

## Anlage 13 zu GD 004/16

Durchführungsvertrag zum B-Plan 142.37 "Nördliches Dichterviertel - Teil 1 Kleiststraße"

---

---

# Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel - Teil 1 Kleiststraße“

---

---

**Stadt Ulm**  
**Marktplatz 1 (Rathaus)**  
**89073 Ulm**

im nachfolgenden - **Stadt** - genannt  
vertreten durch Herrn Volker Jescheck  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

und

**MultiSpace 13 GmbH & Co. KG**  
**Wagnerstraße 65**  
**89077 Ulm**

im nachfolgenden - **Vorhabenträger** - genannt  
vertreten durch die Komplementärin

**Independent Air Luftfahrt-Charter GmbH**  
**Wagnerstraße 65**  
**89077 Ulm**

diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer  
Rainer Staiger

schließen folgenden Vertrag:

### Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das **Projekt „Nördliches Dichterviertel – Teil 1 Kleiststraße“**. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf diesem Grundstück Wohnbaumaßnahmen sowie ein Hotel samt Büroflächen zu errichten. Der Bestand soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Im Jahr 2012 wurde ein nicht offener städtebaulicher Planungswettbewerb (gemäß RPW) unter dem Titel "Städtebauliche Entwicklung Dichterviertel Nord, Ulm" ausgelobt. Das Büro Böhm, Benfer, Zahiri wurde vom Preisgericht zum Wettbewerbsgewinner erklärt. Auf Grundlage dieses Entwurfes hat das Siegerbüro mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) den städtebaulichen Rahmenplan „Dichterviertel Nord“ erarbeitet, der am 15.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen wurde (GD 272/14).

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen wurde in Abstimmung mit der SAN sowie der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht (SUB) festgelegt, dass parallel zum Bebauungsplanverfahren für verschiedene Abschnitte Gestaltungswettbewerbe (Mehrfachbeauftragungen) durchgeführt bzw. der Gestaltungsbeirat hinzugezogen wird. Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung / Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

Nach Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren und Grundstücksanpassungen soll die Baumaßnahme gemäß den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Bestimmungen dieses Vertrages realisiert werden.

## **Allgemeines**

### **§ 1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet**

1. Gegenstand des Vertrags ist die Durchführung des im Folgenden beschriebenen Vorhabens, wie es sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt: Errichtung von Wohngebäuden in den Abschnitten A und C, eines Wohn- und Geschäftsgebäudes in Abschnitt B sowie eines Hotel- / Bürogebäudes in Abschnitt D. Unter der Gesamtmaßnahme wird eine zweigeschossige Tiefgarage errichtet, welche teilweise im Westen wie auch im Süden durch eine Unterbauung des Geh- und Radweges wie auch der zukünftigen Erschließungsstraße ausgedehnt wird. Arrondierend wird eine Erschließungsstraße sowie ein Stadtplatz errichtet. Die Maßnahme wird auf Teilflächen von Grundstücken des Vorhabenträgers Flurstück Nr. 610 und 611/2 sowie auf einer noch städtischen Teilfläche von Flurstück Nr. 614, 622 und 3040 realisiert.
2. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **„Nördliches Dichterviertel – Teil I Kleiststraße“** umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 610 und 611/2, 614 (Kleiststraße), 622 (Mörikestraße), 3040 (Innere Wallstraße / Glacispark), (siehe Anlage 1).
3. Das Vertragsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## **§ 2 Vertragsbestandteile**

1. Bestandteile dieses Vertrages sind
  - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.2015 (Anlage 1);
  - b) Lageplan mit Eintragung der von dem Vorhabenträger zu tauschenden Grundstücksflächen vom 15.12.2015 (Anlage 2);
  - c) Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus: Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) für Abschnitt A bis D (Anlage 3); die dargestellten Details des geplanten Innenausbaus sind nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans;
  - d) Darstellung der notwendigen Umbaumaßnahmen auf öffentlichen Flächen mit Abgrenzung des durch die Vorhabenträgerin herzustellenden Bereichs (Anlage 4);
  - e) Lageplan mit Darstellung der Flächen mit Überbaurechten (Anlage 5.1) und Unterbaurechten (Anlage 5.2) sowie straßenrechtlichen Sondernutzungen (Anlage 5.3);
  - f) Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete, Richtlinie preiswerter Wohnraum (Anlage 6.1) und dem Merkblatt (Anlage 6.2), mit Verweis auf den Mietspiegel 2015;
  - g) Darstellung der Flächen für Werbeanlagen des Hotelbetreibers Leonardo Hotels, Berlin (Anlage 7);
2. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 7 vollständig vorliegen.

## **Vorhaben**

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

1. Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Dichterviertel" am westlichen Rand der Ulmer Innenstadt zwischen den Bahnanlagen sowie dem Hindenburgring. Es liegt nördlich der Kleinen Blau zwischen der Kleiststraße und dem Glacispark und stellt den ersten Baustein der Umsetzung des Rahmenplanes Dichterviertel Nord dar.
2. Zur Umsetzung der Vorgaben des Rahmenplans "Dichterviertel Nord" wurde vom Architekturbüro Steinhoff / Haehnel, Stuttgart, ein Vorentwurf zur Neugestaltung des gesamten Blocks erarbeitet, der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Im nördlichen Bereich der Blockrandbebauung (Abschnitt D) ist hierbei ein Baukörper mit 7 Geschossen (5

Normalgeschosse sowie 2 Staffelgeschosse) mit einer Hotel- sowie Büronutzung geplant. Parallel zur Kleiststraße (Abschnitt A und Abschnitt B) ist eine 6-geschossige Wohnbebauung (5 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss) vorgesehen, die im Erdgeschoss, orientiert zum neu entstehenden Stadtplatz, einen Gastronomiebetrieb oder Dienstleistungsflächen beinhalten soll. Im Bereich des Abschnitts C sollen auf ebenfalls 6 Geschossen (5 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss) Wohnungen errichtet werden, wobei in den unteren 5 Geschossen preisgünstige Mietwohnungen errichtet werden.

3. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit ca. 173 Stellplätzen bereit gestellt, die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Kleiststraße. Im südwestlichen Bereich des Abschnitts C wird die Tiefgarage unter der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Fahrgasse hindurchgeführt und so an das zukünftig südlich anschließende Baufeld angebunden.
4. Zur Umsetzung des Vorhabens sind Grundstücksarrondierungen und Grundstückstausch notwendig. Der Vorhabenträger erhält im Norden zur Mörikestraße und nach Osten zu den Glacis- Anlagen Flächenanteile aus städtischem Eigentum, die zur Erstellung der städtebaulichen Figur notwendig sind. Im Gegenzug tritt er Grundstücksflächen ab, die auf seine Kosten als öffentliche, verkehrsberuhigte Straßenverkehrsflächen hergestellt und gewidmet werden. Die diesbezüglichen Details regelt ein gesondert abzuschließender Grundstücksverkehrsvertrag.
5. Auf die detailliertere Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

#### **§ 4 Durchführungspflichtung**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrags und den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
2. Er 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. Sollten unvorhergesehene Verzögerungen, etwa infolge archäologischer, denkmalschutzrechtlicher oder umweltrelevanter Befunde (einschließlich Kampfmittel), auftreten, werden die Vertragspartner in Absprache die genannte Frist verlängern.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Wohnungen im EG und 1.–4. OG des Abschnitts C gemäß den „Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete“ (Anlage 6.1) samt dem hierzu gehörigen „Merkblatt“ (Anlage 6.2) unter Anwendung des Mietspiegels in seiner jeweils aktuell veröffentlichten Form zu vermieten. Basis ist der „Mietspiegel 2015“ in seiner erstmalig veröffentlichten Form. Der jeweilige Mietansatz bei Neuvermietungen errechnet sich nach den Vorgaben der Richtlinie aus Basis-Nettomiete zzgl. /

abzgl. den ausstattungs-, beschaffenheits- oder lagebedingten Zu- und Abschlägen des Mietspiegels. Der Vorhabenträger verpflichtet sich hierzu auf 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen, im Anschluss sind die Wohnungen frei und ohne jegliche Bindung vermietbar. Der Vorhabenträger hat diese Verpflichtung Rechtsnachfolgern zu notarieller Urkunde gleichermaßen aufzuerlegen.

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. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB.

## **Erschließung**

### **§ 5 Eingriffe in die Erschließungsanlagen**

1. Das Vorhaben löst umfangreiche Eingriffe in bestehende Erschließungsanlagen aus. Die Durchführung der einzelnen Maßnahmen verteilt sich wie folgt:
  - a) Wiederherstellung der Kleiststraße und westlichen Mörikestraße in durch den Verbau beeinträchtigten Bereichen. Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden 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 erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig zu beantragen.
  - b) Neubau des Geh- und Radwegs im nord-westlichen Bereich gemäß Anlage 4. Die Gebäudeteile, die die öffentlichen Flächen unterbauen, sind überfahrbar zu gestalten (Berechnung nach Lastmodell 1 gemäß DIN Fachbericht 101) und mit einer Überdeckung von mind. 60 cm zu versehen. Die Ableitung des Oberflächenwassers hat in diesen Bereichen oberirdisch zu erfolgen, Die Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal bzw. eine zukünftig getrennte Regen- und Schmutzwasserführung hat im Anschluss an das Gebäude zu erfolgen. Zeichnerische und rechnerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung vorzulegen.
  - c) Herstellung der süd- westlichen Erschließungsstraße gemäß Anlage 4 als verkehrsberuhigter Bereich. Die Gebäudeteile, die die öffentlichen Flächen unterbauen, sind überfahrbar zu gestalten (Berechnung nach Lastmodell 1 gemäß DIN Fachbericht 101) und mit einer Überdeckung von mind. 60 cm zu versehen. Die Ableitung des Oberflächenwassers hat in diesen Bereichen oberirdisch zu erfolgen, die Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal bzw. eine zukünftig getrennte Regen- und

Schmutzwasserführung hat im Anschluss an das Gebäude zu erfolgen. Zeichnerische und rechnerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung vorzulegen.

- d) Herstellung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bereichs des Stadtplatzes im Süden gemäß Anlage 4. Der Platz ist vorläufig in Asphalt fertig zu stellen. Für die weitere Oberflächengestaltung, Stadtmöblierung oder Baumpflanzungen entstehen dem Vorhabenträger keine weiteren Erschließungsbeiträge.
2. Hinsichtlich der qualitativen Ausführung der herzustellenden öffentlichen Flächen wird folgendes vereinbart:
    - a) Die Erschließungsstraße südlich Abschnitt B und C, der neue Gehweg entlang der Kleiststraße sowie der Geh- und Radweg westlich Abschnitt D ist gemäß den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm für verkehrsberuhigte Straßen bzw. Geh- und Radwege mit einem vorläufigen Feinbelag herzustellen. Die Kosten sämtlicher Maßnahmen, welche nach Herstellung des vom Vorhabenträger zu errichtenden Feinbelags durchgeführt werden, wie z.B. hochwertigere Oberflächengestaltungen, Platzmöblierungen etc. trägt die Stadt.
    - b) Der Vorhabenträger stellt die öffentlichen Flächen nach Absprache mit der Stadt in Asphaltbelag, einschließlich der erforderlichen Randeinfassungen, her. Sollte die Stadt vor Durchführung der Baumaßnahme eine höherwertige Ausführung wünschen, trägt sie die hierdurch entstehenden Mehrkosten.
    - c) Die genaue Lage, der Verlauf und die notwendige Dimensionierung der Straßenentwässerung und der Straßenbeleuchtung steht zum Zeitpunkt des Vertragschlusses noch nicht fest. Die Parteien werden diese vor der Baudurchführung einvernehmlich nach den üblichen Standards der Stadt festlegen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.
  3. Mit Erfüllung der Verpflichtungen aus § 5 dieses Vertrages sind die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg abgegolten. Der Vorhabenträger wird durch die Stadt von eventuellen weiteren Erschließungsbeiträgen freigestellt.
  4. Auf dem Grundstück befindet sich eine Trafostation, welche entfernt wird bzw. während der Baumaßnahme temporär an einem Platz im Glacis (öffentlicher Grund) mobil erhalten bleibt. Für das Hotel wird eine private Trafostation errichtet, für Abschnitt A, B und C wird eine öffentliche Trafostation im UG errichtet. Entsprechende Vereinbarungen werden separat mit der SWU getroffen, für die öffentliche Trafostation ist eine Baulast einzutragen.
  5. Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- a) Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Fällung / Rodung der Gehölze entlang der westlichen und nördlichen Grenze eine naturschutzrechtliche Erlaubnis / Freigabe bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Ulm zu beantragen.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten. Gehölzentfernungen sind nur außerhalb der Vegetationszeit, also vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, vorzunehmen.

Die Heranziehung einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachkundigen ist zu allen Eingriffsmaßnahmen erforderlich.

Sollten Artenvorkommen tatsächlich dabei festgestellt werden, sind die gebotenen Maßnahmen zum Artenschutz - in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde - unverzüglich vorzunehmen.

Im Hinblick auf den allgemeinen Artenschutz sind im räumlichen Zusammenhang (z.B. Glacis) künstliche Nisthilfen für Vögel (je 5 Nistkästen für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) sowie 10 Spaltenquartiere für Fledermäuse anzubringen.

Die Maßnahmen und das dazugehörige Monitoring sind vom Vorhabenträger zu veranlassen.

- b) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die angrenzenden öffentlichen Grünflächen im Zuge der Baumaßnahme nach Vorgaben der Stadt, vertreten durch die Abteilung Grünflächen sowie Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, vor Beschädigung zu schützen. Insbesondere sind erhaltenswerte Bäume 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) zu erhalten. Von bestehenden Bäumen muss bei der Baumaßnahme ein Abstand von einem Traufbereich plus 1,5 m vom Baumkronenrand eingehalten werden. Im Wurzelbereich muss der Aushub von Hand erfolgen.

Der vorgegebene Mindestabstand von Leitungen zu Bäumen muss 2,0 m betragen. Die geplanten Ver-/Entsorgungsleitungen sind so zu planen, dass die (Verkehrs-)Grünfläche nicht tangiert wird.

Der Baubeginn muss der Stadt, Abteilung Grünflächen rechtzeitig bekannt gegeben werden. Die Abnahme der Anpassungen an den öffentlichen Grünflächen ist durch den Vorhabenträger rechtzeitig mit der Stadt, Abteilung Grünflächen, abzustimmen.

Angrenzende Verkehrsgrünflächen und öffentliche Grünflächen sind während der Bauphase nach Vorgaben der Abteilung Grünflächen (VGV/GF) vor Beschädigung zu schützen.

- c) Die Verlegung der Fernwärmeleitung im Bereich der westlichen Mörikestraße kann nach Absprache mit dem Leitungsträger durch den Vorhabenträger erfolgen.

Die Durchführung der Maßnahme und der zeitliche Ablauf hat in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu erfolgen.

6. Der Stadt obliegt die Planung und Ausführung der über die Maßnahmen aus § 5 (1) hinausgehenden Bauaktivitäten.
7. 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.

