

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Stern-gasse - Irrgänge“**

Die Stadt Ulm, Markt-platz 1 (Rathaus), 89073 Ulm,

(nachfolgend „Stadt“ genannt)
vertreten durch Herr Volker Jescheck
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

und

**die Projektesellschaft Loser Wilhelm,
Stern-gasse 17, 89073 Ulm,**

(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)
vertreten durch Herr Oliver Loser und Herr Dieter Wilhelm,
verantwortliche Gesellschafter

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Projektgesellschaft Loser Wilhelm. Innerhalb dieser Gesellschaft haben sich die Firma R.A.N Bauteam GmbH und die Southside Hospitality GmbH & Co.KG zusammengeschlossen mit der Absicht, ihre Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemeinsam neu zu entwickeln. Das bestehende Objekt Stern-gasse 9 (Fa. R.A.N Bauteam) soll abgebrochen und durch den Neubau eines Wohnhau-ses mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ersetzt werden. Das Objekt Irrgänge 5 (Southside Hospitality GmbH) soll in seiner Grundsubstanz erhalten bleiben und baulich ergänzt werden; das Gebäude beherbergt Zimmer und Konferenzräume des benachbar-ten Hotels Stern.

Das Projekt befindet sich an zentraler Stelle im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Wengenviertel“. Ziel der Sanierung ist unter anderem die Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Zu diesem Zwecke soll unter der öffentlichen Fläche des Irrgänge eine Tiefga-rage errichtet werden, welche über die Grundstücke der Projektpartner erschlossen wird.

Das angestrebte Neubauprojekt kann auf der bislang bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB erforder-lich. Der vorliegende Durchführungsvertrag ist verpflichtender Bestandteil des vorha-benbezogenen Bebauungsplans. Kernziel der Festsetzungen ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit einer der zentralen Innenstadtlage angemessenen Be-bauung.

Nach Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren und liegenschaftlichen Ver-träge soll die Baumaßnahme gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Be-bauungsplans und den Bestimmungen dieses Vertrags realisiert werden.

Teil I – Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der Projektgesellschaft Loser Wilhelm zum Zwecke der Neubebauung des Grundstückes Flurstück Nr. 95/1 (Stern-gasse 9) und der Erweiterung/Aufstockung des Gebäudes Irrgänge 5 (Flurstücke Nr. 97/3 und 97/4) so-wie des Neubaus einer Tiefgarage im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Irrgänge (Flurstück Nr. 96) in Ulm. Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stern-gasse - Irrgänge“, Plan Nr. 110.6/103 (siehe Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (2) Bestandteile dieses Vertrags sind
 - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stern-gasse – Irrgänge“, Plan Nr.110.6/103 vom 10.04.2015 (Anlage 1);
 - b) Entwurfsdarstellungen des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan mit Grundrissen, Ansichten, Schnitten) der Architekturwerkstatt Generalplaner GmbH, Ulm vom 31.03.2015 (Anlage 2);
 - c) Lageplan mit Eintragung der von der Vorhabenträgerin zu erwerbenden Grund-stücksflächen sowie der durch das Vorhaben überbauten öffentlichen Flächen vom 10.04.2015 (Anlage 3);

- d) Darstellung der notwendigen Anpassungsmaßnahmen an das Kanalnetz der Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU) vom 05.12.2014 (Anlage 4);
- e) Vordruck der Stadt Ulm zur Vertragserfüllungsbürgschaft (Anlage 5);
- f) Richtlinien der Stadt Ulm bei Bepflanzungen (Anlage 6);

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 6 vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von der Architekturwerkstatt Generalplaner GmbH, Ulm ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet; dieser liegt dem Vertrag als Anlage 2 bei und ist bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Der Bebauungsplan sieht für den Teilbereich des Gebäudes Sterngasse 9 einen zweifach abgewinkelten Baukörper entlang der Sterngasse und des Irrgänge vor. Der nördliche Gebäudeteil (Bereich Sterngasse) weist vier Geschossen bis zur Traufe sowie zwei Geschosse im Dachraum auf und steht traufständig zur Sterngasse. Der Gebäudeteil entlang der Zufahrt zum Irrgänge weist fünf Geschosse bis zur Traufe zzgl. zweier Geschosse im Dachraum auf. Dieser Baukörper steht giebelständig zur Sterngasse und bildet somit den Abschluss des Baublocks an der Ecke Sterngasse/Irrgänge. Die geplanten Satteldächer weisen eine einheitliche Dachneigung von 53° auf. Der rückwärtige Gebäudeteil zum Platzbereich des Irrganges hat drei Geschosse und Flachdach. Zudem wird der auf diese Weise entstehende Innenhof vollflächig eingeschossig überbaut. Im Erdgeschoss des Gebäudes Sterngasse 9 ist gemäß der typischen Nutzungsverteilung in den Randbereichen der Ulmer Innenstadt gewerbliche Nutzung (Einzelhandel) geplant. Im 1. Obergeschoss ist Wohnen vorgesehen, wahlweise sind gewerbliche Nutzungen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Ab dem 2. Obergeschoss ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.
- (3) Das Gebäude Irrgänge 5 wird in seiner Grundsubstanz erhalten, erfährt jedoch eine Vergrößerung des Bauvolumens an seiner Oststeite sowie eine Erweiterung der Trauf- und Firsthöhe. Insgesamt sind hier vier Geschosse bis zur Traufe und zwei Geschosse im Dachraum geplant. Das Gebäude steht traufständig zum Platzbereich des Irrgänge und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von ca 50°. Das Gebäude dient dem benachbarten Hotel Stern als Seminar- und Gästehaus.
- (4) Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit insgesamt 107 Stellplätzen bereitgestellt, die mit getrennter Zu- und Ausfahrt über zwei Autoaufzüge vom Irrgänge aus erschlossen werden. Die Tiefgarage erstreckt sich von den Untergeschossen der geplanten Gebäude Sterngasse 9 und Irrgänge 5 unter die öffentliche Verkehrsfläche des Irrgänge. Die Tiefgarage wird über zwei Aufzüge erschlossen: die Zufahrt erfolgt über den bestehenden Aufzug auf dem Grundstück Irrgänge 5, die Ausfahrt erfolgt über einen neuen Aufzug auf dem Grundstück Sterngasse 9. Das erste Tiefgaragengeschoss (UG 1) unter dem Irrgänge erwirbt die Stadt Ulm zum Zwecke der Vergabe von Stellplätzen an sanierungswillige Bewohner im Quartier Wengenviertel. Die Zu- und Ausfahrt über die Aufzüge auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin stehen uneingeschränkt zur Verfügung. Detaillierte Regelungen werden diesbezüglich in einer separaten, privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin vereinbart.
- (5) Mit der Neubebauung des Grundstücks soll die städtebaulich unbefriedigende Situation im Stadtgefüge behoben und unter Beachtung des historischen Kontexts eine dem innerstädtischen Standort angemessene, qualitätvolle Neubebauung hergestellt werden. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung und Revitalisierung dieses innerstädtischen

Quartiers und die Stärkung des innerstädtischen Wohnens. Auf die eingehende 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 und Einhaltung der in § 3 beschriebenen Nutzungen.
- (3) Sie wird innerhalb einer Frist von 6 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 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 - Erschließungsanlagen

§ 5 Eingriffe in öffentliche Anlagen der Verkehrserschließung

- (1) Das Vorhaben löst Eingriffe in bestehende Verkehrserschließungsanlagen aus. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung folgender Maßnahmen auf eigene Kosten:
 - a) Ausbau und Zwischenlagerung der Gehwegplatten/Kleinpflastersteine im Bereich des Arbeitsraums an der Sterngasse und Übergabe nicht mehr benötigter Platten/Pflastersteine an die Stadt;
 - b) Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume sowie Wiederherstellung der durch das Vorhaben beeinträchtigten öffentlichen Flächen entlang der Sterngasse bis zur neuen Gebäudekante in der vorhandenen Ausführung und Qualität nach Abschluss der Hochbauarbeiten;
 - c) Entfernung und Entsorgung des Asphaltbelags (Deckschicht) sowie des Aushubs im Irrgänge innerhalb der Arbeitsräume für die Hochbauten und die Tiefgarage;
 - d) Beseitigung und Entsorgung des vorhandenen Bewuchses inklusive der Wurzelstücke im Bereich der Baustelle. Dabei ist zu beachten, dass Fäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Vegetationsperiode zwischen dem 30. September und dem 1. März vorgenommen werden dürfen;
 - e) Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume nach Abschluss der Bauarbeiten im Irrgänge (Hochbauten/Tiefgarage) sowie Herstellung eines verdichteten Planums mit Sauberkeitsschicht nach Abschluss der Hochbauarbeiten entsprechend den geltenden Richtlinien.

- f) Im Falle jahreszeitlicher oder sonstiger Unterbrechungen zwischen Fertigstellung Tiefgarage und Herstellung der Oberflächen: Einbringung einer provisorisch befahrbaren Deckschicht (Kies; ab einer Unterbrechung > 3 Monate: Asphaltdeckschicht) und einer prov. Entwässerung in allen durch die Bauarbeiten zerstörten Bereichen des Irrgänge in Abstimmung mit der Stadt. Ggf. Entfernung der prov. Deckschicht vor der Neugestaltung der Platzfläche.
 - g) Ersatzpflanzung eines Baumes 1. Ordnung (z.B. Ginko biloba, Gleditsia triacanthos, Quercus palustris, Catalpa bignonioides oder Fraxinus angustifolia), 5-fach verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 30-35 cm, Kronenansatz h>2,50 m nach den technischen Richtlinien der Stadt (s. Anlage 7), Wurzelraum >30 m³. In Abstimmung mit der Stadt kann die Durchführung der Pflanzung im Falle bauleistungsrechtlicher Vorteile auf die Stadt übertragen werden.
- (2) Die Vorhabenträgerin hält die von der Baustelle betroffenen Nachbargrundstücke und deren Garagen während der Bauzeit soweit als möglich zugänglich. Sollten Garagen von Anliegern im Irrgänge während der Bauzeit zeitweise nicht erreichbar sein, vereinbaren sich die Stadt und die Vorhabenträgerin gemeinsam mit den Betroffenen gesondert hinsichtlich möglicher Ausweichstellplätze und anfallender Kosten. Die Anlieger sind rechtzeitig (min. 4 Wochen im Voraus) zu informieren.
 - (3) Der Vorhabenträgerin obliegen ferner durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Bauwerke erforderlich werden können. Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.

§ 6 Herstellung öffentlicher Anlagen der Verkehrserschließung

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin der öffentlichen Verkehrsflächen. Sie überträgt Teile der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Regelungen gem. § 5 dieses Vertrags auf die Vorhabenträgerin und gestattet die Ausführung der Arbeiten. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Herstellung und Durchführung entsprechend den Vorgaben dieses Vertrags.
- (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) 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.
- (4) 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. Die Stadt wird der Vorhabenträgerin jedoch auf Grundlage der abgestimmten Baulogistikplanung Zeiten zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen für Zwecke der Andienung der Baustelle einräumen.
- (5) Die Stadt als Auftraggeberin der SWU lehnt jegliche Ansprüche aus Behinderungsanzeigen durch die Baustelle der Straßenbahn ab. Behinderungen jeglicher Art sind grundsätzlich zu Lasten der Vorhabenträgerin bzw. deren Auftragnehmern.

§ 7 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Ausführungsplanung für die in § 5 (1) aufgeführten Maßnahmen der Verkehrerschließung ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung zur Genehmigung vorzulegen.
- (2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 5 (1) 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) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bauleistungen an öffentlichen Verkehrsflächen 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. Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden.

§ 8 Baudurchführung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit der Stadt, 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 öffentlichen Anlagen der Verkehrserschließung 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 öffentlichen Anlagen der Verkehrserschließung sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.
- (3) Die Höhenlage der Gebäude ist mit der Stadt, Abteilung Verkehrsplanung, abzustimmen.
- (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.

§ 9 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten 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 schuldhaft Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der ihr obliegenden Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie schuldhaft 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) Für zu erhaltende Straßenbäume im Umfeld der Bauarbeiten, welche durch die Baumaßnahme geschädigt werden, hat die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt

Ulm, vertreten durch die Abteilung Grünflächen, eine entsprechende Ersatzzahlung zu leisten.

- (3) (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.

§ 10 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der durch die Vorhabenträgerin hergestellten Erschließungsanlagen gem. § 5 (1) dieses Vertrags werden diese von der Stadt, der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Die Stadt und die Vorhabenträgerin einigen sich anschließend auf einen Abnahmetermin, der innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige liegt.
- (2) 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.
- (3) 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.

§ 11 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 für die Erschließungsanlagen, mindestens jedoch 5 v.H. der Sicherheitsleistungen gem. § 23 dieses Vertrags vorzulegen.
- (6) Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche gehen, soweit aus diesem Grund Mängelhaftungsansprüche der Stadt gegenüber der Vorhabenträgerin nicht

mehr durchsetzbar sind, etwaige Mängelbeseitigungs- und sonstige Ansprüche der Vorhabenträgerin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie Ansprüche aus unerlaubter Handlung gegenüber Dritten, soweit diese Ansprüche im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsanlagen stehen, 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.

§ 12 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Anlagen der Verkehrserschließung (im Bereich Irrgänge: oberhalb der Abdichtung der Tiefgarage!) übernimmt die Stadt diese unentgeltlich 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.

Teil IV - Besondere Regelungen

§ 13 Eingriffe in Ver- und Entsorgungsleitungen

- (1) Im Bereich der geplanten Tiefgarage verlaufen drei Mischwasserkanäle der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in Abstimmung mit der EBU auf eigene Kosten folgende Anpassungsmaßnahmen vorzunehmen (s. Anlage 4):

- a) Kürzung des Kanals vom Irrgänge zur Stern gasse von Schacht 2 bis Schacht 4, Herstellung eines neuen Endschachts sowie einer Abmauerung an Schacht 2;
- b) Anpassung des Hausanschlusses Irrgänge 5 an die geplante Leitungsverkürzung;
- c) Schutz des bestehenden Kanals vom Irrgänge zur Ulmer gasse (Schacht 2 bis Schacht 3) vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit. Die südöstliche Ecke der Tiefgarage tangiert voraussichtlich diesen Kanal. Muss dieser Kanal in Gänze oder in Abschnitten verlegt werden, ist hier eine koordinierte Leitungsplanung mit der SWU-Netze zu erstellen.
- d) Schaffung eines Ersatzes für einen bestehenden privaten Kanalanschluss zwischen Schacht 3 und Schacht 4;
- e) Fachmännische Schließung aufzugebender Kanalanschlüsse der Straßenentwässerung.

Bei der Haltung von Schacht 1 nach Schacht 2 im Irrgänge besteht von Seiten der EBU Erneuerungsbedarf; die Leitung soll im Zuge des Tiefgaragenbaus durch EBU auf eigene Kosten erneuert werden. Die Vorhabenträgerin stimmt sich diesbezüglich bei der Bauablaufplanung mit EBU ab.

- (2) Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU) betreibt innerhalb des Plangebiets eine Strom- und eine Wasserleitung; diese führen bislang von der Stern gasse aus über das Irrgänge zum Gebäude Irrgänge 3. Diese Leitungen kollidieren mit der geplanten Tiefgarage. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die SWU auf eigene Kosten mit folgenden Anpassungsmaßnahmen rechtzeitig zu beauftragen:
 - a) Sicherung der Netzleitungen und Herstellung von Provisorien im Bereich der bestehenden Strom- und Trinkwassernetzanschlüsse von Stern gasse 5 und Irrgänge 3;
 - b) Trennung der bestehenden Netzanschlussleitungen nach Installation der Provisorien.
 - c) Neuverlegung von Netzleitungen und Netzanschlüssen aus der Ulmer gasse nach Fertigstellung der Tiefgarage.

- (3) Die Fernwärmeleitung der Fernwärme Ulm GmbH (FUG) verläuft von der Sterngasse aus über das Irrgängele bis zum Gebäude Irrgängele 3. Aufgrund der unterschiedlichen Transportmedien (Heißwasser bzw. Dampf) ist ein Anschluss des Gebäudes Irrgängele 3 an die Bestandsleitung in der Ulmergasse nicht möglich. Die bestehende, von Norden ins Irrgängele führende Leitung muss aufrecht erhalten und künftig durch das Untergeschoss Irrgängele 5 an das Grundstück Irrgängele 3 herangeführt werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die FUG auf eigene Kosten mit folgendenden Anpassungsmaßnahmen zu beauftragen:
- a) Führung des Fernwärmekanal im Bereich unter der Erdgeschossdecke des Gebäude Irrgängele 5 zwischen der Sterngasse und dem Gebäude Irrgängele 3 in Abstimmung mit der FUG;
 - b) Gewährleistung einer dauerhaften Zugänglichkeit des in die Tiefgarage integrierten Kanalabschnittes.
 - c) Sicherstellung einer provisorischen Wärmeversorgung des Gebäudes Irrgängele 3 während der Bauzeit.

§ 14 Eingriffe in die technische Infrastruktur

- (1) Die Telekom betreibt eine Hausanschlussleitung von der Sterngasse aus über das Irrgängele zum Gebäude Irrgängele 3. Diese kreuzt die geplante Tiefgarage. In Abstimmung mit der Telekom wird die Leitung künftig innerhalb der Erdüberdeckung über der Tiefgaragendecke geführt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Telekom frühzeitig in die koordinierte Leitungsplanung einzubeziehen und den geplanten Aufbau der Tiefgaragenüberdeckung für die Leitungsverlegung ausreichend zu dimensionieren.
- (2) Die Straßenbeleuchtung im Bereich der Sterngasse besteht aus abgespannten Seilleuchten; eine der Verankerungen für die Freileitungsabspannung befindet sich am Haus Sterngasse 9. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, rechtzeitig vor Abbruch des Gebäudes eine provisorische Aufhängung mit der Stadt abzustimmen, die neuen Ankerpunkte frühzeitig mit der Stadt zu vereinbaren und nach Errichtung des Neubaus erneut eine Verankerung für die Freileitungsabspannung an der Fassade zu dulden.
- (3) Im mittleren Teil des Irrgängele befindet sich ein städtischer Straßenbeleuchtungsmast, der über ein Erdkabel aus der Sterngasse angeschlossen wurde und direkt auf der geplanten Tiefgarage steht. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Masten in Abstimmung mit der Stadt abzubauen und Ersatzmaßnahmen während der Bauzeit für eine angemessene Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen im Irrgängele vorzusehen. Die Maßnahmen sind rechtzeitig mit der Stadt zu vereinbaren. Der Betrieb der provisorischen Straßenbeleuchtung obliegt der Stadt/ der SWU.

§ 15 Beweissicherung/Kommunikation mit Anliegern

- (1) Die Vorhabenträgerin führt vor Beginn der Baumaßnahmen ein Beweissicherungsverfahren an den von den Baumaßnahmen unmittelbar betroffenen Gebäuden der Anlieger im Irrgängele durch.
- (2) Die Vorhabenträgerin informiert die betroffenen Anlieger rechtzeitig über anstehende Baumaßnahmen.
- (3) Die Baustellenlogistik ist rechtzeitig im Vorfeld mit der Stadt sowie mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abzustimmen. Ein Baulogistikplan ist der Stadt zur Verfügung zu stellen.

§ 16 Gestaltung

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt. Die aktuellen Zeichnungen (Anlage 2) werden Bestandteil des Durchführungsvertrags. Darüber hinaus werden folgende Randbedingungen vereinbart:
 - a) Material und Farbigkeit der Fassaden sind zu bemustern und eng mit der Stadt abzustimmen.
 - b) Fensterprofile werden in Holz oder Aluminium ausgeführt.
 - c) Die weitgehend ungegliederte Nordfassade des Hauses Irrgänge 5 wird begrünt.
- (2) Geneigte Dachflächen sind mit einer Deckung aus Biberschwanzziegeln im Farbspektrum zwischen ziegelrot und rotbraun auszuführen.
- (3) Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen (Mindestsubstratstärke: 8 cm).
- (4) Dachgauben sind als Kastengauben in Metall auszuführen; Material und Farbigkeit sind zu bemustern und mit der Stadt abzustimmen. Es sind nur solche Dachaufbauten und Öffnungen zulässig, die auch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind.
- (5) Die Lage, Größe und Ausführung der Zu- und Abluftschächte für die ist Tiefgarage ist frühzeitig mit der Stadt abzustimmen. Auf der Platzfläche des Irrgänge werden lediglich bodengleiche Zuluftschächte eingebaut.
- (6) Abweichungen von gestalterischen Vereinbarungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.
- (7) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm die künstlerische Oberleitung für die nicht beauftragten Leistungsphasen sowie die Planung aller gestaltungsrelevanten Leitdetails.

§ 17 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung 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) Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- (4) Automaten sind nur in Gebäuderücksprünge oder Wandnischen zulässig.

§ 18 Grundstückserwerb/Unterbauungsrechte

- (1) Die Grundstücksgrenzen im Geltungsbereich werden entlang der aufgehenden Erdgeschoss-/Sockelgeschosswände der Neubauten neu gezogen. Das Vorhaben bedarf somit umfangreicher Grundstücksarrondierungen.
- (2) Der Neubau Sterngasse 9 rückt zwischen ca. 1,20 und 1,50 m nach Norden weiter in die Sterngasse hinein. Die Vorhabenträgerin erwirbt den dazu notwendigen Grundstücksstreifen von der Stadt.
- (3) Der Neubau Sterngasse 9 rückt in einer Tiefe bis zu ca. 6,60 m nach Süden weiter in die Verkehrsfläche des Irrgänge. Die Vorhabenträgerin erwirbt die dazu notwendigen Grundstücksflächen von der Stadt.
- (4) Der Neubau Sterngasse 9 weicht mit seiner Westfassade vom Verlauf der Grundstücksgrenze ab. Die Vorhabenträgerin und die Stadt arrondieren den Grundstücksverlauf entsprechend dem Verlauf der Fassade und verrechnen die Grundstücksanteile. Das Delta der Flächenanteile wird von der Stadt respektive von der Vorhabenträgerin erworben.

- (5) Der Neubau Sterngasse 9 ragt in den Untergeschossen an der Westseite unter die öffentliche Verkehrsfläche des Irrgängele. Die Vorhabenträgerin erwirbt die dazu notwendigen Unterbaurechte von der Stadt.
- (6) Die Erweiterung Irrgängele 5 schiebt sich an Ihrer südöstlichen Gebäudeecke etwa um Wandstärke in den öffentlichen Raum des Irrgängele. Die Vorhabenträgerin erwirbt die dazu notwendigen Grundstücksflächen von der Stadt.
- (7) Die Tiefgarage befindet sich zu überwiegenden Teilen unter der öffentlichen Verkehrsfläche des Irrgängele. Die Vorhabenträgerin vereinbart sich darüber mit der Stadt in einem gesonderten Vertrag.

§ 19 Denkmalschutz

- (1) Das Areal befindet sich innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt und ist bis heute nahezu vollständig überbaut. Dort wo im Zuge der Nachkriegsbebauung keine modernen tiefgründigen Bodeneingriffe erfolgt sind, ist entsprechend der Archivauswertung vor allem mit Kellern und den Fundamentresten der Vorkriegsbebauung zu rechnen, die sich bis in die frühe Neuzeit zurückverfolgen lässt. Darüber hinaus werden sich in ungestörten Bereichen Spuren der früh- und hochmittelalterlichen Besiedlung erhalten haben. Es muss als davon ausgegangen werden, dass unter dem gegenwärtigen Bodenbelag noch große Teile der archäologischen Kulturdenkmale erhalten sind. Bei den dargestellten Siedlungsspuren handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 DschG. Hieraus ergeben sich folgende Bedingungen:
 - a) In den überplanten Bereichen muss vor Baubeginn eine archäologische Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden, durch die zusätzliche Kosten für den Vorhabenträger entstehen.
 - b) Der hierfür notwendige Bodenabtrag hat auf Anweisung des Fachpersonals des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Dabei wird der Oberboden auf den überplanten Flächen entfernt und bis auf befundführende Schichten abgetragen.
 - c) Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine Vereinbarung zu schließen, die die technischen, terminlichen und finanziellen Randbedingungen regelt.

§ 20 Kampfmittel

Die Vorhabenträgerin stimmt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) die notwendigen Maßnahmen der Kampfmitteluntersuchung ab und führt die sich daraus ergebenden weiteren Maßnahmen im Benehmen mit dem KMBD durch.

Teil V Kostentragung

§ 21 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten, die im Falle einer notariellen Beurkundung des Vertrags anfallen können.
- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die von ihr zu erbringenden Leistungen gemäß § 5 dieses Vertrags.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für projektbedingte Maßnahmen der Leitungsverlegung und sonstiger Eingriffe in die technische Infrastruktur gem. § 13 und § 14 dieses Vertrags.

- (4) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten, die im Schadensfall aus den Regelungen gem. § 9 dieses Vertrags anfallen können.
- (5) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für das Beweissicherungsverfahren gem. § 15 dieses Vertrags.
- (6) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.
- (7) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend der Vereinbarungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege gem. § 19 dieses Vertrags.
- (8) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle sich ggf. daraus ergebenden Folgemaßnahmen gem. § 20 dieses Vertrags.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 22 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sterngasse - Irrgänge“, Plan Nr. 110.6/103 (siehe Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 23 Finanzierungsbestätigung

Die Vorhabenträgerin 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.

§ 24 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der sich aus dem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen leistet sie eine Sicherheit in Höhe der geschätzten Baukosten mit € 155.000, - brutto (Erschließungsanlagen: ca. 80.000,-€; Baum: ca 15.000,- €; Anpassung Ver-/Entsorgungsleitungen: ca 60.000,- €) durch Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland anerkannten Bank- oder Versicherungsinstituts.
- (2) Mit Übernahme der Flächen nach § 12 dieses Vertrags erfolgt die Rückgabe der Bürgschaft an die Vorhabenträgerin.
- (3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (4) Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist auf dem Vordruck der Stadt auszustellen (Anlage 5).

§ 25 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.

§ 26 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.

§ 27 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.

§ 28 Form, Ausfertigungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wird Bestandteil des privatrechtlichen Vertrags zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Ulm bezüglich des Grunderwerbs bzw. des Baus der Tiefgarage unter dem Irrgänge und gemeinsam mit diesem notariell beurkundet.

§ 29 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.

§ 30 Wirksamwerden

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch

- a) das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
- b) die Genehmigung des Vorhabens aus § 3 dieses Vertrages nach § 49 der Landesbauordnung,
- c) das rechtsverbindliche Zustandekommen der in § 18 genannten vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt.

Für die Vorhabenträgerin:

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift

Für die Stadt:

Datum, Unterschrift