

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Alten- und Pflegeheim Abteistraße", Stadtteil Wiblingen**

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

(nachfolgend "Stadt" genannt)

vertreten durch Herrn Volker Jescheck
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

und

**der Olga- und Josef- Kögel-STIFTUNG FÜR WIBLINGEN, Bockweg 10, 89079 Ulm
sowie der Stiftung Liebenau, Siggenweilerstraße 11, 88074 Meckenbeuren**

(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

vertreten durch Herrn Otto Sälzle (Vorsitzender des Vorstands)
und Herrn Dr. Berthold Broll (Vorstand der Stiftung Liebenau)

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Vorhabenträger beabsichtigen die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll abgerissen und durch den Neubau des Olga- und Josef-Kögel-Hauses - Zentrum für Wohnen, Pflege und Begegnung ersetzt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 330/1, 330/5, 330/8, 330/9, 330/10, 1262 und 1264/2 sowie Teilflächen der Flur Nr. 1215 (Abteistraße), Nr. 325 (Ulmer Straße) und Nr. 1 (Schlossstraße) der Gemarkung Wiblingen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 180.1/10, Plan Nr. 180.1/13 und Nr. 180.1/25. Das angestrebte Neubauprojekt kann mit den bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht realisiert werden. Die Bebauungspläne werden in dem betroffenen Teilbereichen aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

Die Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Braunger Wörtz als Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet. Innerhalb der Bebauung ist ein Pflegeheim mit 44 Pflegeplätzen sowie 18 Wohnungen für betreutes Wohnen vorgesehen. Ergänzend werden ein Veranstaltungsraum sowie Büroräume vorgesehen. Die Haupteinschließung des Gebäudes erfolgt von der Schlossstraße. Im Bereich der Abteistraße befinden sich zusätzliche Zugänge zu den Wohnungen (Betreutes Wohnen) sowie die Ein- und Ausfahrt zum westlich angeordneten Lieferbereich.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird der Querschnitt der Schlossstraße auf 6,0 m reduziert und es werden 9 private Stellplätze sowie 4 öffentliche Parkplätze erstellt. In der Abteistraße wird der Gehwegbereich auf ca. 4,0 m verbreitert und es werden 4 öffentliche Parkplätze erstellt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan erforderlich. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung des Plangebiets mit den entsprechend vorgesehenen Nutzungen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung zur Errichtung des Vorhabens gewährleisten.

Die Vorhabenträger haben den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadt erarbeitet. Es ist geplant, die Baumaßnahme nach Inkrafttreten der Satzung und der Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

Teil I - Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand dieses Vertrags ist das Vorhaben der Olga- und Josef- Kögel-STIFTUNG FÜR WIBLINGEN und der Stiftung Liebenau "Neubau des Olga- und Josef-Kögel-Hauses - Zentrum für Wohnen, Pflege und Begegnung" im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Gemarkung Wiblingen.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Alten- und Pflegeheim Abteistraße", Stadtteil Wiblingen, Plan Nr. 180.1/41 (Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile des Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alten- und Pflegeheim Abteistraße", Stadtteil Wiblingen Plan Nr. 180.1/41 vom 15.01.2015 mit Begründung vom 15.01.2015(Anlage 1).

2. Vorhaben und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) vom 02.02.2016 (Anlage 2)
 3. Neugestaltung der Verkehrsflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alten- und Pflegeheim Abteistraße" vom 07.01.2016 (Anlage 3)
 4. Bauantrag vom (Anlage 4)
- (2) Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgenannten Dokumente Vertragsbestandteil werden, sobald sie erstellt und vom Gemeinderat der Stadt als Satzung beschlossen sind. Die Anlagen 1 bis 3 sind diesem Vertrag beigefügt.

