

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Frauenstraße – Neue Straße - Schlegelgasse“

Die Stadt Ulm, Marktplatz 1 (Rathaus), 89073 Ulm,
(nachfolgend „Stadt“ genannt)
vertreten durch Herrn Volker Jescheck
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

und

A. I. 32. Immobilien-Gesellschaft mbH & Co. KG,
Ferdinand-Dünkel-Straße 5, 88433 Schemmerhofen,
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)
vertreten durch Herrn Hans-Jürgen Birk
Prokurist

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der A. I. 32. Immobilien-Gesellschaft mbH & Co. KG auf dem Grundstück Flst.Nr. 26/18 (Frauenstraße 1). Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf diesem Grundstück ein neues Geschäfts- und Wohnhaus zu errichten. Die bestehende Bebauung auf dem Grundstück stammt aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg und wird der Bedeutung dieses Ortes am östlichen Ende der Neuen Mitte weder in städtebaulicher noch in architektonischer Hinsicht gerecht. Zudem ist eine Sanierung der Substanz nach heutigen Standards wirtschaftlich nicht zu leisten. Der Bestand soll daher mit Ausnahme der Kellergeschosse abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Angesichts der Bedeutung des Standorts im Gefüge der Innenstadt wurde im Juni/Juli 2010 ein konkurrierendes Gutachterverfahren unter Beteiligung von fünf Architekturbüros durchgeführt. Die Jury hat den Entwurf des Architekturbüros Braunger/Wörtz Architekten zur Weiterbearbeitung empfohlen. Auf dieser Grundlage hat die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit der Stadt eine Planung erarbeitet, für die nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

Nach Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren und Grundstücksanpassungen soll die Baumaßnahme gemäß den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Bestimmungen dieses Vertrages realisiert werden.

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der A. I. 32. Immobilien-Gesellschaft mbH & Co. KG zur Errichtung eines Geschäfts- und Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 26/18 (Frauenstraße 1), Ulm.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Frauenstraße – Neue Straße – Schlegelgasse“, Plan Nr. 110.6/99 (siehe Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind
 - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frauenstraße - Neue Straße - Schlegelgasse“; Plan Nr.101.1/91 vom 01.09.2011 (Anlage 1)
 - b) Lageplan mit Eintragung der von der Vorhabenträgerin zu erwerbenden Grundstücksflächen sowie der durch das Vorhaben überbauten öffentlichen Flächen vom 25.08.2011 (Anlage 2)
 - c) Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Architekturbüros Braunger/Wörtz Architekten GmbH vom 19.08.2011 (Anlage 3)
 - d) Darstellung der notwendigen Umbaumaßnahmen auf öffentlichen Flächen mit Abgrenzung des durch die Vorhabenträgerin herzustellenden Anpassungsbereichs vom 02.09.2011 (Anlage 4)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 4 vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Mit der Neubebauung des Grundstücks soll die städtebaulich unbefriedigende Situation an dem bedeutenden Gelenkpunkt zwischen Frauenstraße, Neue Straße und Donaustraße behoben und unter Achtung des historischen Kontexts eine dem innerstädtischen Standort angemessene Nachverdichtung erreicht werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zudem die wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks wesentlich verbessert. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung und Revitalisierung dieses innerstädtischen Quartiers am östlichen Rand der Neuen Mitte.
- (2) Der Neubau soll auf den vorhandenen Untergeschossen errichtet werden. Der Entwurf sieht eine Bebauung mit jeweils zwei giebelständigen Häusern zur Frauenstraße und zur Schlegelgasse (Dachneigung 55°) sowie einem 7-geschossigen Eckgebäude mit Flachdach im Kreuzungsbereich Frauenstraße/Neue Straße vor. Diese Baukörper sind durch 2- bzw. 3-geschossige Flachdachbereiche miteinander verbunden. Die Firsthöhe der geplanten Satteldächer liegt bei 497,05 m ü.NN; der 7-geschossige Gebäudeteil an der Ecke Frauenstraße/Neue Straße hat eine absolute Höhe von 502,69 m ü.NN.
- (3) Im 1. Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Gebäudes ist Einzelhandelsnutzung, ab dem 2. Obergeschoss sind Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Wohnungen vorgesehen. Um für die Zukunft eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan weitere kerngebietstypische Nutzungen zugelassen, die den städtebaulichen Zielen für diesen Ort entsprechen: Geschäfts-, Büro-, Dienstleistungsnutzungen; Einzelhandelsbetriebe; Schank- und Speisewirtschaften; Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe; Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Die Einzelhandelsflächen werden gemeinsam über die südöstliche Gebäudeecke erschlossen, die Andienung erfolgt über die Schlegelgasse. Die Erschließungskerne für die darüber liegenden Geschosse werden von der Neuen Straße bzw. von der Schlegelgasse aus betreten. Für die Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie für die Wohnungen werden in der bestehenden Tiefgarage 12 Stellplätze eingerichtet, die über einen Fahrstuhl mit Zufahrt von der Schlegelgasse aus erreicht werden.
- (5) Auf die detailliertere Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrags und den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Sie wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 2 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und 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 Annah-

me 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 - Erschließung

§ 5 Eingriffe in die Erschließungsanlagen

- (1) Das Vorhaben löst umfangreiche Eingriffe in bestehende Erschließungsanlagen aus. Die Durchführung der einzelnen Maßnahmen verteilt sich folgendermaßen:
- a) Rückbau und Entsorgung der infolge der Baumaßnahme Frauenstraße 1 zu entfernenden Straßen-/Gehwegbeläge an der Frauenstraße und der Neue Straße durch die Vorhabenträgerin
 - b) Rückbau und Entsorgung der Verkehrsinsel in der Frauenstraße durch die Stadt
 - c) Eingriffe in die Signaltechnik des Knotens Frauenstraße / Neue Straße zur Verkehrsregelung während der Bauphase durch die Stadt
 - d) Durchführung der notwendigen Vermessungsarbeiten zur Bestimmung der neuen Bordsteinkante durch die Stadt
 - e) Versetzen/Anpassen der Randeinfassung entlang der Frauenstraße und der Neuen Straße inklusive der Straßeneinläufe gemäß dem geplanten Straßenverlauf im Kreuzungsbereich durch die Vorhabenträgerin (vgl. Anlage 4)
 - f) Wiederherstellung der Gehwegflächen entlang der Frauenstraße und der Neuen Straße bis zur neuen Randeinfassung entsprechend der jeweils vorhandenen Materialität durch die Vorhabenträgerin (s. § 19 (3) sowie Anlage 4)
 - g) Planung und Ausführung der Straßenfläche des Verkehrsknotens Frauenstraße/Neue Straße bis zur Gehwegkante durch die Stadt
 - h) Anpassen der Oberflächen in der Schlegelgasse entsprechend der bestehenden Materialität durch die Vorhabenträgerin
 - i) Wiederherstellung des im Zuge der Baumaßnahme entfernten/beschädigten Asphaltbelags in der Frauenstraße bzw. des Ort betonbelags in der Neuen Straße nach Abschluss der Bauarbeiten durch die Stadt.
- (2) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben ist die Verlegung von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich:
- a) Der Leitungsstrang der Telekom in der Frauenstraße kreuzt das erweiterte Baufeld. Dieser Strang versorgt lediglich das zum Abbruch stehende Gebäude Frauenstraße 1 und kann daher aufgegeben werden. Der Anschluss des Neubaus erfolgt an geeigneterer Stelle von der Neuen Straße aus. Dies ist im Rahmen der weiteren Planung mit der Telekom AG abschließend abzustimmen.
 - b) Die bestehende Fernwärmeleitung in der Frauenstraße kollidiert partiell mit den Stützenfundamenten der Arkaden. Die Vorhabenträgerin prüft, ob der Fernwärme-Kanal statisch überbrückt werden kann oder im betroffenen Abschnitt verlegt werden muss. Umfang der Maßnahmen und Termine sind einvernehmlich mit der Fernwärme Ulm GmbH (FUG) abzustimmen.
 - c) Im Gehweg westlich der Frauenstraße liegen Versorgungsleitungen für die Straßenbeleuchtung; diese müssen während der Bauphase gesichert werden, indem sie an den Grubenrand gezogen und im Endausbaustadium unter die Arkaden verlegt werden.
- Die Durchführung der Maßnahmen obliegt der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern.
- (3) Der Stadt obliegt die Planung und Ausführung des über die Maßnahmen aus § 5 (1) hinausgehenden Endausbaustandes des Verkehrsknotens Frauenstraße/Neue Straße.
- (4) Der Vorhabenträgerin obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der

Erstellung der Gebäude erforderlich werden können. Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.

§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin stimmt den Baubeginn für die Herstellung der Erschließungsanlage mindestens 2 Monate im Voraus mit der Stadt ab. Witterungsbedingte Einschränkungen sind bei der Terminierung zu berücksichtigen.
- (2) Die Stadt ist Eigentümerin der neu zu gestaltenden öffentlichen Verkehrsflächen. Sie überträgt Teile der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Regelungen gem. § 5 dieses Vertrags auf die Vorhabenträgerin und gestattet die Ausführung der Arbeiten. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Herstellung und Durchführung entsprechend den Vorgaben dieses Vertrags.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bis zur Gehweg-Außenkante in dem Umfang fertigzustellen, der sich aus den von der Stadt genehmigten Ausführungsplänen ergibt. Die Fertigstellungsfrist gemäß § 4 dieses Vertrages gilt entsprechend.
- (4) 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.

§ 7 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Ausführungsplanung für die in § 5 (1) aufgeführten Erschließungsmaßnahmen ist spätestens 3 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. Die Vorhabenträgerin errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Gehweg-Außenkante auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.
- (2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 5 (1) genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt die Vorhabenträgerin auf ihre Rechnung ein entsprechend fachlich qualifiziertes Büro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bauleistungen an öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der 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. Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden.
- (4) 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.
- (5) Die Vorhabenträgerin stimmt mit der Stadt, Abteilung Vermessung den Zeitplan für die notwendigen Vermessungsarbeiten ab und kündigt mind. 2 Wochen zuvor den Termin an.

§ 8 Baudurchführung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit der Stadt, den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet 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.

- (2) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.
- (3) Die Höhenlage der Gebäude ist mit der Stadt, Abteilung Verkehrsplanung, abzustimmen.
- (4) Der Umbau der öffentlichen Gehwegflächen erfolgt im Rahmen der Hochbaumaßnahmen. Die abschließende Fertigstellung des Kreuzungsumbaus einschließlich des Aufbringens der Deckschicht erfolgt nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen.
- (5) Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung. Der beabsichtigte Baubeginn ist 3 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Die erforderlichen Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen.
- (6) 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 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.

§ 9 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die Vorhabenträgerin für die durch sie ausgeführten Arbeiten die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträgerin haftet dort 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 im öffentlichen Raum während 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 Bäume von der Vorhabenträgerin zu dokumentieren und der Abteilung Grünflächen zur Überprüfung vorzulegen.
Für Bäume, welche durch die Baumaßnahme geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch) in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen eine Ersatzzahlung zu erfolgen.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 9 Abs. 3 dieses Vertrages) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 3 000 000,- Personen- und Sachschaden sowie € 500 000,- Vermögensschaden nachzuweisen.

§ 10 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der durch die Vorhabenträgerin hergestellten Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht ei-

nen Terminvorschlag für die Abnahme. Die 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 beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und bindend; nicht anerkannte Beanstandungen sind zu kennzeichnen.
- (3) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistungen zu wiederholen.

§ 11 Gewährleistung und Mängelansprüche

- (1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt ihre Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu übergeben. Die Leistungen sind frei von Sachmängeln, wenn sie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert und die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Frist für die Verjährung der Mängelansprüche richtet sich nach den Regeln der VOB und beträgt 4 Jahre. Sie beginnt mit der einzelnen mangelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt, für mangelhafte Leistungen mit der Abnahme nach der Mängelbeseitigung.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist auftretenden Mängel auf ihre Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach 2 Jahren, gerechnet ab dem Zugang des schriftlichen Verlangens. Nach Abnahme der Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistung eine neue Verjährungsfrist nach VOB.
- (4) Kommt die Vorhabenträgerin der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist nicht nach und hat die Vorhabenträgerin dies zu vertreten, so kann diese die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen lassen.
- (5) 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, mindestens jedoch 5 v.H. der durch die Muttergesellschaft abgedeckten Sicherheitsleistungen gem. § 21 dieses Vertrags vorzulegen.
- (6) Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche gehen etwaige Mängelbeseitigungs- und sonstige Ansprüche der Vorhabenträgerin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Die Vorhabenträgerin wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 12 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese unentgeltlich in ihre Baulast, wenn vorher die sonstigen vertraglich vereinbarten Nachweise erbracht sind. Die Erschließungsanlagen gehen nach der Übernahme in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über.
- (2) Die Stadt bestätigt die Übernahme schriftlich.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 13 Infrastruktur

- (1) Die Trafostation auf dem zu integrierenden Grundstück Flst.Nr. 26/15 (Schlegelgasse 8) bleibt bestehen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt bzw. den Stadtwerken dauerhaft ungehinderten Zugang zu den technischen Anlagen zu gewähren und notwendige Inspektions-/Wartungsarbeiten zuzulassen.
- (2) Die Straßenbeleuchtung im Bereich Frauenstraße, Neue Straße und Schlegelgasse besteht aus abgespannten Seilleuchten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Seilabspannungen für die Straßenbeleuchtung an der Fassade zu dulden. Während der Bauphase können die abgespannten Seilleuchten in der Neuen Straße prinzipiell verbleiben; müssen einzelne Abspannungen verlegt werden, ist dies frühzeitig mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen. Die Beleuchtung in der Schlegelgasse muss während der Bauzeit entfernt werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in der Schlegelgasse eine provisorische Beleuchtung am Bauzaun einzurichten und zu unterhalten.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, die Arkaden über dem öffentlichen Fußweg während der in der Innenstadt geltenden Beleuchtungszeiträume zu beleuchten. Die Gesamt-Beleuchtungsstärke unter den Arkaden muss mind. 5 Lux betragen. In den späten Nachtstunden (ab 1:00 Uhr) kann die Beleuchtungsstärke um 50 % reduziert werden.
- (4) Die künftige Andienung der geplanten Gebäude erfolgt ausschließlich über die Schlegelgasse.

§ 14 Gestaltung

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt. Die aktuellen Zeichnungen (Anlagen 3) werden Bestandteil des Durchführungsvertrages. Konstruktion und Material der Fassaden werden wie folgt festgelegt:
 - a) Die straßenwirksamen Fassaden werden mit einer Mauervorsatzschalung aus geschlammten Klinkern versehen. Die Fassade ist zu bemustern und mit der Stadt abzustimmen. Die Größe der Musterfläche beträgt mindestens 2 m².
 - b) Fenster und Außentüren sind in Aluminium (matt oder beschichtet) auszuführen.
- (2) Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten die Baukörper an der Frauenstraße und an der Schlegelgasse Satteldächer mit einer Neigung von 55°; diese Baukörper werden durch 2 bzw. 3-geschossige Flachdachbereiche miteinander verbunden. Der profilübergreifende Sonderbaukörper an der Ecke Frauenstraße/Neue Straße erhält ein Flachdach. Für die Gestaltung der Dachlandschaft gilt:
 - a) Satteldächer erhalten eine Biberschwanzdeckung. Die Farbgebung wird im Rahmen der Fassadenbemusterung festgelegt.
 - b) Dachaufbauten und –einschnitte, die nicht bereits durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert sind, sind unzulässig.
 - c) Dachflächenfenster dürfen nur als Einzelfenster eingebaut werden. Der einheitliche Eindruck der Dachfläche darf nicht beeinträchtigt werden. Dachflächenfenster sind in den Baugenehmigungsunterlagen verbindlich darzustellen.
 - d) Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden und Dachflächen sowie deren Materialität und Farbgebung mit der Stadt rechtzeitig abzustimmen. Abweichungen von gestalterischen Vereinbarungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.
- (4) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm die künstle-

