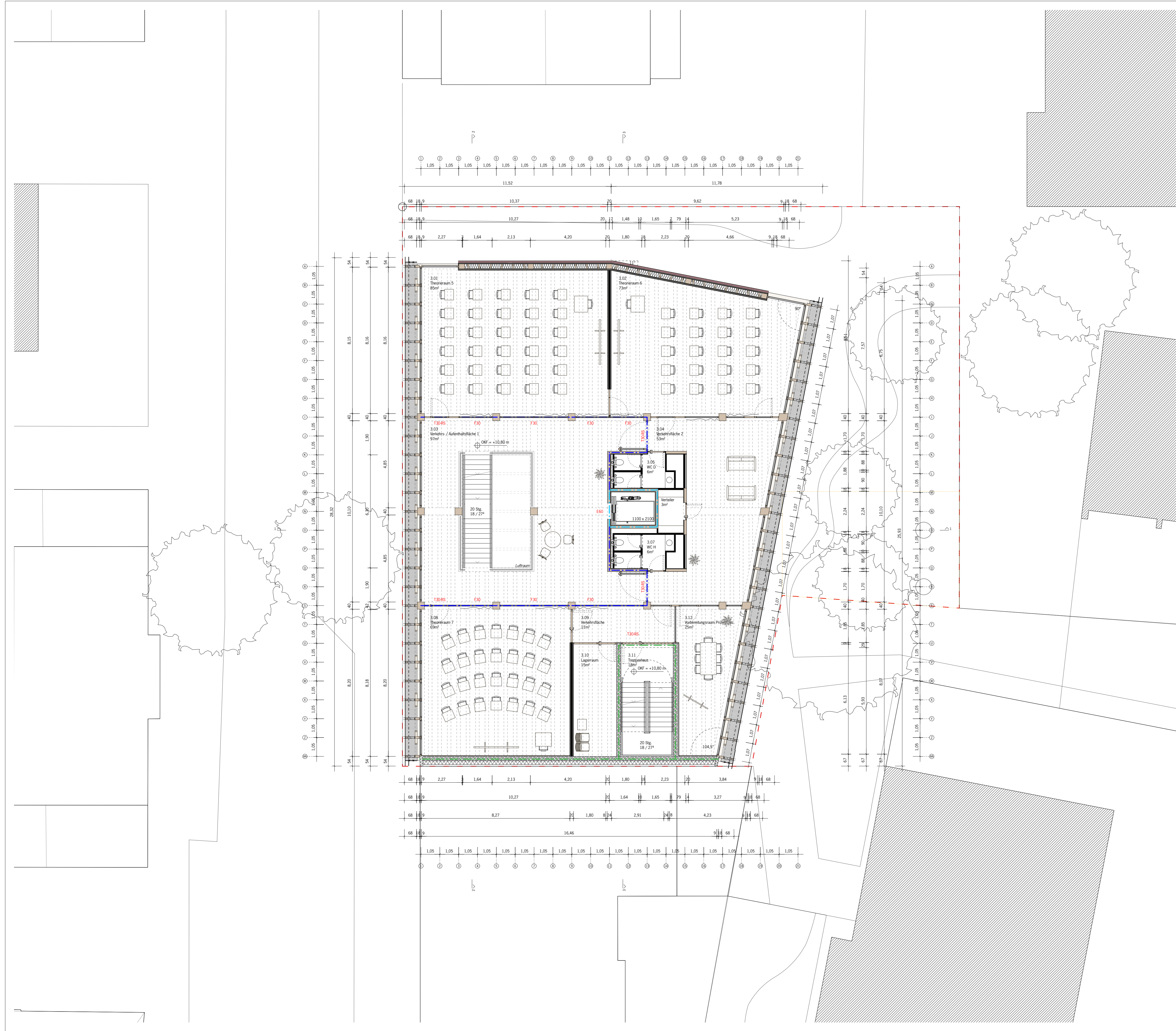
Bauherr: **IHK Ulm**
Olgastraße 95-101 89073 Ulm

vertreten durch:
Präsident Herr Dr. Jan Stefan Roell
Hauptgeschäftsführerin Frau Petra Engstler-Karrasch

Architekten: **Dipl.Ing. M.Arch. Felix Waechter BDA**
Dipl.Ing. Sibylle Waechter BDA
Fritz-Bauer-Straße 11 64283 Darmstadt
T +49 6151 42 95 02-0 F +49 6151-42 95 02-99
bau@waechter-architekten.de
www.waechter-architekten.de

WAECHTER + WAECHTER ARCHITECTEN BDA

Fachplaner: _____



Legende Anlage 2.6 zum Durchführungsvertrag

Güten	Oberflächen	Symbole
Stahlbeton gem. Angaben Stalk	Schichtwand SB2	OK - Fertigfußboden OK - Rohfußboden
Holz NPL, G.H. gem. Angaben Stalk	Holzbohle Sichtauforderung	Fertigmaß Rohbaumaß
Stahlbeton Fertigteil gem. Angaben Stalk	SB2 Oberfläche SB2	
Mauwerk gem. Angaben Stalk	o.A. Oberfläche ohne Anforderung	
WuBeton gem. Angaben Stalk	Oberflächen Sichtbeton = Sichtbetonklassen SB2 gem. DIN-Merkblatt Sichtbeton Schublot siehe gesonderte Wandabwicklungen Sichtbeton	
Brandschutzqualität	OK Gipskarton	
Raumabschluss	BSP Brettsperrholz, Decklage senkrecht	
Bauteil F90 AB	S/S Dreischichtplatte Holz Klasse A gem. DIN 51171	
Bauteil F90 A Bauteil Brandwand	KSM KSMauwerk	
Bauteil F60	WBS Wandbeschichtung	
Bauteil F60 / K60 einseitig gekapselt		

Abkürzungen

A Anranch	FLN Fliesen	RR Regenrohr
AD Abhangdecke	FM Feuermelder	RS Rauchschutz
ADB Auslassdose Boden	FS Feststellung	RWA Rauch- und Wärmeabzug
BA Bodenauflage	FT Fertigteil	RV Revisionsöffnung
BD Bodenabdruck	FTS Tür mit Freilaufschweller	SM Sanitär
BE Bodenentlauf	OK Gipskarton	SB Schichtbetonklasse gem. DIN-Merkblatt
BSH Brüstungshöhe	OK D Gipskarton m. erhöhter Oberflächenhärte	T 30 Feuerwiderstandsklasse Tür
BSH Brettstichholz	HWP Holzwerkstoffplatte	TP Trockenputz
CSA Schalldämmung	HW Holzverkleidung	UEZ Überzug
DA Deckenaussparung	KS SM Kalksandstein-Sichtmauerwerk	UK Unterkante
DD Deckendurchbruch	LR Leichter Raum	UKR Unterkante Rohdecke
DE Deckenauf	LN Lichte Raumhöhe	UV Elektroenergieleitung
DS Dichtschließend	OK Oberkante	UZ Unterzug
EJ Elektro	OKG Oberkante Gelände	VK Vorkante
F 90 Feuerwiderstandsklasse	OKS Oberkante Rohboden	WA Wandauflage
F 90A Feuerwiderstandsklasse	P Putz	WD Wanddurchbruch
FD Fallwiderstandsklasse	RD Rauchsicht	3 S Dreischichtplatte Holz
FFB Fertigfußboden	RFB Rohfußboden	
FL Feuerlöscher		

- HINWEISE**
1. Alle Maße sind vor Ausführung eigenverantwortlich am Bau zu prüfen. Für die Ermittlung der Fertigmaße ist allein der Auftragnehmer verantwortlich.
 2. Alle Brüstungs-, Öffnungs- und Vorlagenmaße beziehen sich auf OK Rohboden. Alle Angaben zu S+D bezogen auf Achsen oder Rohbau.
 3. Unverkleidete Holzbauteile formaldehydfrei verleimt. Ausschließlich weißlich hellen Leim verwenden. Kanten 2mm gefast.

23.203
Neubau Bildungszentrum IHK, Ulm

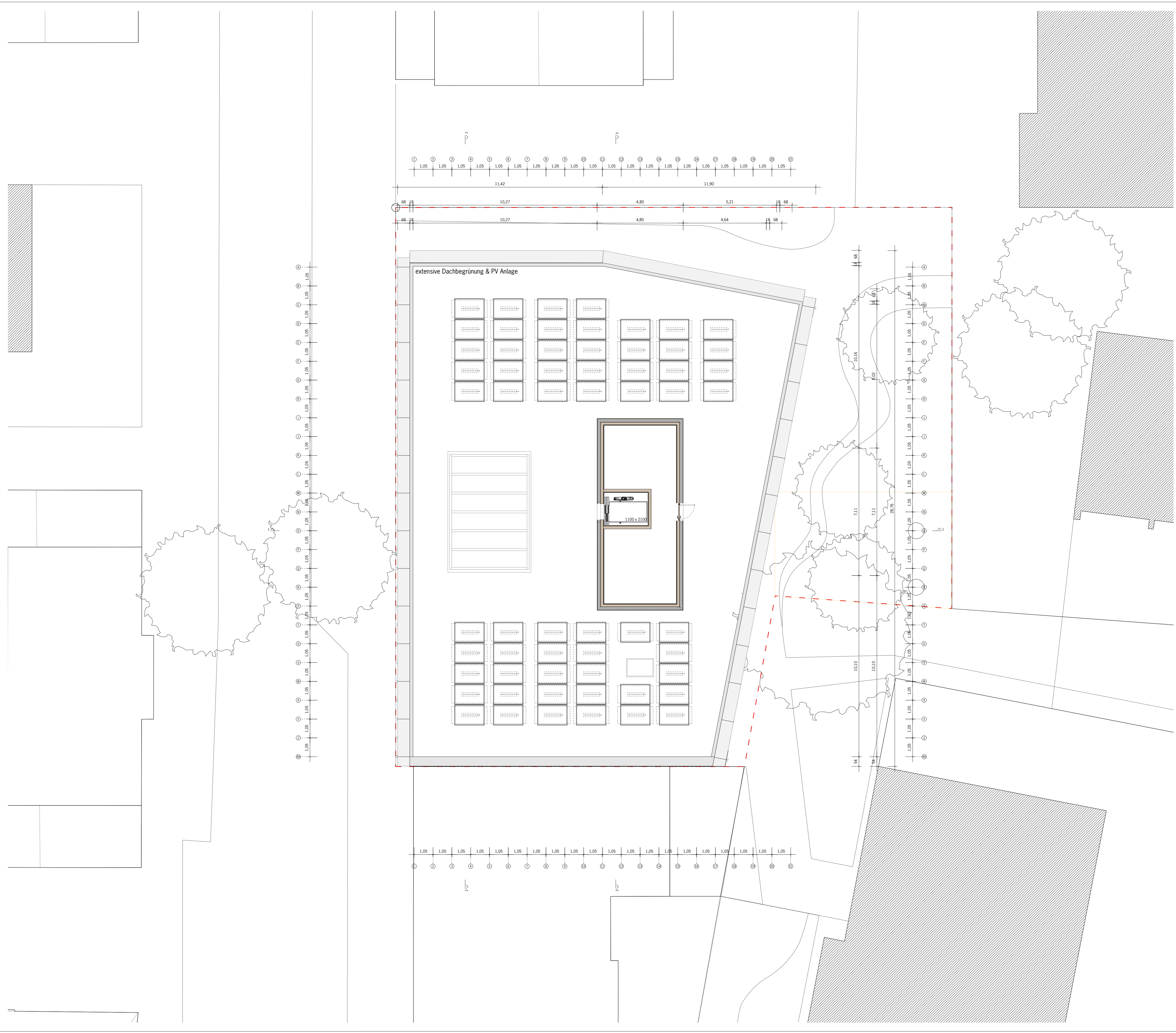
Datum	Index	Änderung

Plannummer	BIU A WW E GR OG 4	Index:	
Planungsstand	Entwurf		
Planinhalt	Grundriss 4. Obergeschoss		
gezeichnet:	ps fv	Maßstab:	1:100
Bearbeiter:	ps fv	Datum:	13.09.2024

Bauherr	IHK Ulm Olgastraße 95-101 89073 Ulm	vertreten durch:	Präsident Herr Dr. Jan Stefan Roell Hauptgeschäftsführerin Frau Petra Engstler-Karrasch
---------	--	------------------	--

Architekten	Dipl.Ing. M.Arch. Felix Waechter BDA Dipl.Ing. Sibylle Waechter BDA Fritz-Bauer-Straße 11 · 64283 Darmstadt T +49 6151 42 95 02-0 · F +49 6151-42 95 02-99 bau@waechter-architekten.de www.waechter-architekten.de	WAECHTER + WAECHTER ARCHITECTEN BDA
-------------	--	--

Fachplaner: -



Legende Anlage 2.7 zum Durchführungsvertrag

Güten	Oberflächen	Symbole
Stahlbeton gem. Angaben Stalk	Schichtwand SB2	OK - Fertigfußboden OK - Rohfußboden
Holz NPL, GLH gem. Angaben Stalk	Holzbauteil Sichtauforderung	Fertigmaß Rohbaummaß
Stahlbeton Fertigteil gem. Angaben Stalk	SB 2 Oberfläche SB2	
Mauermwerk gem. Angaben Stalk	oA Oberfläche ohne Anforderung	
Wüßeton gem. Angaben Stalk	OK Gipskarton	
Brandschutzqualität Raumabschluss	BSP Brettsperrholz, Decklage senkrecht	
Bauteil F90 AB	S/S Dreischichtplatte Holz Klasse A gem. DIN 2617-1	
Bauteil F90 A Baust Brandwand	KSM KSMauermwerk	
Bauteil F60	WBS Wandbeschichtung	
Bauteil F60 / K60 einseitig gekapselt		

Abkürzungen

A Anstrich	FLN Fliesen	RR Regenrohr
AD Abhängelecke	FM Feuermäuer	RS Rauchschutz
ADB Auslassdose Boden	FS Feststempel	RWA Rauch- und Wärmeabzug
BA Bodenanschluss	FT Betonfertigteil	RV Revisionsöffnung
BD Bodedurchbruch	FTS Tür mit Freilaufschwellen	SM Sanitär
BE Bodenentlauf	OK Gipskarton	SB Schichtbetonklasse gem. DIN Merkblatt
BKH Brüstungshöhe	OK D Gipskarton m. erhöhter Oberflächenhärte	T 30 Feuerwiderstandsklasse Tür
BSH Brettstichholz	HWP Holzwerkstoffplatte	TP Trockenputz
dB(A) Schalldämmmaß	HW Holzverkleidung	UEZ Überzug
DA Deckenansparung	KS SM Kalksandstein-Sichtmauerwerk	UK Unterkante
DD Deckendurchbruch	LR Lichte Raum	UKR Unterkante Rohdecke
DE Deckenentlauf	LNH Lichte Raumhöhe	UV Elektroenergieleitung
DS Dichtschließen	OK Oberkante	UZ Unterzug
EJ Elektro	OKG Oberkante Gelände	VK Vordenkante
F 90 Feuerwiderstandsklasse	OKS Oberkante Rohboden	WA Wandansparung
F 90A Feuerwiderstandsklasse	P Putz	WD Wanddurchbruch
FD Fußbodendurchbruch	RD Rauchsicht	3 S Dreischichtplatte Holz
FFB Fertigfußboden	RFB Rohfußboden	
FL Feuerlöscher		

- HINWEISE**
- Alle Maße sind vor Ausführung eigenverantwortlich am Bau zu prüfen. Für die Ermittlung der Fertigmaße ist allein der Auftragnehmer verantwortlich.
 - Alle Brüstungs-, Öffnungs- und Vorlagenmaße beziehen sich auf OK Rohboden. Alle Angaben zu S+D bezogen auf Achsen oder Rohbau.
 - Unverkleidete Holzbauteile formaldehydfrei verleimt. Ausschließlich weißlich hellen Leim verwenden. Kanten 2mm gefast.

23.203
Neubau Bildungszentrum IHK, Ulm

Datum	Index	Änderung

Plannummer	BIU A WW E GR DA	Index:	.
Planungsstand	Entwurf		
Planinhalt	Grundriss Dachaufsicht		
gezeichnet:	ps fv	Maßstab:	1:100
Bearbeiter:	ps fv	Datum:	13.09.2024

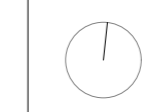
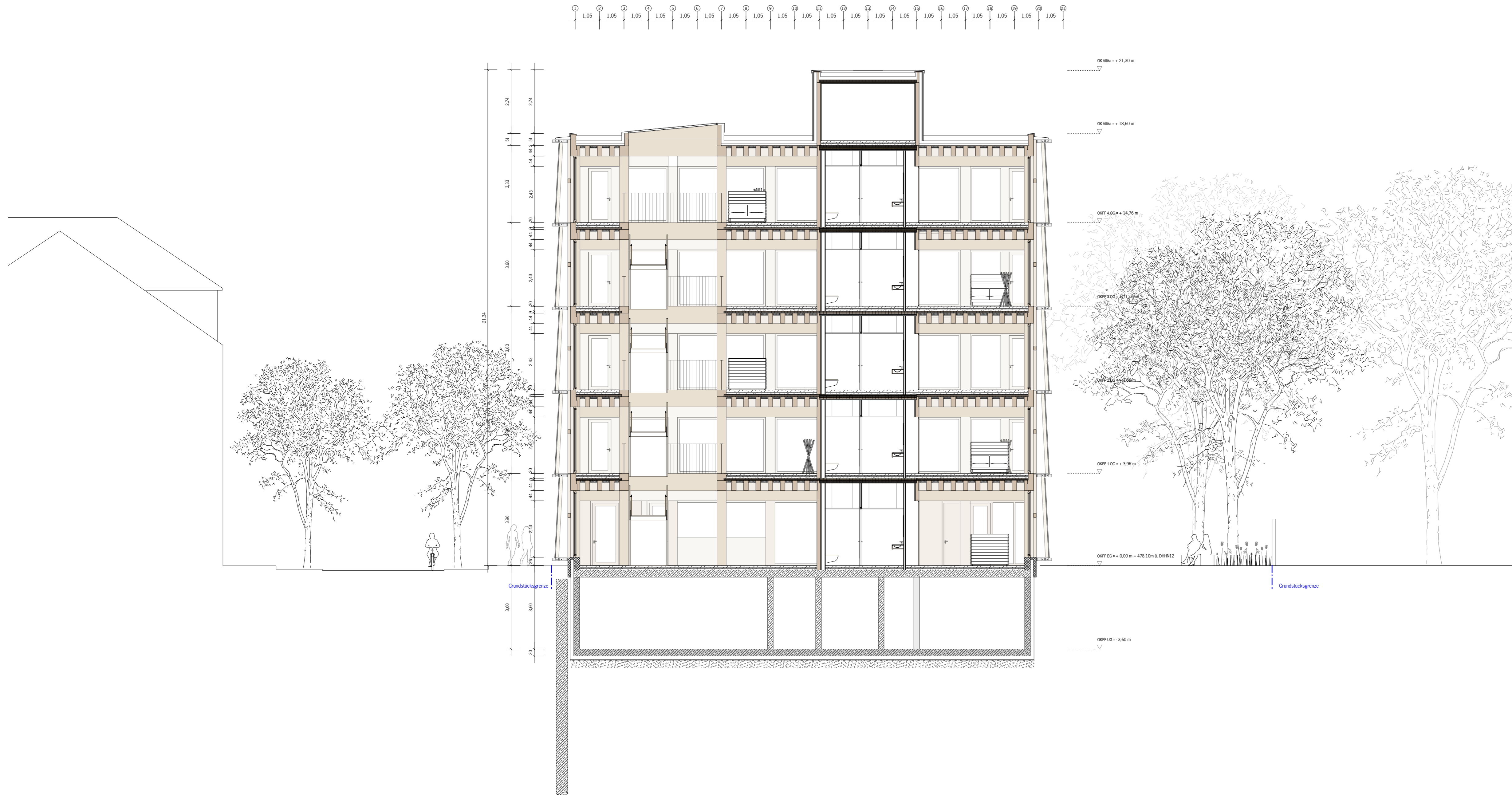
Bauherr **IHK Ulm**
Olgastraße 95-101
89073 Ulm

