

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Frauenstraße 34“

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

und

die Ihle Wohnbau GmbH & Co. KG,  
Illerberger Straße 35, 89269 Vöhringen,  
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)  
vertreten durch Herrn Ralf Ihle  
Geschäftsführer

schließen folgenden Vertrag:

## **Präambel**

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Ihle Wohnbau GmbH & Co. KG auf dem Grundstück Flur Nr. 227/49 (Frauenstraße 34) der Gemarkung Ulm.

Auf dem Grundstück Frauenstraße 34 befindet sich seit Ende des zweiten Weltkriegs ein zwei-, in Teilen nur eingeschossiges Gebäudeprovisorium; die ursprünglich viergeschossige Konzeption aus der Zeit des Wiederaufbaus ist nie vollendet worden. Die Eigentümer des Grundstücks beabsichtigen nun, diesen Gebäudetorso abzubrechen und ein neues, der städtebaulichen Situation in der Frauenstraße angemessenes Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Die Vorhabenträgerin hat in enger Abstimmung mit der Stadt einen Gebäudeentwurf entwickelt, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt.

## **Teil I – Allgemeines**

### **§1 Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der Ihle Wohnbau GmbH & Co. KG auf dem Grundstück Flur Nr. 227/49 (Frauenstraße 34) der Gemarkung Ulm.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Frauenstraße 34“, Plan Nr. 110.2/97 (siehe Anlage 1).

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
  - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frauenstraße 34“, Plan Nr. 110.2/97 vom 10.08.2012 (Anlage 1),
  - b) Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Architekturbüros Lee + Mir, Stuttgart vom 10.08.2012 (Anlage 2).
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 und 2 vollständig vorliegen.

## **Teil II – Vorhaben**

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

- (1) Der Entwurf sieht einen winkelförmigen Baukörper mit Doppelgiebel zur Frauenstraße vor. Im Süden bindet der Neubau an die Brandwand des Bestandsgebäudes Frauenstraße 32 an und schließt damit die Baukante. Zum östlich angrenzenden Grundstück Radgasse 2 wird ein Abstand eingehalten, der die Ausbildung eines Hofes unter Einbeziehung der historischen Toranlage ermöglicht.
- (2) Im Erdgeschoss an der Radgasse befinden sich historische Mauerreste, Relikte eines kriegszerstörten Patrizierhauses an gleicher Stelle. Sowohl die Mauern im Erdgeschoss als auch die geräumigen Gewölbekeller im Untergeschoss gilt es zu erhalten und in den Entwurf zu integrieren.
- (3) Das neue Gebäude erhält zwei Satteldächer mit einer Dachneigung von 55°, die giebelständig zur Frauenstraße ausgerichtet sind. Der nördliche Gebäudeteil weist von der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Dachfirst eine Höhe von etwa 22 m auf. Die Traufhöhe des Neubaus nimmt die Traufhöhe des gegenüberliegenden Gebäudes am Ausgang der Radgasse (Frauenstraße 36) auf. Hier sind fünf Vollgeschosse bis zur Traufe zuzüglich eines Geschosses im Dachraum vorgesehen. Der südliche Gebäudeteil orientiert sich in seiner Höhenentwicklung am südlich anschließenden Gebäude Frauenstraße 32 und erreicht eine Firsthöhe von etwa 20 m.

- (4) Im Erdgeschoss ist gemäß der typischen Mischnutzung in den Randbereichen der Ulmer Innenstadt gewerbliche Nutzung zuzüglich der notwendigen Lager- und Sozialräume geplant, in den dem Hof zugewandten Bereichen befindet sich Wohnnutzung. Ab dem 1. Obergeschoss sind Wohnungen vorgesehen. Insgesamt sind 11 Wohneinheiten geplant. Darüber hinaus sind gewerbliche Nutzungen gemäß Nutzungskatalog des Bebauungsplans zulässig. Im Untergeschoss sind Keller- sowie Technikräume geplant.
- (5) Mit der Neubebauung des Grundstücks soll die städtebaulich unbefriedigende Situation im Gefüge der Frauenstraße und der Radgasse behoben und unter Beachtung der historischen Relikte eine dem innerstädtischen Standort angemessene, qualitätvolle Neubebauung hergestellt werden.
- (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 spätestens innerhalb einer Frist von 9 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 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 öffentliche Erschließungsanlagen**

- (1) Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen im Zuge der Bauarbeiten sind nach deren Abschluss von der Vorhabenträgerin auszugleichen und die Erschließungsanlagen in der vormals bestehenden Qualität und Ausführung wiederherzustellen. Die Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt, vertreten durch die Abteilungen Verkehrsplanung und Straßenbau.
- (2) 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.

- (3) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit der Stadt, den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver-/ Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet gegebenenfalls so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

## **§ 6 Baudurchführung**

- (1) Die Höhenlage der Gebäude ist mit der Stadt, Abteilung Verkehrsplanung, abzustimmen.
- (2) Gegebenenfalls erforderliche Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen.
- (3) 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.

