

**Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Wilhelm-Geyer-Weg – Am Bleicher Hag“**

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

(nachfolgend „Stadt“ genannt)

vertreten durch Herrn Volker Jescheck

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

und

Dritte SÜDEWO GmbH & Co. KG,

vertreten durch die Süddeutsche Wohnen Grundstücksgesellschaft mbH, diese wiederum vertreten durch die Geschäftsführer Dr. Christian Jaeger und Martin Krahl, Katharinenstraße 20, 70182 Stuttgart

(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)

vertreten durch Herrn Dr. Jaeger und Herrn Krahl,
Geschäftsführer

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf dem Grundstück der Deutschen Bahn zwischen dem "Wilhelm-Geyer-Weg" und "Am Bleicher Hag" den Neubau von drei Wohngebäuden mit insgesamt 73 Wohneinheiten. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 1520/2, 1520/3 und 1520/4 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm. Die drei Mehrfamilienhäuser mit drei und vier Vollgeschossen plus Dachgeschoss sind in Flachdachbauweise mit Tiefgaragen geplant.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Mähringer Weg - Am Bleicher Hag" Plan Nr. 152/21 genehmigt durch Erlass vom 30.06.1969 setzt im Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung und Baufenster für drei Hausgruppen in offener Bauweise, sowie ebenerdige Pkw Einstellplätze fest.

Auf Grund der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse, der Ausweisung eines größeren Baufensters für Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise und einer damit verbundenen intensiveren Überbauung des Plangebiets muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch G v. 11.6.2013, BGBl. I S. 1548) erfolgen.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Änderungen insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise in Form von Hausgruppen soll zugunsten einer drei- und viergeschossigen Wohnbebauung plus Staffelgeschoss geändert werden. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherheit zum Bau der drei Geschosswohnungsbauten gewährleisten.

Die Vorhabenträgerin hat den 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.

Teil I - Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand dieses Vertrags ist das Vorhaben der Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH, „Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage“ auf den Grundstücken Flurstück Nr. 1520/2, 1520/3 und 1520/4 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wilhelm-Geyer-Weg – Am Bleicher Hag“, Plan Nr. 152/25 (Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile des Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wilhelm-Geyer-Weg – Am Bleicher Hag“, Plan Nr. 152/25 vom 24. Februar 2015 mit Begründung vom 24. Februar 2015 (Anlage 1).
 2. Vorhaben und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) vom 24. Februar 2015 (Anlage 2)
 3. Bauantrag

- (2) Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgenannten Dokumente Vertragsbestandteil werden, sobald sie erstellt und vom Gemeinderat der Stadt als Satzung beschlossen sind. Als Anlagen 1 und 2 fügen sie diesem Vertrag die Entwürfe der beiden Dokumente bei.

Teil II - Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben umfasst den Neubau von drei Wohngebäuden mit insgesamt 64 Wohneinheiten auf den Grundstücken Flurstück Nr. 1520/2, 1520/3 und 1520/4 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm. Die drei L-förmigen Mehrfamilienhäuser mit drei und vier Vollgeschossen plus Dachgeschoss sind in Flachdachbauweise geplant. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen und wenigen offenen Stellplätzen realisiert. Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie auf den Bauantrag mit der detaillierten Beschreibung des Vorhabens wird verwiesen.
- (2) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen, z.B. Baukörper, Fassadengestaltung und Dachausbildung, wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrags und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Bauantrag.
- (2) Sie wird innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Bekanntmachung des Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 5 Jahren nach Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertig stellen. Sollten unvorhergesehene Verzögerungen, etwa infolge archäologischer, umweltrelevanter oder sicherheitsrelevanter Befunde – wozu auch der Baugrund zählt - oder bei der Bauausführung der Straßenbahnlinie 2 auftreten, hat die Vorhabenträgerin Anspruch darauf, dass die genannte Frist angemessen verlängert wird. Die Stadt wird ihre Zustimmung dazu nur aus wichtigem Grund verweigern.
- (3) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt nach § 2 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Ihr ist bekannt, dass die Stadt Ulm 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.
- (5) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.

Teil III Besondere Regelungen

§ 5 Gestaltung der baulichen Anlage

- (1) Die Gestaltung der baulichen Anlage wurde mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abgestimmt. Der Bauantrag ist Bestandteil des Durchführungsvertrags. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Änderungen frühzeitig mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Die Vorhabenträgerin stellt durch eine angemessene Form der Beauftragung sicher, dass die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicher gestellt ist. Die Stadt legt Wert darauf, dass der Gestaltungseinfluss der mit dem Bauantrag beauftragten Architekten auch in der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 Leitdetails) und in der Bauleitung (künstlerische Oberleitung) gewährleistet ist.

§ 6 Erschließung und Umbau angrenzender Verkehrsflächen

- (1) Der Bau der neuen Straßenbahnlinie 2 hat Vorrang vor allen anderen Vorhaben. Die Stadt hat die Baudurchführung, einschließlich der Ausschreibung und Vergabe der SWU Verkehr GmbH übertragen. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Inbetriebnahme der Straßenbahnlinie 2 wegen der für die Gesamtfinanzierung notwendigen Förderung im Rahmen des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes GVFG in 2018 erfolgen muss. Die Vorhabenträgerin wird daher dafür Sorge tragen, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen bei der Bauausführung der Straßenbahn entstehen.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird ihr Baulogistikkonzept eng mit der Koordinierungsstelle KOST und der Task Force Linie 2 der Stadt Ulm abstimmen. Änderungen dieses Konzepts sind frühzeitig mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen. Ein Anspruch auf Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen für Zwecke der Baustelleneinrichtung besteht nicht. Die Stadt wird der Vorhabenträgerin jedoch auf Grundlage der abgestimmten Baulogistikplanung die Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen für Zwecke der Andienung der Baustelle ermöglichen. Hiervon ausgenommen sind die für die Straßenbahnlinie planfestgestellten Bereiche entlang des Mähringer Wegs.
- (3) Kosten für aus dem Vorhaben resultierende Maßnahmen und Aufwendungen beim Bau der Straßenbahn sowie entfallende Fördermittel auf Grund durch die Vorhabenträgerin verursachter Zeitverzögerungen wegen nicht erfolgter Abstimmungen der Baulogistik gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin. Die Stadt Ulm erstattet nicht Schäden durch Verzögerungen auf Seiten der Vorhabenträgerin, die aus dem Straßenbahnbau resultieren.
- (4) Die Planung für notwendige Anpassungsarbeiten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen an das Vorhaben ist vor Ausführung mit der Abteilung Verkehrsplanung der Stadt Ulm, Tel. 0731/161-6650 abzustimmen.
- (5) Die erforderlichen Eingriffe in die öffentlichen Verkehrsflächen sind vom Vorhabenträger zu erbringen und zu finanzieren. Gleichsam gilt dies für Schäden, die durch die Bauarbeiten an den öffentlichen Flächen entstehen.
Die Standsicherheit der verbleibenden Stützwand ist nachzuweisen und sicherzustellen.

§ 7 Grünflächen und Artenschutz

- (1) Geplante Bäume entlang des Straßenverlaufs müssen einen Kronenansatz von mind. 2,50 m aufweisen.
Geplante Sträucher entlang des Straßen- bzw. Gehwegraums dürfen den angrenzenden öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen.
- (2) Desweiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde, die in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.10 aufgeführten Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und regelmäßig zu pflegen.

Teil IV Kostentragung

§ 8 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Sollten durch das Vorhaben Sicherungsarbeiten oder eine Verlegung von Leitungen erforderlich werden, sind diese durch die Vorhabenträgerin zu tragen.
- (3) Ferner trägt die Vorhabenträgerin alle Kosten für notwendige Anpassungsarbeiten der öffentlichen Flächen an das Vorhaben.
- (4) Die Beitragspflicht nach der Satzung über Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (5) Die Stadt rechnet gegenüber der Vorhabenträgerin die Kosten nachprüfbar ab, sofern die Stadt Leistungen erbringt, die durch die Vorhabenträgerin beauftragt werden.

Teil V Schlussbestimmungen

§ 9 Bindung an den Vorhabenplan

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wilhelm-Geyer-Weg – Am Bleicher Hag“, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 10 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 11 Beiderseitige Verpflichtung

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert und unverzüglich zu unterrichten.
- (2) Ansprechpartnerin 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 Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 12 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 den Eintritt des/r Rechtsnachfolgers/in in den Vertrag schriftlich genehmigt.

§ 13 Form, Ausfertigungen

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

§ 14 Unwirksamkeit

- (1) 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.

§ 15 Wirksamwerden

- (1) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unverändert wie im Entwurf als Anlagen 1 und 2 zu diesem Vertrag dargestellt in Kraft tritt, das Vorhaben aus § 3 dieses Vertrages gemäß dem Bauantrag nach § 58 LBO genehmigt wird und die Baugenehmigung Bestandskraft erlangt hat.

Für die Stadt

Für die Vorhabenträgerin

.....
Datum , Unterschrift

.....
Datum, Unterschrift