rische Oberleitung für die nicht beauftragten Leistungsphasen sowie die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails.

§ 15 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für die drei großen Nutzungseinheiten (UG, EG, 1.OG) ist je 1 Werbeanlage in Richtung Neue Straße, Frauenstraße und Olgastraße (Gebäudevorsprung) zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur in Absprache mit der Stadt zulässig. Die Gestaltung der Werbeanlagen ist mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Lediglich an der nördlichen Seite des Wandvorsprungs in die Frauenstraße können Werbeanlagen im Bereich des 1. und des 2. Obergeschosses angebracht werden.
- (3) Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- (4) Automaten sind nur in Gebäuderücksprünge oder Wandnischen zulässig.

§ 16 Grundstückserwerb/Überbauungsrechte

- (1) Das Vorhaben nimmt im Erdgeschoss einen etwa 3 m breiten Streifen der öffentlichen Verkehrsfläche an der Frauenstraße in Anspruch. Darüber hinaus rückt die Bebauung über die Grundstücksgrenze zur Schlegelgasse sowie zur Neuen Straße geringfügig in den Straßenraum. Die Vorhabenträgerin erwirbt die notwendigen Flächen von der Stadt Ulm.
- (2) Der öffentliche Gehweg entlang der Frauenstraße wird mit Arkaden überstellt. Zudem krägt der Baukörper an der Ecke Frauenstraße/Neue Straße ab dem 1. Obergeschoss in den öffentlichen Straßenraum aus. Die durch Arkaden oder Auskragungen überstellten öffentlichen Flächen bleiben im Eigentum der Stadt.
- (3) Die Vorhabenträgerin schließt mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, einen Vertrag, der die Modalitäten des Grunderwerbs bzw. der Überbauungsrechte regelt. Die zu verhandelnden Grundstücksflächen sind in Anlage 2 dargestellt.
- (4) Die Trafostation der SWU GmbH auf dem angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 26/15 (Schlegelgasse 8) muss erhalten werden und soll in das Bauvorhaben integriert werden. Die Vorhabenträgerin erwirbt die entsprechenden Überbauungsrechte und schließt mit der SWU einen Vertrag, der die Modalitäten zur Einbeziehung der Trafostation in das Vorhaben regelt.

§ 17 Denkmalschutz

- (1) Das Vorhaben liegt innerhalb der historischen Reichsstadt in einem Bereich von hohem archäologischem Interesse. Anhand der Aktenlage ist allerdings davon auszugehen, dass große Teile der archäologisch bedeutsamen Schichten bereits durch die bestehende Unterkellerung zerstört wurden. In ungestörten Randbereichen, insbesondere im Bereich der bislang nicht bebauten Flächen und im Bereich der Arkadenfundamentierung, muss jedoch mit Funden und Befunden gerechnet werden. Vor Baubeginn sind daher folgende Maßnahmen zu treffen:
 - a) Die Vorhabenträgerin ermöglicht dem Landesamt für Denkmalpflege die archäologische Begleitung der Erdarbeiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens drei Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.
 - b) Die Vorhabenträgerin räumt dem Landesamt für Denkmalpflege gegebenenfalls die Möglichkeit zur Fundbergung und Funddokumentation ein.

- (2) Mit den Erdarbeiten darf gegebenenfalls erst begonnen werden, wenn die Kulturdenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen sind. Der Zeitplan ist rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
- (3) Sollten die Voruntersuchungen bzw. die Grabungsergebnisse dies erfordern, bleiben weitere Bestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten.