## **§ 7 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) 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.
- (2) Vom Tage des Beginns der Arbeiten an öffentlichen Erschließungsflächen 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.
- (3) 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. Im Wurzelbereich muss der Aushub von Hand erfolgen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Zustand der Bäume von der Vorhabenträgerin zu dokumentieren und der Abteilung Grünflächen zur Überprüfung vorzulegen.
- (4) Für Bäume, welche durch die Baumaßnahme geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch) in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen eine Ersatzzahlung zu erfolgen.

## **Teil IV Besondere Regelungen**

### **§ 7 technische Infrastruktur**

- (1) Auf öffentlichem Grund innerhalb des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien und –anlagen der Telekom; ferner besteht ein Schaltschrank im betroffenen Gebiet. Notwendige Schutzmaßnahmen der Leitungsstränge /des Schaltkastens sind mit der Telekom Deutschland GmbH möglichst frühzeitig, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, abzustimmen.
- (2) Die Beleuchtung der angrenzenden Gassen 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.

## **§ 8 Gestaltung**

- (1) Grundlage für die Gestaltung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. Anlage 2 zu diesem Vertrag. Abweichungen von gestalterischen Vereinbarungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden und Dachflächen mit der Stadt rechtzeitig abzustimmen.
- (2) Material und Farbigkeit der Fassaden/Fassadenöffnungen sowie der Dächer sind zu bemustern und bedürfen der Zustimmung der Stadt, vertreten durch die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht.
- (3) Haustechnische Anlagen auf den Dächern sind unzulässig.
- (4) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung des Gesamtprojektes (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm ggf. die künstlerische Oberleitung für nicht beauftragte Leistungsphasen sowie die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails.

## **§ 9 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 Gebäuderücksprünge oder Wandnischen zulässig.

## **§ 10 Denkmalschutz**

- (1) Das Baufeld befindet sich innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt auf der Parzelle eines abgegangenen Patrizierhauses. Von der historischen Bebauung sind noch Kellergewölbe sowie Mauerreste im Erdgeschoss vorhanden. Außerhalb der unterkellerten Bereiche ist mit Fundamentresten des Patrizierhauses sowie Bebauungsresten des Spätmittelalters und der Neuzeit zu rechnen. Daher sind folgende Auflagen zwingend zu beachten:
  - Die historischen Keller sind zu erhalten und in Absprache mit dem Referat Denkmalpflege im Regierungspräsidium Tübingen in den Neubau zu integrieren.
  - Die Gebäudegründung ist anhand von Detailplänen mit den Denkmalschutzbehörden und dem Landesamt für Denkmalpflege im Einzelnen abzustimmen.
  - Der Bodenaushub hat nach Anweisung des Fachpersonals des Landesamts für Denkmalpflege zu erfolgen. Dabei wird der Oberboden auf den überplanten Flächen entfernt und überprüft, ob archäologische Kulturdenkmale durch die Maßnahme betroffen sind.
  - Sind archäologische Kulturdenkmale im Boden erhalten, muss in den überplanten Bereichen eine archäologische Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden.
  - Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

- (2) Der vorgesehene Arbeitsablauf ist rechtzeitig vor Arbeitsbeginn mit der archäologischen Denkmalpflege am Regierungspräsidium abzustimmen, damit die notwendige archäologische Begleitung sichergestellt werden kann.
- (3) Sollten die Voruntersuchungen dies erfordern, bleiben weitere Bestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Baden Württemberg.

### **§ 11 Kampfmittel**

Die Vorhabenträgerin beantragt für die neu zu bebauenden Bereiche beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) eine multipolare Luftbildauswertung und führt die sich ggf. daraus ergebenden weiteren Maßnahmen im Benehmen mit dem KMBD durch.

## **Teil V Kostentragung**

### **§ 12 Kostenübernahme**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrags.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle projektbedingten Maßnahmen an/auf öffentlichen Verkehrsflächen.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.
- (4) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend den Vereinbarungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 10 dieses Vertrags.
- (5) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle sich ggf. daraus ergebenden Folgemaßnahmen gem. § 11 dieses Vertrags.

## **Teil VI Schlussbestimmungen**

### **§ 13 Bindung an den Vorhabenplan**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Frauenstraße 34“, Plan Nr. 110.2/97 (siehe Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

### **§ 14 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.

## **§ 15 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.

## **§ 16 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.

## **§ 17 Form, Ausfertigungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Der Vertrag ergeht als unterzeichnetes Original in je einer Ausfertigung an die Vertragspartner.

## **§ 18 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 Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ 19 Wirksamwerden**

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch

- a) das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- b) die Genehmigung des Vorhabens aus § 3 dieses Vertrags nach § 49 der Landesbauordnung.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

---

Datum, Unterschrift

---

Datum, Unterschrift