

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Bleichstraße 9“

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

und

  
  
(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt)  
Eigentümer

schließen folgenden Vertrag:

## **Präambel**

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt von [REDACTED] zur Neubebauung des Grundstücks Flst.Nr. 591/2 (Bleichstraße 9) auf der Gemarkung Ulm.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Gebäude Bleichstraße 9 abzurechen und in veränderter Form wieder aufzubauen. Der Vorhabenträger hat in enger Abstimmung mit der Stadt einen Gebäudeentwurf entwickelt. Dieser Entwurf ist durch das bislang bestehende Planungsrecht nicht gedeckt. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele werden 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 von [REDACTED] zur Neubebauung des Grundstücks Flst.Nr. 591 (Bleichstraße 9) auf der Gemarkung Ulm.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bleichstraße 9“, Plan Nr. 142/39.

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (3) Bestandteile dieses Vertrages sind:
  - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bleichstraße 9“, Plan Nr. 142/39 vom 15.09.2015 (Anlage 1);
  - b) Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) des Büros Stemshorn Architekten GmbH, Ulm vom 15.09.2012 (Anlage 2);
- (4) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 und 2 vollständig vorliegen.

## **Teil II – Vorhaben**

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

- (1) Die Neubaukonzeption sieht vor, den bestehenden Baukörper abzurechen und durch ein Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Geschossen zuzüglich eines zurückgesetzten Dachgeschosses neu zu bebauen. Das Gebäude nimmt mit seiner Nord- und Südfassade die Gebäudefluchten der anschließenden Bebauung an der Bleichstraße auf. Die Ostfassade reicht an die bestehende Traufgasse heran; der Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze ergibt sich aus den Abstandsflächenregeln nach LBO. Vor der Südfassade befindet sich eine Balkonanlage.
- (2) Im Erdgeschoss wird eine gewerbliche Einheit geschaffen; im Übrigen ist Wohnnutzung vorgesehen. Diese Nutzungsmischung entspricht den städtebaulichen Zielen im Sinne eines besonderen Wohngebiets mit untergeordneten gewerblichen Anteilen. Da derzeit noch nicht alle Flächen abschließend vermarktet sind, wird die zulässige Art der baulichen Nutzungen um die an diesem Standort städtebaulich vertretbaren Nutzungen gemäß § 4a BauNVO erweitert. Das 1. Obergeschoss kann im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans flexibel genutzt werden; ab dem 2. Obergeschoss ist Wohnnutzung zwingend herzustellen.
- (3) Die Erschließung sowohl der gewerblichen Einheit im Erdgeschoss als auch des zentralen Treppenhauses erfolgt von der Bleichstraße aus. Die Zufahrt zu insgesamt 7 Garagenplätzen

auf der Ebene -1 erfolgt über eine bereits bestehende Rampe entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Aufgrund des atypischen Grundstückszuschnitts können nicht alle notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die notwendigen Fahrradstellplätze werden in einer überdachten Fahrradabstellanlage entlang der südlichen Grundstücksgrenze untergebracht.

- (4) Die max. zulässige Oberkante des Gebäudes liegt ca. 18 m über dem Niveau der Bleichstraße. Das Gebäude erhält ein begrüntes Flachdach.
- (5) Auf die detailliertere Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrags und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des in § 3 beschriebenen Nutzungsspektrums (gewerbliche Einheit im Erdgeschoss; variable Nutzung gem. Festsetzungen des Bebauungsplans im 1. Obergeschoss, ab dem 2. Obergeschoss zwingend Wohnen).
- (3) Er 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 des Vorhabenträgers sollen die Fristen durch die Stadt verlängert werden, soweit diese vom Vorhabenträger aus einem nicht von ihm zu vertretenden Grund, etwa infolge archäologischer Befunde, nicht eingehalten werden können.
- (4) Dem Vorhabenträger 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) Der Vorhabenträger verpflichtet 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 - Erschließung**

#### **§ 5 Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen**

- (1) Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen im Zuge der Bauarbeiten sind nach deren Abschluss vom Vorhabenträger auszugleichen und die Erschließungsanlagen in der vormals bestehenden Qualität und Ausführung wiederherzustellen. Die Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt, vertreten durch die Abteilungen Verkehrsplanung und Verkehrsinfrastruktur.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat er dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.
- (3) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit der Stadt, den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver-/ Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet gegebenenfalls so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt wer-

den, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

### **§ 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 zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die Beseitigung festgestellter Mängel in angemessener Frist zu verlangen.

### **§ 7 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Dem Vorhabenträger obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können. Der Vorhabenträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.
- (2) Vom Tage des Beginns der Eingriffe in öffentliche Erschließungsflächen an trägt der Vorhabenträger für die durch ihn ausgeführten Arbeiten die Verkehrssicherungspflicht. Der Vorhabenträger haftet dort bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm 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 der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

## **Teil IV Besondere Regelungen**

### **§ 8 technische Infrastruktur**

- (1) Im Gehwegbereich nördlich des Baufeldes befinden sich Telekommunikationslinien. Hierbei handelt es sich um Kabelformsteine, die mit Kupfer- und Glasfaserleitungen bestückt sind. Sollten Änderungen oder Anpassungen im öffentlichen Bereich notwendig sein, sind dadurch entstehende Kosten vom Verursacher zu erstatten.
- (2) Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets werden vom Vorhabenträger als private Leitungen geplant, gebaut und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind vom Vorhabenträger im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

### **§ 9 Erhalt von Bäumen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Bedarfsfall den Baumbestand an der Bleichstraße vor Beschädigung während der Baumaßnahme nach den Vorgaben der Abteilung Grünflächen der Stadt Ulm zu schützen.

### **§ 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. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden und Dachflächen mit der Stadt einvernehmlich und rechtzeitig abzustimmen.

- (2) Material und Farbigkeit der Fassaden/Fassadenöffnungen sind zu bemustern und bedürfen der Zustimmung der Stadt, vertreten durch die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Bau-recht.
- (3) Haustechnische Anlagen auf den Dächern sind unzulässig.
- (4) Das Vorhaben befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Dichter-viertel“. Ziel der Sanierung ist u.a. die Verbesserung des Freiflächenangebots, indem qualitätvolle öffentliche und private Grünflächen hergestellt und miteinander verknüpft werden. Der Vorhabenträger legt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einen qualifi-zierten Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der zu integrierenden Fahrradabstanlan-ge vor.
- (5) Der Vorhabenträger beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung des Gesamtprojektes (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und über-trägt ihm gegebenenfalls die künstlerische Oberleitung für nicht beauftragte Leistungspha-sen sowie die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails.

### **§ 11 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Einheit ist max. eine Werbe-anlage 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. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.
- (3) Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blink-licht sind unzulässig.
- (4) Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

### **§ 12 Denkmalschutz**

- (1) Die archivalische Voruntersuchung legt nahe, dass sich auf dem Baugrundstück Spuren einer neuzeitlichen handwerklichen Nutzung erhalten haben könnten. Erdarbeiten und Bodeneingriffe (evtl. Rückbau bestehender Kellerräume, Oberbodenbeläge, Aushubarbei-ten für Fundamente, Schächte, Leitungen etc.) müssen vom Regierungspräsidium Stutt-gart (Archäologische Denkmalpflege) überwacht werden. Termine für die jeweiligen Erd-arbeiten sind mindestens 2 Wochen im Voraus mitzuteilen.
- (2) Sollten die Voruntersuchungen bzw. die Grabungsergebnisse dies erfordern, bleiben wei-tere Bestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten.

### **§ 13 Kampfmittel**

Der Vorhabenträger beantragt für die neu zu bebauenden Bereiche beim Kampfmittelbe-seitigungsdienst 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**

### **§ 14 Kostenübernahme**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrags.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für alle projektbedingten Maßnahmen an öffentli-chen Verkehrsflächen sowie an Ver- und Entsorgungsleitungen.

- (3) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.
- (4) Der Vorhabenträger trägt im Bedarfsfall die Kosten für den Schutz des Baumbestands in der Bleichstraße.
- (5) Der Vorhabenträger trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend den Vereinbarungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 12 dieses Vertrags.
- (6) Ferner trägt der Vorhabenträger die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle sich ggf. daraus ergebenden Folgemaßnahmen gem. § 14 dieses Vertrags.

## **Teil VI Schlussbestimmungen**

### **§ 15 Bindung an den Vorhabenplan**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bleichstraße 9“, Plan Nr. 142/39 (siehe 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 des Vorhabenträgers, die dieser 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 sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

### **§ 18 Rechtsnachfolge**

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

## **§ 19 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.

## **§ 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 Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ 21 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.

Für die Stadt:

Für den Vorhabenträger:

---

Datum, Unterschrift

---

Datum, Unterschrift