

**Durchführungsvertrag**  
**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Zinglerstraße – Promenade“**

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

(nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch

Herrn Volker Jescheck

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

und

**die Fa. Munk Wohnen & Bauen GmbH Ulm,**  
**Olgastraße 95, 89073 Ulm**

(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

vertreten durch

Herrn Volker Munk

schließen folgenden Vertrag:

## **Präambel**

Die Fa. Munk Wohnen & Bauen GmbH beabsichtigt, auf den Flurstücken 521/2, 521/3, 521/4, 521/6, 521/7, 521/8, und 521/10, Gemarkung Ulm, Flur Ulm ein Bürogebäude zu errichten. Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erfolgt deshalb durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316), wirksam seit 01.01.2007.

Mit der Umsetzung der Baumaßnahme soll nach Abschluss der notwendigen öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen und Genehmigungsverfahren begonnen werden.

Die Vorhabenträgerin hat nachgewiesen, dass sie zur Realisierung des Vorhabens in der Lage ist.

## **Teil I - Allgemeines**

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand dieses Vertrags ist das Vorhaben der Fa. Munk Wohnen & Bauen GmbH, „Neubau eines Bürogebäudes“.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zinglerstraße - Promenade“, Plan Nr. 110.4/60 (Anlage 1).

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

Bestandteile des Vertrages sind:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zinglerstraße - Promenade“ Plan Nr. 110.4/60 (mit Begründung vom 19.12.2007 (Anlage 1))
2. Lageplan vom 19.12.2007 (Anlage 2)
3. Fassadenansichten vom 19.12.2007 (Anlage 3)

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 3 vollständig vorliegen.

## **Teil II - Vorhaben**

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

- (1) Das Vorhaben umfasst die Neuerrichtung eines fünfgeschossigen Bürogebäudes auf den Flurstücken 521/2, 521/3, 521/4, 521/6, 521/7, 521/8, und 521/10, Gemarkung Ulm, Flur Ulm. Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der detaillierten Beschreibung des Vorhabens wird verwiesen.

### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Die Fa. Munk Wohnen & Bauen GmbH (nachfolgend Vorhabenträgerin) verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Sie wird spätestens 6 Monate nach Erteilung der vollständigen Baufreigabe mit dem Vorhaben beginnen und innerhalb einer Frist von zwei Jahren das Vorhaben fertig stellen. Sollten unvorhergesehene Verzögerungen,

etwa infolge archäologischer oder denkmalschutzrechtlicher Befunde, auftreten, können die Vertragspartner in Absprache die genannten Fristen verlängern.

- (3) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt Ulm nach § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan aufheben soll, wenn sie nicht innerhalb der vorstehend genannten Fristen das Bauvorhaben durchführt.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt Ulm unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Ihr ist bekannt, dass die Stadt Ulm 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.
- (5) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt Ulm geltend gemacht werden.

### **Teil III Besondere Regelungen**

#### **§ 5 Denkmalschutz**

- (1) Der Bebauungsplan-Geltungsbereich betrifft einen Teil der Bastion Regimentsschultheiß, welche Teil der Pfalz- und Stadtbefestigung Ulm, Sachgesamtheit gem. § 2 DSchG ist. Diese Sachgesamtheit erfüllt die Kriterien eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG. Die Entscheidung über Maßnahmen an Kulturdenkmalen wird im denkmalschutzrechtlichen Verfahren getroffen.

#### **§ 6 Umweltschutz**

- (1) Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgesehenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind mit der Wiedernutzung einer brachgefallenen Fläche und der Größe des Plangebietes von 1.326 m<sup>2</sup> erfüllt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind daher nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB als zulässig; ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

#### **§ 7 Freiflächen**

- (1) Zur Sicherung der Durchgrünung sowie zur Einbindung und Verknüpfung des Plangebietes mit der Freiraumgestaltung der Grundstücke entlang der Promenade wird eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:  
Am Übergangsbereich zu den Gärten der Grundstücke entlang der Promenade wird eine Fläche für ein Pflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern festgelegt. Innerhalb der Fläche sind 2 hochstämmige Laubbäume ohne Standortfestlegung sowie standortgerechte Sträucher zu pflanzen.  
Festlegung einer Artenliste für Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation.  
Mit den angeführten Festsetzungen zur Grünordnung wird ein Ausgleich für die Entfernung des ca. 30 Jahre alten Bergahorns geschaffen.

#### **§ 8 Verkehrsanlagen**

- (1) Entlang der westlichen Seite ausserhalb des Geltungsbereiches kauft die Stadt von der Vorhabenträgerin einen 0,50 m breiten Streifen, der als Gehwegfläche genutzt werden soll. Die Vermessungskosten übernimmt im Zuge des Kaufes die Stadt.

## **§ 9 Stellplätze**

- (1) Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Erdgeschoss mit einer ebenerdigen Zufahrt von der Zinglerstraße aus. Durch die Hangneigung des Plangebietes liegt die Garage zum Innenbereich komplett im Erdreich. In der Garage sind insgesamt 32 Stellplätze vorgesehen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind zusätzlich 4 ebenerdige Stellplätze für Mitarbeiter mit Zufahrt über die Promenade vorgesehen.

## **Teil IV Kostentragung**

### **§ 10 Kostenübernahme**

- (1) Der Stadt Ulm entstehen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (3) Sollten durch das Vorhaben Sicherungsarbeiten oder eine Verlegung von Leitungen erforderlich werden, sind diese durch die Vorhabenträgerin zu tragen.
- (4) Ferner trägt die Vorhabenträgerin alle Kosten für notwendige Anpassungsarbeiten der öffentlichen Flächen an das Vorhaben.
- (5) Die Beitragspflicht nach der Satzung über Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

## **Teil V Schlussbestimmungen**

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

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zinglerstraße – Promenade Nr. 110.4/60“ unabhängig vom Zeitpunkt dessen Rechtskraft bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

### **§ 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 Ulm geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

### **§ 13 Beiderseitige Verpflichtung**

- (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 Ulm ist die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt,

Baurecht. Alle im Vertrag genannten zu erbringenden Informationen und Nachweise sind der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zuzuleiten.

- (3) Die Stadt Ulm wird, soweit möglich, rechtzeitig alle Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

#### **§ 14 Rechtsnachfolge**

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

#### **§ 15 Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (1) Soweit eine einzelne Vertragsbestimmung nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden sollte, wird dadurch die Gültigkeit des Vertrags im übrigen nicht berührt. Die Beteiligten verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

#### **§ 16 Wirksamwerden**

- (1) Der Vertrag wird wirksam, sobald der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt bzw. eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

-----  
Für die Stadt Ulm  
(Datum, Unterschrift)

-----  
Für die Vorhabenträgerin  
(Datum, Unterschrift)