vertreten durch:
Präsident Herr Dr. Jan Stefan Roell
Hauptgeschäftsführerin Frau Petra Engstler-Karrasch

Architekten **Dipl.Ing. M.Arch. Felix Waechter BDA**
Dipl.Ing. Sibylle Waechter BDA
Fritz-Bauer-Straße 11 · 64283 Darmstadt
T +49 6151 42 95 02-0 · F +49 6151-42 95 02-99
bau@waechter-architekten.de
www.waechter-architekten.de

WAECHTER + WAECHTER ARCHITEKTEN BDA

Fachplaner -



23.203
Haus der Bildung IHK, Ulm

Datum	Index	Änderung

Plannummer **A W W E S N 1** Index: .

Planungsstand **Entwurf**

Planinhalt **Schnitt 1-1**

gezeichnet: ps | fv Maßstab: 1:100
 Bearbeiter: ps | fv Datum: 13.09.2024

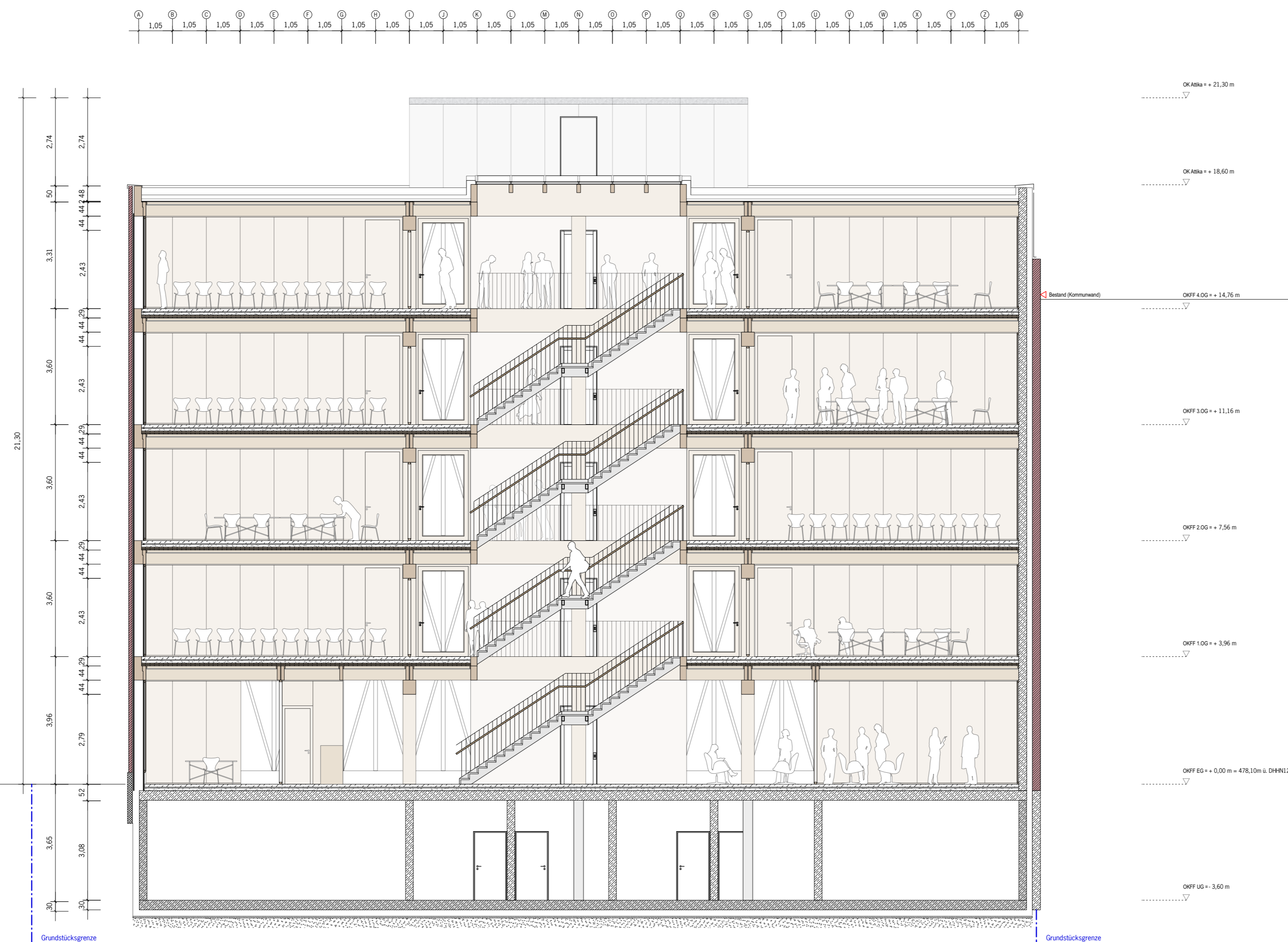
Bauherr **IHK Ulm**
 Olgastraße 95-101
 89073 Ulm

vertreten durch:
 Präsident Herr Dr. Jan Stefan Roell
 Hauptgeschäftsführerin Frau Petra Engstler-Karrasch

Architekten **Dipl.Ing. M.Arch. Felix Waechter BDA**
Dipl.Ing. Sibylle Waechter BDA
 Fritz-Bauer-Straße 11 · 64283 Darmstadt
 T +49 6151 42 95 023 · F +49 6151-42 95 02-99
 lan@waechter-architekten.de
www.waechter-architekten.de

WAECHTER + WAECHTER ARCHITEKTEN BDA

Fachplaner -



23.203
Haus der Bildung IHK, Ulm

Datum	Index	Änderung

Plannummer **BIU A WW E SN 2** Index: .