## **§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen**

1. Der Vorhabenträger stimmt den Baubeginn für die Herstellung der Erschließungsanlage mindestens 3 Wochen im Voraus mit der Stadt ab. Witterungsbedingte Einschränkungen sind bei der Terminierung zu berücksichtigen.
2. Die Stadt wird Eigentümerin der neu zu gestaltenden öffentlichen Verkehrsflächen. Sie überträgt Teile der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Regelungen gem. § 5 dieses Vertrags auf den Vorhabenträger und gestattet die Ausführung der Arbeiten. Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung und Durchführung entsprechend den Vorgaben dieses Vertrags.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertigzustellen, der sich aus den von der Stadt genehmigten Ausführungsplänen ergibt. Die Fertigstellungsfrist gemäß § 4 dieses Vertrages gilt entsprechend.
4. 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.

## **§ 7 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung**

1. Die Ausführungsplanung für die in § 5 (1) aufgeführten Erschließungsmaßnahmen ist spätestens 3 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. Der Vorhabenträger errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.

2. Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 5 (1) genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger auf eigene Rechnung ein entsprechend fachlich qualifiziertes Büro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
3. Der Vorhabenträger 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.
4. Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt der Vorhabenträger den jeweils beteiligten Abteilungen der Stadt für die Bauüberwachung und Abnahme 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.
5. Der Vorhabenträger stimmt mit der Stadt, Abteilung Vermessung den Zeitplan für die notwendigen Vermessungsarbeiten ab und kündigt mind. 2 Wochen zuvor den Termin an. Er stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

## **§ 8 Baudurchführung**

1. Der Vorhabenträger 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 Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Die Einzelheiten des Anschlusses werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt (EBU) vor Baudurchführung abgestimmt.
2. Die Erschließungsanlagen 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 entsprechend den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan herzustellen. Die Höhenlage der Bauteile, die Flächen unterbauen, die künftig im Eigentum der Stadt stehen, sind mit der Stadt, Abteilung Verkehrsplanung, abzustimmen.

4. Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung. Der beabsichtigte Baubeginn ist 3 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Die erforderlichen Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen.
5. 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. Der Vorhabenträger 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. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
6. 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. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Inbetriebnahme der Straßenbahnlinie 2 wegen der für die Gesamtfinanzierung notwendigen Förderung im Rahmen des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes GVFG in 2018 erfolgen muss. Der Vorhabenträger wird daher dafür Sorge tragen, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen bei der Bauausführung der Straßenbahn entstehen.
7. Der Vorhabenträger wird sein 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 dem Vorhabenträger jedoch auf Grundlage der abgestimmten Baulogistikplanung Zeiten zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen für Zwecke der Andienung der Baustelle einräumen.
8. Die Stadt als Auftraggeberin der SWU lehnt jegliche Ansprüche aus Behinderungsanzeigen durch die Baustelle der Straßenbahn ab. Behinderungen jeglicher Art gehen grundsätzlich zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. dessen Auftragnehmer.

## **§ 9 Haftung und Verkehrssicherung**

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten 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 ihm bis dahin 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.

2. Der Vorhabenträger 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.

## **§ 10 Abnahme**

1. Nach Fertigstellung der durch den Vorhabenträger hergestellten Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abgenommen. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Die Stadt und der Vorhabenträger 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 des Vorhabenträger beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistung zu wiederholen.

## **§ 11 Gewährleistung und Mängelansprüche**

1. Der Vorhabenträger hat der Stadt seine 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 mängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt, für mangelhafte Leistungen mit der Abnahme nach der Mängelbeseitigung.

3. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist auftretenden Mängel auf seine 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 der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist nicht nach und hat der Vorhabenträger dies zu vertreten, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträger 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 Bankbürgschaft in Höhe von 5 v.H. der Bruttobaukosten für die Erschließungsanlagen vorzulegen.
6. Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche gehen etwaige Mängelbeseitigungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Der Vorhabenträger 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 Erschließungsanlagen 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.

## **Besondere Regelungen**

### **§ 13 Infrastruktur**

1. Am oberen Ende der Erschließungsstraße im Südwesten besteht keine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge. Es ist aus Gefährdungsgründen für Fußgänger aber nicht wünschenswert, dass große Fahrzeuge rückwärts in diesen Straßenraum einrangieren müssen. Deshalb wird der vorhandene Geh- und Radweg für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Entsorgungsfahrzeuge und die Andienung des Hotels und der Gastronomie freigegeben. Vorgesehen ist eine ausschließliche Zufahrbarkeit von Osten nach Westen über die Ecke Kleiststraße/Mörikestraße (Hotelzufahrt), da von dort aus die notwendigen Radian gewährleistet werden können. Ob eine ganztägige Zufahrbarkeit für die

Gewerbeeinheiten notwendig und zulässig ist, muss mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung im Einzelnen abgeklärt werden. Daraufhin werden Art und Umfang der Beschilderung und eventuelle bauliche Massnahmen (z.B. Poller) festgelegt.

#### **§ 14 Gestaltung**

1. Materialität und Farben der Fassaden und Fenster sollen sich an den Ergebnissen des Wettbewerbs orientieren und sind zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abzustimmen.

#### **§ 15 Werbeanlagen**

1. Flächen für Werbeanlagen des Hotels, die der Anlage 7 entsprechen, sind zulässig. Die Details sind Gegenstand eines gesonderten Baugesuchs und nicht dieses Vertrages.
2. Werbeanlagen für Gastronomie / Dienstleistung in Gebäude B sind an den Außenwänden bis zum Brüstungsbereich des 1. OG zulässig. Die Details sind Gegenstand eines gesonderten Baugesuchs und nicht dieses Vertrages.

#### **§ 16 Grundstücksverkehrsvertrag/Über- und Unterbaurechte**

1. Der gesondert mit der Stadt Ulm, Liegenschaften, abzuschließende Grundstücksverkehrsvertrag soll mit diesem Durchführungsvertrag "stehen und fallen". Beide notarielle Urkunden sind miteinander zu verbinden. Der Grundstücksverkehrsvertrag regelt insbesondere:
  - a) Flächen, welche der Vorhabenträger an die Stadt überträgt samt Flächen, welche die Stadt an den Vorhabenträger überträgt;
  - b) Überbaurecht samt evtl. Sondernutzungsrecht über Kleiststraße für Ecke Hotel (Abschnitt D);
  - c) Überbaurecht samt evtl. Sondernutzungsrecht über neuer Erschließungsstraße, auf heute noch eigenem Grund des Vorhabenträgers, für die Errichtung von Balkonen des Abschnitts C;
  - d) Unterbaurecht samt evtl. Sondernutzungsrecht im Nordwesten vor Abschnitt D und C, auf Grund des Vorhabenträgers sowie teilweise öffentlichem Grund;
  - e) Unterbaurecht samt evtl. Sondernutzungsrecht für Lichtschächte der Abschnitte A, B, und C, auf heute eigenem Grund des Vorhabenträgers;
  - f) Dauerhaftes Sondernutzungsrecht für Außenbewirtschaftungsfläche auf öffentlichem Grund vor Abschnitt B, auf heute eigenem Grund des Vorhabenträgers.

2. Der Vorhabenträger schließt mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, einen Vertrag, der die Modalitäten des Grunderwerbs bzw. der Überbauungsrechte regelt. Die zu verhandelnden Grundstücksflächen sind in Anlage 2 dargestellt.
3. Regelung für Unterbauung der öffentlichen Fläche, insbesondere auch bzgl. Trafostation (öffentlich und privat) / sowohl auf städtischem Grund (West) als auch auf heute noch eigenem Grund (Süd).

### **§ 17 Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (§ 20 DSchG).

### **§ 18 Kampfmittel**

Der Vorhabenträger hat für die neu zu bebauenden Bereiche beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) eine multipolare Luftbildauswertung zu beantragen und die sich ggf. daraus ergebenden weiteren Maßnahmen im Benehmen mit dem KMBD durchzuführen.

## **Kostentragung**

### **§ 19 Kostenübernahme**

1. Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
2. Jeder Vertragspartner übernimmt die Kosten für die zu erbringenden Leistungen gemäß dieses Vertrages.
3. Der Vorhabenträger trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.
4. Ferner trägt der Vorhabenträger die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle sich ggf. daraus ergebenden Folgemaßnahmen gem. § 18 dieses Vertrags, sofern nicht das Land zur Kostentragung verpflichtet ist.

## **Schlussbestimmungen**

### **§ 20 Bindung an den Vorhabenplan**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

### **§ 21 Sicherheitsleistungen**

1. Zur Sicherung der sich aus dem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen hat der Vorhabenträger eine Erfüllungsbürgschaft in Höhe von 5 % der geschätzten Baukosten zu leisten.
2. Die Sicherheitsleistung nach Absatz 1 kann durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt freigegeben werden. Sie endet mit der sachmängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen und der Vorlage der Bürgschaft für Mängelansprüche gem. § 11 Abs. 5 dieses Vertrags.
3. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, vor Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Bank vorzulegen. Diese soll die Bonität des Vorhabenträgers zum Ausdruck bringen und damit gewährleisten, dass dieser materiell in der Lage ist, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

### **§ 22 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.

### **§ 23 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, 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.

#### **§ 24 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.

#### **§ 25 Form, Ausfertigung**

Der Vertrag wird notariell beurkundet. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

#### **§ 26 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.

## § 27 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 des Grundstückskaufvertrags (vgl. § 16) zwischen der Stadt als Verkäufer und dem Vorhabenträger als Erwerber sowie einer Regelung, die erforderlichen Über- und Unterbauungsrechte betreffend.

Ulm, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

Ulm, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

---

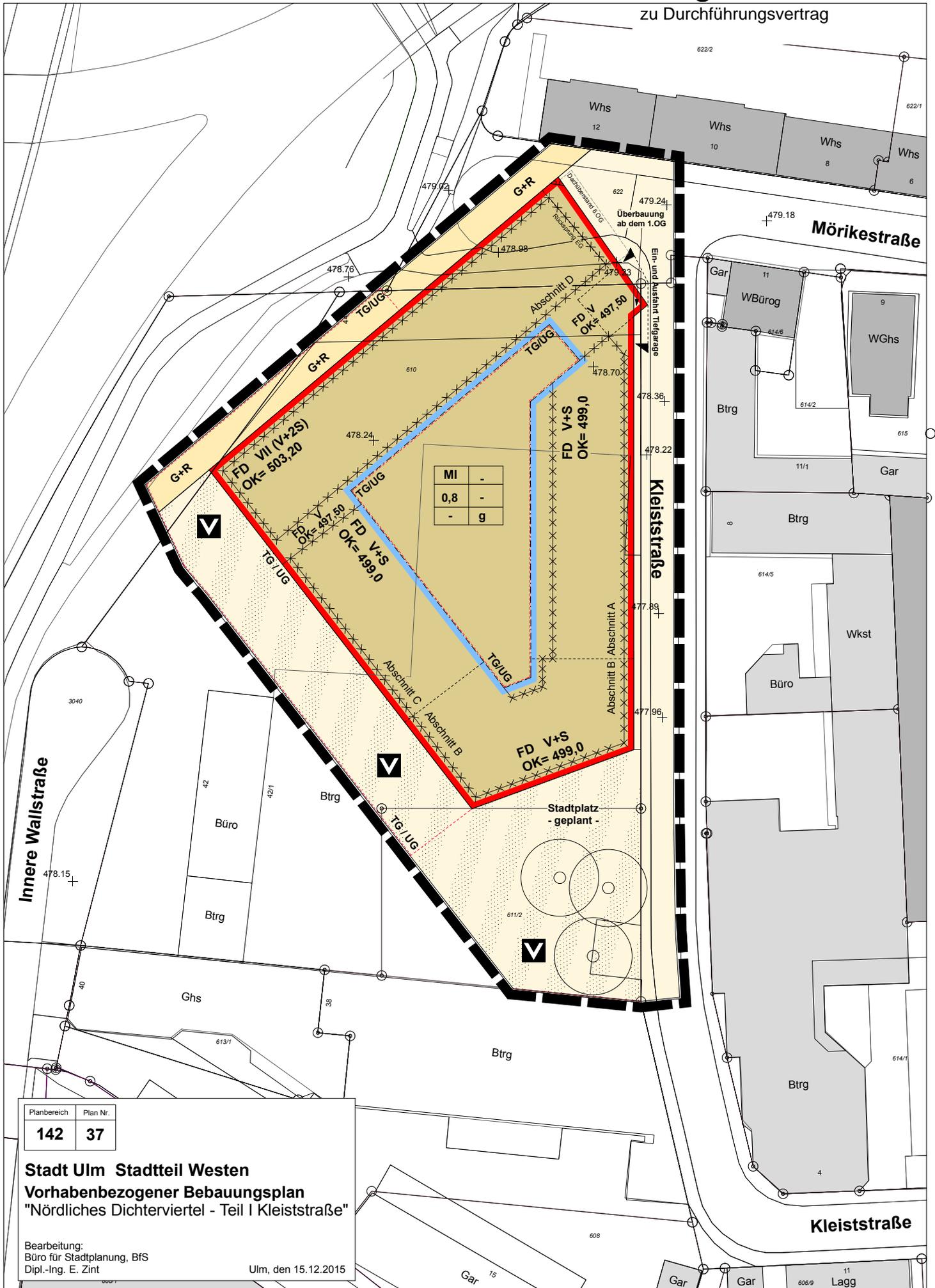
Stadt Ulm

---

Vorhabenträger

# Anlage 1

zu Durchführungsvertrag



Planbereich	Plan Nr.
142	37

**Stadt Ulm Stadtteil Westen**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**"Nördliches Dichterviertel - Teil I Kleiststraße"**

Bearbeitung:  
 Büro für Stadtplanung, BfS  
 Dipl.-Ing. E. Zint  
 Ulm, den 15.12.2015

**Anlage 2**  
zu Durchführungsvertrag

Tauschflächen

■ MultiSpace 13 an Stadt Ulm

■ Stadt Ulm an MultiSpace 13

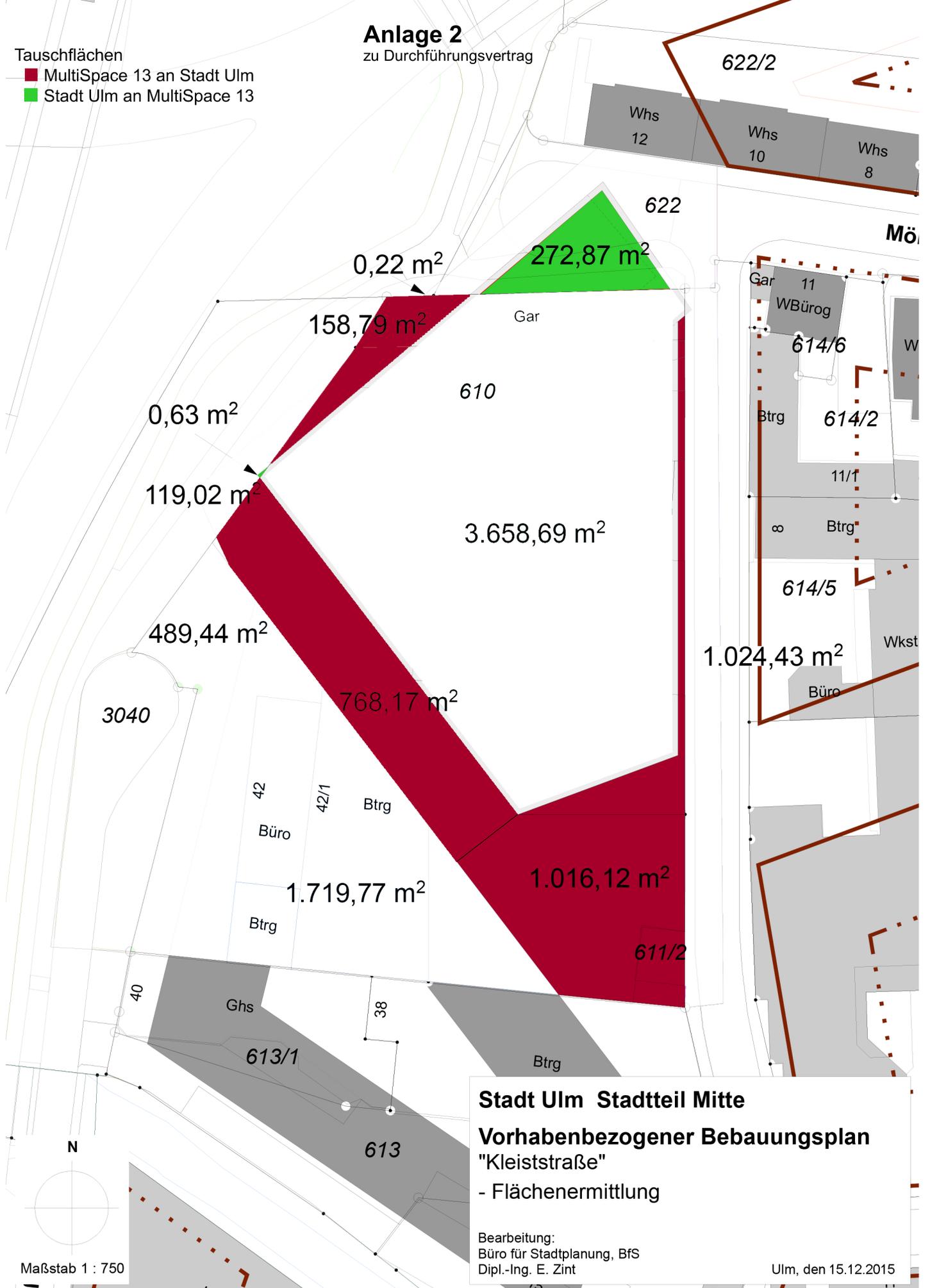


Illustration - Blick vom Glacispark



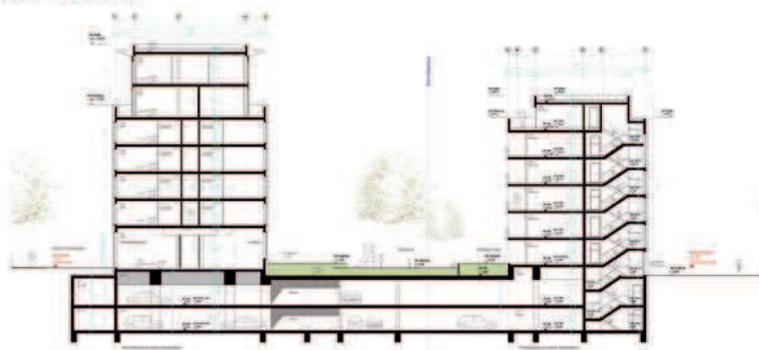
Gesamtgrundriss Erdgeschoss - mit Außenanlagen

M 1:200



Schnitt B-B - Hotel + Abschnitt A

M 1:200



Schnitt C-C



# Drei Gebäude - mit Eigentumswohnungen

1 2 3

Illustration - Blick aus der Mörkestraße



Gesamtgrundriss 1. - 4. Obergeschoss - Regelgeschoss

M 1:200



Ansicht Ost - von der Mörkestraße

M 1:200



Ansicht West - vom Innenhof

M 1:200



# 4 Sterne Hotel mit Restaurant

Illustration - Blick aus der Mörkestraße

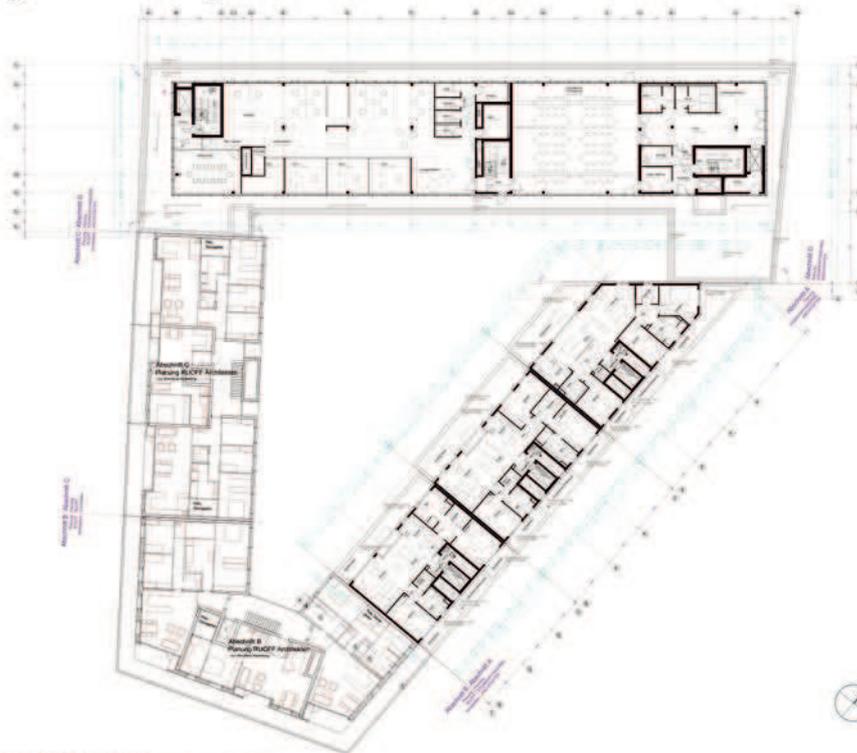
123

Anlage 3  
zu Durchführungsvertrag



Gesamtgrundriss 5. Obergeschoss

M 1:200



Ansicht Nord - West - vom Glacispark

M 1:200



Schnittansicht Süd - Ost - vom Innenhof

M 1:200



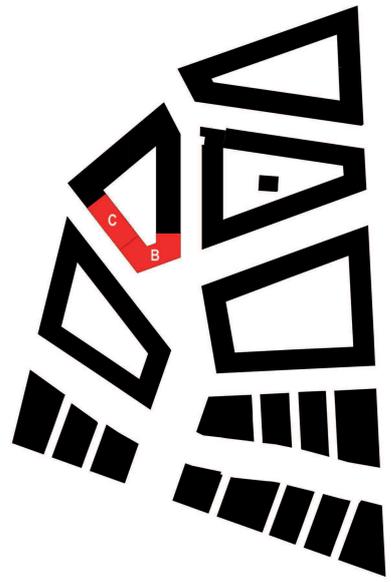
# Anlage 3 zu Durchführungsvertrag



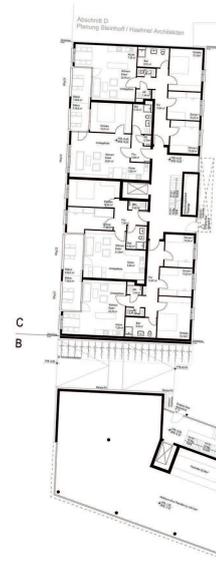
Perspektive von Südwest



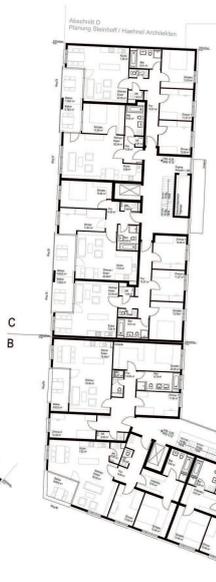
Perspektive vom Stadtplatz



Schwarzplan Übersicht



Erdgeschoss



Regelgeschoss

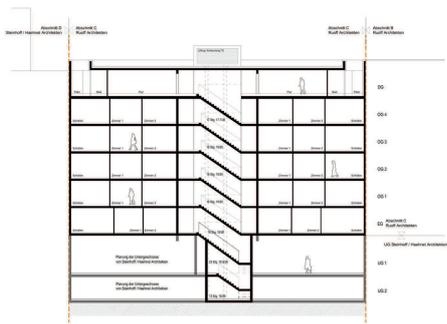


Dachgeschoss

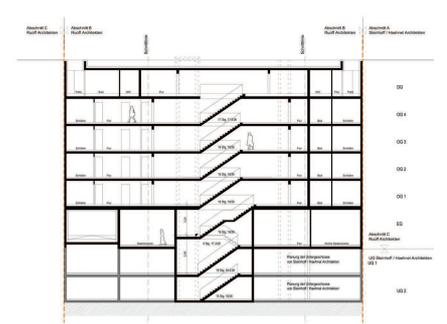


Hoffassade Abschnitt B

Hoffassade Abschnitt C Nordost



Schnitt Abschnitt C



Schnitt Abschnitt B

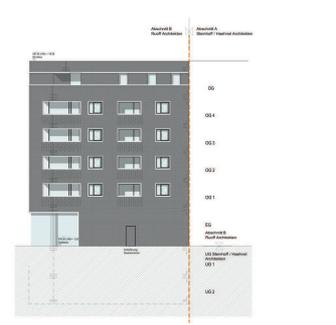


Straßenfassade Abschnitt C Südwest

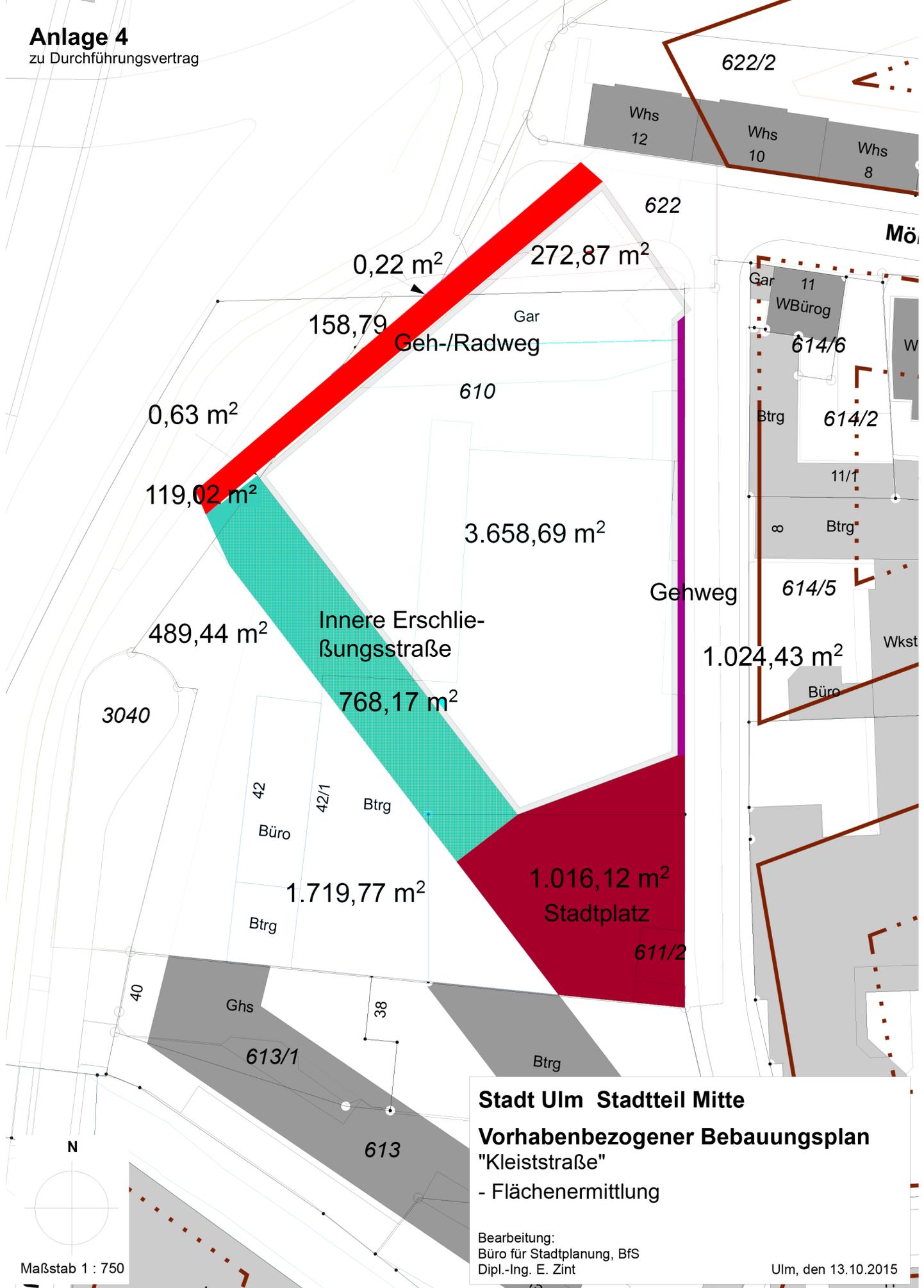
Strassenansicht Abschnitt B Südwest



Platzansicht Abschnitt B Süd



Strassenansicht Abschnitt B Ost



**Stadt Ulm Stadtteil Mitte**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**"Kleiststraße"**  
- Flächenermittlung

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung, BFS  
Dipl.-Ing. E. Zint

Ulm, den 13.10.2015

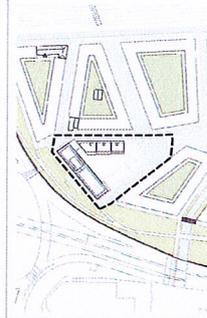
Maßstab 1 : 750

# Anlage 5.1

## zu Durchführungsvertrag

- Überbaurecht Balkone
- Überbaurecht Hoteldecke
- Überbaurecht optionales Dach

### BAUGESUCH



Projekt:  
Neubau eines Hotel- und Bürogebäudes (Abschnitt D),  
Abschnitt A) mit gemeinsamer  
zweigeschossiger Tiefgarage  
UNA Unternehmensneubau  
Friedrichstr. 117-120/121, 10585 Berlin-Charlottenburg, Nr. 023

Architekt: Gesellschaft für Innovative Bautechnik mbH  
Weyersstraße 50, 10577 Köln  
Tel. 0221 480111-10  
Fax 0221 480111-20  
info@gesellschaft.de

Planungsbeginn:  
1. OBERGESCHOSS GESAMT

Datum: 14.12.2015  
Makro: 1:1000



# Anlage 5.2

## zu Durchführungsvertrag

Unterbaurecht Technik/Nebenräume/PKW und Fahrrad

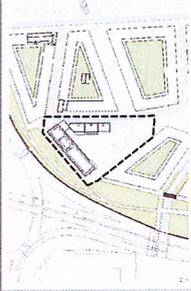
Unterbaurecht Lichtschächte



Grenze Unterraumrecht

Grenze Unterraumrecht

BAUGESUCH



Neubau eines Hotel- und Bürogebäudes (Abschnitt D), sowie 3 Wohngebäude (Abschnitt A) mit gemeinsamer zweigeschossiger Tiefgarage

Projekt-Nr. 810 und 8110, sowie 1. Vorhaben-Nr. 810 und 8110

Architekt: *[Signature]*  
 Architekturbüro für Innenräume Bauen mbH  
 Postfach 10 05 00, 10007 Berlin  
 Tel. 030 71 23 90 00  
 Fax 030 71 23 90 01

Planzeichner: *[Signature]*  
 STEINHOFF / HABEL ARCHITECTEN GmbH  
 Postfach 10 05 00, 10007 Berlin  
 Tel. 030 71 23 90 00  
 Fax 030 71 23 90 01

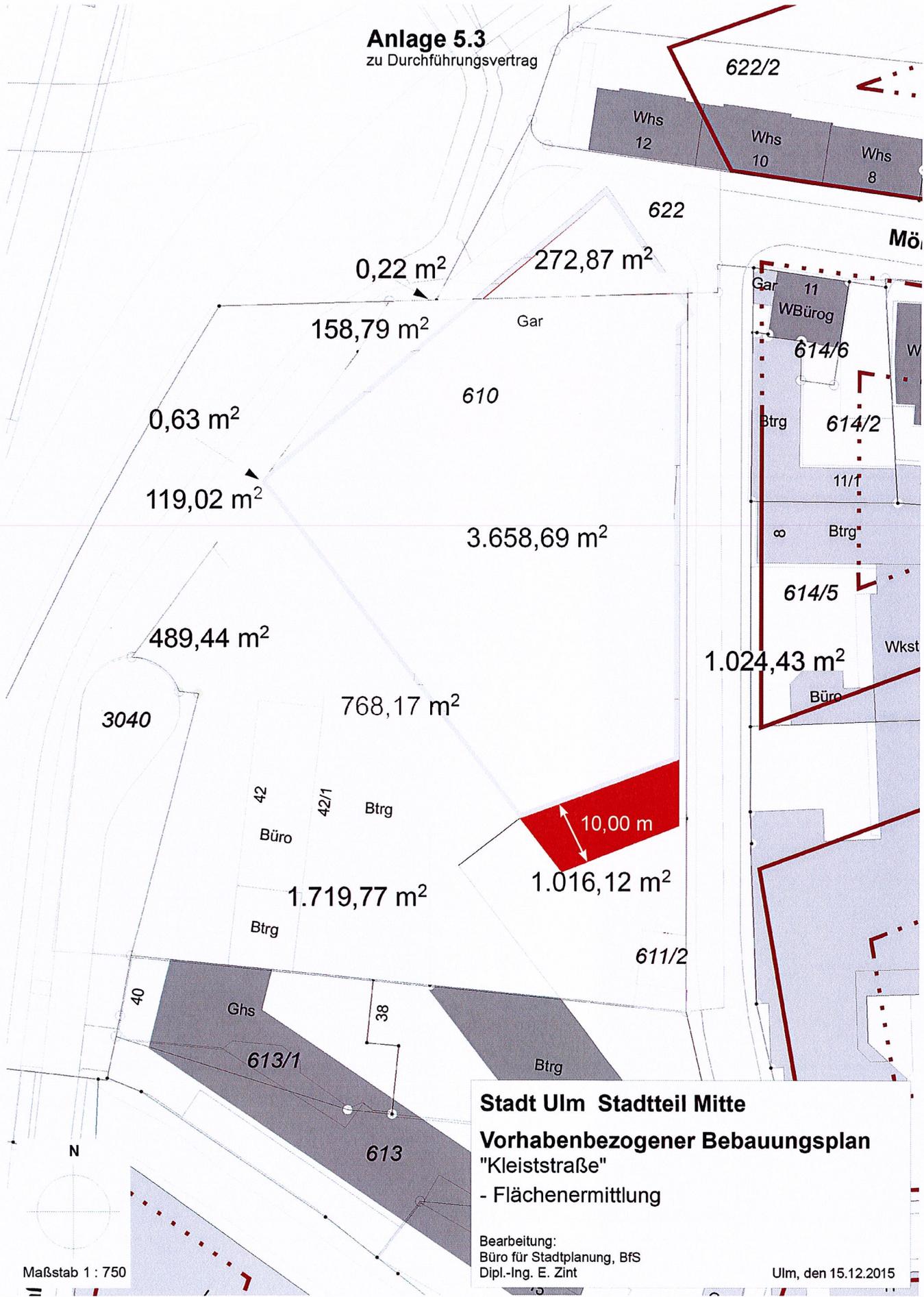
Projekt-Nr. 810 und 8110, sowie 1. Vorhaben-Nr. 810 und 8110

Planzeichnung: *[Signature]*

**TIEFGARAGE / UNTERGESCHOSS - 1**

Blatt: 1/1  
 Datum: 14.12.2015  
 Maßstab: 1:1000

**Anlage 5.3**  
zu Durchführungsvertrag



**Stadt Ulm Stadtteil Mitte**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**"Kleiststraße"**  
- Flächenermittlung

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung, BfS  
Dipl.-Ing. E. Zint

Ulm, den 15.12.2015

Maßstab 1 : 750



## Wohnungsdebatte der Stadt Ulm – Programm Preisgünstiger Wohnraum

### Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete vom 04.07.2014

*Diese Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt des Ulmer Gemeinderates in Kraft und gelten für alle Kaufverträge bzw. öffentlich rechtlichen Verträge, die nach diesem Zeitpunkt mit der Abteilung Liegenschaften bzw. der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abgeschlossen werden.*

#### 1 Ausgangslage

Der Ulmer Gemeinderat hat mit Beschlussfassung vom 11.05.2011 und nochmals am 20.11.2012 die Ulmer Wohnungsdebatte neu ausgerichtet. Hauptregelungsgegenstand war der Geschosswohnungsbau. Die folgenden vier Maßgaben sind hierbei beschlossen worden:

1. Die Verwaltung zu beauftragen, eine jährliche Neubaurate von durchschnittlich ca. 300 Wohneinheiten, hiervon 200 im Geschosswohnungsbau, zu verfolgen.
2. Auf städtischen Grundstücken, die dem Geschosswohnungsbau zugeführt werden, grundsätzlich mindestens ein Drittel der Wohnungen als 4- oder mehr-Zimmer-Wohnungen zu errichten.
3. Auf städtischen Grundstücken, die dem Geschosswohnungsbau zugeführt werden, grundsätzlich alle Wohnungen entsprechend der DIN 18025 Teil 2 bzw. zukünftig der DIN 18040 Teil 2 barrierefrei zu errichten.
4. Die Verwaltung zu beauftragen, sicherzustellen, dass zur Förderung der Nutzungsmischung in Büro- und Geschäftsgebäuden im Kernstadtbereich grundsätzlich auf 20 % der Bruttogeschossfläche Wohnungen entstehen.
5. Eine Konzeption zur Förderung von Wohnraum zu erstellen, die sicherstellt, dass im Geschosswohnungsbau 20 % der Wohnungen als preisgünstiger Wohnraum zur Miete entstehen.

Mit diesen Richtlinien wird die letztgenannte Beschlussfassung umgesetzt.