§ 18 Kampfmittel

Die Vorhabenträgerin hat für die neu zu bebauenden Bereiche beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) eine multipolare Luftbilddauswertung zu beantragen und die sich ggf. daraus ergebenden weiteren Maßnahmen im Benehmen mit dem KMBD durchzuführen.

Teil V Kostentragung

§ 19 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Jeder Vertragspartner übernimmt die Kosten für die zu erbringenden Leistungen gemäß § 5 (1) dieses Vertrags. Ausnahme von dieser Regel ist die Anpassung/Verlegung der Straßenentwässerung: Die Ausführung obliegt gemäß § 5 (1) der Vorhabenträgerin; die hierfür anfallenden Kosten trägt jedoch die Stadt. Für eine nachvollziehbare Abrechnung ist die Straßenentwässerung bei der Ausschreibung als eigenständige Position aufzuführen.
- (3) Die Stadt trägt den Differenzbetrag der Kosten für eine höherwertige Ausführung der Gehwegoberflächen im Vergleich zum Bestand (Vorgriff 2. Bauabschnitt Frauenstraße).
- (4) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für projektbedingte Maßnahmen der Leitungsverlegung gem. § 5 (2) dieses Vertrags.
- (5) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Beleuchtung der geplanten Arkaden im Bereich der öffentlichen Gehwegflächen (Erstellung, Unterhalt und Betrieb).
- (6) Der Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.
- (7) Die Stadt trägt die Kosten für Eingriffe in die Signaltechnik des Knotens Frauenstraße / Neue Straße zur Verkehrsregelung während der Bauphase.
- (8) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend der Vereinbarungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege gem. § 17 dieses Vertrags.
- (9) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle sich ggf. daraus ergebenden Folgemaßnahmen ge. § 18 dieses Vertrags.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 20 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Frauenstraße – Neue Straße - Schlegelgasse“, Plan Nr. 101.1/91 (siehe Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 21 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der sich aus dem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen tritt die Muttergesellschaft der

Vorhabenträgerin, die Activ Immobilien GmbH & Co. KG, Ferdinand-Dünkel-Straße 5, 88433 Schemmerhofen, vertreten durch Geschäftsführer Andreas Dünkel, in Haftung über die Höhe der geschätzten Baukosten mit € 140 000,-- brutto.

- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin tritt die Muttergesellschaft auch für noch offen-stehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag ein.
- (3) Die Sicherheitsleistung nach Absatz 1 und 2 kann durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt freigegeben werden. Sie endet mit der sachmängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen und der Vorlage der Bürgschaft für Mängelansprüche gem. § 11 Abs. 5 dieses Vertrags.
- (4) Der Nachweis über die Haftung durch die Muttergesellschaft nach Absatz 1 und 2 ist der Stadt vor Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan schriftlich anzuzeigen.
- (5) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, vor Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Bank vorzulegen. Diese soll die Bonität der Vorhabenträgerin zum Ausdruck bringen und damit gewährleisten, dass diese materiell in der Lage ist, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

§ 22 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.

§ 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 und Baurecht. Alle im Vertrag genannten, zu erbringenden Informationen und Nachweise sind ihr zuzuleiten.
- (3) Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 24 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.

§ 25 Form, Ausfertigungen

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

§ 26 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.

§ 27 Wirksamwerden

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch

- a) das Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- b) die Genehmigung des Vorhabens aus § 3 dieses Vertrages nach § 49 der Landesbauordnung
- c) das rechtsverbindliche Zustandekommen des Grundstückskaufvertrags (vgl. § 16) zwischen der Stadt als Verkäufer und der Vorhabenträgerin als Erwerber sowie einer Regelung die erforderlichen Überbauungsrechte betreffend.
- d) das rechtsverbindliche Zustandekommen einer Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege über Umfang und Finanzierung der archäologischen Begleitung.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift