

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Walfischgasse 12 und 14“

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

und

die Bauherrengemeinschaft [REDACTED]  
Walfischgasse 12 und 14, 89073 Ulm  
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)  
vertreten durch [REDACTED]  
Eigentümer

schließen folgenden Vertrag:

## **Präambel**

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Bauherrengemeinschaft [REDACTED] zur Neubebauung der Grundstücke FlSt. Nr. 136/3 und 136/4 auf der Gemarkung Ulm.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die bestehenden Gebäude Walfischgasse 12 und 14 abzubauen und in veränderter Form wieder aufzubauen. Die Vorhabenträgerin hat in enger Abstimmung mit der Stadt einen Gebäudeentwurf entwickelt. Dieser Entwurf ist durch das geltende Planungsrecht nicht gedeckt. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung werden daher für das Bauvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, indem ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

## **Teil I – Allgemeines**

### **§1 Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der Bauherrengemeinschaft [REDACTED] zur Neubebauung der Grundstücke FlSt. Nr. 136/3 und 136/4 (Walfischgasse 12 bis 14) auf der Gemarkung Ulm.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Walfischgasse 12 und 14“, Plan Nr. 110.6/100.

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
  - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Walfischgasse 12 und 14“, Plan Nr. 110.6/100 vom 01.04.2014 (Anlage 1);
  - b) Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Architekturbüros Eberhard Groß, Ulm vom 03.04.2014 (Anlage 2);
  - c) Darstellung der notwendigen Flächenarrondierung (Anlage 3).
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 - 3 vollständig vorliegen.

## **Teil II – Vorhaben**

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

- (1) Die Neubebauung sieht zwei Baukörper vor. Der westliche Gebäudeteil weist vier Vollgeschosse bis zur Traufe sowie zwei Dachgeschosse auf. Das Gebäude ist giebelständig zur Walfischgasse ausgerichtet und erhält ein Satteldach mit 50° Neigung.
- (2) Der östliche Gebäudeteil weist drei Vollgeschosse bis zur Traufe und ein Dachgeschoss auf. Entsprechend der angrenzenden Bebauung erhält der Baukörper ein Satteldach in einer Neigung von 45°. Das Erdgeschoss schiebt sich nach Norden über die Baukante der Obergeschosse hinaus in die Hoffläche; dieser Bereich erhält ein Flachdach, das als Terrasse genutzt wird. Das Gebäude ist traufständig zur Walfischgasse ausgerichtet.
- (3) Die beiden Gebäude sind über einen zurückgesetzten, dreigeschossigen Zwischenbau miteinander verbunden, dessen Flachdach ebenfalls als Dachterrasse genutzt wird; die Terrasse ist teilweise überdacht.
- (4) Im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss sind gemäß der typischen Mischnutzung in den Randbereichen der Ulmer Innenstadt Einzelhandels- bzw. Dienstleistungs-/Büronutzungen geplant. In den darüberliegenden Geschossen befinden sich Wohnungen. Insgesamt sind 6 Wohneinheiten als 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Im Untergeschoss sind Lager-, Keller- und Technikräume sowie die Unterfahrt der Parkliftanlage angeordnet.

- (5) Für den westlichen Baukörper wird eine Firsthöhe von ca. 20,30 m über der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe vorgesehen. Der östliche Gebäudeteil weist eine Höhe von ca. 15,40 m über der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe auf.
- (6) Die Ladengeschäfte im Erdgeschoss werden von der Walfischgasse aus erschlossen. Der Zugang des Treppenhauses zur Erschließung der darüberliegenden Geschosse befindet sich in der Ulmergasse. Für beide Gebäudeteile wird je eine Garage für zwei gestapelte Fahrzeuge bereitgestellt, so dass insgesamt 4 Stellplätze nachgewiesen werden können. Die Garagen werden in die Fassade zur Ulmergasse integriert.
- (7) Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine dem innerstädtischen Standort angemessene, qualitätvolle Neubebauung ermöglicht werden. Wesentliche Ziele der Maßnahme sind einerseits die Aufwertung und Revitalisierung dieser innerstädtischen Einzelhandelslage, andererseits die Stärkung des innerstädtischen Wohnens.
- (8) 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 6 Monaten nach Bekanntmachung des Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 2 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. Pflaster-/Plattenbeläge sind durch die Vorhabenträgerin aufzunehmen und zwischenzulagern. Defekte Pflastersteine/Platten sind durch neue, identische Steine/Platten zu ersetzen. Die Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt, vertreten durch die Abteilungen Verkehrsplanung und Verkehrsinfrastruktur.
- (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.

### **§ 6 Baudurchführung**

- (1) Die Höhenlage der künftigen Gebäudezugänge ist an die bestehenden Belagshöhen der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen. Die diesbezügliche Planung ist mit der Stadt, vertreten durch die 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 an öffentlichen Erschließungsanlagen 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 Eingriffe in öffentliche 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.

## **Teil IV Besondere Regelungen**

### **§ 8 technische Infrastruktur**

- (1) In öffentlicher Fläche innerhalb des Planbereichs befinden sich in etwa 60 cm Tiefe Telekommunikationslinien. Eingriffe in diese Linien sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Sollte eine Verlegung der Leitungen bzw. sollten Maßnahmen zu deren Schutz notwendig werden, ist dies rechtzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen.
- (2) In der Walfischgasse sowie in der Ulmergasse befinden sich in ca. 1,00 m Abstand zum geplanten Bauvorhaben Steuerkabel und Stromnetzleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU). Dieser Leitungsbestand ist sowohl während der Abbrucharbeiten, wie auch im Zuge der späteren Neubebauung entsprechend der geltenden Vorschriften und Anweisungen zum Schutz unterirdischer Leitungen so zu sichern, dass keine Schäden an diesen Netzleitungen entstehen.
- (3) Die Straßenbeleuchtung in der Walfischgasse besteht aus einem Überspannungssystem. An den abgängigen Bestandsgebäuden befinden sich zwei Verankerungspunkte; diese müssen an den Fassaden des Neubaus erneut angebracht werden. Die Vorhabenträgerin duldet die genannten Abspannungspunkte und stimmt sich im Vorfeld der Abbruch-/Bauphase rechtzeitig mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Verkehrsplanung, ab.

### **§ 9 Erhalt von Bäumen**

- (3) In der Ulmergasse, unweit nördlich des Baufeldes, befinden sich Bäume im öffentlichen Straßenraum. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese 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.

- (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.

## **§ 10 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 einvernehmlich und rechtzeitig abzustimmen.
- (2) Das Dach erhält eine Deckung aus Tonziegeln im Biberschwanzformat oder in einer vergleichbaren Flachdeckung. Dachgauben werden als Flachdachgauben mit Metalloberfläche ausgebildet. Dacheinschnitte erhalten eine die Form von Dachgauben nachzeichnende, dreidimensionale Einfassung. Die Fassaden werden mit einer Putzoberfläche versehen.
- (3) Material und Farbigkeit der Fassaden/Fassadenöffnungen sowie der Dächer und Dachaufbauten sind zu bemustern und bedürfen der Zustimmung der Stadt, vertreten durch die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht.
- (4) Haustechnische Anlagen auf den Dächern sind unzulässig.
- (5) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung des Gesamtprojektes (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm gegebenenfalls die künstlerische Oberleitung für nicht beauftragte Leistungsphasen sowie die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails.

## **§ 11 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 oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 60 cm auszuführen.
- (3) Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- (4) Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

## **§ 12 Denkmalschutz**

- (1) Das Plangebiet befindet sich innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt. In Bereichen, wo keine modernen, tiefgründigen Bodeneingriffe im Zuge der Nachkriegsbebauung erfolgt sind, ist mit Fundamentresten der Vorkriegsbebauung sowie älteren Bebauungsresten des Spätmittelalters und der Neuzeit, aber auch mit Spuren der früh- und hochmittelalterlichen Besiedlung zu rechnen. Einer Neubebauung des Geländes muss daher eine archäologische Untersuchung und fachgerechte Dokumentation vorausgehen:
  - a. Vor dem Abbruch hat eine Begehung stattzufinden, in der über die weiteren Notwendigkeiten einer fachlichen Dokumentation der Keller entschieden wird.

- b. Der Abbruch hat auf das aktuelle Bodenniveau zu erfolgen. Fundamente und Kellermauern sind vorerst im Boden zu belassen.
- c. Der anschließende Bodenabtrag hat auf Anweisung der 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.
- d. Sind archäologische Kulturdenkmale im Boden erhalten, muss anschließend in den überplanten Bereichen eine archäologische Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden.
- e. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

### **§ 13 Grunderwerb**

Der Neubau weicht sowohl an der Walfischgasse als auch an der Ulmergasse geringfügig vom Verlauf der bestehenden Grundstücksgrenzen ab (Anlage 3). Die Vorhabenträgerin schließt mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, einen gesonderten Vertrag, der die notwendige Grundstücksarrondierung regelt.

### **§ 14 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**

### **§ 15 Kostenübernahme**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrags.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle projektbedingten Maßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen und Ver-/Entsorgungsleitungen.
- (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 die Kosten zur Sicherung von Bäumen im öffentlichen Raum.
- (5) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend den Vereinbarungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 12 dieses Vertrags.
- (6) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle sich ggf. daraus ergebenden Folgemaßnahmen gem. § 14 dieses Vertrags.

## **Teil VI Schlussbestimmungen**

### **§ 16 Bindung an den Vorhabenplan**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Walfischgasse 12 und 14“, Plan Nr. 110.6/100 (siehe Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

### **§ 17 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.

### **§ 18 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 / sachdienlich sind.

### **§ 19 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.

### **§ 20 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.

### **§ 21 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.

## § 22 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.
- c) das rechtsverbindliche Zustandekommen eines Vertrags zur Grundstücksarrondierung (vgl. § 13) zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

---

Datum, Unterschrift

---

Datum, Unterschrift