

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Griesgasse 21 - 27"

zwischen

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

und

der Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH,
Moltkestraße 4/3, 89077 Ulm
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Wolfgang Eberhardt

Präambel

Die Vorhabenträgerin ist Besitzerin der Grundstücke 255/3, 255/4, 255/5, 255/6 und 255/7, Flur Söflingen, und beabsichtigt, in der Griesgasse 21-27 eine Neubebauung mit einem 3-4 geschossigen Wohngebäude zu erstellen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die bestehenden Wohngebäude innerhalb des Plangebietes abzureißen und die Flächen anschließend mit einem zweispännigen Wohngebäude mit 43 Wohnungen, Innenhof und Tiefgarage neu zu gestalten.

Die Vorhabenträgerin hat das Architekturbüros Braunger Wörtz Architekten beauftragt und erarbeitet in enger Abstimmung mit der Stadt eine Planung, für die nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

Als übergeordnete Planung wurde 2011 der Rahmenplan "Söflinger Straße-Magirusstraße-Griesgasse" durch die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht zur Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers erstellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen derzeit folgende rechtskräftige Bebauungspläne, die in den entsprechenden Teilflächen ihrer Geltungsbereiche geändert werden:

- Bebauungsplan Nr. 160 / 55 in kraft getreten am 04.03.1926
- Bebauungsplan Nr. 160 / 65 in Kraft getreten am 20.07.1959

Die darin getroffenen Festsetzungen können mit dem Neubauvorhaben nicht eingehalten werden. Deshalb wird zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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.

Die Vorhabenträgerin 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.

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

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH, Moltkestraße 4/3, 89077 Ulm sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Griesgasse 21-27", Plan Nr. 160.109 (Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

(1) Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Griesgasse 21-27", Plan Nr. 160.109 vom 31.05.2013 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Perspektiven) des Architekturbüros Braunger Wörtz Architekten, Ulm vom 31.05.2013 (Anlagen 6.1 - 6.10).
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Nach Abriss von 2 Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus in der Griesgasse 21 - 27 (Flst.Nr. 255/ 3-7) ist eine Neubebauung durch ein Wohngebäude mit 43 Wohnungen geplant. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die von Norden von der Griesgasse aus erschlossen wird. Vier Besucherstellplätze werden senkrecht zur Griesgasse im Nordosten des Grundstücks angeboten. Die Bebauung stellt eine zweispännige Anlage dar, bestehend aus einem westlichen und einem östlichen Wohnstrang mit zwei verbindenden Treppenhäusern, die transparent ausgebildet sind und somit einen Durchblick durch den offenen Innenhof bis in den südlichen Garten ermöglichen. Durch die kompakte Bauweise ergeben sich großzügige Grenzabstände zu allen Seiten hin. Das Gebäude erhält drei Vollgeschosse, im vierten Geschoss wechseln sich Penthäuser und Dachterrassen ab und verleihen dem Gebäude eine kleinteilige Struktur, die durch die bewegten Fassaden und Loggien unterstrichen wird.
- (2) Das Vorhaben umfasst zusätzlich die erforderlichen Um- und Ausbauten der öffentlichen Erschließung mit der Verbreiterung der Griesgasse entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, um die Griesgasse auf 7.50 m zu verbreitern. Da im Zuge späterer Umbauarbeiten an der Straße zu einem verkehrsberuhigten Bereich öffentliche Stellplätze errichtet werden sollen, werden die dafür notwendigen Flächen geschaffen und die strukturierenden Baumscheiben mit 4 Bäumen bereits im Vorgriff vorgenommen.
- (3) Entlang der Südgrenze des Vorhabens soll zukünftig ein öffentlicher Geh- und Radweg von 3.50 m Breite parallel zur Grundstücksgrenze verlaufen. Diese mit "Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit" versehene Fläche bleibt den angrenzenden Wohnungseigentümern solange zur Nutzung frei, bis dieser Weg realisiert werden kann. Außerdem muss zu diesem Zeitpunkt von den Bewohnern das angrenzende Pflanzgebot von 1 Meter Breite umgesetzt werden.
- (4) Im Osten der Neubebauung wird auf dem Nachbargrundstück ein Geh- und Radweg realisiert, verlaufend von Nord nach Süd entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Um die Privatsphäre der Bewohner zu sichern und entlang des Radweges eine Baumreihe zu erhalten wird entlang dieser Grenze auf dem Grundstück ein 3 Meter breiter Pflanzstreifen mit Pflanzgebot und 4 Baumstandorten festgesetzt..
- (5) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen - Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Gestaltung der Freibereiche zu den Grenzen hin, Übergänge zu öffentlichen Räumen und öffentliche Erschließungsanlagen - wie mit der Stadt und der SAN abgestimmt, umgesetzt.
- (6) Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung als Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie auf die als Anlagen 6.1 - 6.10 vorliegenden Entwurfsdarstellungen (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird verwiesen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der noch zu erteilenden Baugenehmigung bzw. der Auflagen in einem Kennznisgabeverfahren und den Maßgaben dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich sämtliche Leitungsträger im Rahmen einer koordinierten Leitungsplanung frühzeitig einzubinden.
- (3) Sie wird innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag bzw. ein Kennznisgabeverfahren einreichen und in einem Zeitraum von 2 Jahren nach vollständiger Baufreigabe das Vorhaben fertig stellen. Sollten unvorhergesehene Verzögerungen, etwa infolge archäologischer oder umweltrelevanter Befunde auftreten, können die Vertragspartner in Absprache die genannte Frist verlängern.
- (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 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 Erschließung

§ 5 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen umfasst folgende Bereiche:
 - a) Durch die Baumaßnahme beeinträchtigte Verkehrsflächen sind nach Beendigung der Bauphase im Einvernehmen mit der Stadt wieder herzustellen. Die Vorhabenträgerin ist ausschließlich für Baumaßnahmen im Bereich ihres Grundstücks Griesgasse 21-27 zuständig und zur Kostentragung verpflichtet. Leitungsverlegung und -umlegung sind, soweit sie für die Ver- und Entsorgung der Neubebauung erforderlich sind, von der Vorhabenträgerin durchzuführen.
 - b) Der endgültige Aus- und Umbau der Griesgasse zum verkehrsberuhigten Bereich ist erst im Zuge der weiteren Entwicklung des Quartiers realisierbar. Die an die Stadt abzutretende Verkehrsfläche in der Griesgasse ist wie folgt herzustellen und unentgeltlich an die Stadt zu übergeben: die 4 festgesetzten Bäume im Straßenraum sind in ihrer entgeltigen Lage und in einem ausreichenden Pflanzbeet zu setzen. Die Verkehrsfläche besteht aus einem Asphaltbelag mit ausreichend dimensioniertem Unterbau.
 - c) Die mit "Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit" gekennzeichnete Fläche an der südlichen Grundstücksgrenze ist im Falle einer Realisierung eines Geh- und Radweges durch die Stadt dieser zur Nutzung frei zu machen. In der Zwischenzeit kann die Fläche von den Anwohnern genutzt werden.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.

§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin der neu zu gestaltenden öffentlichen Verkehrsflächen an der Griesgasse und überträgt die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Durchführungsver-

trages auf die Vorhabenträgerin und gestattet die Ausführung der Arbeiten. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Herstellung und Durchführung der in § 5 (1) a+b genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet entsprechend den sich aus § 7 ergebenden Vorgaben.

- (2) Die in § 5 (1) c genannte Fläche "Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit" geht zur Nutzung an die Stadt über, wenn ein durchgängiger Geh- und Radweg von der Magirusstraße zur Brunnengasse umgesetzt werden kann. Die Herstellung übernimmt die Stadt Ulm. In der Interimszeit kann diese Fläche von den Anwohnern als Freifläche genutzt werden.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 5 (1) bei Vorliegen der in § 11 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 7 Fertigstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertigzustellen, die sich aus den von der Stadt (und der SAN) genehmigten Ausführungsplänen ergibt. Die Fertigstellungsfrist gemäß § 4 dieses Vertrages gilt entsprechend.
- (2) Der Umbau der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt im Rahmen der Hochbaumaßnahmen. Die abschließende Fertigstellung einschließlich des Aufbringens der Deckschicht darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen bzw. nach Terminvereinbarung mit der Stadt begonnen werden.
- (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 oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 8 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Ausführungsplanung für die in § 5 (1) a+b aufgeführten Erschließungsmaßnahmen ist spätestens 3 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung und der SAN zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. Die Vorhabenträgerin errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen 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) a+b 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) Für die Verlegung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes erfolgt die Entwurfs- und Ausführungsplanung, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Leitungsträgern. Die Vergabe und Durchführung der Maßnahmen ist in das Vorhaben zur Errichtung der Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern und der Stadt zu integrieren.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen 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.
- (5) 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.

- (6) Die Vorhabenträgerin beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

§ 9 Baudurchführung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit 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 für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.
- (3) Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung und durch die SAN. Der beabsichtigte Baubeginn ist 3 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Die erforderlichen Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen.
- (4) 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.
- (5) Eventuell notwendige Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen sowie Fahrbahnmarkierungen und Verkehrszeichen im Plangebiet lässt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.

§ 10 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die Vorhabenträgerin im Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträgerin haftet 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 und öffentliche Grünflächen in der im Rahmen 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 Bestände von der Vorhabenträgerin zu dokumentieren und der Abteilung Grünflächen zur Überprüfung vorzulegen. Das Errichten von Baustelleneinrichtungen bzw. das Lagern von Baumaterialien in öffentlichen Verkehrs-/ Grünflächen ist nicht gestattet.
- (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.

§ 11 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt, der SAN und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt und der SAN die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Stadt, SAN und Vorhabenträgerin einigen sich anschließend auf einen Abnahmetermin, der innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige liegt. 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.
- (2) 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.
- (3) Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 5 (1) dieses Vertrages wird vereinbart, dass die Abnahme erst erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet fertiggestellt sind. Die Stadt kann einer gesonderten Abnahme bereits früher fertiggestellter Anlagen zustimmen.

§ 12 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 Vertragserfüllungsbürgschaft 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.

§ 13 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese 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.

§ 14 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt spätestens mit der Abnahme der Erschließungsanlagen folgendes kostenfrei zu übergeben:
 - Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat
 - Bescheinigung der Stadt Ulm, Abt. Vermessung über die Einhaltung der Grenzen mit Bestätigung der Schlussvermessung und Abmarkung.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 15 Gestaltung

- (1) Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die Gestaltung der Fassaden und des Daches inklusive der Geländer der Dachterrassen hinsichtlich Materialität und Farbgebung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 6.1 - 6.10) durch Bemusterung rechtzeitig und einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Die Vorhabenträgerinnen beauftragen das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro Braunger Wörtz, Ulm mit der weiteren Planung (mindestens bis Leistungsphase 5 gemäß HOAI) und übertragen ihm die künstlerische Oberleitung.
- (3) Spätestens zum Bauantrag ist der Stadt ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

§ 16 Grundstückserwerb

Der Erwerb, der für die Bebauung notwendigen Flächen durch die Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH ist in einem eigenen notariellen Grundstückskaufvertrag geregelt. Öffentliche Flächen sind nicht betroffen.

Teil V Kostentragung

§ 17 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vollzuges dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen notwendig werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt alle notwendigen Kosten für die Planung und den Bau bzw. Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen, wie in § 5 (1) a+b festgelegt sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

- (4) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf Kosten der Vorhabenträgerin 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 die Vorhabenträgerin.
- (6) Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten für neue Verkehrsbeschilderungen und Markierungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (7) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 18 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Griesgasse 21-27", Plan Nr. 160.109 (Anlage 1) vom 31.05.2013 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte noch zu erteilender Genehmigungen bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 19 Finanzierungsbestätigung

Die Vorhabenträgerin Eberhardt Immobilien GmbH ist verpflichtet, vor Bekanntmachung der Satzung über ihre Baumaßnahme 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 durchzuführen.

§ 20 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 Vorhabenträgerinnen, 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.

§ 21 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.

§ 22 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.

§ 23 Form, Ausfertigungen

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

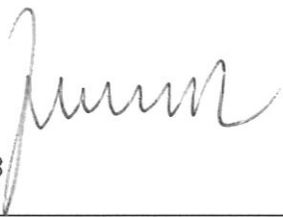
§ 24 Unwirksamkeit

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.

§ 25 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 BW genehmigt wird und die Baugenehmigung Bestandskraft erlangt bzw. nach § 51 LBO BW ein Kennntnisgabeverfahren durchgeführt wurde.

Für die Stadt:

06.06.2013 

Datum, Unterschrift

Für die Vorhabenträgerin:

06.06.2013 

Datum, Unterschrift