

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Griesgasse - Blaukanal“

zwischen

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

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

und

**der Bauherrengemeinschaft Wiley-Süd GbR, vertreten durch ulmer heimstätte eG,
Söflinger Straße 72, 89077 Ulm**

vertreten durch Herrn Christoph Neis
im folgenden „Vorhabenträgerin“ genannt

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung von zwei Wohngebäuden auf den Grundstücken Griesgasse 54 - 58.

Auf Grund der Änderung der Art der baulichen Nutzung und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gegenüber dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan 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. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Bauherrengemeinschaft Wiley-Süd GbR, vertreten durch die ulmer heimstätte eG zum Neubau von zwei Wohngebäuden.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Griesgasse - Blaukanal“, Plan Nr. 160/ 105.

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Griesgasse - Blaukanal“, Plan Nr. 160/ 105 vom 26.10.2010 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen 2.1 - 2.7; Übersichtsplan, Grundrisse, Ansicht)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Die im Plangebiet befindliche, aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle wird abgebrochen und auf der freiwerdenden Fläche sowie der angrenzenden unbefestigten Parkplatzfläche 2 Geschosswohnungsbauten errichtet. Die beiden Baukörper erhalten 4 Geschosse sowie ein zurückgesetztes Staffelgeschoss. Die beiden Gebäude werden aufgeständert. Zulässig sind nur Wohngebäude. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit der Zufahrt von der Griesgasse aus bereitgestellt.

Im Süden des Plangebietes ist eine öffentliche Freifläche vorgesehen, die sich parallel zum Blaukanal bis an den Rand des nördlich angrenzenden, geschützten Grünbestandes erstreckt. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche soll zukünftig ein Fußweg verlaufen, der zu einem späteren Zeitpunkt eine Verbindung zwischen Griesgasse und Einsteinstraße ermöglichen soll.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke: Flurstücke Nr. 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 223/1, 224 und 284 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 201 (Griesgasse) der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen.

Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der detaillierten Beschreibung des Vorhabens und auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen. Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Farbigkeit, Freiflächengestaltung), wie mit der Stadt einvernehmlich abgestimmt, umgesetzt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Bauantrag und den Maßgaben dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, binnen 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Bauantrag zu stellen und innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertig zu stellen. Sollten unvorhergesehene Verzögerungen, etwa infolge archäologischer oder denkmalschutzrechtlicher Befunde auftreten, können die Vertragspartner in Absprache die genannte Frist verlängern.
- (3) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt nach §12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten übertragen wird. 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 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 Gestaltung der baulichen Anlage

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Detaillierung der Fassaden, die Dachgestaltung, die Materialität sowie Farbgestaltung mit der Stadt rechtzeitig und einvernehmlich abzustimmen.
- (2) Spätestens zum Bauantrag ist der Stadt ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen. Der Plan umfasst auch die öffentlichen Flächen entlang des Blaukanals.

§ 6 Grundstückserwerb

- (1) Der Erwerb, der für die Bebauung notwendigen Flächen durch den Vorhabenträger, ist in eigenen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.
- (2) Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen sind der Stadt unentgeltlich und kostenfrei zu übertragen.

§ 7 Grünflächen / Artenschutz

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die angrenzende öffentliche Grünfläche während der Bauphase nach Vorgaben der Stadt, vertreten durch die Abteilung Grünflächen, von Beschädigung zu schützen. Insbesondere sind erhaltenswerte Bäume nach den Hinweisen der Stadt Ulm zum Schutz von Bäumen, der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4) sowie Gehölze in der geplanten öffentlichen Grünfläche und im Uferbereich des Blaukanals vor Beeinträchtigungen zu schützen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu einer abschließenden Kontrolle vor Abriss von Gebäuden und der Entfernung von Bäumen auf Fledermäuse und zum Umhängen des Vogelnistkastens am Birnbaum in die Gehölze der Blau. Die Arbeiten werden von einer fachlich qualifizierten Person durchgeführt.
- (3) Für Bäume, welche durch die Baumaßnahme entfallen sollten oder geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch, in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen) eine Erstzahlung zu erfolgen.

§ 8 Denkmalschutz

- (1) Die Vorhabenträgerin ermöglicht dem Landesamt für Denkmalpflege die archäologische Begleitung der Erdarbeiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig anzuzeigen.
- (2) Mit der weiteren Durchführung der geplanten Baumaßnahme kann die Vorhabenträgerin erst beginnen, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen worden sind.

Teil IV Kostentragung

§ 9 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Sollten durch das Vorhaben Sicherungsarbeiten oder ein Verlegen von Leitungen erforderlich werden, sind diese durch die Vorhabenträgerin zu tragen.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen, für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche (Planie, Mutterbodenauftrag und Raseneinsaat) sowie für die durch die Baumaßnahme veranlasste Aufweitung der Griesgasse, wie im Bebauungsplan dargestellt. Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wieder herzustellen. Die Materialität ist mit der Stadt abzustimmen.
- (4) Die Beitragspflicht nach der Satzung über Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

Teil V Schlussbestimmungen

§ 10 Bindung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Griesgasse - Blaukanal“, Plan Nr. 160/ 105 (Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 11 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 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.

§ 12 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.

§ 13 Rechtsnachfolge

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

§ 14 Form, Ausfertigungen

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

§ 15 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.

§ 16 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 BW genehmigt wird.

Für die Stadt

Für die Vorhabenträgerin

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift