
**Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
„Neue Straße 44“**

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

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

und

**die Munk Bauen & Wohnen GmbH
Adolf-Kolping-Platz 1
89073 Ulm**

im nachfolgenden - **die Vorhabenträgerin** - genannt
vertreten durch Herrn Volker Munk
Geschäftsführer

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf ihrem Grundstück **„Neue Straße 44“** die bestehende Bebauung bis auf Teilbereiche des Kellergeschosses abzureißen und durch ein Geschäfts- und Wohngebäude neu zu bebauen.
- (2) Für die Gestaltung der baulichen Anlagen wurde in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht (SUB) festgelegt, dass der Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm zur Beurteilung des Projekts hinzugezogen wird. Die Empfehlungen der Sitzung vom 24.02.2017 wurden überprüft und dort, wo es möglich und sinnvoll war in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet.
- (3) Nach Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren und Klärung der Über- und Unterbaurechte mit dem Liegenschaftsamt soll die Baumaßnahme gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 (Anlage 3) ergibt:

Abriss und Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses mit 4 Geschossen bis zur Traufe zuzüglich zweier Dachgeschosse. Es entstehen Gewerbe- und

Wohneinheiten. Durch ein rotierendes Combiliftsystem werden 5 Stellplätze hergestellt. Zusätzlicher Stellplatzmehrabbedarf für Gewerbeflächen ist finanziell abzulösen.

- (2) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **„Neue Straße 44“** umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 49/10 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 58 (Schwilmengasse) und Nr. 214 (Neue Straße) im Gehwegbereich. Der Gehwegbereich in der 'Neuen Straße' wird überbaut, bleibt aber im Eigentum der Stadt. Die Nutzungsrechte für die öffentlichen Flächen werden in einem gesonderten Dienstbarkeitsvertrag mit dem Liegenschaftsamt vereinbart. Notwendige Vermessungskosten für den Dienstbarkeitsvertrag sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.
- (3) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich, (Anlage 4).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind
 - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 25.08.2017 (Anlage 1);
 - b) Übersichtsplan vom 25.08.2017 mit Eintragung der Fläche, die im Eigentum der Stadt verbleibt und die von der Vorhabenträgerin wieder hergestellt wird (Anlage 2);
 - c) Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus: Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) vom 25.08.2017 (Anlage 3);
 - d) Vertragsgebiet des Vorhabens, Plan vom 25.08.2017 (Anlage 4).
- (2) Der Vertragspartner bestätigt, dass ihm die Anlagen 1 bis 4 vollständig vorliegen.

Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen der 'Neuen Straße' und der 'Schwilmengasse'. Unmittelbar angrenzend befindet sich im Westen (Kreuzungsbereich Neue Straße/Schwilmengasse) ein 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer flachen Satteldachausbildung und einer Giebelständigkeit zur 'Neuen Straße'. Im Osten bestehen zurückgesetzt von der 'Neuen Straße' aus betrachtet ebenfalls weitere Wohn- und Geschäftshäuser mit vier Geschossen und einer Satteldachausbildung. Das Innenstadtkonzept 2020 wird mit der Maßnahme als weiterem Baustein umgesetzt.
- (2) Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde vom 'Büro für Stadtplanung - Zint und Häußler GmbH', Neu-Ulm, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde vom Büro 'Nething Generalplaner GmbH', Neu-Ulm erarbeitet.

Das Grundstück ist derzeit mit einem 4-geschossigen Baukörper mit einer Satteldachausbildung traufständig zur 'Neuen Straße' bebaut. Der rückwärtige, zur Schwilmengasse zugeordnete Bereich besteht aus einem 1-geschossigen Gebäudeteil und vorgelagerten Stellplätzen.

Die Neubaukonzeption sieht dabei vor, den bestehenden Baukörper bis auf Teilbereiche des Untergeschosses abzubrechen und durch ein Gebäude mit 4 Geschossen bis zur Traufe zuzüglich zweier weiterer Geschosse im Dachraum neu zu bebauen. Das Gebäude erstreckt sich über das gesamte Grundstück. Die Obergeschosse ragen im Norden über die Grundstücksgrenze hinaus und überstellen die öffentliche Gehwegfläche mit Arkaden. Der Anschluss an die östlich bestehende Bebauung ist über einen 1-geschossigen Gebäudeteil

vorgesehen. Das Satteldach orientiert sich giebelständig zur 'Neuen Straße' und zur 'Schwilmengasse'. Die Dachneigung beträgt ca. 53°.

- (3) Folgende Nutzungen sind möglich: Flächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Wohnungen sind bereits ab dem 2.Obergeschoss und zwingend ab dem 4.Obergeschoss zulässig. Vergnügungsstätten sind generell ausgeschlossen.
- (4) Die baurechtlich notwendigen Stellplätze können angesichts der beengten Grundstückssituation nicht komplett hergestellt werden. Die für die geplanten Wohneinheiten nachzuweisenden Stellplätze werden über ein Parksystem mit 5 rotierenden Einstellplätzen mit einer Zufahrt von der Schwilmengasse aus nachgewiesen. Die für gewerbliche Nutzungen nachzuweisenden Stellplätze sind finanziell abzulösen.
- (5) Der gesamte Arkadenbereich wird mit Betonplatten belegt und bleibt öffentlich als Gehweg zugänglich. Der Gehwegbereich bleibt im Eigentum der Stadt, die Nutzung öffentlicher Flächen durch Überbauung mit Arkaden wird in einem separaten Dienstbarkeitsvertrag mit dem Liegenschaftsamt geregelt.
- (6) Auf die detailliertere Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrags, dem

Vorhaben- und Erschließungsplan und den Festsetzungen des zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

- (2) Sie wird 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 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. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB.

Erschließung

§ 5 Eingriffe in die Erschließungsanlagen

- (1) Das Vorhaben tangiert durch die Überbauung des Gehwegs durch Arkaden sowie die Neubebauung des südlichen Bereichs des Grundstücks vorhandene Leitungen.
 - a) Notwendige Verlegungen von Leitungen der SWU, der FUG, der EBU sowie der Telekom beauftragt und übernimmt die Vorhabenträgerin. Die Kosten der Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

- b) Eventuell werden Sicherungsmaßnahmen von vorhandenen Leitungen im Straßenraum notwendig. Dies kann einen gesonderten Verbau, abweichende Gründungsmaßnahmen oder sonstige Mehraufwendungen verursachen. Diese Aufwendungen sind von der Vorhabenträgerin zu planen und mit den Leitungsträgern zu koordinieren. Die Kosten übernimmt die Vorhabenträgerin.
- (2) Das Vorhaben kann durch Verbauarbeiten Eingriffe in die bestehende öffentliche Fläche der 'Neuen Straße' und der 'Schwilmengasse' auslösen. Folgende Maßnahmen sind zu beachten und von der Vorhabenträgerin durchzuführen und zu finanzieren:

Wiederherstellung der 'Neuen Straße' sowie der 'Schwilmengasse' in durch den Verbau beeinträchtigten Bereichen. Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind von der Vorhabenträgerin 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.

- (3) Hinsichtlich der qualitativen Ausführung der öffentlichen Flächen, die als öffentlicher Gehweg im Eigentum der Stadt verbleiben, wird folgendes vereinbart:
- a) Wiederherstellung des jetzigen Gehwegs als Arkaden (Neue Straße) und Wiederherstellung des jetzigen Gehwegs (Schwilmengasse) in Abstimmung mit der Stadt Ulm. Die Ableitung des Oberflächenwassers kann in die Straßentwässerung erfolgen. Planerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen vorzulegen.
- b) Die Gehwegflächen sind gemäß den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm "für verkehrsberuhigte Straßen bzw. Geh- und Radwege" mit Betonplattenbelag (30x30) (Bereich Neue Straße) und Asphalt (Bereich

Schwilmengasse) nach den Vorgaben der Verkehrsplanung (VGVM) und in Abstimmung mit der Stadtplanung (SUB) herzustellen. Die Kosten der Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

c) Die Setzung von Granitrandsteinen, ggfs. Pollern, Beleuchtung o.ä. wird, sofern notwendig, von Seiten der Vorhabenträgerin erfolgen. Dies ist mit VGVVP und der SWU im Zuge der Ausführungsplanung zu klären.

d) Die Straßenlampe an der südöstlichen Grundstücksgrenze ist aufgrund des bis an die Gehwegkante heranrückenden Gebäudes durch die Vorhabenträgerin auf deren Kosten zu versetzen. Dies ist mit VGVVP und der SWU im Zuge der Ausführungsplanung zu klären.

(4) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind folgende Maßnahmen erforderlich:

a) Die Heranziehung einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachkundigen ist zu allen Eingriffsmaßnahmen erforderlich. Eine Woche vor Abbruch der Gebäudeteile ist das vorhandene Gebäude auf Artenvorkommen zu prüfen.

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

b) Die Dachflächenentwässerung erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal.

(5) Der Vorhabenträgerin obliegt durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung des Gebäudes erforderlich werden können. Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.

§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin stimmt den Baubeginn für die Herstellung der Gehwegflächen mindestens 3 Wochen im Voraus mit der Stadt ab. Witterungsbedingte Einschränkungen sind bei der Terminierung zu berücksichtigen.
- (2) Die Vorhabenträgerin 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.
- (3) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat sie dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen zu lassen.

§ 7 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Ausführungsplanung für die in § 5 aufgeführten öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege und ggfs. angrenzender Straßenbereich) ist spätestens 3 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung (VGVVP und VGVVI) zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. Die Vorhabenträgerin 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 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt die Vorhabenträgerin auf eigene Rechnung ein entsprechend fachlich

qualifiziertes Büro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.

- (3) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt die Vorhabenträgerin der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung (VGV/VI) für die Bauüberwachung und Abnahme einfach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.
- (4) Die Vorhabenträgerin stimmt nach der Herstellung der Gebäude mit der Stadt, Abteilung Vermessung (VGV/ME), den Zeitplan für die notwendigen Vermessungsarbeiten ab und kündigt mind. 2 Wochen zuvor den Termin an.

§ 8 Baudurchführung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit der Stadt, den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der 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 der Anschlüsse werden zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt (EBU), der SWU und ggfs. weiteren Leitungsträgern 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 des Gebäudes ist entsprechend den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan herzustellen.
- (4) Der Baubeginn der Gehwegflächen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGVI). 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. Die Vorhabenträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsergebnisse der Stadt vorzulegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (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. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Inbetriebnahme der Straßenbahnlinie 2 wegen der für die Gesamtfinanzierung notwendigen Förderung im Rahmen des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes GVFG in 2018 erfolgen muss. Die Vorhabenträgerin wird daher dafür Sorge tragen, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen bei der Bauausführung der Straßenbahn entstehen.

- (7) Die Vorhabenträgerin wird ihr Bauleistungskonzept eng mit der Koordinierungsstelle KOST und der Task Force Linie 2 der Stadt Ulm abstimmen. Änderungen dieses Konzepts sind frühzeitig, mindestens 4 Wochen im Voraus, anzuzeigen. Die Stadt wird der Vorhabenträgerin jedoch auf Grundlage der abgestimmten Bauleistungsplanung 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 der Vorhabenträgerin bzw. deren Auftragnehmer.

§ 9 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die Vorhabenträgerin für die durch sie ausgeführten Arbeiten die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträgerin haftet dort bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr 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 die Vorhabenträgerin die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) 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.

§ 10 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der durch die Vorhabenträgerin hergestellten Gehweg- und ggfs. Straßenflächen werden diese von der Stadt (VG/VI) und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Die Stadt und die Vorhabenträgerin einigen sich anschließend auf einen Abnahmetermin, der innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige liegt.
- (2) Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen in denen sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Verjährungsfrist für Mängel. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und bindend; nicht anerkannte Beanstandungen sind zu kennzeichnen.
- (3) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistung zu wiederholen.

§ 11 Gewährleistung und Mängelansprüche

- (1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt ihre Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu übergeben. Die Leistungen sind frei von Sachmängeln, wenn sie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert und die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

- (2) Die Frist für die Verjährung der Mängelansprüche richtet sich nach den Regeln der VOB und beträgt 4 Jahre. Sie beginnt mit der einzelnen mängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt, für mangelhafte Leistungen mit der Abnahme nach der Mängelbeseitigung. Zuvor ist für die Dauer der Frist für die Verjährung von Mängelansprüchen von der Vorhabenträgerin eine Bankbürgschaft in Höhe von € 6.500,- für die Erschließungsanlagen vorzulegen.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist auftretenden Mängel auf ihre Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach 2 Jahren, gerechnet ab dem Zugang des schriftlichen Verlangens. Nach Abnahme der Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistung eine neue Verjährungsfrist nach VOB.
- (4) Kommt die Vorhabenträgerin der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist nicht nach und hat die Vorhabenträgerin dies zu vertreten, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen lassen.
- (5) Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche gehen etwaige Mängelbeseitigungs- und sonstige Ansprüche der Vorhabenträgerin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Die Vorhabenträgerin wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 12 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese unentgeltlich in ihre Baulast, wenn vorher die sonstigen vertraglich vereinbarten Nachweise erbracht sind. Die Gehweg- und

ggfs. Straßenflächen gehen nach der Übernahme in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über.

- (2) Die Stadt bestätigt die Übernahme schriftlich.

Besondere Regelungen

§ 13 Überbauung und Unterbauung öffentlicher Flächen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Über- und Unterbauung der öffentlichen Flächen (Teilbereich der angrenzenden 'Neuen Straße', Flst. Nr. 214) im Bereich des Grundstücks Nr. 49/10 mit dem Liegenschaftsamt vertraglich zu regeln und im Grundbuch sowie im Kataster der Stadt Ulm eintragen zu lassen. Hierfür wird der Vorhabenträgerin eine Frist von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gewährt. Der Nachweis ist der Stadt Ulm, Abteilung SUB, unaufgefordert zu erbringen.

§ 14 Gestaltung

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt. Konstruktion und Material der Fassaden werden wie folgt festgelegt:
 - a) Die Fassadenoberfläche wird als Strukturputz in einem helleren Farbton ausgeführt. Die Fassade ist zu bemustern und mit der Stadt Ulm / Stadtbildpflege abzustimmen.
 - b) Fenster und Türen werden in Alu und / oder Holz ausgeführt.
- (2) Die Gestaltung des Dachs wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt. Folgende Punkte werden festgelegt:

- a) Geneigte Dachflächen werden mit einer Deckung aus Biberschwanzziegeln im Farbspektrum zwischen ziegelrot und rotbraun ausgeführt. Die Dachdeckung ist zu bemustern und mit der Stadt Ulm / Stadtbildpflege abzustimmen. Ortsgang und Traufe werden ohne Dachüberstand ausgebildet.
 - b) Dachgauben, Loggien und sonstige Dachaufbauten sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.
 - c) Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassadengliederung, der Farbgebung und der Materialität mit der Stadt Ulm rechtzeitig abzustimmen.

§ 15 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Einheit ist max. eine Werbeanlage zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.
- (3) Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 60cm auszuführen.
- (4) Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

§ 16 Denkmalschutz

Die Termine für die Erdarbeiten in den Bereichen der Unterfahrt für den neuen Aufzug, der Gründung der Arkaden sowie im südlichen Bereich des Grundstücks sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen, um baubegleitend eventuelle Überreste archäologischer Denkmalsubstanz dokumentieren zu können.

§ 17 Kampfmittel

Die Vorhabenträgerin 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

§ 18 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung des Gebäudes erforderlich werden können.
- (3) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle sich ggf. daraus ergebenden Folgemaßnahmen gem. § 17 dieses Vertrags, sofern nicht das Land zur Kostentragung verpflichtet ist.
- (4) Eventuelle Kosten im Rahmen der Denkmalpflege (z.B. Grabungen) gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

Schlussbestimmungen

§ 19 Bindung an den Vorhabenplan

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

§ 20 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der sich aus dem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung der verkehrsberuhigten Flächen hat die Vorhabenträgerin eine Erfüllungsbürgschaft in Höhe von € 13.000,- zu leisten. Diese Bürgschaft ist vor Erteilung der Baugenehmigung zu erbringen.
- (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. 2 dieses Vertrags.

§ 21 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.

§ 22 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.

§ 23 Wechsel der Vorhabenträgerin

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Wechsel der Vorhabenträgerin gefährdet ist. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass dies insbesondere bei Zweifeln an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer neuen Vorhabenträgerin der Fall ist.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht zu übertragen.

§ 24 Form, Ausfertigung

Der Vertrag wird zwischen der **Stadt Ulm**, vertreten durch Herrn Jescheck, Hauptabteilungsleiter SUB, und der **Munk Bauen & Wohnen GmbH**, vertreten durch Herrn Munk, Geschäftsführer, geschlossen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 25 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 Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 26 Wirksamwerden

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch
das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und
die Genehmigung des Vorhabens aus § 3 dieses Vertrages nach § 49 der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neue Straße 44"

Ulm, ____ . ____ . _____

Stadt Ulm Volker Jescheck

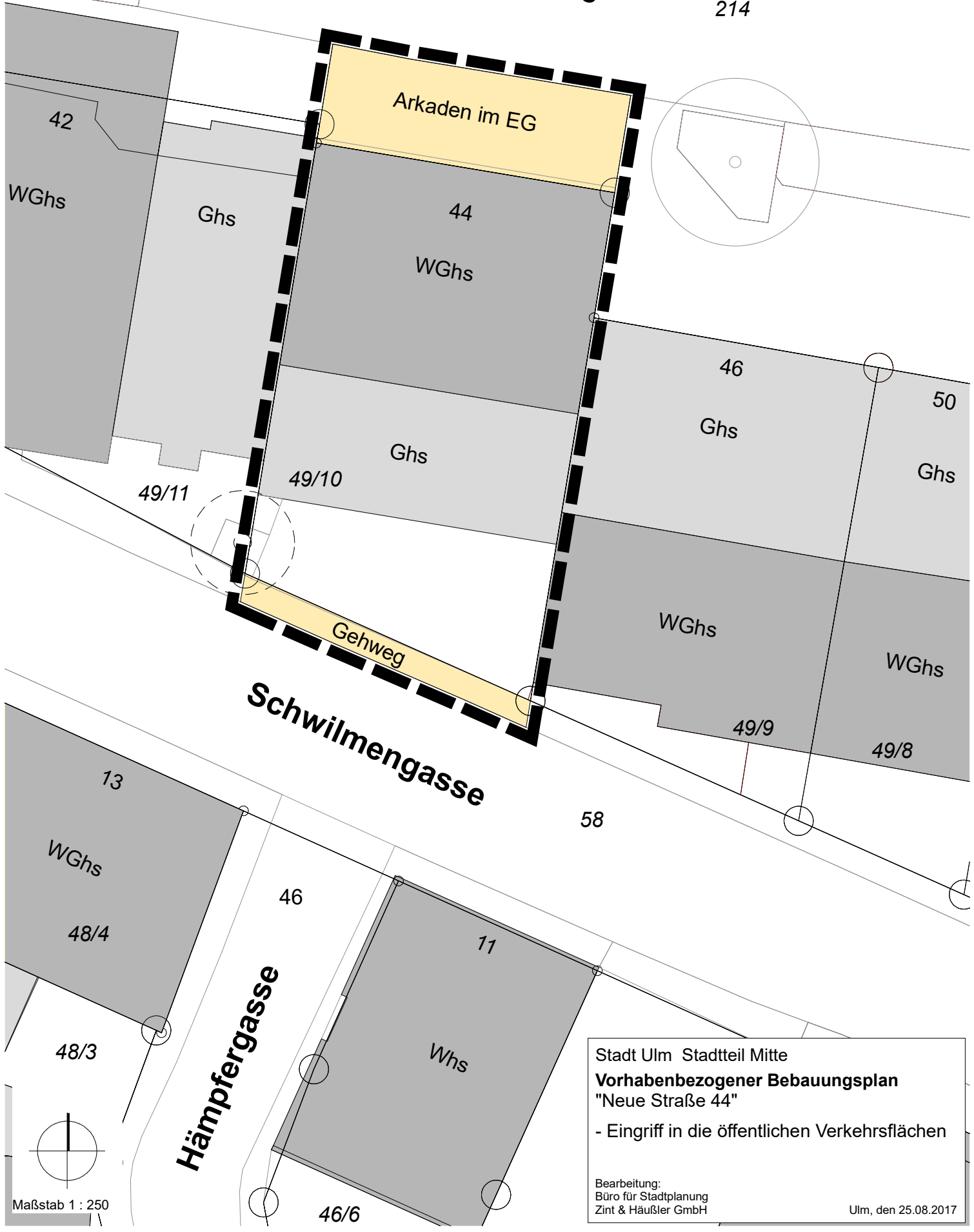
Ulm, ____ . ____ . _____

Vorhabenträger Volker Munk

Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

Neue Straße

214



Stadt Ulm Stadtteil Mitte
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Neue Straße 44"
- Eingriff in die öffentlichen Verkehrsflächen

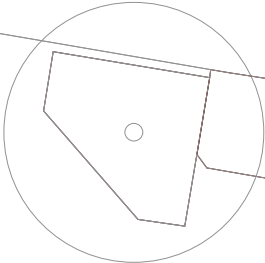
Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

Ulm, den 25.08.2017

Anlage 4 zum Durchführungsvertrag

Neue Straße

214



Maßstab 1 : 250

Stadt Ulm Stadtteil Mitte
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Neue Straße 44"
- Vertragsgebiet des Vorhabens

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

Ulm, den 25.08.2017