

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Wörthstraße 11 - 13“

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

und

1. Frau Karin Roth-Dodel und Herr Markus Roth, Mörikeweg 8 in 88471 Laupheim

(nachfolgend „Vorhabenträger 1“ genannt)
vertreten durch Herrn Markus Roth,

2. Frau Silvia Wille und Herr Martin Wille, ~~Sandtnerstraße 3 in 80339 München~~
neue Adresse: Adolf-Reichwein-Weg 14 in 89075 Ulm

(nachfolgend „Vorhabenträger 2“ genannt)
vertreten durch Herrn Martin Wille,

als Gesamtschuldner

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Neubauvorhaben von Frau Karin Roth-Dodel und Herrn Markus Roth sowie Frau Silvia Wille und Herr Martin Wille auf den Flurstücken Nr. 1756/2 und 1756/6, Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Damit erfolgt die bauliche Neuordnung einer bislang gewerblich genutzten und mit zwei Hallengebäuden überstandenen Fläche. Durch den Abbruch der nicht mehr benötigten Gewerbehallen und der Neuerrichtung zweier Wohnhäuser kann eine dem Standort angemessene bauliche Neuordnung erfolgen. Die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze erfolgt in einer Tiefgarage, die sich über die beiden Flurstücke 1756/2 und 1756/6 erstreckt.

Die Vorhabenträger haben in Abstimmung mit der Stadt einen Gebäudeentwurf entwickelt, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt. Nach Inkrafttreten der Satzung sowie dem Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren soll die Baumaßnahme auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Bestimmungen dieses Vertrages realisiert werden.

Teil I – Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben von Frau Karin Roth-Dodel und Herrn Markus Roth auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1756/2 (Wohnhaus) sowie einer Teilfläche des Flurstücks 1756/6 (Teilbereich Tiefgarage) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm und das Vorhaben von Frau Silvia Wille und Herr Martin Wille auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1756/6 (Wohnhaus) sowie einer Teilfläche des Flurstücks 1756/2 (Teilbereich Tiefgarage) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wörthstraße 11 - 13“, Plan Nr. 143/93 (siehe Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wörthstraße 11 -13“, Plan Nr. 143/93 vom 09.10.2013 (Anlage 1),
 - Vorhaben- und Erschließungsplan mit Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) von Aussicht Architektur, München vom 19.06.2013 (Anlage 2).
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Auf dem Flurstück Nr. 1756/2 (Vorhabenträger 1) sieht die Neubaukonzeption ein Wohngebäude mit vier Vollgeschossen vor. Im südöstlichen Gebäudebereich werden das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss an das südlich vorhandene Bestandsgebäude (2-geschos-sige Halle) des Nachbargrundstücks Flurst. Nr. 1756/11 angebaut.

Das Dach des 2-ge-schossigen Anbaus soll als Terrasse genutzt werden, im südwestlichen und südöstlichen Eckbereich weist das Gebäude Balkone auf. Je Gebäude sind ca. 10 Wohnungen geplant.

- (2) Auf dem Flurstück Nr. 1756/6 (Vorhabenträger 2) sieht die Neubaukonzeption ein Wohngebäude mit vier Vollgeschossen sowie einem zusätzlichen Staffelgeschoss vor, so dass ein Teilbereich als Dachterrasse genutzt werden kann. Zur Gliederung der Fassade, zur Ermöglichung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und als architektonisches Gestaltungselement sind Fassadenvorsprünge vorgesehen, die auch als Balkone und Loggien dienen. Das 3. Obergeschoss und das Dachgeschoss (Staffelgeschoss) werden im Bezug zu den darunter liegenden Geschossen zurückversetzt. Es sind ca. 10 Wohnungen geplant. Zusätzlich ist eine Büronutzung im Erdgeschoss möglich.
- (3) Die erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage mit ca. 36 Stellplätzen, die sich über die beiden Flurstücke 1756/2 und 1756/6 erstreckt, nachgewiesen. Die Tiefgarage ist mit einer separaten Ein- und Ausfahrt an die Wörthstraße angebunden.
- (4) Auf die detailliertere Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.
- (5) Für das Vorhabengebiet wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, mit folgenden zulässigen Nutzungen:
 - Wohngebäude
 - Räume für Büronutzungen und für die Ausübung freier Berufe.
- (6) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassaden- und Freiflächengestaltung) mit der Stadt einvernehmlich abgestimmt und umgesetzt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Maßgaben dieses Vertrages. Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Einhaltung der in § 3 Abs. 5 genannten Nutzungen.
- (2) Er wird spätestens innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag bzw. ein Kenntnissgabeverfahren einreichen.
- (3) Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht in einem Zeitraum von 3 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufrei-gabe fertiggestellt wurde.
- (4) Die Vorhabenträger verpflichten sich sämtliche Leitungsträger im Rahmen einer koordinierten Leitungsplanung frühzeitig einzubinden. Er hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.
- (5) Die Vorhabenträger verpflichten sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn er die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Ihm 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 Besondere Regelungen

§ 5 Privatrechtliche Vereinbarungen

Privatrechtlich wird zwischen Vorhabenträger 1 und 2 die Aufteilung der Kosten hinsichtlich der Herstellung der Tiefgarage und gemeinschaftlicher Flächen geregelt.

§ 6 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Gestaltung der Fassaden hinsichtlich Materialität und Farbgebung rechtzeitig und einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Stadt ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

§ 7 Beweissicherungsverfahren

Die Vorhabenträger verpflichten sich zu einem Beweissicherungsverfahren an den umliegenden Nachbargebäuden.

§ 8 Fernwärme

- (1) Durch das Flurstück 1756/6 verläuft eine bestehende Fernwärmeleitung der FUG, über die die Wohnbebauung „Hofgarten Ulm“, die St. Hildegard-Schule und weitere Gebäude mit Fernwärme versorgt werden. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist für die FUG-Leitung ein Leitungsrecht ausgewiesen.
- (2) Die Fernwärme-Leitung muss während der Bauzeit der Tiefgarage vom Netz getrennt werden und sofort nach deren Fertigstellung der Tiefgaragendecke wieder angeschlossen werden. Die neue Fernwärme-Leitung wird unter der neuen Tiefgaragendecke verlaufen und die Durchfahrt nicht behindern.
- (3) Die Leitungsführung, Planung und Ausführung ist mit der FUG abzustimmen und bautechnisch vom Vorhabenträger zu berücksichtigen. Diese Arbeiten können nur außerhalb der Heizperiode durchgeführt werden (Mai-September).
- (4) Die Fernwärmeversorgung der durch die Maßnahme betroffenen Kunden muss während der Bauzeit der Tiefgarage durch eine provisorische Versorgung über einen Heizcontainer sicher gestellt werden. Geeignete Standorte sind rechtzeitig zwischen Vorhabenträgern, der FUG und der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen.

Teil IV Kostentragung

§ 9 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträger tragen die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vollzuges dieses Vertrages und die Vermessungs- und Vermarktungsgebühren.
- (2) Die Vorhabenträger tragen 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) Die Vorhabenträger tragen alle Kosten für Planung und Ausführung der projektbedingten Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (4) Die Vorhabenträger tragen ferner die Kosten für durch das Vorhaben bedingte neue Verkehrsbeschilderungen und Markierungen.
- (5) Die Kosten für die provisorische Versorgung über einen Heizcontainer gemäß § 8 Abs. 3 werden vom Vorhabenträger übernommen. Grundlage ist das Angebot der FUG vom 10.01.2014. Die von allen Beteiligten angestrebte detaillierte und optimierte Kostenaufstellung ist erst im weiteren Planungs- und Baufortschritt möglich. Regelungen erfolgen in einem eigenen Vertrag zwischen der FUG und dem Vorhabenträger.

- (6) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

Teil V Schlussbestimmungen

§ 10 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wörthstraße 11 - 13“, Plan Nr. 143/93 (Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 11 Finanzierungsbestätigung

Jeder Vorhabenträger ist verpflichtet, für seine Baumaßnahme eine aktualisierte Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Bank vorzulegen. Diese soll die Bonität des jeweiligen Vorhabenträgers zum Ausdruck bringen und damit gewährleisten, dass dieser materiell in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen.

§ 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 eines Vorhabenträgers, der diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig ist, 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.

§ 13 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.

§ 14 Rechtsnachfolge

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

§ 15 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.

§ 16 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.

§ 17 Wirksamwerden

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch

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

Für die Stadt / Datum

Für Vorhabenträger 1 / Datum

Für Vorhabenträger 2 / Datum