Planungsstand **Entwurf**
Planinhalt **Schnitt 2-2**

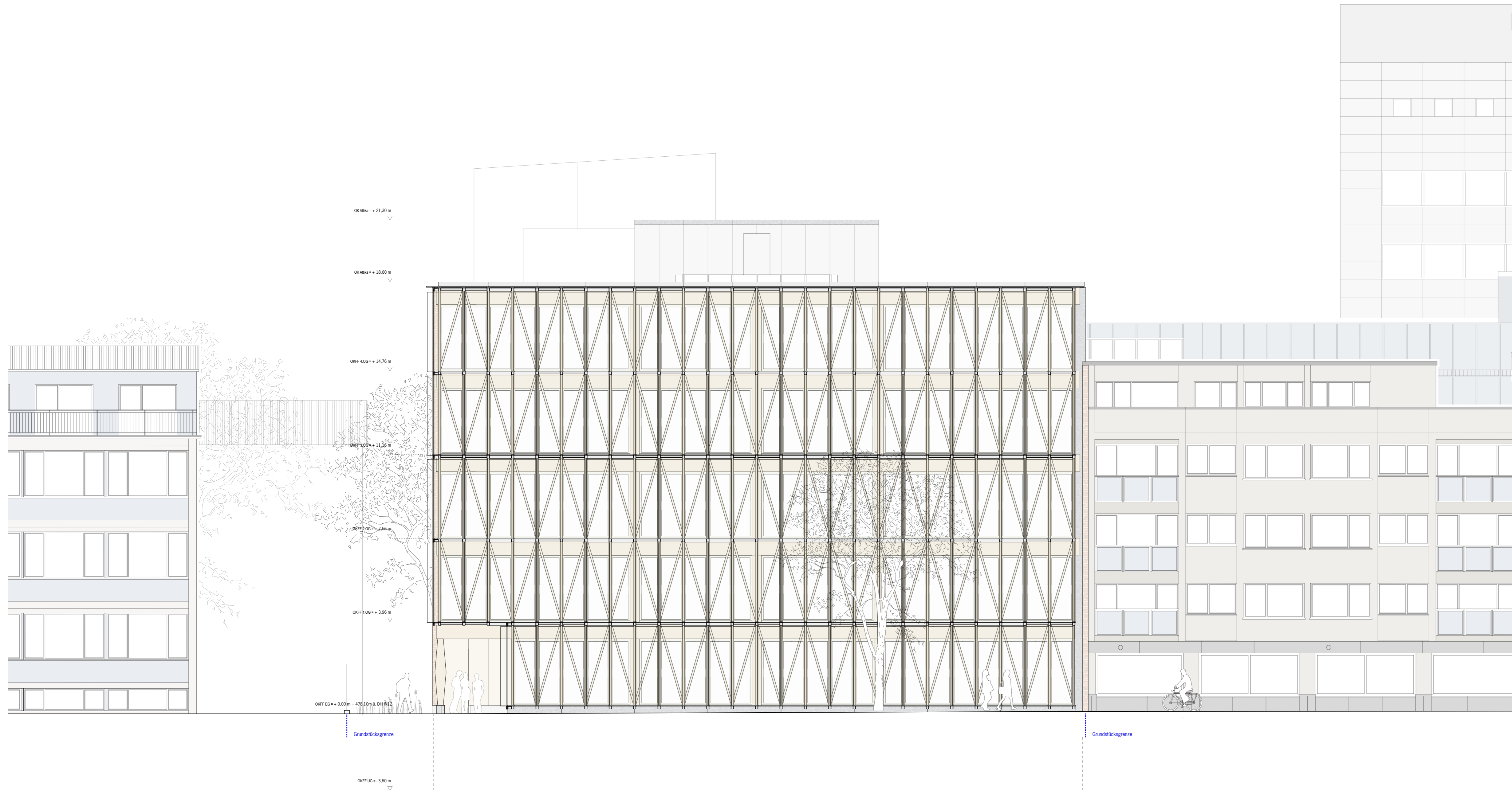
gezeichnet: ps | fv Maßstab: 1:100
Bearbeiter: ps | fv Datum: 13.09.2024

Bauherr **IHK Ulm**
Olgastraße 95-101
89073 Ulm
vertreten durch:
Präsident Herr Dr. Jan Stefan Roell
Hauptgeschäftsführerin Frau Petra Engstler-Karrasch

Architekten **Dipl.Ing. M.Arch. Felix Waechter BDA**
Dipl.Ing. Sibylle Waechter BDA
Fritz-Bauer-Straße 11 · 64283 Darmstadt
T +49 6151 42 95 023 · F +49 6151-42 95 02-99
lan@waechter-architekten.de
www.waechter-architekten.de

WAECHTER + WAECHTER ARCHITECTEN BDA

Fachplaner



23.203
Neubau Bildungszentrum IHK, Ulm

Datum	Index	Änderung

Plannummer **BIU A WW E AN 1** Index: .

Planungsstand **Entwurf**
Planinhalt **Westansicht**

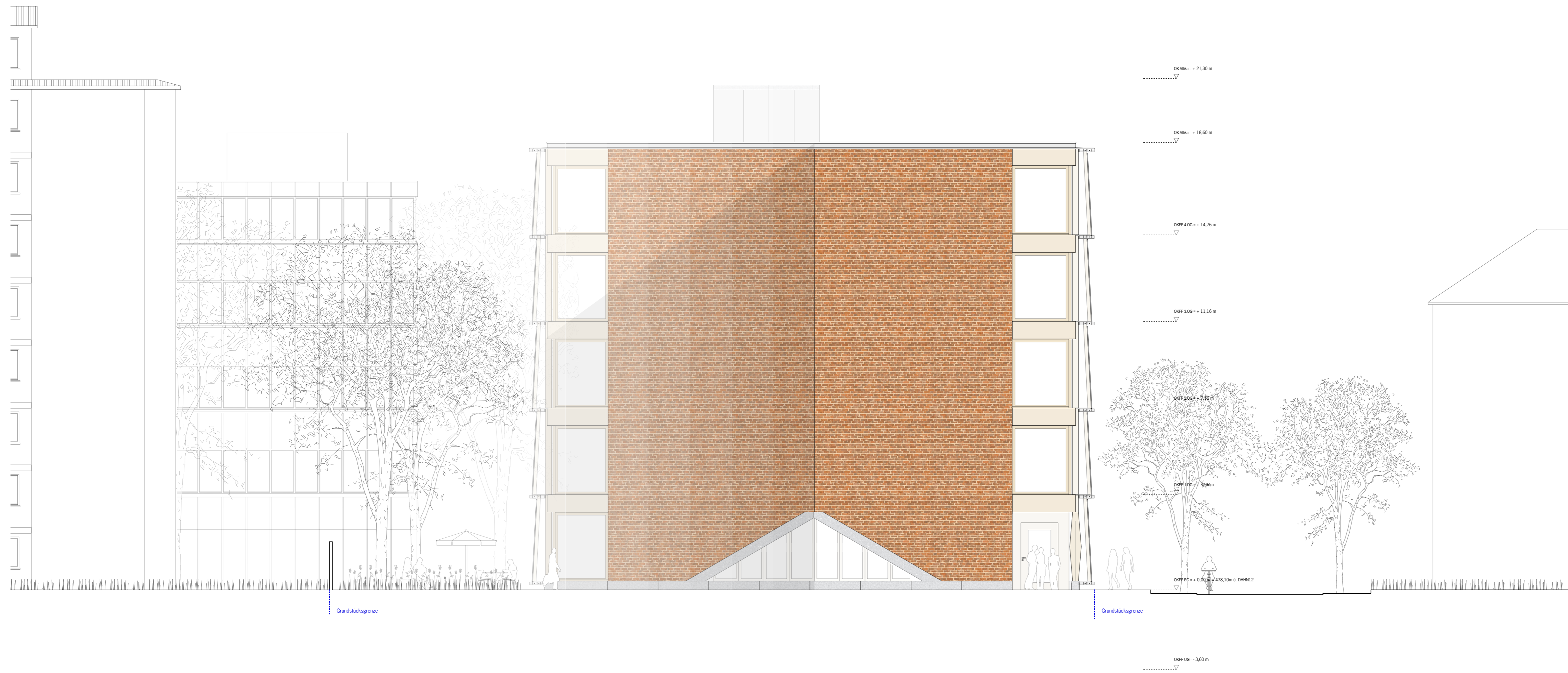
gezeichnet: ps | fv Maßstab: 1:100
Bearbeiter: ps | fv Datum: 13.09.2024

Bauherr **IHK Ulm**
Olgastraße 95-101
89073 Ulm
vertreten durch:
Präsident Herr Dr. Jan Stefan Roell
Hauptgeschäftsführerin Frau Petra Engstler-Karrasch

Architekten **Dipl.Ing. M.Arch. Felix Waechter BDA**
Dipl.Ing. Sibylle Waechter BDA
Fritz-Bauer-Straße 11 · 64283 Darmstadt
T +49 6151 42 95 020 · F +49 6151-42 95 02-99
lan@waechter-architekten.de
www.waechter-architekten.de



Fachplaner -



23.203
Neubau Bildungszentrum IHK, Ulm

Datum	Index	Änderung

Plannummer **BIU A WW E AN 2** Index: .

Planungsstand **Entwurf**
Planinhalt **Nordansicht**

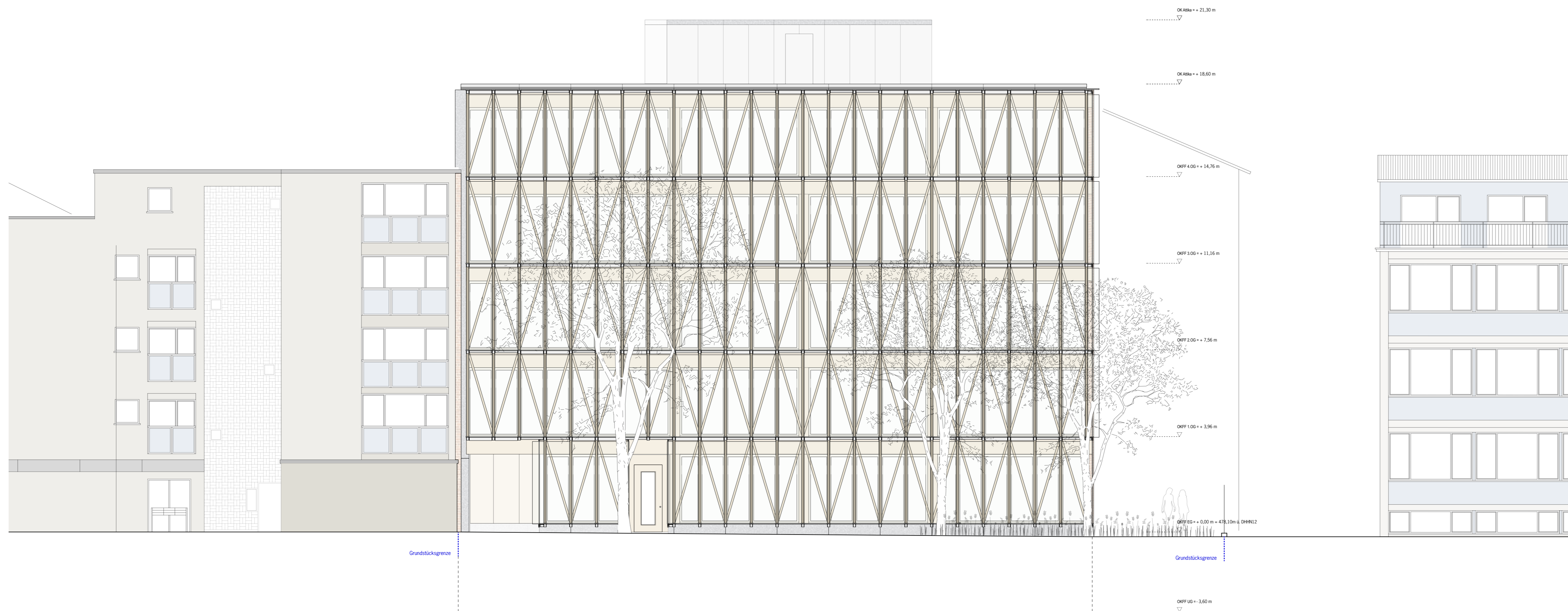
gezeichnet: fv | ps Maßstab: 1:100
Bearbeiter: fv | ps Datum: 13.09.2024

Bauherr **IHK Ulm**
Olgastraße 95-101 89073 Ulm
vertreten durch:
Präsident Herr Dr. Jan Stefan Roell
Hauptgeschäftsführerin Frau Petra Engstler-Karrasch

Architekten **Dipl.Ing. M.Arch. Felix Waechter BDA**
Dipl.Ing. Sibylle Waechter BDA
Fritz-Bauer-Straße 11 64283 Darmstadt
T +49 6151 42 95 023 F +49 6151-42 95 02-99
lan@waechter-architekten.de
www.waechter-architekten.de



Fachplaner -



23.203
Neubau Bildungszentrum IHK, Ulm

Datum	Index	Änderung

Plannummer **BIU A WW E AN 3** Index: .

Planungsstand **Entwurf**
Planinhalt **Ostansicht**

gezeichnet: ps | fv Maßstab: 1:100
Bearbeiter: ps | fv Datum: 13.09.2024

Bauherr **IHK Ulm**
Olgastraße 95-101
89073 Ulm
vertreten durch:
Präsident Herr Dr. Jan Stefan Roell
Hauptgeschäftsführerin Frau Petra Engstler-Karrasch

Architekten **Dipl.Ing. M.Arch. Felix Waechter BDA**
Dipl.Ing. Sibylle Waechter BDA
Fritz-Bauer-Straße 11 · 64283 Darmstadt
T +49 6151 42 95 023 · F +49 6151-42 95 02-99
lan@waechter-architekten.de
www.waechter-architekten.de



Fachplaner -

Anlage 3 zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ensingerstraße 4"

Hinweise zum Schutz von Bäumen

§ 1 Zweckbestimmung

Diese Dienstanweisung soll Bäume auf Grundstücken im Eigentum der Stadt Ulm (öffentliche oder private) im Siedlungsbereich schützen.

§ 2 Geltungsbereich

Die Dienstanweisung gilt für alle Abteilungen und Eigenbetriebe der Stadt Ulm, die Baumaßnahmen planen, genehmigen und durchführen sowie für alle Gesellschaften und Personen, die auf städtischen Grundstücken arbeiten oder diese in sonstiger Weise in Anspruch nehmen.

§ 3 Schutzbereich

Der Schutzbereich eines Baumes ist definiert durch

- a) den Kronenbereich zuzüglich 1,5 m und
- b) den Bodenbereich unter der Krone zuzüglich 1,5 m.

In Zweifelsfällen gilt die Festlegung der Abteilung Grünflächen.

§ 4 Regelung

Für alle Vorhaben im Schutzbereich von Bäumen ist vom Vorhabensträger im Rahmen der Grundlagenermittlung eine Bestandserhebung (Lage, Kronendurchmesser und Höhe des Wurzelhalses) zu fertigen und der Abteilung Grünflächen vorzulegen. Die Abteilung Grünflächen entscheidet über erforderliche Erhaltungsmaßnahmen. Die dafür anfallenden Kosten sind vom Vorhabensträger zu übernehmen. Für den Fall einer Entfernung oder einer wesentlichen Schädigung des Baumes ist eine Ausgleichszahlung nach vorausgegangener Wertermittlung zu leisten. Die Ausgleichszahlung ist zweckgebunden für die Anpflanzung von Bäumen in der Innenstadt zu verwenden.

§ 5 Zustimmungsvermerk

Vorhaben, die im Schutzbereich von Bäumen wirken, dürfen nur mit dem Zustimmungsvermerk der Abteilung Grünflächen durchgeführt und genehmigt werden.

§ 6 Kontrolle

Die Abteilung Grünflächen ist beauftragt, die im Zustimmungsvermerk festgesetzten Auflagen zu kontrollieren. Wird ohne Zustimmung oder abweichend von einer Zustimmung der Abteilung Grünflächen ein Vorhaben ausgeführt, so kann die Abteilung Grünflächen die sofortige Einstellung der Baumaßnahme anordnen.

§ 7 Regelung für Dritte

Werden Flächen nach § 2 von anderen Vorhabensträgern in Anspruch genommen, wird die Erlaubnis bzw. Gestattung hierzu von der zuständigen Abteilung mit Auflagen i.S. von §§ 3 bis 6 erteilt.

Die Abteilung Grünflächen erhält eine Mehrfertigung der Erlaubnis/Gestattung.

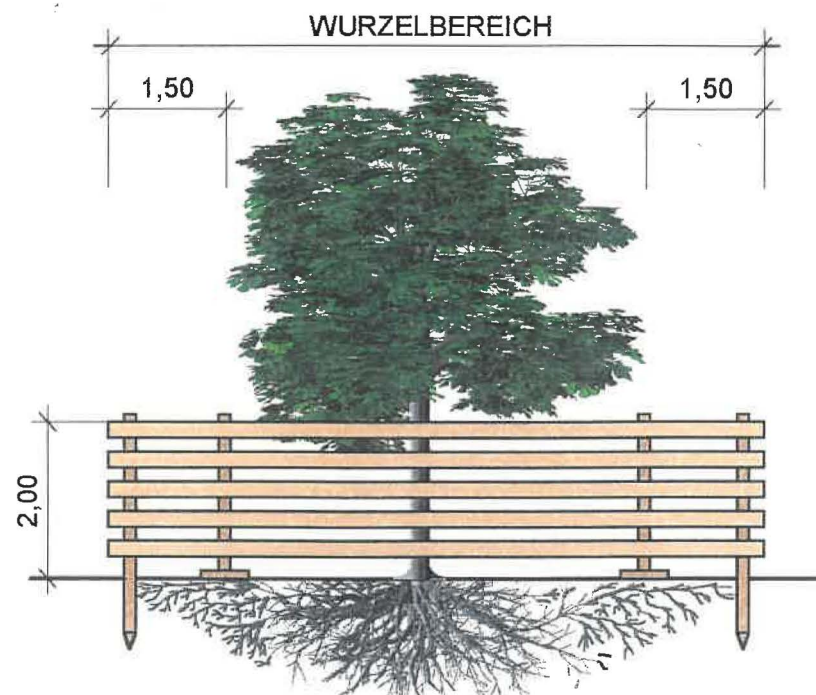
§ 8 Wirkung

Die Dienstanweisung tritt am Tag der Unterzeichnung in Kraft.

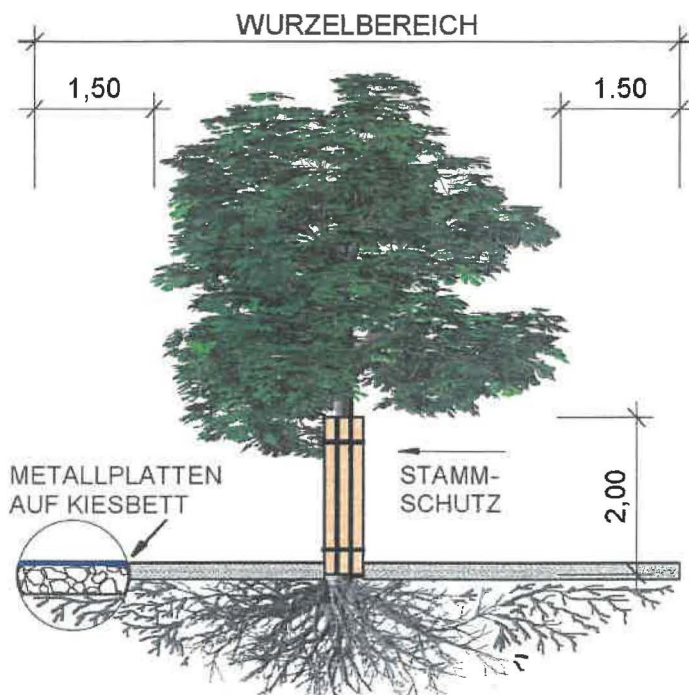
Baumschutz auf Baustellen

AUTOR: ARBEITSKREIS STADTBÄUME, GARTENAMTSLEITERKONFERENZ IM DEUTSCHEN STÄDTETAG

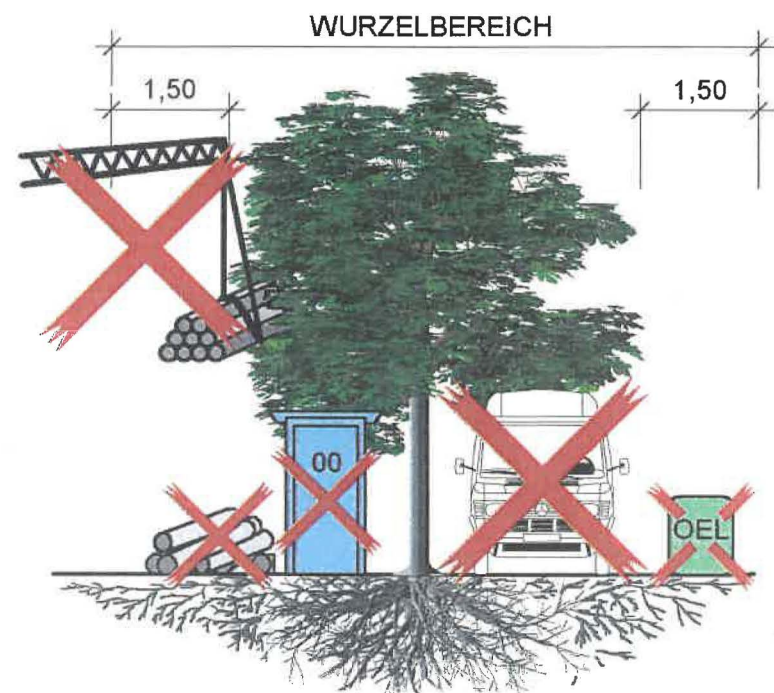
NOVEMBER 2001



WURZELSCHUTZ
DURCH ZAUN

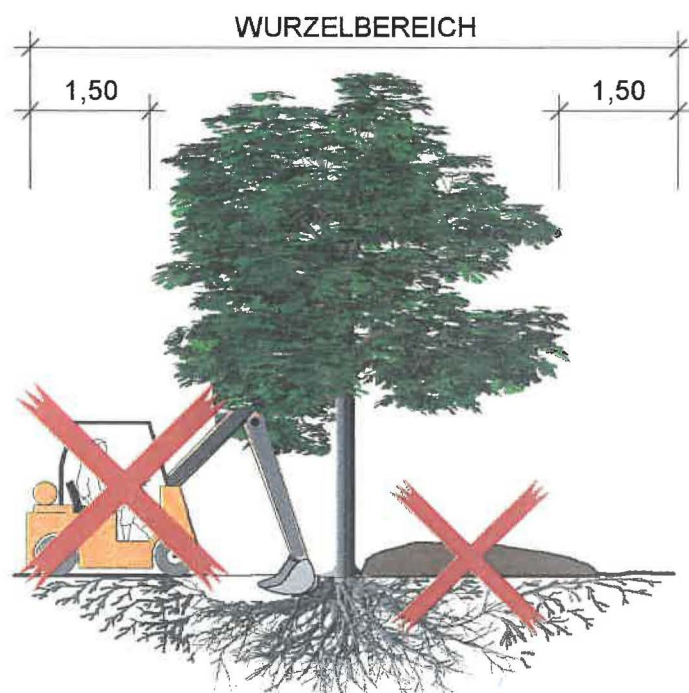


WURZELSCHUTZ
DURCH LASTVERTEILUNG



NICHT BEFAHREN
NICHT ABLAGERN:
- TREIBSTOFFE, CHEMIKALIEN
- BAUMATERIALIEN
- BAUSTELLENEINRICHTUNG
SCHWENKBEREICH BEACHTEN

WICHTIG:
DIN 18920
RAS -LP4



KEIN BODENABTRAG
KEINE AUFSCHÜTTUNG
NICHT VERDICHTEN
KEINE LEITUNGSVERLEGUNG!
KRONE SCHÜTZEN

INFORMATION:
Stadt Ulm-Abteilung Grünflächen
Münchner Str. 2 89073 Ulm
Tel. (0731) 161-6701
Fax (0731) 161.1640