

**Durchführungsvertrag**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**"Sedanstraße - Magirusstraße"**

**zwischen**

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

**und**

**Herrn Rainer Neumann,**  
**Molitorstraße 24, 89134 Blaustein**  
(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt)

## Präambel

Der Vorhabenträger, Herr Rainer Neumann, Molitorstraße 24, 89134 Blaustein, beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Firma Top Bauträger GmbH, St.-Nepomuk-Straße 4, 78408 Villingen-Schwenningen, das Gebäude Sedanstraße 124 umzunutzen und um zwei Reihenhauszeilen aufzustocken. Innovatives Konzept ist eine vertikale Nutzungsschichtung als "Haus auf Haus" mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen in Teilen des Sockelgeschosses (UG) und im Erdgeschoss sowie Wohnen ab 1. Obergeschoss.

Entlang der Magirusstraße ist ein 5-geschossiges Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss geplant. Zusammen mit den gegenüberliegenden Gebäuden des Brauerviertels kann der Straßenraum der Magirusstraße räumlich gefasst werden. Im Bereich der Straßenkreuzung entsteht zwischen dem Wohngebäude und dem Bestandsgebäude eine kleine Platzsituation. Ein 4-geschossiger Büro- und Gewerbebau bildet den Abschluss des Plangebietes nach Norden und übernimmt wegbegleitend raumbildende Funktion gegenüber den nördlich gelegenen Flächen.

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Weststadt II". Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) ist daher in alle Abstimmungen einzubinden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen derzeit rechtskräftige Bebauungspläne. Auf Grund der Änderung der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Flächen und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) durchgeführt.

Der Vorhabenträger 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 sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

## Teil I – Allgemeines

### §1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben von Herrn Rainer Neumann, Molitorstraße 24, 89134 Blaustein sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sedanstraße - Magirusstraße", Plan Nr. 147.27 (Anlage 1).

### § 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedanstraße - Magirusstraße", Plan Nr. 147.27 vom 30.01.2012 (Anlage 1)
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten) des Architekturbüros Maurer, Ulm vom 30.01.2012 (Anlagen 2.1 - 2.13)
3. Freiflächenkonzept vom 30.01.2012 (Anlage 3)

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

## Teil II – Vorhaben

### § 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Gebäude Sedanstraße 124 wird umgenutzt und um zwei Reihenhauszeilen aufgestockt. Es erfolgt eine vertikale Nutzungsschichtung mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnen. Entlang der Magirusstraße ist ein 5-geschossiges Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss geplant. Im Norden ist ein 4-geschossiger Büro- und Gewerbebau vorgesehen. Eine Wohnnutzung in den Obergeschossen ist möglich. Im Bereich der Straßenkreuzung entsteht zwischen dem Wohngebäude und dem Bestandsgebäude Sedanstraße 124 eine kleine Platzsituation. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen bereitgestellt.  
Aufgrund der Charakteristik des Umfeldes wird eine Nutzungsmischung angestrebt. Die zulässigen Nutzungen sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke. Schank- und Speisewirtschaften sind nur ohne besondere Betriebseigentümlichkeit möglich. Die unter § 6 Abs. 2 Punkt 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- (2) Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung als Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie auf die als Anlagen 2.1 - 2.13 zu diesem Vertrag vorliegenden Entwurfsdarstellungen (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird verwiesen.
- (3) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Freiraumgestaltung) mit der Stadt und der SAN abgestimmt, umgesetzt.

### § 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der noch zu erteilenden Baugenehmigung und den Maßgaben dieses Vertrages. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu der in § 3 Abs. 1 genannten Nutzung.
- (2) Der Vorhabenträger wird innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen.
- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt nach §12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn sie nicht bis zum 31.12.2015 das Bauvorhaben durchführt.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich sämtliche Leitungsträger im Rahmen einer koordinierten Leitungsplanung frühzeitig einzubinden. Er hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.
- (5) Er verpflichtet sich ferner der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn er die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Ihm ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben kann oder vom Vertrag zurücktreten kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Frist gefährdet ist.
- (6) 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 der baulichen Anlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gestaltung der Fassaden und des Daches hinsichtlich Materialität und Farbgebung rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung mit der Stadt und der SAN abzustimmen.

- (2) Der Vorhabenträger überträgt dem für den Entwurf verantwortlichen Architekturbüro Maurer, Ulm die künstlerische Oberleitung.
- (3) Die Gestaltung der privaten Flächen, insbesondere die kleine Platzsituation im Bereich der Straßenkreuzung, ist mit der SAN und der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen. Spätestens zum Baugenehmigungsverfahren hat der Vorhabenträger einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Als Grundlage liegt dem Vertrag ein Freiflächenkonzept (Anlage 3) bei.
- (4) Am Gebäude Sedanstraße 124 sind Überspannungen der Straßenbeleuchtung befestigt. Der Vorhabenträger gestattet der Stadt weiterhin die Befestigung.

## **§ 6 Denkmalschutz**

Die Vorhabenträgerin ermöglicht dem Landesamt für Denkmalpflege die archäologische Begleitung der Erdarbeiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen.

## **Teil IV Kostentragung**

### **§ 7 Kostenübernahme**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vollzuges dieses Vertrages und die Vermessungs- und Vermarktungsgebühren.
- (2) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen an öffentlichen Flächen notwendig werden.
- (3) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten für Planung und Ausführung der projektbedingten Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (4) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wieder herzustellen.
- (5) Werden öffentliche 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 der Vorhabenträger.
- (6) Der Vorhabenträger trägt ferner die Kosten für durch das Vorhaben bedingte neue Verkehrsbeschilderungen, Straßenbeleuchtung und Markierungen.
- (7) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

## **Teil V Schlussbestimmungen**

### **§ 8 Bindung an den Vorhabenplan**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sedanstraße-Magirusstraße", Plan Nr. 147.27 (Anlage 1) vom 30.01.2012 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

### **§ 9 Finanzierungsbestätigung**

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, vor Bekanntmachung der Satzung über ihre Baumaßnahme eine Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Bank vorzulegen. Diese soll die Bonität des Vorhabenträgers zum Ausdruck bringen und damit gewährleisten, dass dieser materiell in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen.

## **§ 10 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

## **§ 11 Rechtsnachfolge**

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

## **§ 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 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.

## **§ 13 Form, Ausfertigungen**

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

## **§ 14 Unwirksamkeit**

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ 15 Wirksamwerden**

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

Für die Stadt / Datum

Für den Vorhabenträger / Datum