Teil II - Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben umfasst den Neubau eines Pflegeheimes mit 44 Pflegeplätzen sowie 18 Wohnungen für betreutes Wohnen. Ergänzend sind ein Veranstaltungsraum sowie Büroräume vorgesehen. Die Bebauung ist im Bereich der Abteistraße mit 5 Vollgeschossen und zur Schlossstraße mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen geplant. Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie auf den Bauantrag mit der detaillierten Beschreibung des Vorhabens wird verwiesen.
- (2) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen, z.B. Baukörper, Fassadengestaltung und Dachausbildung, wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt.
- (3) Das Vorhaben umfasst zusätzlich die erforderlichen Um- und Ausbauten der unmittelbar an die Vorhabenfläche angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlagen (Gehwege und öffentliche Stellplätze)

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrags und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie dem Bauantrag.
- (2) Die Vorhabenträger werden innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Bekanntmachung des Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 5 Jahren nach Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertig stellen. Sollten unvorhergesehene Verzögerungen, etwa infolge archäologischer, umweltrelevanter oder sicherheitsrelevanter Befunde – wozu auch der Baugrund zählt - auftreten, haben die Vorhabenträger Anspruch darauf, dass die genannte Frist angemessen verlängert wird. Die Stadt wird ihre Zustimmung dazu nur aus wichtigem Grund verweigern.
- (3) Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass die Stadt nach § 2 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.
- (4) Die Vorhabenträger verpflichten sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten übertragen. Ihnen ist bekannt, dass die Stadt Ulm die Satzung aufheben oder vom Vertrag zurücktreten kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Frist gefährdet ist.
- (5) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.
- (6) Die Vorhabenträger verpflichten sich sämtliche betroffenen Leitungsträger im Rahmen einer koordinierten Leitungsplanung frühzeitig einzubinden.

Teil III - Besondere Regelungen

§ 5 Gestaltung der baulichen Anlage

- (1) Die Gestaltung der baulichen Anlage wurde mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Bau-recht abgestimmt. Der Bauantrag ist Bestandteil des Durchführungsvertrags. Die Vorhabenträger verpflichten sich, Änderungen frühzeitig mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Die Vorhabenträger stellen durch eine angemessene Form der Beauftragung sicher, dass die Kon-tinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase gewährleistet wird. Die Stadt legt Wert darauf, dass der Gestaltungseinfluss der mit dem Bauantrag beauftragten Architekten auch in der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 Leitdetails) und in der Bauleitung (künstleri-sche Oberleitung) gewährleistet ist.

§ 6 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen umfasst folgende Bereiche:
 - a) Ausbau der unmittelbar an die Vorhabenfläche angrenzenden öffentlichen Gehwege entlang der Schlosstraße und der Abteistraße entsprechend der Plandarstellung zur Neugestaltung der Verkehrsflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alten- und Pflegeheim Abteistraße" (rot gestrichelte Flächen, siehe Anlage 3)
 - b) Herstellung der 4 öffentlichen Parkplätzen entlang der Abteistraße entsprechend der Plandarstellung zur Neugestaltung der Verkehrsflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alten- und Pflegeheim Abteistraße" (rot gestrichelte Flächen, siehe Anlage 3)
 - c) Anpflanzen von 3 Bäumen im Bereich der Gehwegfläche entlang der Abteistraße.
- (2) Die Herstellung der privaten Erschließungsanlagen umfasst den Bereich zwischen dem geplanten Gebäude und den öffentlichen Flächen liegenden Bereiche (grün gestrichelte Flächen, siehe An-lage 3)
- (3) Die vorgesehenen Umbaumaßnahmen gemäß § 6 (1) und 6 (2) sind vor Baubeginn mit den Vorha-benträgern im Detail abzustimmen.
- (4) Die Planung für notwendige Anpassungsarbeiten des Vorhabens an die öffentlichen Verkehrsflä-chen ist vor Ausführung mit der Abteilung Verkehrsplanung der Stadt Ulm, Tel. 0731/161-6650 ab-zustimmen.
- (5) Die Ausführungsplanung für die in § 6 (1) und (2) aufgeführten Erschließungsmaßnahmen wird von der Stadt erstellt.

§ 7 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Stadt stellt die unter § 6 (1) und (2) genannten Erschließungsanlagen her.
- (2) Die Vorhabenträger gestatten der Stadt die Herstellung der unter § 6 (2) genannten Flächen auf der privaten Grundstücksfläche.
- (3) Die Stadt ist Eigentümerin der unter § 6 (1) genannten neu zu gestaltenden öffentlichen Verkehrs-flächen.

Teil IV - Kostentragung

§ 8 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträger tragen die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.

- (2) Die Vorhabenträger tragen alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und notwendig werden.
- (2) Die Vorhabenträger tragen die Herstellungskosten der unter § 6 (1) und (2) genannten Flächen (rot und blau gestrichelte Flächen, siehe Anlage 3). Dabei wird für die Baumpflanzungen (3 Bäume) eine Obergrenze von maximal 1.500 € (zzgl. MwSt) pro Baum in einer offenen Vegetationsfläche von den Vorhabenträgern übernommen.

Für die in Anlage 3 blau dargestellte Fläche werden die Kosten für einen Belag aus Granitpflaster von den Vorhabenträgern übernommen. Für die restlichen Belagsflächen werden die Kosten für die Herstellung der Flächen mit einem einfachem Beton-Belag (Betonpflaster oder Betonplatten) von den Vorhabenträgern übernommen. Darüberhinausgehende Kosten sind von der Stadt zu tragen
- (4) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wieder herzustellen.
- (5) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (6) Die Stadt rechnet gegenüber der Vorhabenträger die Kosten nachprüfbar ab, sofern die Stadt Leistungen erbringt, die durch die Vorhabenträger beauftragt werden.

Teil V - Schlussbestimmungen

§ 9 Bindung an den Vorhabenplan

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Alten- und Pflegeheim Abteistraße", Stadtteil Wiblingen, Plan Nr. 180.1/41, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 10 Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträger, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigen, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Stadt Ulm geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 11 Beiderseitige Verpflichtung

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert und unverzüglich zu unterrichten.
- (2) Ansprechpartnerin und koordinierende Stelle bei der Stadt ist die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht. Alle im Vertrag genannten, zu erbringenden Informationen und Nachweise sind ihr zuzuleiten.
- (3) Die Stadt wird rechtzeitig alle Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen,

die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 12 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Die Vorhabenträger haften für die Erfüllung dieses Vertrages neben ihren Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt der Rechtsnachfolger in den Vertrag schriftlich genehmigt.

§ 13 Form, Ausfertigungen

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

§ 14 Unwirksamkeit

- (1) Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 15 Wirksamwerden

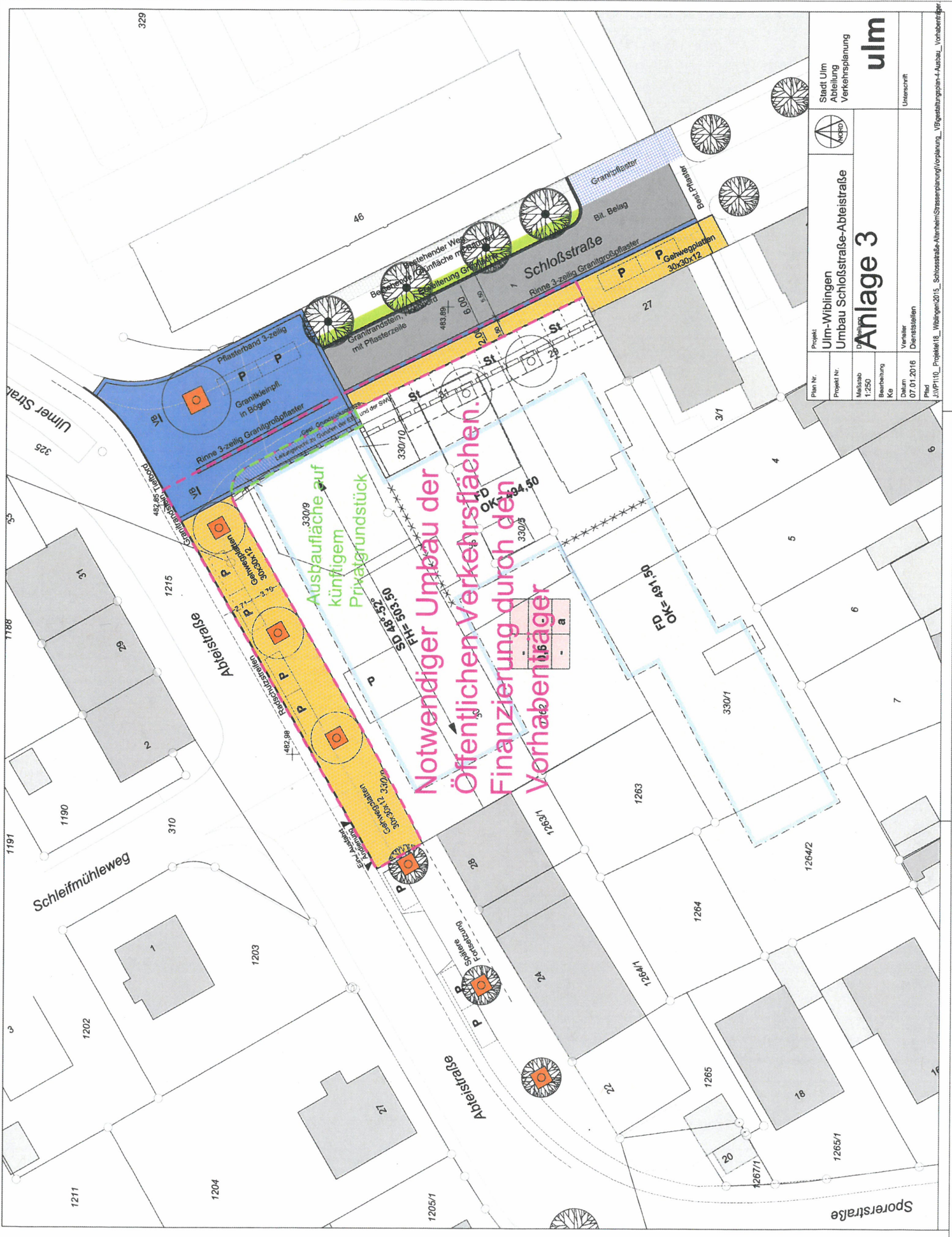
- (1) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unverändert wie in den Anlagen 1 und 2 zu diesem Vertrag dargestellt in Kraft tritt, das Vorhaben aus § 3 dieses Vertrages gemäß dem Bauantrag nach § 58 LBO genehmigt wird und die Baugenehmigung Rechtskraft erlangt hat, bzw. für das Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren gemäß § 53 Abs. 5 LBO die Vollständigkeit festgestellt wurde und mit dem Bau begonnen werden darf.

Für die Stadt

Für die Vorhabenträger

.....
Datum , Unterschrift

.....
Datum, Unterschrift



Notwendiger Umbau der
 Öffentlichen Verkehrsflächen:
 Finanzierung durch den
 Vorhabenträger

Ausstaufläche auf
 künftigen
 Privatgrundstück

Plan Nr.	Projekt	Stadt Ulm
Projekt Nr.	Umbau Wiblingen	Abteilung Verkehrsplanung
Messstab	Umbau Schloßstraße-Abteistraße	ulm
Bearbeitung	Anlage 3	
Datum	Veranl.	Umschrieb
07.01.2016	Dienststellen	
File: J:\P\110_Projekte\18_Schloßstraße-Altenheim\Strassenplanung\planung_VB\festlegungsplan-Ausbau_Vorhaben.dwg		