Diese Richtlinien sind auf die unter 4. aufgeführte Beschlussfassung, dass in Büro- und Geschäftsgebäuden im Kernstadtbereich auf 20 % der Bruttogeschossfläche Wohnungen zu realisieren sind, nicht anzuwenden.

## **2 Anwendungsbereich**

- 2.1 Diese Richtlinien sind auf städtische Flächen, die zu Zwecken des Geschosswohnungsbaus veräußert werden, und
- 2.2 auf private Konversionsflächen mit einer Mindestgröße von 0,5 ha anzuwenden.
- 2.3 Errichtet der Vorhabenträger öffentlich geförderte Wohnungen gem. Landeswohnraumförderung in dem Umfang wie unter Ziffer 3 dieser Richtlinien aufgeführt, so sind die sonstigen Vorschriften dieser Richtlinien nicht anzuwenden.

## **3 Preisgünstige Wohnungen zur Miete**

- 3.1 Bei jedem Neubauvorhaben sind auf mindestens 20 % der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) preisgünstige Wohnungen zur Miete zu errichten.
- 3.2 Wohnungen, die entsprechend diesen Richtlinien vermietet werden und über den geforderten Wohnflächenanteil von 20 % hinausgehen, können auf ein Wohnungskonto eingebucht werden. Bei entsprechendem Bedarf an anderer Stelle im Stadtgebiet kann auf diese Wohnungen zurückgegriffen werden.
- 3.3 Die Höhe des Mietzinses ergibt sich aus dem jeweils aktuell gültigen Ulmer Mietspiegel. Hierbei darf der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsgröße nicht überschritten werden.
- 3.4 Die preisgünstigen Wohnungen sind über einen Zeitraum von 10 Jahren zu den unter Ziffer 4 genannten Voraussetzungen zu vermieten.
- 3.5 Durch Gemeinderatsbeschluss können Gebiete festgelegt werden, in denen der Wohnflächenanteil für preisgünstige Wohnungen zur Miete abweichend von diesen Richtlinien festgesetzt werden kann.
- 3.6 Der Vorhabenträger hat die Vermietung der Wohnungen sicherzustellen. Bei Verkauf der Wohnung an Dritte ist zu gewährleisten, dass der neue Eigentümer nach diesen Richtlinien verfährt. Dies ist notariell zu beurkunden. Zudem hat der Käufer gegenüber der Stadt Ulm eine Verpflichtungserklärung abzugeben, dass er diese Richtlinien anerkennt. Diese Erklärung ist durch den Verkäufer beizubringen.

## **4 Vermietung preisgünstiger Wohnungen**

- 4.1 Die Vermietung erfolgt direkt durch den Vermieter.
- 4.2 Für die Nutzung einer preisgünstigen Wohnung nach diesen Richtlinien muss der Mieter dem Vermieter einen Belegungschein der Stadt Ulm für das „Programm Preisgünstiger Wohnraum“ vorlegen. Der Belegungschein ist bei der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Team Wohnen, Münchner Str. 2, 89073 Ulm, zu beantragen.

4.3 Die Einkommensobergrenzen, die Einkommensberechnung und die weiteren Voraussetzungen für die Ausstellung eines Belegungsbescheides für das „Programm Preisgünstiger Wohnraum“ orientieren sich am jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsgesetz. Die Einkommensgrenzen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung dürfen um maximal 30 % überschritten werden.

4.4 Für die Wohnungsgröße und die Zahl der Personen bei Einzug gelten folgende Vorgaben.

Personen (Mindestzahl)	Wohnräume		m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	bis zu 2 Zimmer	<b>oder</b>	bis zu 60 m <sup>2</sup>
2	bis zu 3 Zimmer		bis zu 75 m <sup>2</sup>
3	bis zu 4 Zimmer		bis zu 90 m <sup>2</sup>
4	bis zu 5 Zimmer		bis zu 105 m <sup>2</sup>
je weitere Person	+ 1 Zimmer		+ 15 m <sup>2</sup>

4.5 Nach Abschluss des Mietvertrags muss der Vermieter innerhalb von 14 Tagen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Team Wohnen, Münchner Str. 2, 89073 Ulm, mitteilen, wer der Nutzer dieser Wohnung ist. Dies gilt auch bei einem Mieterwechsel. Der Mieterwechsel ist unverzüglich der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht mitzuteilen. Die entsprechenden Mietverträge sind in Kopie beizufügen und der Belegungsbescheid vorzulegen.

## 5 Informationspflichten, Wohnungskonto und Vertragsstrafen

5.1 Das Bauvorhaben ist mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Baurechtsbehörde, vor Beginn des baurechtlichen Verfahrens abzustimmen.

5.2 Das Wohnungskonto gem. Ziffer 3.2 wird bei der Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Stadt Ulm geführt.

5.3 Die Verpflichtungserklärung gem. Ziffer 3.6 ist an die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Stadt Ulm zu richten.

5.4 Im Grundstückskaufvertrag werden Vertragsstrafen aufgenommen. Es ist sicher zu stellen, dass diese auch für den Rechtsnachfolger gelten. Die Höhe der Vertragsstrafe bemisst sich aus dem wirtschaftlichen Vorteil in EURO über die Laufzeit der Wohnungsbindung zzgl. 20%.

Ulm, den 25.06.2013

**Merkblatt für den  
Belegungschein der Stadt Ulm für das  
Programm "Preisgünstiger Wohnraum "**

1. vollständig ausgefüllter Antrag mit Nennung aller Personen inklusive Geburtsdaten (Kopie des Mutterpasses bei Schwangeren) und Angabe des vollständigen Einkommens.
  
2. Einkommensnachweise vollständig von allen Personen vorlegen z.B.:
  - Gehaltsabrechnung der letzten 6 Monate bei Arbeitseinkommen und bei geringfügiger Beschäftigung
  - Aktuelle Rentenbescheide
  - Aktueller Bescheid über das Arbeitslosengeld I
  - Aktueller Bescheid über die Transferleistungen (z.B. Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)
  - Nachweise über Unterhalt, Elterngeld oder Erziehungsgeld
  - .....
  
3. Einkommensgrenzen/Wohnungsgröße  
 Das Jahreseinkommen setzt sich aus dem Brutto-Jahreseinkommen aller zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder zusammen.  
 Hierbei sind Unterhaltszahlungen, Kindergeld, Erziehungsgeld und Elterngeld anrechnungsfrei.  
 Abzugsfähig vom Bruttoeinkommen sind lediglich Werbungskosten die zur Sicherung der Einnahmen anfallen.

Die nachstehende Übersicht zeigt, die sich je nach Haushaltsgröße ergebende Wohnungsgröße und Einkommensgrenze (Jahresbruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten):

Personen (Mindestzahl)	Einkommens- grenze	Wohnräume	<b>oder</b>	Wohnfläche
1	52.000 €	bis zu 2 Zimmer		bis zu 60 m <sup>2</sup>
2	52.000 €	bis zu 3 Zimmer		bis zu 75 m <sup>2</sup>
3	63.000 €	bis zu 4 Zimmer		bis zu 90 m <sup>2</sup>
4	74.000 €	bis zu 5 Zimmer		bis zu 105 m <sup>2</sup>
Je weitere Person	+ 11.000 €	+ 1 Zimmer		+ 15 m <sup>2</sup>

Die Einkommensgrenzen sind einzuhalten um einen Belegungschein für das Programm "Preisgünstiger Wohnraum" zu erhalten. Zu beantragen ist der Belegungschein für das Programm "Preisgünstiger Wohnraum" bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Team Wohnen, Frau Blerch, Tel. 161-6074, Münchner Str. 2, 89073 Ulm.

