

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Zollernring - Pfefflinger Straße"

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

und

die AGAPLESION BETHESDA KLINIK ULM gemeinnützige GmbH,
Zollernring 26, 89073 Ulm
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)
vertreten durch Frau Birgit Stier
Geschäftsführerin

Präambel

- (1) Die AGAPLESION BETHESDA KLINIK ULM gemeinnützige GmbH, Zollernring 26, 89073 Ulm, beabsichtigt den Abriss der nicht mehr genutzten Max-Eyth-Landwirtschaftsschule sowie des Gebäudes Zollernring 40 und eine sich direkt anschließende Erweiterung der bestehenden Klinik sowie eine Neubebauung für Pflegegruppen und betreute Seniorenwohnungen auf dem Grundstück der ehemaligen Landwirtschaftsschule. Die Pfefflinger Straße wird in die Neubebauung mit einbezogen und als Verkehrsfläche aufgelassen.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat hierzu in Abstimmung mit der Stadt eine Planung erarbeitet, für die nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Nach Inkrafttreten der Satzung bzw. nach 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 der AGAPLESION BETHESDA KLINIK ULM gemeinnützige GmbH, Zollernring 26, 89073 Ulm, zur Erweiterung der Agaplesion Bethesda Klinik Ulm einschließlich der Errichtung von Senioren-Wohnungen.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zollernring – Pfefflinger Straße“, Plan Nr. 120.1/52 (siehe Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zollernring – Pfefflinger Straße“, Plan Nr. 120.1/52 vom 04.10.2010 (Anlage 1)
 - Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Perspektive) des Architekturbüros Hoehstetter und Partner, Darmstadt vom 01.06.2015 (Anlagen 2.1-2.16)
 - Freiflächengestaltungsplan des Büros Baron Landschaftsarchitekten Ulm vom 01.07.2015 (Anlage 3)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 3 vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben umfasst den Abriss der nicht mehr genutzten Max-Eyth-Landwirtschaftsschule sowie des Gebäudes Zollernring 40 und eine sich direkt anschließende Erweiterung der bestehenden Klinik mit 2 Geschossen sowie eine Neubebauung mit 5 Geschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Folgende Nutzungen sind vorgesehen:
 - Stationäre Krankenhausbetten und stationäre Pflegeeinrichtungen
 - Stationäre REHA
 - Facharztpraxen
 - Ambulante Krankenhauseinrichtungen
 - Ambulante Pflegeeinrichtungen
 - Ambulante REHA
 - Seniorenwohnungen mit entsprechenden Service- und Dienstleistungseinrichtungen
 - Gastronomische Einrichtung
 - Erweiterung der bestehenden Tiefgarage

Änderungen der Anzahl der Nutzungseinheiten sind generell mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen und bauordnungsrechtlich zu genehmigen.

- (2) Die Pfefflinger Straße wird durch den Gebäudeteil entlang des Zollernrings überbaut und als Verkehrsfläche aufgelassen. Das Vorhaben umfasst zudem den Ausbau der Pionierstraße und des Zollernrings zu Stichstraßen, an deren Ende neue Wendebereiche ausgebildet werden. Entlang der Südseite des Vorhabens wird die Vorhabenträgerin eine begrünte Feuerwehrumfahrt anlegen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrags und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu den im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Nutzungen.
- (2) Sie wird spätestens 5 Jahre nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag stellen und spätestens 3 Jahre nach Erteilung der vollständigen Baufreigabe aller Bauabschnitte das Vorhaben fertigstellen. Sollten unvorhergesehene Verzögerungen, etwa infolge archäologischer oder umweltrelevanter Befunde, auftreten, können die Vertragspartner in Absprache die genannte Frist verlängern.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.

Teil III – Erschließung

§ 5 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin der neu zu gestaltenden öffentlichen Verkehrsflächen und überträgt die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Durchführungsvertrages auf die Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Planung, Herstellung und Durchführung der in § 6 und § 7 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 6 Verkehrsplanung/ Straßenbau

- (1) Für sämtliche Um- und Neubauten der verkehrlichen Anlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Einvernehmen mit der Stadt, Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau ein detaillierter Ausführungsplan zu fertigen. Die Vorhabenträgerin beauftragt dazu ein fachlich qualifiziertes Büro, das Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahmen bietet. Der Ausbau erfolgt entsprechend der geltenden städtischen Richtlinien. Die Ausführungsplanung ist spätestens 3 Wochen vor Baubeginn der Stadt Ulm, Abteilung Verkehrsplanung zur Genehmigung vorzulegen. Die Vorhabenträgerin errichtet die öffentlichen Verkehrsanlagen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.

- (2) Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen bedarf der Zustimmung durch die Stadt und ist 3 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Die erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Erlaubnisse sind vor Baubeginn einzuholen.
- (3) Die Erschließungsmaßnahmen erfolgen 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.

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 sie bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf ihre Kosten ausführen zu lassen.

- (4) Für die Verlegung bestehender 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.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen auf der Grundlage der VOB, Teil B und Teil C ausführen zu lassen.
- (6) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.

Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu prüfen oder überprüfen zu lassen und die Beseitigung festgestellter Mängel in angemessener Frist zu verlangen. Die Vorhabenträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von allen 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, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

- (7) Nach Fertigstellung sämtlicher Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen zur Behebung sowie den Termin für den Ablauf der Verjährungsfrist für Mängel. Die Niederschrift ist von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnen und bindend, nicht anerkannte Beanstandungen sind zu kennzeichnen.

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.

- (8) Die Abnahme (auch optische Überprüfung) der öffentlichen Kanäle erfolgt gegen Kostenersatz durch die Kanalabteilung der Entsorgungsbetriebe Ulm. Die Protokolle der Dichtheitsprüfung sind den Entsorgungsbetrieben Ulm zu übergeben.
- (9) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt die Vorhabenträgerin der jeweils beteiligten Abteilung der Stadt für die Bauüberwachung und Abnahme 1fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.

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

§ 7 Grünflächen / Artenschutz

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die angrenzenden öffentlichen Grünflächen im Zuge der Baumaßnahmen nach Vorgaben der Stadt, vertreten durch die Abteilung Grünflächen sowie Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, vor Beschädigung zu schützen.

Im Rahmen der Bauaktivitäten hat der Schutz angrenzender, bestehender und erhaltenswerter Bäume, insbesondere die vorhandene Kastanienreihe, nach den Hinweisen der Stadt Ulm zum Schutz von Bäumen, der 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 erfolgen.

Von bestehenden Bäumen (Kastanienreihe) muss bei der Baumaßnahme ein Abstand von einer Traufbreite plus 1,5 Meter vom Stamm eingehalten werden. Im Wurzelbereich muss der Aushub von Hand erfolgen. Der Erhalt der Bäume am Donauuferweg ist zwingend.

Für Bäume, welche durch die Baumaßnahme entfallen sollten oder geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch, in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen) eine Ersatzzahlung zu erfolgen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Freiflächengestaltungsplan (Anlage 3) zu detaillieren und einvernehmlich mit der Stadt, Abteilung Grünflächen abzustimmen.
- (3) Der Baubeginn muss der Stadt, Abteilung Grünflächen und Abteilung Umweltrecht rechtzeitig bekannt gegeben werden. Werden bestehende Grünflächen im Zuge der Baumaßnahme beschädigt, so sind diese durch eine Fachfirma in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen entsprechend den Vorgaben der Abteilung Grünflächen herzustellen und nach VOB 18915 bis VOB 18920 durchzuführen.

Die Abnahme von öffentlichen Grünflächen ist durch die Vorhabenträgerin rechtzeitig mit der Stadt, Abteilung Grünflächen abzustimmen.

- (4) Desweiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur rechtzeitigen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Vorhabenträgerin überprüft im Vorfeld von Abbruchmaßnahmen und vor Entfernung von Bäumen, ob geschützte Arten im Bestand vorhanden sind. Die Arbeiten müssen von einer fachlich qualifizierten Person durchgeführt werden.

§ 8 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 erbacht sind. Die Erschließungsanlagen gehen nach der Übernahme in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über. Die Stadt bestätigt die Übernahme schriftlich.
- (2) Die Stadt widmet die in § 6 und § 7 genannten Erschließungsanlagen für den öffentlichen Verkehr. Die Vorhabenträgerin stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Sie erklärt sich ferner damit einverstanden, dass die Stadt die Anlagen zur Abwasserbeseitigung entsprechend den Bestimmungen der Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung zur Abwasserbeseitigung erklärt.

§ 9 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an, trägt die Vorhabenträgerin im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Sie haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht. Dies gilt auch dann, wenn die Vorhaben-

trägerin die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Sie stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Die Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

- (2) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 3.000.000,- Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,- Vermögensschaden nachzuweisen.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 10 Gestaltung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Detaillierung der Fassaden, die Materialität sowie Farbgestaltung mit der Stadt, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung abzustimmen.
- (2) Ebenso ist die Gestaltung des Daches rechtzeitig und einvernehmlich mit der Stadt, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abzustimmen.

§ 11 Grundstückserwerb

- (1) Der Erwerb der für die Bebauung notwendigen Flächen durch die Vorhabenträgerin **ist** in einem eigenen notariellen Grundstückskaufvertrag mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, geregelt.
- (2) Der öffentliche Fußweg am Zollernring wird durch die Tiefgarage unterbaut. Die Vorhabenträgerin und die Stadt, Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung regeln vertraglich die notwendigen Unterbauungsrechte inklusive der Fragen des Unterhaltes.

§ 12 Energiestandard

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Bauvorhaben mindestens als KfW-70 Effizienzhaus (EnEV 2009) zu erstellen.

§ 13 Nutzung Tiefgarage

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Tiefgarage auch für Kunden und Besucher zu öffnen. Für die Nutzung der Tiefgarage darf ein Entgelt verlangt werden.

Teil IV Kostentragung

§ 14 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Vollzug 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 (Versetzen und Anpassen von Bordsteinen, Herstellung von Gehweg- und Straßenflächen, Ergänzung und Anpassung von Grünflächen, Anpassung und Ergänzung der Straßenbeleuchtung, Straßenmarkierungen) innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten gleichwertig wieder herzustellen.

- (4) Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten für neue Verkehrsbeschilderungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie das Umsetzen der Papier- und Glascontainer.
- (5) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

Teil V Schlussbestimmungen

§ 15 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zollernring – Pfefflinger Straße“, Plan Nr. 120.1/52 (Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 16 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.

§ 17 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.

§ 18 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.

§ 19 Form, Ausfertigungen

Der Durchführungsvertrag wird notariell beurkundet, sofern dies nach Gesetz notwendig ist. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.

§ 20 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.

§ 21 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt und das Vorhaben aus § 3 dieses Vertrages nach § 49 Landesbauordnung genehmigt wird.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift