

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Ehinger Tor - Schillerstraße“

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

(nachfolgend „Stadt“ genannt)
vertreten durch Herrn Volker Jescheck
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

und

**die Munk Bauen & Wohnen GmbH,
Adolf-Kolping-Platz 1, 89073 Ulm,**

(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)
vertreten durch Herrn Volker Munk
Geschäftsführer

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Fa. Munk Bauen & Wohnen GmbH auf den Grundstücken Ehinger Straße 22 und Schillerstraße 17 (sog. Scheffler-Areal). Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf diesen Grundstücken ein neues Gebäude für Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Büro- und Wohnnutzung zu errichten. Die bestehende Bebauung auf den Grundstücken stammt aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg und wird der besonderen Lage an der Südost-Seite des Ehinger-Tor-Platzes 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 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Angesichts der städtebaulichen Bedeutung des Projekts wurde im Herbst 2011 ein konkurrierendes Gutachterverfahren unter Beteiligung von drei Architekturbüros durchgeführt. Die Jury hat den Entwurf des Architekturbüros Mühlich, Fink & Partner 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 Fa. Munk Bauen & Wohnen GmbH auf den Grundstücken Ehinger Straße 22 (Flst.Nr. 553/1) und Schillerstraße 17 (Flst.Nr. 553/3), dem sog. Scheffler-Areal in Ulm.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehinger Straße - Schillerstraße“, Plan Nr. 143/91 (siehe Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehinger Straße - Schillerstraße“, Plan Nr. 143/91 vom 20.06.2012 (Anlage 1)
 - b) Lageplan mit Eintragung der durch das Vorhaben überbauten öffentlichen Flächen vom 20.06.2012 (Anlage 2)
 - c) Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Architekturbüros Mühlich, Fink und Partner vom 20.06.2012 (Anlage 3)
 - d) Vordruck Vertragserfüllungsbürgschaft (Anlage 4)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 4 vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Der Entwurf sieht eine Bebauung entlang der Ehinger Straße parallel zur Überdachung der vorgelagerten ÖPNV-Haltestelle vor. Dieser langgestreckte Baukörper mündet in einen Kopfbau an der Schillerstraße, der ab dem 1. Obergeschoss in den Einmündungsbereich der Ehinger Straße hineinragt. Das Gebäude weist entlang der Ehinger Straße sieben Vollgeschosse auf, der Eckbereich Schillerstraße/Ehinger Straße erhält zehn Vollgeschosse.
- (2) Im Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen, ab dem 1. Obergeschoss Büronutzungen vorgesehen. In den oberen Geschossen ist außerdem Wohnnutzung möglich. Da derzeit noch nicht alle Flächen vermarktet sind, wird die zulässige Art der baulichen Nutzungen um die an diesem Standort städtebaulich vertretbare Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO erweitert.
- (3) Die zulässige Gebäudeoberkante des 10-geschossigen Eckgebäudes wird auf eine Höhe von maximal 516,50 m ü.NN festgesetzt, was einer relativen Höhe von etwa 37,30 m entspricht. Die Oberkanten der südwestlich bzw. südöstlich anschließenden Baukörper werden auf eine Höhe von 506,00 m ü.NN bzw. 502,50 m ü.NN begrenzt.
- (4) Die erforderlichen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit voraussichtlich 60 Stellplätzen nachgewiesen; die Zufahrt erfolgt von der Schillerstraße aus. Im Hof können zusätzlich 12 private Stellplätze zu ebener Erde realisiert werden.
- (5) Mit der Neubebauung soll einerseits das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Lage besser ausgenutzt werden; andererseits soll der gründerzeitliche Baublock ergänzt werden und der vorgelagerte Ehinger-Tor-Platz eine urbane Raumkante mit attraktiven Nutzungen erhalten.
- (6) 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) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung des in § 3 beschriebenen Nutzungsspektrums.
- (3) Sie wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 3 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertig stellen. Auf Antrag der Vorhabenträgerin sollen die Fristen durch die Stadt verlängert werden, soweit diese von der Vorhabenträgerin aus einem nicht von ihr zu vertretenden Grund, etwa infolge archäologischer oder umweltrelevanter Befunde, nicht eingehalten werden können.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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 Eingriffe in bestehende Erschließungsanlagen aus. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
 - a) Ausbau und Zwischenlagerung/ ggf. Entsorgung der vorhandenen Gehwegplatten im Bereich der infolge der Hochbaumaßnahme beeinträchtigten Erschließungsanlagen an der Ehinger Straße und an der Schillerstraße durch die Vorhabenträgerin;
 - b) gegebenenfalls Ausbau, Zwischenlagerung und Wiederherstellung des Bordsteins im Bereich des Bauvorhabens;
 - c) Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume bzw. Abdichtung und Schutz der Unterbauungen öffentlicher Verkehrsflächen entsprechend der geltenden Richtlinien nach Abschluss der Hochbauarbeiten durch die Vorhabenträgerin;
 - d) Wiederherstellung der beeinträchtigten Gehwegflächen bzw. Ergänzung neuer Gehwegflächen bis an die künftigen Gebäudekanten (EG) gem. Anlage 3 in der vorhandenen Ausführung und Qualität nach Abschluss der Hochbauarbeiten durch die Vorhabenträgerin; dabei ist eine Überdeckung der Unterbauung von mind. 60 cm einzuhalten;
 - e) Markierungsarbeiten in der Schillerstraße für eine Aufstellfläche vor der Garagenzufahrt des Neubaus in Abstimmung mit der Stadt;
 - f) Abbau der von der Baumaßnahme betroffenen Mastleuchten an der Ehinger Straße und erstmalige Herstellung der Beleuchtung in diesem Bereich durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt und der SWU;
- (2) 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 Stadt ist Eigentümerin der wiederherzustellenden bzw. wird Eigentümerin der zu ergänzenden Gehwegflächen. Sie überträgt die 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.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertigzustellen, der sich aus den von der Stadt genehmigten Ausführungsplänen ergibt. 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.

§ 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.
- (2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 5 (1) genannten Erschließungsanlagen beauftragt die Vorhabenträgerin auf ihre Rechnung ein entspre-

chend 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.

§ 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 Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung. 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.
- (4) Die erforderlichen Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen.
- (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 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 einen 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 für die Erschließungsanlagen, mindestens jedoch 5 v.H. der 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 mängelfreien 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.
- (3) Die Unterhaltungspflicht der Stadt erstreckt sich auf die Gehwegoberfläche und deren Unterbauten ab Oberkante Abdichtung der unterirdischen Gebäudeteile.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 13 technische Infrastruktur und Verkehr

- (1) Die Straßenbeleuchtung in der Schillerstraße besteht aus einem Überspannungssystem. Wandanker am Neubau zur Abspannung der Straßenbeleuchtung sind zu dulden und bei der Planung in Abstimmung mit der Stadt und der SWU zu berücksichtigen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei Bedarf Wandanker zur Abspannung von Straßenbahn-Oberleitungen an der Fassade dauerhaft kostenfrei zu dulden und Zugang für Inspektion und Wartung zu gewähren. Dazu sind bereits bei der Planung Stützpunkte für Wandanker konstruktiv und statisch zu berücksichtigen (Zugkraft: ca. 12 kN). Die Details sind im Vorfeld mit den Stadtwerken (SWU-Verkehr) abzustimmen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, die überbauten Gehwegbereiche (Ecke Schillerstraße/Ehinger Tor) während der in der Innenstadt geltenden Beleuchtungszeiträume zu beleuchten. Die Gesamt-Beleuchtungsstärke unter den Auskragungen muss mind. 5 Lux betragen. In den späten Nachtstunden (ab 1:00 Uhr) kann die Beleuchtungsstärke um 50 % reduziert werden.
- (4) Vor der Einfahrt in die Tiefgarage an der Schillerstraße ist eine Aufstellfläche für wartende Fahrzeuge einzurichten. Die Aufstellfläche muss gemäß den im Vorfeld getroffenen Absprachen in der Schillerstraße neu markiert werden.
- (5) Der Parkplatz im Innenhof kann aufgrund der beengten Einfahrtssituation nicht für hochfrequentierte Kundenstellplätze herangezogen werden sondern ist den Mietern/Eigentümern im Haus zuzuordnen.
- (6) Die künftige Andienung der geplanten Gebäude erfolgt ausschließlich über die Schillerstraße.

§ 14 Gestaltung

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt. Die aktuellen Zeichnungen (Anlagen 3) werden Bestandteil des Durchführungsvertrags. Konstruktion und Material der Fassaden werden wie folgt festgelegt:
 - a) Das Gebäude erhält eine Metallfassade. Die Fassade ist zu bemustern und mit der Stadt abzustimmen. Die Größe der Musterfläche beträgt mindestens 2 m².

- b) Fensteröffnungen/verglaste Fassadenelemente erhalten Metallrahmen/-zargen.
- (2) Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten die Baukörper Flachdächer. Diese sind mit Ausnahme der Bereiche für Terrassen und Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen extensiv zu begrünen. Haustechnische Anlagen auf den Dächern sind möglichst zu vermeiden. Sind Anlagen in geringfügigem Ausmaß aus technischen Gründen nur auf dem Dach möglich, sind diese in Abstimmung mit der Stadt in eine geordnete Dachaufsicht zu integrieren.
 - (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 Stellplätze im Hofbereich sind versickerungsfähig auszubilden. Im Hof ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer Baum zu pflanzen.
 - (5) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm die künstlerische Oberleitung für die nicht beauftragten Leistungsphasen sowie die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails.

§ 15 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Einheit ist max. eine Werbeanlage zulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 60 cm auszuführen.
- (3) Werbeanlagen oberhalb der Traufkanten sind nicht zulässig.
- (4) Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- (5) Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

§ 16 Grundstückserwerb/Überbauungsrechte

- (1) Die Grundstücksgrenzen im Geltungsbereich werden entlang der aufgehenden Erdgeschosswände der Neubauten neu gezogen. Das Vorhaben bedarf somit der Grundstücksarrondierung zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung.
- (2) An der Ecke Ehinger-/Schillerstraße sowie im weiteren Verlauf der Schillerstraße werden künftig öffentliche Verkehrsflächen ab dem ersten Obergeschoss durch das Gebäude überragt. Die lichte Höhe zwischen der OK Gehwegfläche und der UK Auskragung muss mindestens 4,50 m, besser aber 4,70 m betragen. Die durch Auskragungen überstellten Erschließungsflächen sind/werden Eigentum der Stadt (vgl. Anlage 2).
- (3) Die Vorhabenträgerin schließt mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, einen gesonderten Vertrag, der die Modalitäten der Grundstücksarrondierung bzw. der Überbauungsrechte regelt. Die zu verhandelnden Grundstücksflächen sind in Anlage 2 dargestellt.

§ 17 Denkmalschutz

- (1) Das Vorhaben befindet sich in der Nähe früherer archäologischer Befunde vorgeschichtlicher Besiedelungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Feuchtbodenhaltung organischer Reste und Hölzer gegeben ist. Zudem könnten Quellen zur Landesgeschichte

angetroffen werden. Vor Baubeginn sind daher die Vertreter der Archäologischen Denkmalpflege am Regierungspräsidium in die Maßnahmen zur Baugrunduntersuchung einzu beziehen.

- (2) Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zu Dokumentation und Probenahme einzuräumen. Sollten die Voruntersuchungen dies erfordern, bleiben weitere Bestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Baden Württemberg.

§ 18 Kampfmittel

Die Vorhabenträgerin hat für die neu zu bebauenden Bereiche beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) eine multipolare Luftbildauswertung 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) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die zu erbringenden Leistungen gemäß § 5 (1) dieses Vertrags.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für projektbedingte Maßnahmen der Leitungsverlegung.
- (4) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Beleuchtung der geplanten Arkaden im Bereich der öffentlichen Gehwegflächen (Erstellung, Unterhalt und Betrieb).
- (5) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.
- (6) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend der Vereinbarungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege gem. § 17 dieses Vertrags.
- (7) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle sich ggf. daraus ergebenden Folgemaßnahmen gem. § 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 „Ehinger Tor - Schillerstraße“, Plan Nr. 143/91 (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 Vorhabenträgerin in Haftung über die Höhe der geschätzten Baukosten mit € 110 000,-- brutto durch Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland anerkannten Bank- oder Versicherungsinstituts.

- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offestehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist auf dem Vordruck der Stadt auszustellen (Anlage 4).
- (4) Die Sicherheitsleistung nach Absatz 1 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.
- (6) 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 und der Vorhabenträgerin sowie einer Regelung die erforderlichen Überbauungsrechte betreffend.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift