

**Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Ziegelländeweg – Beim Oberen Donauturm Nr. 144/25“**

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

(nachfolgend „Stadt“ genannt)

vertreten durch Herrn Volker Jescheck

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

**und**

**die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH, 89077 Ulm**

(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)

vertreten durch Herrn Christian Bried

Geschäftsführer

**schließen folgenden Vertrag:**

## **Präambel**

Im Plangebiet ist die Errichtung eines privaten Akademiegebäudes vorgesehen. Vorhabenträgerin des Projektes ist die Gemeinnützige Gesellschaft zur Förderung der Kommunikation mbH, Kölner Straße 7, 70376 Stuttgart. Die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH (PEG) wurde als Generalübernehmerin mit der Betreuung des Vorhabens beauftragt und ist Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB bzw. Vorhabenträgerin in diesem Vertrag.

Im Plangebiet bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 144/9 "Baulinienplan Ziegelländeweg" und Nr. 144/20 "Schillerstraße – Arsenalstraße" mit unterschiedlichen Festsetzungen. Auf Grund der Überbauung von öffentlichen Grünflächen sowie der Erhöhung der Geschoszahl muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB für das Projekt erfolgen.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung für den Neubau der Akademie für Kommunikation sowie die Neugestaltung der angrenzenden öffentlichen Freiflächen im Plangebiet.

## **Teil I – Allgemeines**

### **§1 Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben einer privaten Akademie auf den Grundstücken Flst.-Nr. 529/2, 530/1, 530/3, 530/4, 2443 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 529/1, 530/2, 530/5 und 1856 (Ziegelländeweg) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm“ eine Hochschule für Kommunikation für die Ausbildung von Studenten zu errichten.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegelländeweg – Beim Oberen Donauturm“, Plan Nr. 144/25 (siehe Anlage 1).

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind
  - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelländeweg – Beim Oberen Donauturm“; Plan Nr. 144/25 vom 25.10.2010 (Anlage 1)
  - Vorhaben- und Erschließungsplan: (Grundrisse, Ansichten, Animation) des Architekturbüros Nething Generalplaner vom 25.10.2010 (Anlage 2)
  - Umgriff der Erschließungsanlagen (Anlage 3)
  - Freiflächengestaltungsplan (Anlage 4)
  - Straßenbeleuchtung Stadt Ulm, Vorgaben Technische Ausführung (Anlage 5)
  - Bürgschaftsurkunde (Vordruck Bürgschaft für Vertragserfüllung und für Mängelansprüche (Anlage 6)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 6 vollständig vorliegen.

## Teil II – Vorhaben

### § 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde im Herbst 2009 ein Gutachterverfahren mit 8 Architekturbüros von der Vorhabenträgerin durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros Nething Generalplaner, Ulm, wurde dabei als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt. Das vorliegende Vorhaben wurde mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abgestimmt.

Der Neubau ist als flache, 3-geschossige Bebauung mit einer differenzierten Baukörperausbildung und einer gestalterischen Betonung zum Donauufer vorgesehen. Das Gebäude wird zur Donau gestaffelt mit einem 1-geschossigen zentralen Eingangsbereich und einem 2 - 3-geschossigen, zurückgesetzten Hauptbaukörper ausgebildet. Der 2-geschossige Gebäudeteil weist 2 Innenhöfe zur Belichtung der Seminarräume auf. Die Bebauung fügt sich in die bestehende Geländetopographie so ein, dass die relativ große Baumasse nur im Bereich des Hauptbaukörpers deutlich in Erscheinung tritt.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt sowohl vom Ziegelländeweg über eine Freitreppe entlang der Westseite des Gebäudes sowie über den bestehenden Erschließungsweg Fl.St. Nr. 530/2. Die Freitreppe bildet ein wesentliches Gestaltungselement der Bebauungskonzeption. Das unter Denkmalschutz stehende Relikt der ehemaligen Bundesfestungsmauer wird dabei in die Gestaltung der Freitreppe mit einbezogen.

Die Erschließung für den Pkw Verkehr erfolgt von der Schillerstraße über den bestehenden Weg Flst. Nr. 530/2 mit einer Wendepalte. Der Wendebereich wird dabei so dimensioniert, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann.

Die baurechtlich notwendigen ca. 30 Stellplätze werden auf dem Grundstück des 2. Bauabschnitts vorübergehend als oberirdische Stellplätze hergestellt. Bei einer Realisierung des 2. Bauabschnitts werden alle nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem 2. Bauabschnitt vorgesehen. Die Erschließung der Stellplätze wird durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger von der Wendepalte aus gesichert. Über dieses Geh- und Fahrrecht werden auch die nördlich der Akademie liegenden Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches erschlossen.

Die geplante Bebauung greift den bestehenden Höhenunterschied vom Ziegelländeweg zum höher gelegenen Baugrundstück mit einem 1-geschossigen Gebäudeteil als Übergang zum 3-geschossigen Hauptgebäude auf. Das 1-geschossige Bauteil weist eine Höhe von ca. 5,5 m und das 3-geschossige Hauptgebäude eine Höhe von ca. 14,5 m über dem angrenzenden Niveau des Ziegelländeweges auf.

Die Flächen im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches werden als öffentliche Grünflächen gestaltet. Innerhalb dieses Bereiches werden die bestehenden Einrichtungen der SWU und der FUG (Pumpstation) in der Grünfläche als Flächen für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan gesichert. Die bestehenden öffentlichen Stellplätze östlich der Bahnunterführung werden aufgelassen.

### § 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrags und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
- (2) Sie wird innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Bekanntmachung des Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 3 Jahren nach Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertig stellen. Sollten unvorhergesehene Verzögerungen, etwa infolge archäologischer oder umweltrelevanter 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.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. 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.
- (5) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.

## **Teil III Besondere Regelungen**

### **§ 5 Gestaltung**

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt. Die aktuellen Zeichnungen (Anlagen 2) werden Bestandteil des Durchführungsvertrages. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden sowie deren Materialität und Farbgebung mit der Stadt rechtzeitig abzustimmen. Abweichungen von gestalterischen Vereinbarungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

### **§ 6 Grundstückserwerb**

- (1) Die Vorhabenträgerin schließt mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, einen eigenen notariellen Vertrag, in dem die Modalitäten des Grunderwerbs durch die Vorhabenträgerin geregelt sind.

### **§ 7 Öffentliche Erschließung**

- (1) Art und Umfang der Erschließungsanlagen

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen umfasst folgende Bereiche:

- a) die Herstellung des Verkehrsberuhigten Bereiches von der Schillerbrücke bis einschließlich der Wendepalte (siehe Anlage 3)
- b) die Herstellung der Zufahrt für die zurückliegenden Grundstücke (Geh- und Fahrrecht) von der Wendefläche bis zum Ende des Geltungsbereichs
- c) Für die in a) und b) genannten Erschließungsanlagen die erforderlichen Beleuchtungsanlagen (siehe Anlage 5) und Straßenentwässerungsanlagen nach Vorgaben der Stadt Ulm

- (2) Herstellung der Erschließungsmaßnahmen

- a) Die Stadt ist Eigentümerin des geplanten verkehrsberuhigten Bereiches und überträgt die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Durchführungsvertrages auf den Vorhabenträger und gestattet die Ausführung der Arbeiten. Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung und Durchführung der in (1) genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet entsprechend den sich in (3) ergebenden Vorgaben.

b) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 7 (1) a) bei Vorliegen der in (7) genannten Voraussetzungen in ihre Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

### (3) Fertigstellung der Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus den von der Stadt genehmigten Ausführungsplänen ergibt.

Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat der Vorhabenträger dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurück zu treten.

### (4) Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

a) Die Ausführungsplanung für die aufgeführten Erschließungsmaßnahmen ist spätestens 3 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. Der Vorhabenträger errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.

b) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurarbeiten (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 7 Abs. 1 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger auf seine Rechnung entsprechend fachlich qualifizierte Büros, die Gewähr für technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bieten. Die Auswahl der Büros ist mit der Stadt abzustimmen.

c) 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 den jeweils zuständigen Leitungsträgern.

d) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauleistungen auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), Teil B und C ausführen zu lassen. Die Leistungsverzeichnisse sind vor deren Ausgabe zur Ausschreibung mit der Stadt abzustimmen. Die Vergabe der Bauleistungen darf nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Firmen erfolgen und bedarf der Zustimmung durch die Stadt.

e) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt der Vorhabenträger den jeweils beteiligten Abteilungen der Stadt für die Bauüberwachung und Abnahme 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.

f) Der Vorhabenträger beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

### (5) Baudurchführung

a) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Ver-

tragsgebiet sowie die erforderliche Verlegung der bestehenden Leitungen so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

b) Die Erschließungsanlagen wie in den genehmigten Ausführungsplänen dargestellt und beschrieben, sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.

c) Für die Herstellung der Straßenbeleuchtung gelten Vorgaben zur technischen Ausführung der Stadt Ulm.

d) Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen bedarf der Zustimmung durch die Stadt. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Stadt 3 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Die erforderlichen Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen.

e) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsmäßige Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die Beseitigung festgestellter Mängel in angemessener Frist zu verlangen. Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsergebnisse der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

f) Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen sowie Abschränkungen, Fahrbahnmarkierungen und Verkehrszeichen lässt der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.

## (6) Haftung und Verkehrssicherung

a) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

b) Der Vorhabenträger hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§7 (5) dieses Vertrages) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 3.000.000,-- Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,-- Vermögensschaden nachzuweisen.

## (7) Abnahme

a) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abgenommen. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme.

Stadt und Vorhabenträger einigen sich anschließend auf einen Abnahmetermin, der innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige liegt.

Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen in denen Sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Verjährungsfrist für Mängel. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und bindend, nicht anerkannte Beanstandungen sind zu kennzeichnen.

b) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistungen zu wiederholen.

c) Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 7 (1) dieses Vertrages wird vereinbart, dass die Abnahme erst erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet fertiggestellt sind. Die Stadt kann einer gesonderten Abnahme bereits früher fertiggestellter Anlagen zustimmen.

(8) Gewährleistung und Mängelansprüche

a) Der Vorhabenträger hat der Stadt seine Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu übergeben. Die Leistungen sind frei von Sachmängeln, wenn sie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert und die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

b) Die Frist für die Verjährung der Mängelansprüche richtet sich nach den Regeln der VOB und beträgt 4 Jahre. Sie beginnt mit der einzelnen mangelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt, für mangelhafte Leistungen mit der Abnahme nach der Mängelbeseitigung.

c) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist auftretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach 2 Jahren, gerechnet ab dem Zugang des schriftlichen Verlangens. Nach Abnahme der Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistung eine neue Verjährungsfrist nach VOB.

d) Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist nicht nach und hat der Vorhabenträger dies zu vertreten, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.

e) Nach Abnahme der Erschließungsanlagen und Übergabe der Ausführungs- und Bestandsunterlagen ist für die Dauer der Frist für die Verjährung von Mängelansprüchen eine Bürgschaft in Höhe von 5 v.H. der Bruttobaukosten vorzulegen.

f) Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche gehen etwaige Mängelbeseitigungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

(9) Übernahme der Erschließungsanlagen

a) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn vorher

- die sonstigen vertraglich vereinbarten Nachweise erbracht sind,
- die öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt gesichert sind. Die Erschließungsanlagen gehen nach der Übernahme in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über.

b) Die Stadt bestätigt die Übernahme schriftlich.

c) Die Stadt widmet die in § 7 (1) a) genannten Erschließungsanlagen für den öffentlichen Verkehr. Der Vorhabenträger stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Er erklärt sich ferner damit einverstanden, dass die Stadt die Anlagen zur Abwasserbeseitigung entsprechend den Bestimmungen der Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Abwasserbeseitigung erklärt.

## **§ 8 Grünflächen und Vegetation**

- (1) Im Rahmen der Bauaktivitäten hat der Schutz angrenzender, bestehender und erhaltenswerter Bäume nach den Hinweisen der Stadt Ulm zum Schutz von Bäumen, sowie der 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 im Bereich von Baustellen) zu erfolgen. Für Bäume, welche durch die Baumaßnahme entfallen oder geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch) in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen eine Ersatzzahlung zu erfolgen.
- (2) Die Maßnahmen sind entsprechend des Freiflächengestaltungsplanes (Anlage 4) umzusetzen.
- (3) Ökologischer Baubegleiter  
Es wird ein sog. Ökologischer Baubegleiter beauftragt, die Bauphase zu betreuen und zu kontrollieren.
- (4) Mit dem Vorhaben müssen acht großkronige, alte Laubbäume entfernt werden, drei bestehende Bäume können erhalten bleiben. Als Ersatz werden 20 neue Laubbäume, insbesondere im Bereich der vorübergehend anzulegenden Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches, gepflanzt. Die Ausgleichsfläche ist für den Eingriff in die durch Planfeststellungsbeschluss zur Verbreiterung der Eisenbahnbrücke NBS Stuttgart – Ulm bereits hergestellte Kompensationsfläche entlang der Lärmschutzmauer erforderlich. Als Kompensation dafür wird im Ulmer Norden zwischen der Auffahrt von der Albstraße auf die Stuttgarter Straße eine Fläche bereitgestellt und planungsrechtlich gesichert.

## **§ 9 Denkmalschutz**

- (1) Außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich im Süden der Obere Donauturm und die ihn flankierenden Mauerzüge der ehemaligen Bundes- und Reichsfestung Ulm. Die Festungsanlage wurde 1842 - 1859 mit einem geschlossenen inneren Gürtel und vorgelagerten Forts errichtet. Sie steht als Sachgesamtheit nach §12 Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg (DSchG) als in das Denkmalsbuch eingetragenes Kulturdenkmal besonderer Bedeutung unter Schutz. Dieser Schutzstatus beinhaltet gemäß §15 Abs. 3 DSchG auch den Umgebungsschutz, der besagt, dass "bauliche Anlagen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, (...) nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden" dürfen.

Innerhalb des Plangebietes bestehen folgende Anlagen der ehemaligen Bundesfestung:



- Mauerzug entlang des Ziegelländeweges mit integriertem Tor und Treppenaufgang, ausgehend von der Eisenbahnbrücke nach ca. 30 m in Richtung Nordwesten abknickend und vermutlich im Erdreich weiterführend
- ein ca. 30 m nach Nordwesten verlaufender Mauerzug zwischen Donauturm/Ziegelländeweg und der Bahntrasse nach Friedrichshafen. Zu rechnen ist mit weiteren Resten im Fundamentbereich des ehemaligen weiteren Verlaufs der Mauer in Richtung Nordwesten. Auch Reste des auf alten Abbildungen zu sehenden Eisenbahntores können im Boden erhalten geblieben sein.

Bei jeglicher Neubebauung des Geländes wird neben der Bau- und Kunstdenkmalpflege auch die archäologische Denkmalpflege eingeschaltet, um eventuelle Befunde und Funde aus der Zeit der Bundesfestung und gegebenenfalls auch aus Zeiten früherer Besiedlung entlang der Donau zu sichern, zu dokumentieren und zu bergen.

## **Teil IV Kostentragung**

### **§ 10 Kostenübernahme**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die Neupflanzungen der 20 Laubbäume auf dem Grundstück bzw. für die in § 8 Abs. 4 beschriebene Kompensationsfläche im Ulmer Norden.
- (3) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege (vgl. § 9).
- (4) Kosten für Ökologischen Baubegleiter

## **Teil V Schlussbestimmungen**

### **§ 11 Bindung an den Vorhabenplan**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegelländeweg – Beim Oberen Donauturm“, Plan Nr. 144/25 (siehe Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

### **§ 12 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 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.

### **§ 13 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 und 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.

#### **§ 14 Rechtsnachfolge**

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

#### **§ 15 Form, Ausfertigungen**

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

#### **§ 16 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.

#### **§ 17 Wirksamwerden**

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch

- das Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- die Genehmigung des Vorhabens aus § 3 dieses Vertrages nach § 49 der Landesbauordnung
- das rechtsverbindliche Zustandekommen des Grundstückskaufvertrags (vgl. § 6) zwischen der Stadt als Verkäufer und der Vorhabenträgerin als Erwerber sowie einer Regelung die erforderlichen Über-/Unterbauungsrechte betreffend.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

---

Datum, Unterschrift

---

Datum, Unterschrift