

---

---

**Durchführungsvertrag zum  
vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan  
„Nördliches Dichterviertel  
- Teil II 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 II Kleiststraße“**. Der Vorhabenträger beabsichtigt hier Microapartments sowie Gewerbeeinheiten und Betreutes Wohnen zu errichten.

Der Bestand auf dem Gesamtareal des ehemaligen Firmenareals Wagner und Hefe, welches in 2 Bauabschnitten neu bebaut werden soll, wurde bereits abgebrochen.. In einem ersten Bauabschnitt entsteht bereits eine Neubebauung mit Wohnungen sowie einem Hotel samt Büroflächen , zu dem bereits ein gesonderter Durchführungsvertrag am 28.01.2016 geschlossen wurde.

Gegenstand dieses Vertragswerkes ist der zweite Bauabschnitt.

Im Jahr 2012 wurde ein nicht offener städtebaulicher Planungswettbewerb (gemäß RPW 2008) 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“ erarbeitet, der am 15.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen wurde (GD 272/14).

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen zeichnet verantwortlich das Architekturbüro Steinhoff / Haehnel Architekten, Stuttgart. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde für beide Abschnitte der Ulmer Gestaltungsbeirat hinzugezogen. Die Ergebnisse der Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen. Dieser Durchführungsvertrag regelt und sichert die Durchführung des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Nach Abschluss des erforderlichen Genehmigungsverfahrens soll die Baumaßnahme gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Bestimmungen dieses Vertrages realisiert werden.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Durchführung des Vorhabens den Zielen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Dichterviertel Nord dient.

## **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 Microapartments in dem westlichen Gebäudeteil des Vorhabens sowie Gewerbeeinheiten und Betreutes Wohnen im nordöstlichen Gebäudeteil des Vorhabens. Unter dem Gebäude wird eine zweigeschossige Tiefgarage errichtet, welche teilweise im Westen durch eine Unterbauung des Geh- und Radweges sowie im Nordosten durch eine Unterbauung der zukünftigen Erschließungsstraße ausgedehnt wird. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Anbindung in den jeweiligen Geschossen 1. UG und 2. UG über die Tiefgarage des ersten Bauabschnittes. Die Errichtung der Erschließungsstraße ist bereits im Durchführungsvertrag des ersten Bauabschnittes vom 28.01.2016 geregelt.  
Das Vorhaben wird auf dem Grundstück des Vorhabenträgers Flurstück Nr. 610 realisiert.
2. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „**Nördliches Dichterviertel – Teil II Kleiststraße**“ umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 610 und 610/1 (reine Erschließungsfläche) (siehe Anlage 2.1a).
3. Das Vertragsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## § 2 Vertragsbestandteile

1. Bestandteile dieses Vertrages sind
  - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 28.09.2017 (**Anlage 2.1a**);
  - b) Lageplan mit Eintragung der von dem Vorhabenträger an die Stadt Ulm zu übertragenden Grundstücksflächen vom 06.09.2017 (**Anlage 2.1b**);
  - c) Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus:  
Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) für beide Gebäudeteile (**Anlage 2.1c**); 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 2.1d**);
  - e) Lageplan mit Darstellung der Flächen mit Unterbaurechten (**Anlage 2.1e**);
  - f) Lageplan für Baulogistikfläche (**Anlage 2.1f**)
2. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 2.1a bis 2.1e 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 zweiten Baustein der Umsetzung des Rahmenplanes Dichterviertel Nord dar.
2. Zur Umsetzung der Vorgaben des Rahmenplans "Dichterviertel" wurde vom Architekturbüro Steinhoff / Haehnel, Stuttgart ein Entwurf zur Neugestaltung des nördlichen Spitzbogens (bestehend aus zwei Gebäudeteilen) der Blockbebauung gemäß Rahmenplan erarbeitet, der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Bedingt durch die Eigentumsverhältnisse wird nur der Teil des Blocks errichtet, der im Eigentum des Vorhabenträgers liegt. Im Bereich des westlichen Gebäudeteils ist hierbei ein Baukörper mit 7 Geschossen (6 Vollgeschosse sowie 1 Staffelgeschoss) mit Microapartments geplant. Der nordöstliche Gebäudeteil parallel zur Erschließungsstichstraße ist als 6-geschossige Bebauung mit Gewerbeeinheiten und Betreutem Wohnen (5 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss) vorgesehen. Das Dach auf dem Staffelgeschoss des östlichen Gebäudeteils fungiert als Dachgarten mit Zugangsmöglichkeiten aus beiden Gebäudeteilen.

3. Die notwendigen Stellplätze werden in der 2-geschossigen Tiefgarage bereitgestellt. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über eine jeweils im 1. und 2. UG befindliche Fahrgasse, die am nordöstlichen Tiefgaragenbereich in die Tiefgarage des benachbarten ersten Bauabschnittes führt. Die dann gemeinsam genutzte Rampe ist über die Kleiststraße erreichbar.
4. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der zur Erstellung des Vorhabens notwendigen Flächen. Der Vorhabenträger tritt diejenigen Grundstücksflächen ab, die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf seine Kosten als öffentliche, verkehrsberuhigte Straßenverkehrsflächen und öffentliche Geh-/Radwegflächen 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 Durchführungsverpflichtung und Kosten des Planungsverfahrens**

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. 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.
4. 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.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Kosten für erforderliche Gutachten und Planungen zu tragen. Sofern der Stadt solche Kosten direkt entstehen, wird sie der Vorhabenträger gegen Nachweis erstatten. Für die Tätigkeit der öffentlichen Verwaltung der Stadt werden von dieser keine Kosten erhoben. Kostenerstattungen sind jeweils vier Wochen nach Bekanntgabe mit Vorlage des Nachweises der tatsächlichen Anfalls fällig.

## **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 sowie Arrondierung der südwestlichen Kleiststraße und Erschließungsstichstraße entlang des Stadtplatzes sowie des nordöstlichen Gebäudeteils (Betreutes Wohnen) 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 westlichen Bereich entlang des westlichen Gebäudeteils (Microapartments) gemäß Anlage 2.1.d). Die Gebäudeteile, die die öffentlichen Flächen unterbauen, sind überfahrbar zu gestalten (Berechnung nach Lastmodell 1 gemäß DIN Fachbericht 101) und inklusive Gefälle mit einer einheitlichen 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, außer dass im Einvernehmen mit den technischen Ämtern der Stadt einer Versickerung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik zugestimmt wird. Zeichnerische und rechnerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung vorzulegen.
  - c) Herstellung einer Anbindung an die im Zuge des Durchführungsvertrages des ersten Bauabschnittes vom 28.01.2016 bereits zu erstellende Erschließungsstraße entlang des nordöstlichen Gebäudeteils (Betreutes Wohnen) gemäß Anlage 2.1d) als verkehrsberuhigter Bereich. Die Gebäudeteile, die die öffentlichen Flächen unterbauen, sind überfahrbar zu gestalten (Berechnung nach Lastmodell 1 gemäß DIN Fachbericht 101) und inklusive Gefälle mit einer einheitlichen 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. an den neuen Kanal im Stadtplatz hat im Anschluss an das Gebäude zu erfolgen. Zeichnerische und rechnerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung vorzulegen.
  - d) Bereiche die als Feuerwehrezufahrt bzw. Aufstellfläche für die Feuerwehr dienen, sind so auszugestalten, dass sie mit Fahrzeugen mit einer Achslast von 12 t befahrbar sind.
  - e) Herstellung der Pflanztröge entlang des westlichen Gebäudeteils (Microapartments) samt Vornahme der Erstbepflanzung, des dauernden Unterhalts und der Pflege sowie einer eventuell notwendigen Nachpflanzung erfolgt durch den Vorhabenträger bzw. dessen

Rechtsnachfolger. Die Erstbepflanzung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH.

- f) Für 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 gemäß § 5 1a) – 1d) zu erstellenden öffentlichen Erschließungsflächen sind 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 Vertragsschlusses noch nicht fest. Die Vertragsparteien werden diese zusammen mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH 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. Für die Kabelzuführungen zur Trafostation im 2. Bauabschnitt werden separate Vereinbarungen (wie für die Trafostation im 1. Bauabschnitt) mit der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH getroffen.
  5. Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind folgende Maßnahmen erforderlich:
    - a) Die rechtzeitige Fällung/Rodung der Gehölze entlang der westlichen Grundstücksgrenze führte der Vorhabenträger bereits mit entsprechender naturschutzrechtlicher Erlaubnis/Freigabe der Naturschutzbehörde der Stadt Ulm im Zuge des ersten Bauabschnittes durch. Artenschutzrechtliche Vorschriften wurden beachtet.

Sollten im Zuge des Bauverlaufs dennoch Artenvorkommen festgestellt werden, sind die gebotenen Maßnahmen zum Artenschutz- in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde- unverzüglich vorzunehmen.

b) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die angrenzenden öffentlichen Grünflächen, die Teil des geschützten Landschaftsbestandteils "Ulm" Nr. 22" Kleine Blau zwischen Schillerstraße und Hindenburgring" sind, 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 Meter 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.

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 4 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 sowie der Sanierungstreuhand Ulm GmbH 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 und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH 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 sowie der Sanierungstreuhand Ulm GmbH 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, der Sanierungstreuhand Ulm GmbH, 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 Bauleistungskonzept vorab eng mit der Koordinierungsstelle KOST der Stadt Ulm abstimmen. Änderungen dieses Konzepts sind frühzeitig, mindestens 4 Wochen im Voraus, anzuzeigen.

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. Während der Dauer der Bauarbeiten für den II. Bauabschnitt hat der Vorhabenträger das Recht die Erschließungsstraße zwischen I. und II. Bauabschnitt sowie den Stadtplatz unentgeltlich zu nutzen. Dabei muss der Vorhabenträger Rücksicht auf Leitungsverlegungen, u.a. einer geplanten Kanalerneuerung der EBU in der Kleiststraße – südlich des BA I bis zur Schillerstraße nehmen. Deshalb ist die Baustellenzufahrt bzw. die Andienung des BA II mit der EBU und / oder den anderen Leitungsträger eng abzustimmen.

## **§ 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**

Am nördlichen Ende der Erschließungsstraße entlang des nordöstlichen Gebäudeteils (Betreutes Wohnen) besteht keine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge. Es ist aus Gefährdungsgründen für Fußgänger aber nicht wünschenswert, dass große Fahrzeuge rückwärts in diesen Straßenraum einrangieren müssen. Für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Entsorgungsfahrzeuge und die Andienung des Hotels und der Gastronomie ist im Zuge des ersten Bauabschnittes im Durchführungsvertrag vom 28.01.2016 der vorhandene Geh- und Radweg entlang des Hotels freigegeben worden. Die ausschließliche Zufahrbarkeit zum nördlichen Spitz des westlichen Gebäudeteils (Microapartments) und entlang des nordöstlichen Gebäudeteils (Betreutes Wohnen) ist für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Entsorgungsfahrzeuge und die Andienung des Hotels über diese Trasse vorgesehen. Die Einfahrt auf den Geh- und Radweg entlang des Hotels erfolgt über die Ecke Kleiststraße/Mörikestraße (Hotelzufahrt), da von dort aus die notwendigen Radien gewährleistet werden können. Die Notwendigkeit der ganzjährigen Zufahrbarkeit für die Gewerbeeinheiten wird im Zuge des Durchführungsvertrages vom 28.01.2016 des ersten Bauabschnittes mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung im Einzelnen abgeklärt. Die Interessen des Vertragsgegenstandes werden dabei in gleichem Umfang berücksichtigt. Art und Umfang der Beschilderung und eventuelle bauliche Maßnahmen (z.B. Poller) richten sich nach den noch zu treffenden Festlegung mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung.

### **§ 14 Gestaltung**

Materialität samt Farben der Fassaden und Fenster werden in enger Kommunikation zwischen dem Vorhabenträger, unterstützt durch das werkplanende Architekturbüro und der Stadt einvernehmlich durch Bemusterung Vorort abgestimmt.

Der Vorhabenträger stellt durch eine angemessene Form der Beauftragung sicher, dass die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicher gestellt ist. Die Stadt Ulm legt Wert darauf, dass der bisherige, vom Gestaltungsbeirat kommentierte Entwurf auch in der Ausführungsplanung und in der Bauleitung gewährleistet bleibt.

### **§ 15 Werbeanlagen**

Werbeanlagen für Gewerbe und Dienstleistungsflächen 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 unentgeltlich überträgt;
  - b) Unterbaurecht samt evtl. Sondernutzungsrecht vor dem westlichen Gebäudeteil (Microapartments) auf Grund des Vorhabenträgers samt evtl. Teilflächen auf dem städtischen Grundstück Flur-Nr. 3040;
  - c) Unterbaurecht samt evtl. Sondernutzungsrecht für Licht- und Lüftungsschächte entlang des Geh- und Radweges unter Beachtung deren ungehinderter Befahrbarkeit vor dem westlichen Gebäudeteil (Microapartments) und entlang der Erschließungsstraße zwischen I. und II. Bauabschnitt
2. Der Vorhabenträger schließt mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, einen Vertrag, der die Modalitäten der Grundübertragung bzw. der Unterbaurechte regelt. Die zu verhandelnden Grundstücksflächen sind in Anlage 2.1d) dargestellt.

## **§ 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, soweit noch nicht im Zuge der Kampfmittelbeseitigung des ersten Bauabschnittes geschehen, 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.
5. Eventuelle Kosten im Rahmen des Denkmalschutzes gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

## **Schlussbestimmungen**

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

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Anlage 2.1a) 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. Diese Bürgschaft ist vor Erteilung des roten Punktes (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. 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 und Baurecht. Alle im Vertrag genannten, zu erbringenden Informationen und Nachweise sind ihr zuzuleiten.
3. Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

## **§ 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. Art. 60 LVwVfG bleibt unberührt.

## § 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, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

---

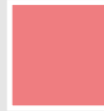
Stadt Ulm

---

Vorhabenträger



Anlage 2.1.b)

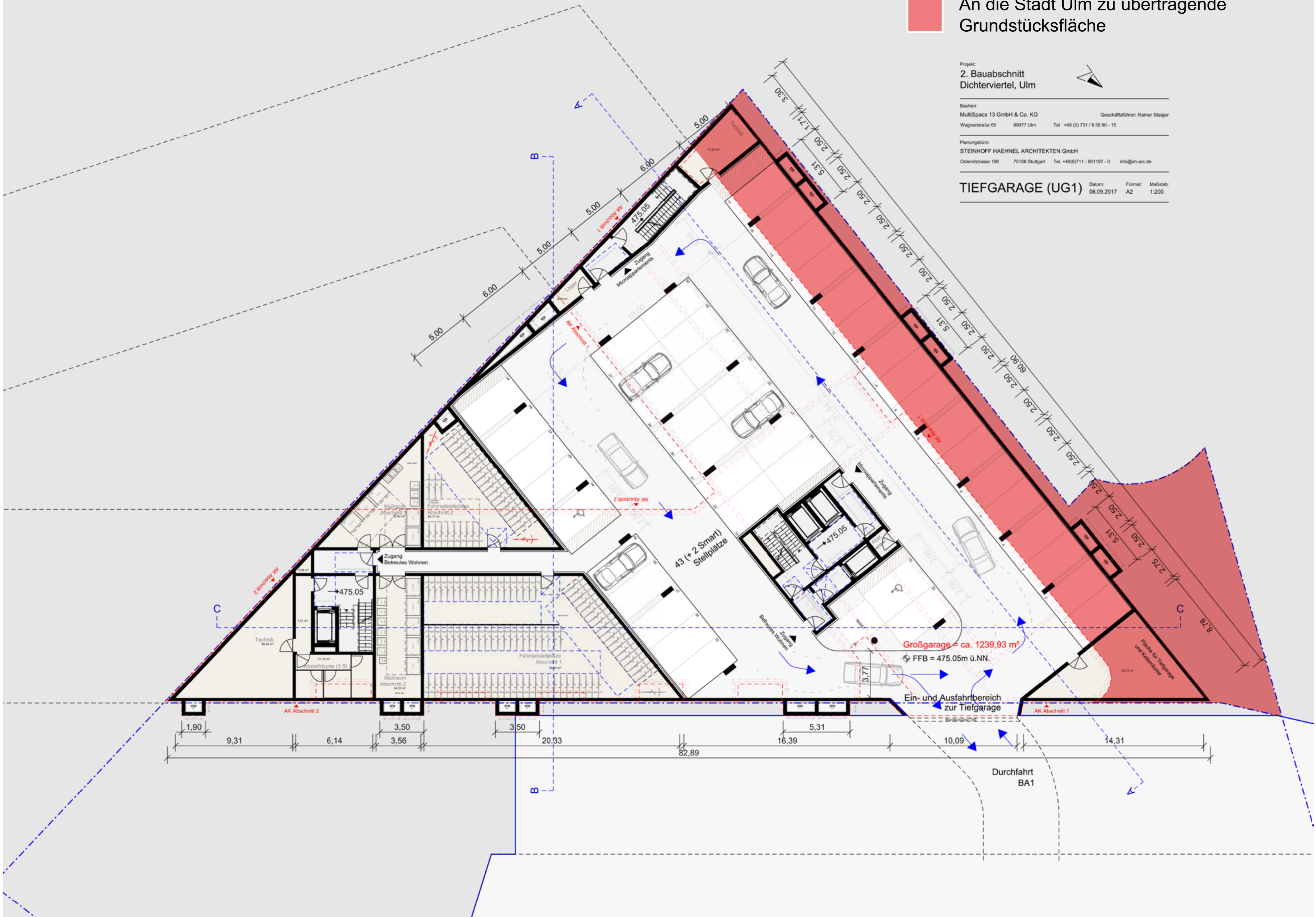
 An die Stadt Ulm zu übertragende Grundstücksfläche

Projekt:  
2. Bauabschnitt  
Dichterviertel, Ulm

Bauherr:  
MultiSpace 13 GmbH & Co. KG  
Wagnerstraße 65 89077 Ulm Tel. +49 (0) 731 / 9 35 90 - 15  
Geschäftsführer: Rainer Staiger

Planungsbüro:  
STEINHOFF HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH  
Ostendstraße 106 70188 Stuttgart Tel. +49(0)711 - 901107 - 0 info@sh-arc.de

TIEFGARAGE (UG1) Datum: 06.09.2017 Format: A2 Maßstab: 1:200



# Anlage zum Durchführungsvertrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil II Kleiststraße"

## ABSCHNITT 2 BETREUTES WOHNEN

OK Attika  
ca. + 22,35m = 501,4m ü.NN

ca. + 20,15m OK Attika

## ABSCHNITT 1 MICROAPPARTEMENTS

OK Attika  
ca. + 23,05m = 502,1m ü.NN

OK FD VI+S ca. + 22,30m

OK Attika  
ca. + 20,15m

ca. + 19,05m

5. OG

ca. + 15,80m

4. OG

ca. + 12,70m

3. OG

ca. + 9,60m

2. OG

ca. + 6,50m

1. OG

ca. + 3,4m

EG

Grundstücksgrenze

Glacispark

Service Büro

Gemeinschaftsraum

Physio

Betreutes Wohnen

Fitness Studio

ANSICHT NORD-OST

## ABSCHNITT D

OK Attika ca. 23,97m

OK Attika ca. 17,47m

## ABSCHNITT 1 MICROAPPARTEMENTS

OK Attika ca. + 23,05m = 502,1m ü.NN

OK Attika ca. + 20,15m

6. OG

5. OG

4. OG

3. OG

2. OG

1. OG

EG

ca. + 22,30m

ca. + 19,05m

ca. + 15,80m

ca. + 12,70m

ca. + 9,60m

ca. + 6,50m

ca. + 3,4m

476,70m ü.NN

476,51m ü.NN

476,32m ü.NN

476,13m ü.NN

475,94m ü.NN

475,75m ü.NN

475,56m ü.NN

475,37m ü.NN

475,18m ü.NN

474,99m ü.NN

474,80m ü.NN

## Anlage 2.1.c)

## VORENTWURF

Projekt:  
2. Bauabschnitt  
Dichterviertel, Ulm

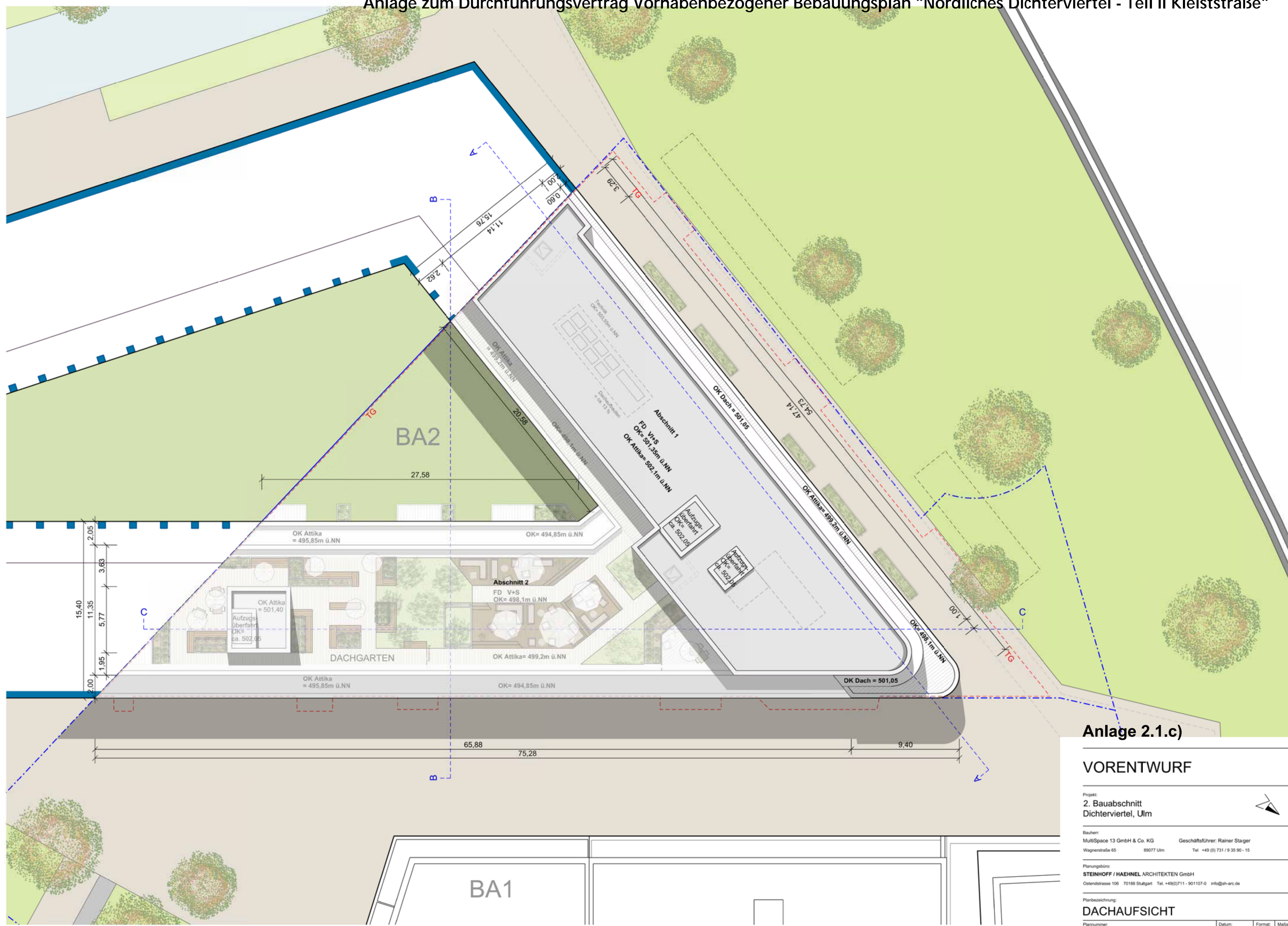
Bauherr:  
MultiSpace 13 GmbH & Co. KG  
Wagnerstraße 65  
89077 Ulm  
Geschäftsführer: Rainer Stäger  
Tel. +49 (0) 731 / 9 35 90 - 15

Planungsbüro:  
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH  
Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart  
Tel. +49(0)711 - 901107-0  
info@sh-arc.de

Planbezeichnung:  
ANSICHTEN NO, NW

Plannummer: 0328DV\_EN\_A\_GS\_A01\_NO-NW  
Datum: 23.08.2017  
Format: A2  
Maßstab: 1:200

ANSICHT NORD-WEST



Anlage 2.1.c)

VORENTWURF

Projekt:  
 2. Bauabschnitt  
 Dichterviertel, Ulm

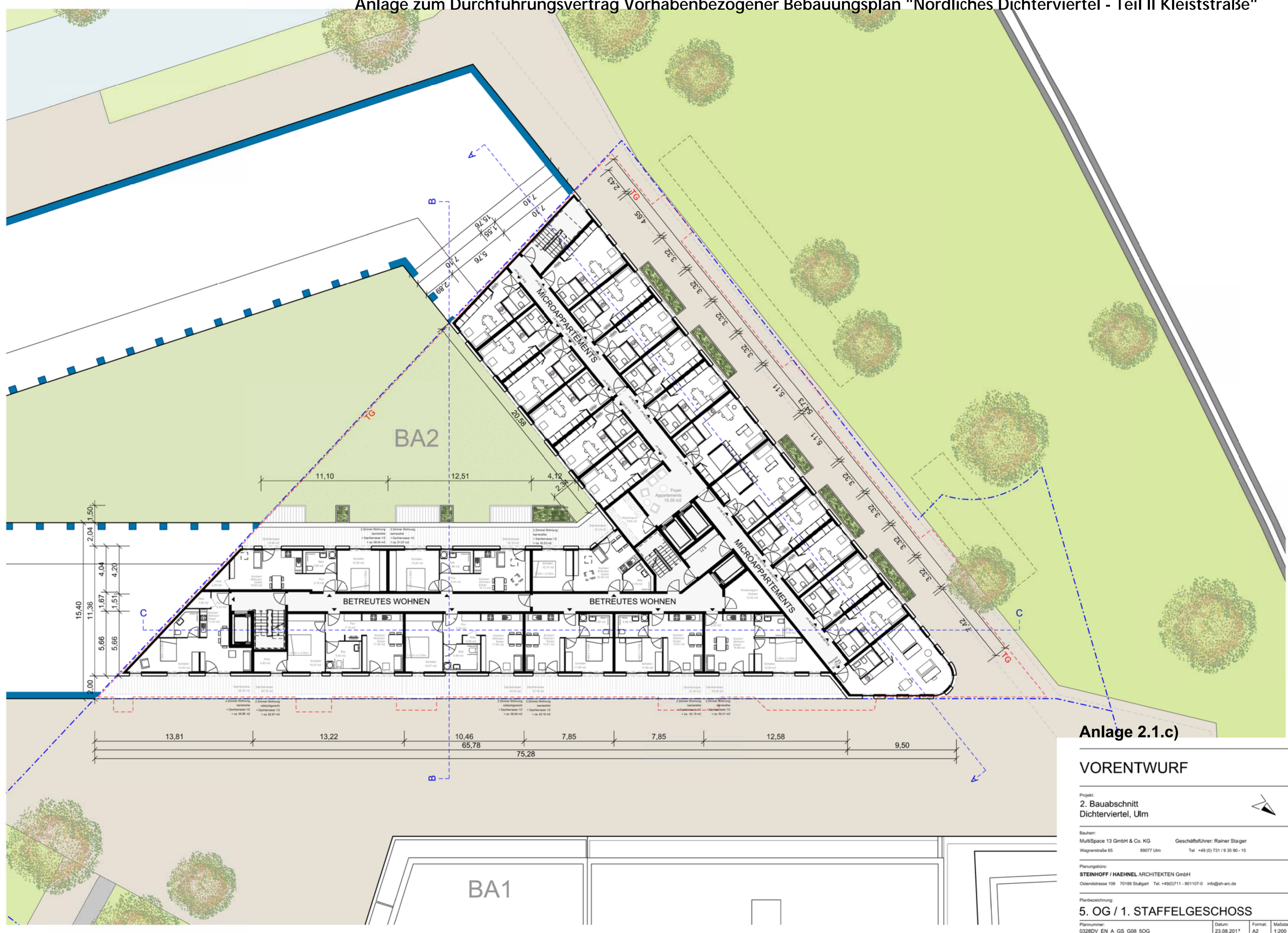
Bauherr:  
 MultiSpace 13 GmbH & Co. KG  
 Wagnerstraße 65 89077 Ulm

Geschäftsführer: Rainer Stäger  
 Tel. +49 (0) 731 / 9 35 90 - 15

Planungsbüro:  
 STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH  
 Ostendstraße 106 70188 Stuttgart Tel. +49(0)711 - 901107-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:  
**DACHAUFSICHT**

Plannummer: 0328DV\_EN\_A\_GS\_G10\_DA Datum: 23.08.2017 Format: A2 Maßstab: 1:200



Anlage 2.1.c)

VORENTWURF

Projekt:  
**2. Bauabschnitt**  
 Dichterviertel, Ulm

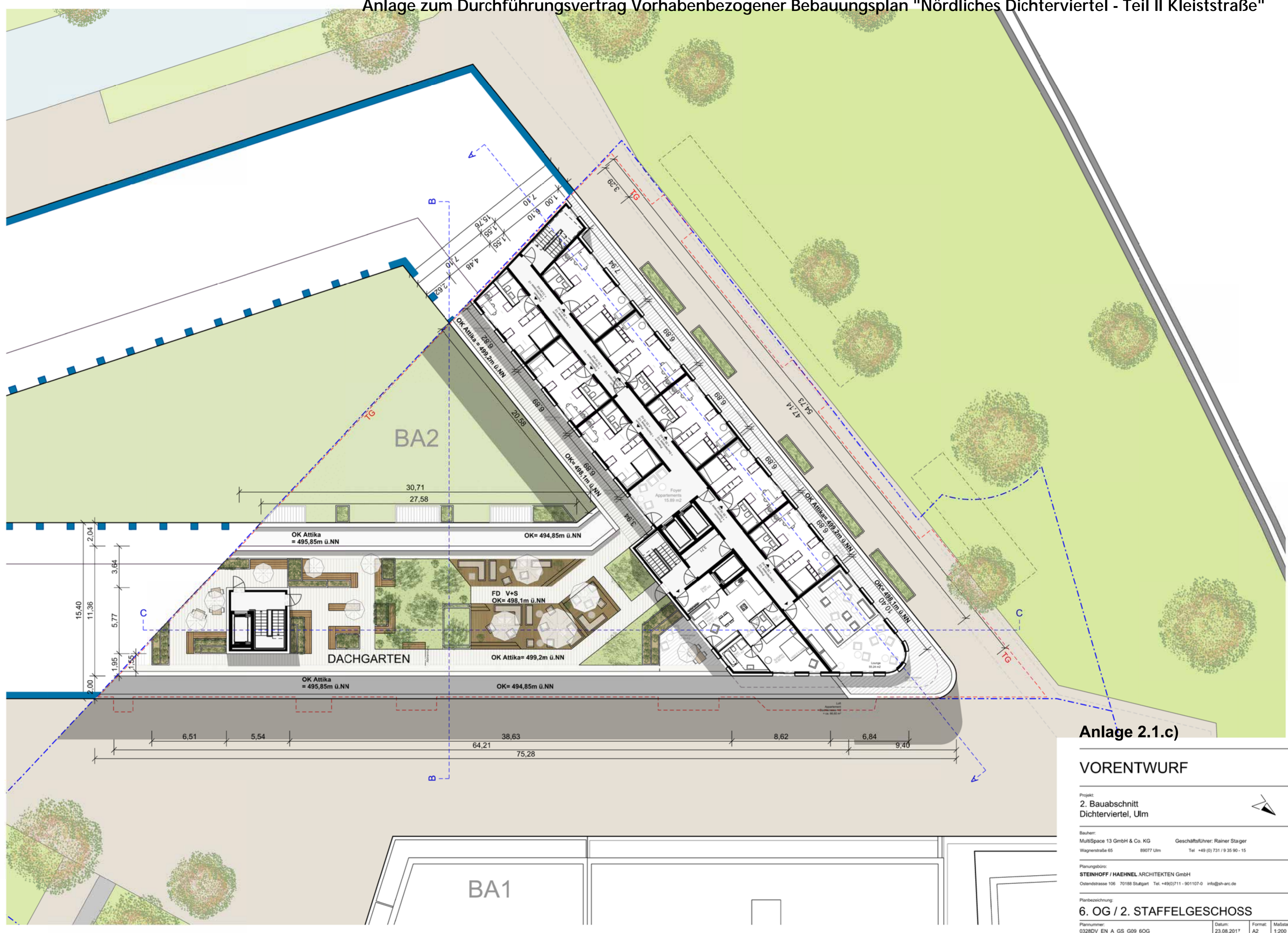
Bauherr:  
 MultiSpace 13 GmbH & Co. KG  
 Wagnerstraße 65 89077 Ulm

Geschäftsführer: Rainer Stäger  
 Tel. +49 (0) 731 / 9 35 90 - 15

Planungsbüro:  
**STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH**  
 Ostendstraße 106 70188 Stuttgart Tel. +49(0)711 - 901107-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:  
**5. OG / 1. STAFFELGESCHOSS**

Plannummer: 0328DV\_EN\_A\_GS\_G08\_5OG Datum: 23.08.2017 Format: A2 Maßstab: 1:200



Anlage 2.1.c)

VORENTWURF

Projekt:  
**2. Bauabschnitt**  
 Dichterviertel, Ulm

Bauherr:  
 MultiSpace 13 GmbH & Co. KG  
 Wagnerstraße 65 89077 Ulm

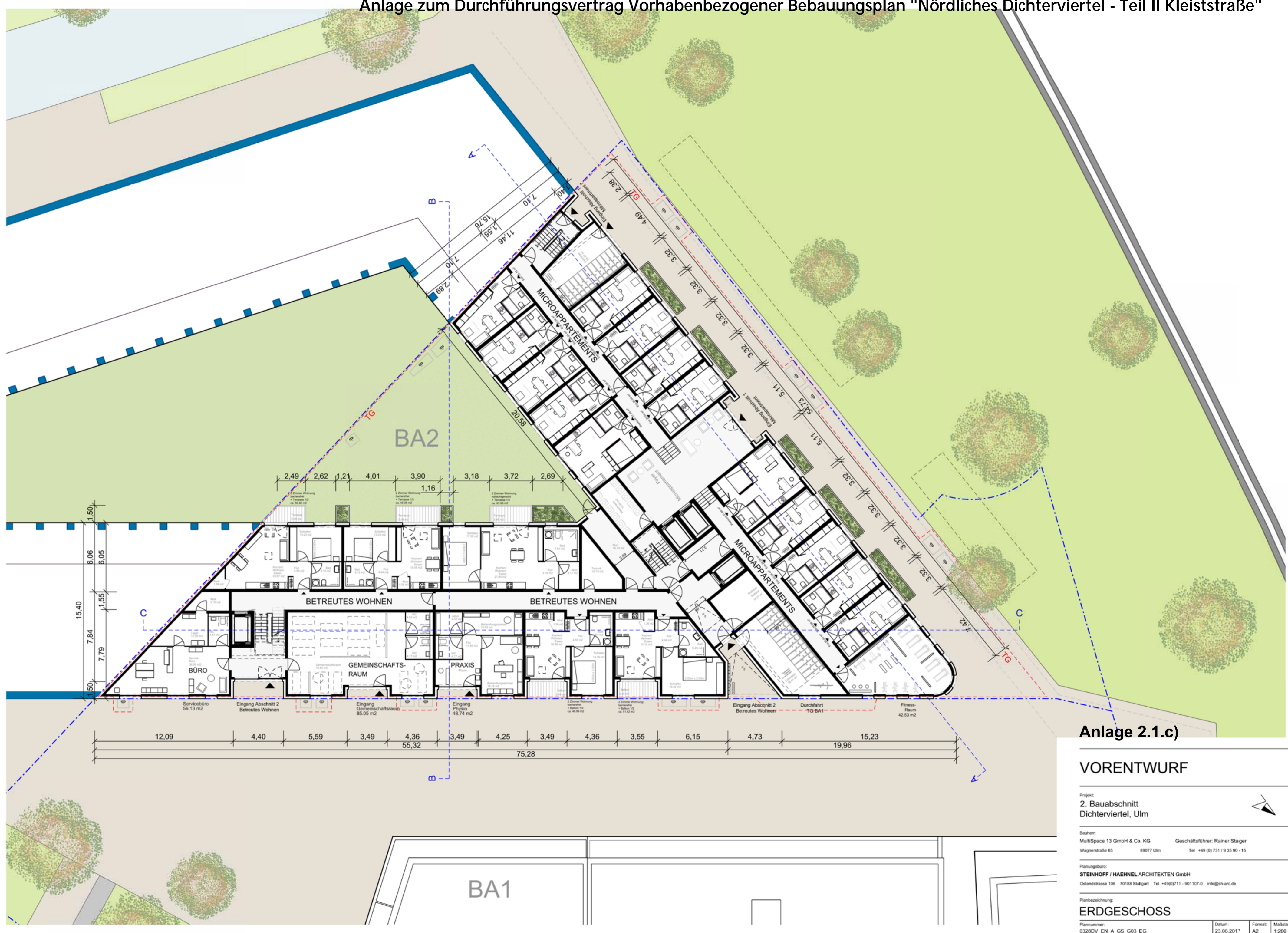
Geschäftsführer: Rainer Stäger  
 Tel. +49 (0) 731 / 9 35 90 - 15

Planungsbüro:  
**STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH**  
 Ostendstraße 106 70188 Stuttgart Tel. +49(0)711 - 901107-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:  
**6. OG / 2. STAFFELGESCHOSS**

Plannummer: 0328DV\_EN\_A\_GS\_G09\_G0G Datum: 23.08.2017 Format: A2 Maßstab: 1:200





Anlage 2.1.c)

VORENTWURF

Projekt:  
**2. Bauabschnitt**  
 Dichterviertel, Ulm

Bauherr:  
 MultiSpace 13 GmbH & Co. KG      Geschäftsführer: Rainer Stager  
 Wagnerstraße 65      89077 Ulm      Tel. +49 (0) 731 / 9 35 90 - 15

Planungsbüro:  
**STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH**  
 Ostendstraße 106    70188 Stuttgart    Tel. +49(0)711 - 901107-0    info@sh-arc.de

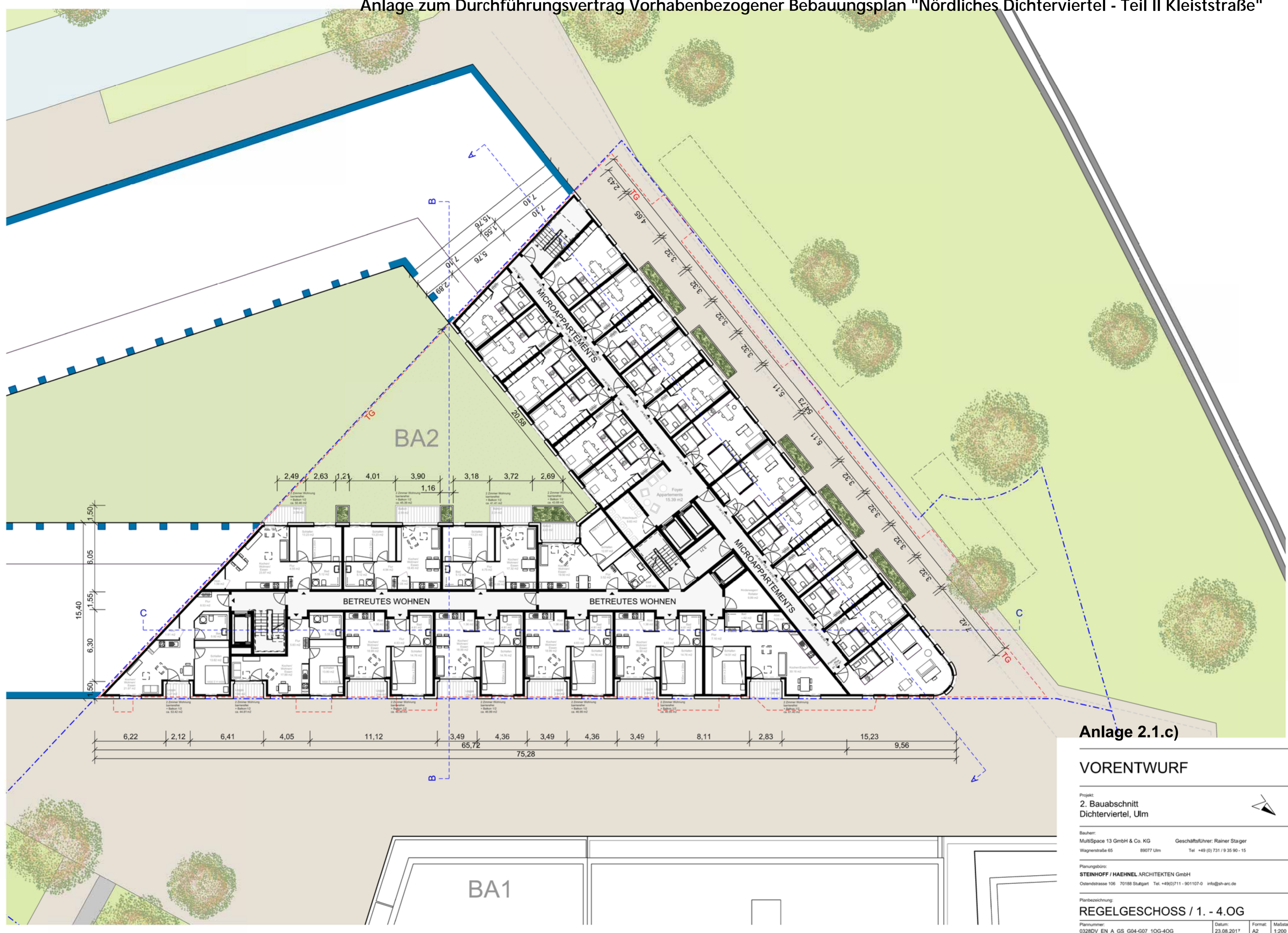
Planbezeichnung:  
**ERDGESCHOSS**

Plannummer:  
 0328DV\_EN\_A\_GS\_G03\_EG

Datum:  
 23.08.2017

Format:  
 A2

Maßstab:  
 1:200



Anlage 2.1.c)

VORENTWURF

Projekt:  
**2. Bauabschnitt**  
 Dichterviertel, Ulm

Bauherr:  
 MultiSpace 13 GmbH & Co. KG  
 Wagnerstraße 65 89077 Ulm

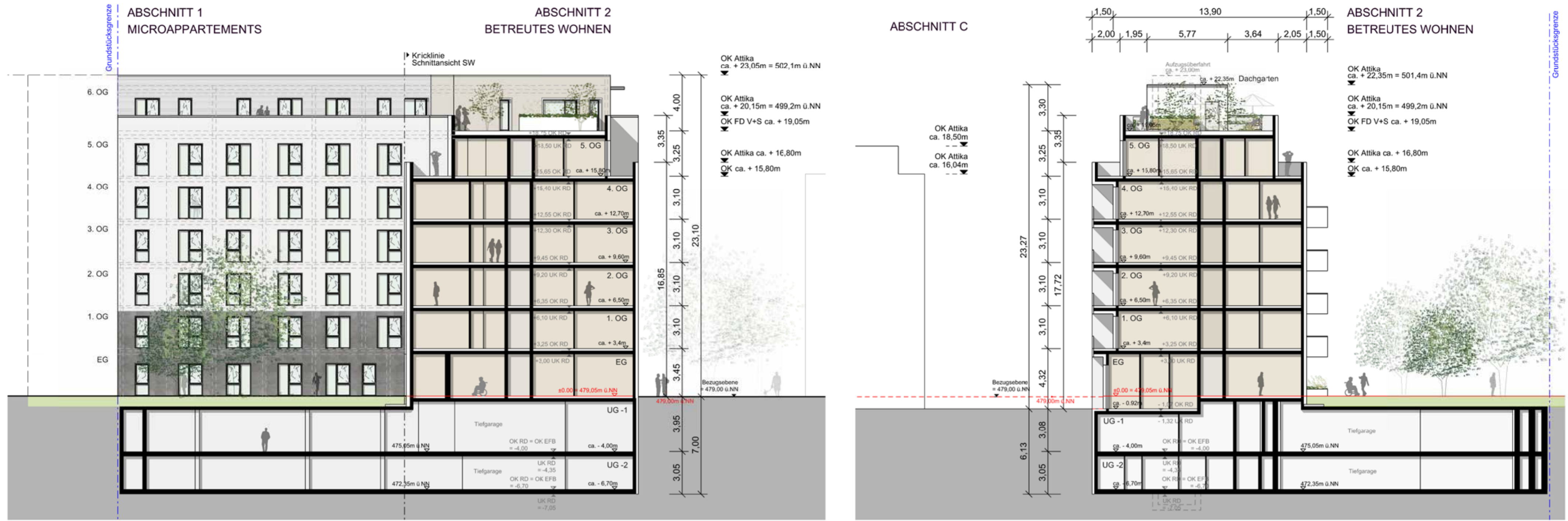
Geschäftsführer: Rainer Stager  
 Tel. +49 (0) 731 / 9 35 90 - 15

Planungsbüro:  
**STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH**  
 Ostendstraße 106 70188 Stuttgart Tel. +49(0)711 - 901107-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:  
**REGELGESCHOSS / 1. - 4.OG**

Plannummer: 0328DV\_EN\_A\_GS\_G04-G07\_10G-40G Datum: 23.08.2017 Format: A2 Maßstab: 1:200

# Anlage zum Durchführungsvertrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil II Kleiststraße"



SCHNITTANSICHT SÜD-OST

SCHNITT B-B



SCHNITTANSICHT SÜD-WEST

## Anlage 2.1.c)

### VORENTWURF

Projekt:  
**2. Bauabschnitt**  
 Dichterviertel, Ulm

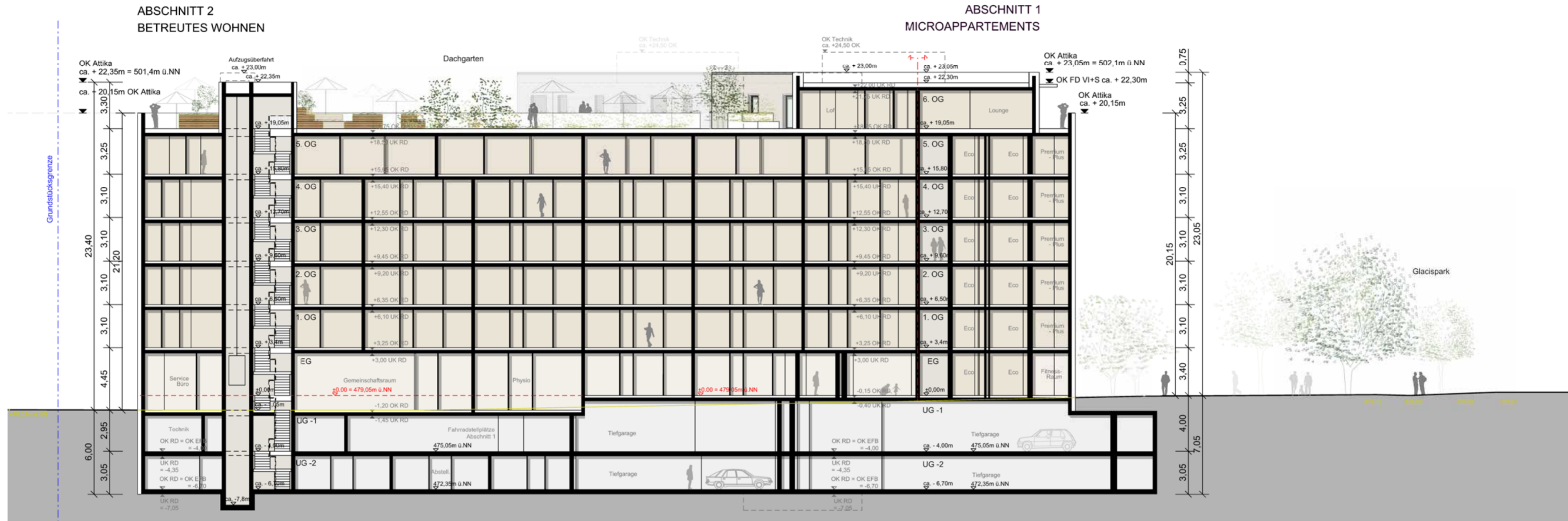
Bauherr:  
 MultiSpace 13 GmbH & Co. KG      Geschäftsführer: Rainer Stager  
 Wagnerstraße 65      89077 Ulm      Tel. +49 (0) 731 / 9 35 90 - 15

Planungsbüro:  
**STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH**  
 Ostendstraße 106    70188 Stuttgart    Tel. +49(0)711 - 901107-0    info@sh-arc.de

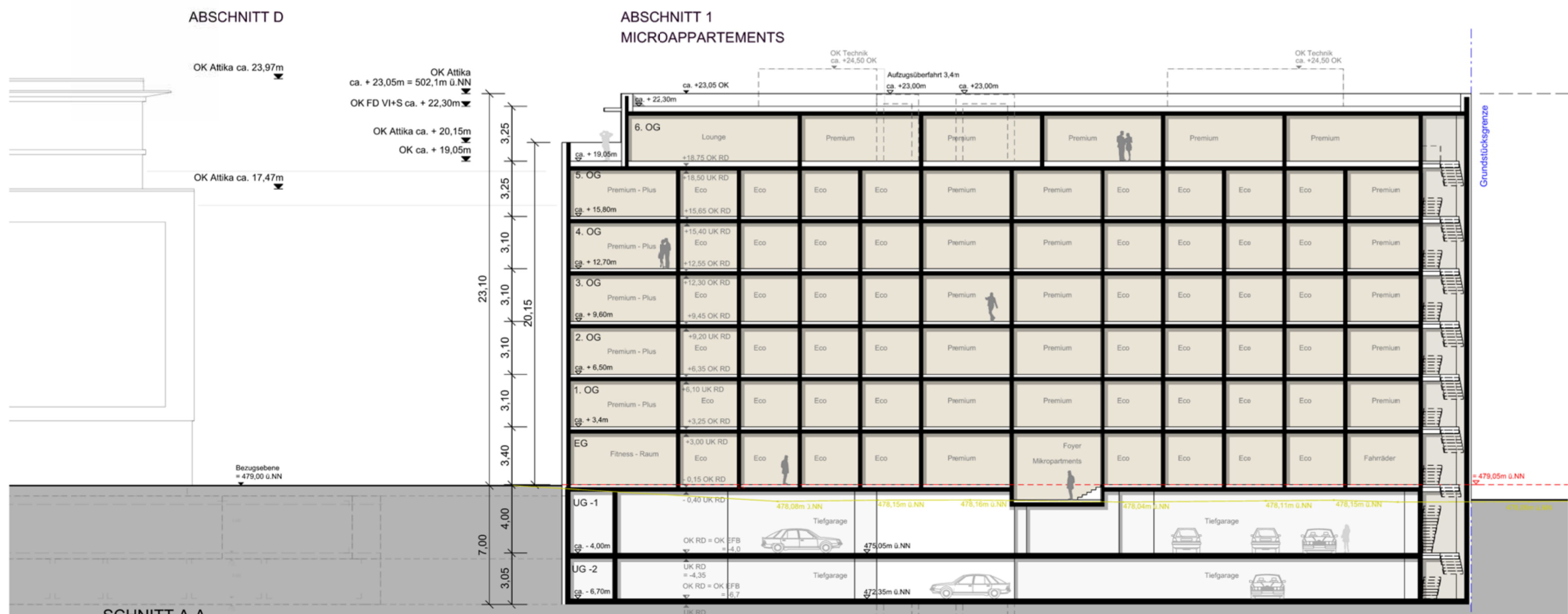
Planbezeichnung:  
**Schnittansichten SO, SW, Schnitt B-B**

Plannummer: 0328DV\_EN\_A\_GS\_S02\_SO-SW-BB      Datum: 23.08.2017      Format: A2      Maßstab: 1:200





SCHNITT C-C



SCHNITT A-A

Anlage 2.1.c)  
VORENTWURF

Projekt:  
2. Bauabschnitt  
Dichterviertel, Ulm

Bauherr:  
MultiSpace 13 GmbH & Co. KG  
Wagnerstraße 65  
89077 Ulm

Geschäftsführer: Rainer Stager  
Tel +49 (0) 731 / 9 35 90 - 15

Planungsbüro:  
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH  
Ostendstraße 106 70188 Stuttgart Tel. +49(0)711 - 901107-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:  
SCHNITTE A-A, C-C

Plannummer:  
0328DV\_EN\_A\_GS\_S01\_AA-CC

Datum:  
23.08.2017

Format:  
A2

Maßstab:  
1:200

Anlage zum Durchführungsvertrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil II Kleiststraße"

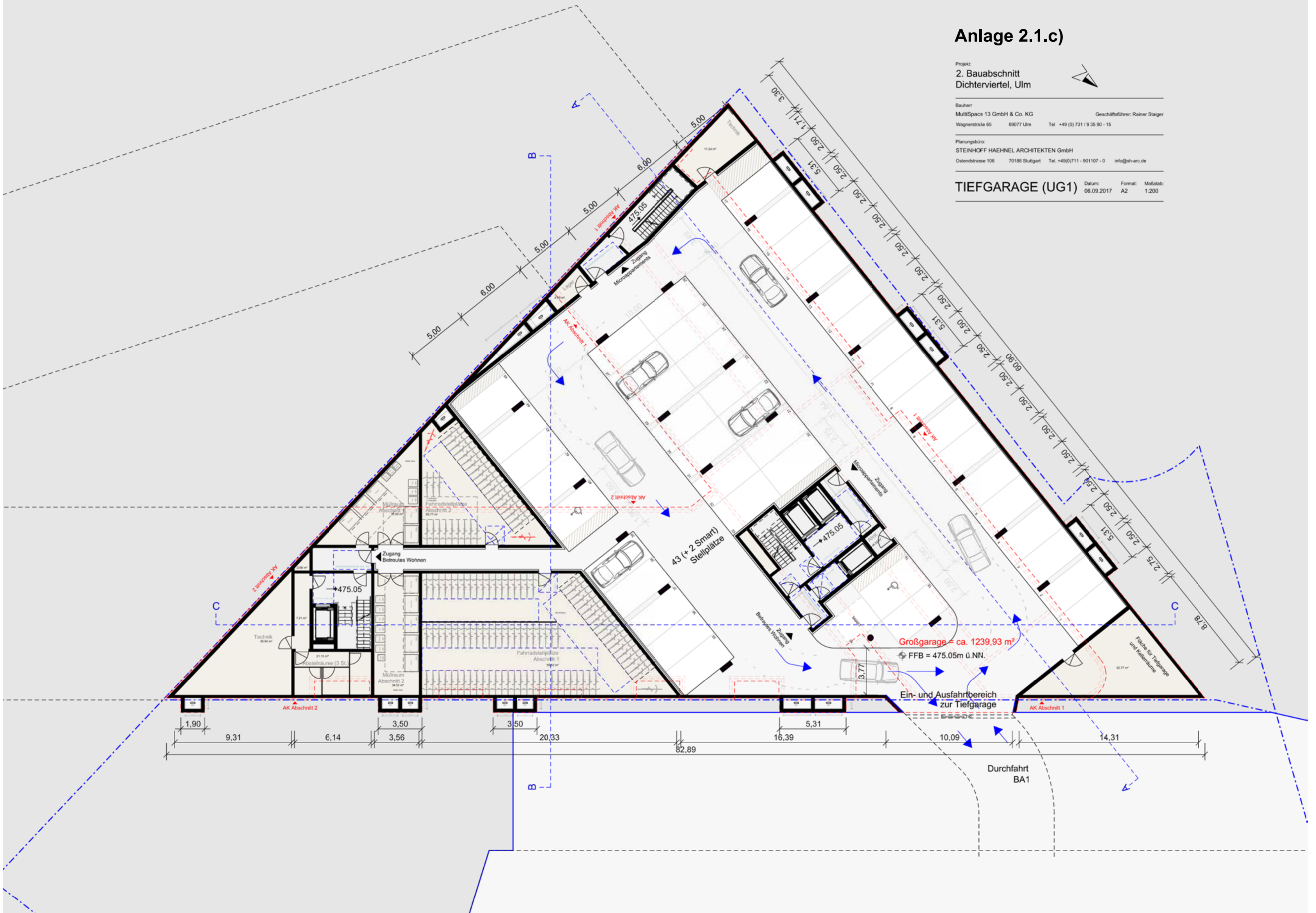
Anlage 2.1.c)

Projekt:  
2. Bauabschnitt  
Dichterviertel, Ulm

Bauherr:  
MultiSpace 13 GmbH & Co. KG  
Wagnerstraße 65 89077 Ulm Tel. +49 (0) 731 / 9 35 90 - 15  
Geschäftsführer: Rainer Staiger


Planungsbüro:  
STEINHOFF HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH  
Ostendstraße 106 70188 Stuttgart Tel. +49(0)711 - 901107 - 0 info@sh-arc.de

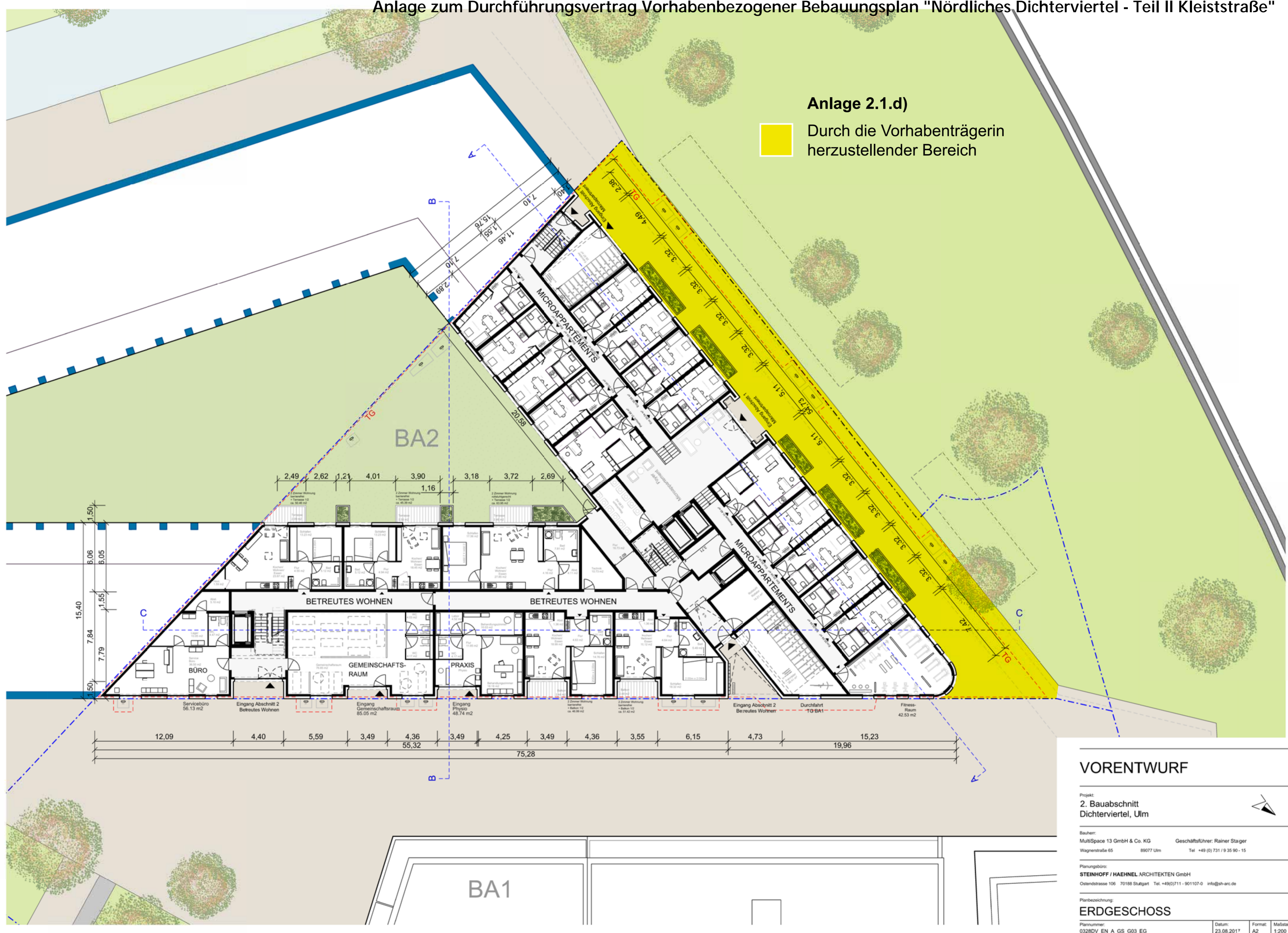
TIEFGARAGE (UG1) Datum: 06.09.2017 Format: A2 Maßstab: 1:200





Anlage 2.1.d)

 Durch die Vorhabenträgerin herzustellender Bereich



VORENTWURF

Projekt:  
**2. Bauabschnitt**  
 Dichterviertel, Ulm

Bauherr:  
 MultiSpace 13 GmbH & Co. KG      Geschäftsführer: Rainer Stager  
 Wagnerstraße 65      89077 Ulm      Tel. +49 (0) 731 / 9 35 90 - 15

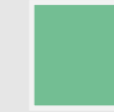
Planungsbüro:  
**STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH**  
 Ostendstraße 106    70188 Stuttgart    Tel. +49(0)711 - 901107-0    info@sh-arc.de

Planbezeichnung:  
**ERDGESCHOSS**

Plannummer: 0328DV\_EN\_A\_GS\_G03\_EG      Datum: 23.08.2017      Format: A2      Maßstab: 1:200

Anlage 2.1.e)

Flächen mit Unterbaurecht



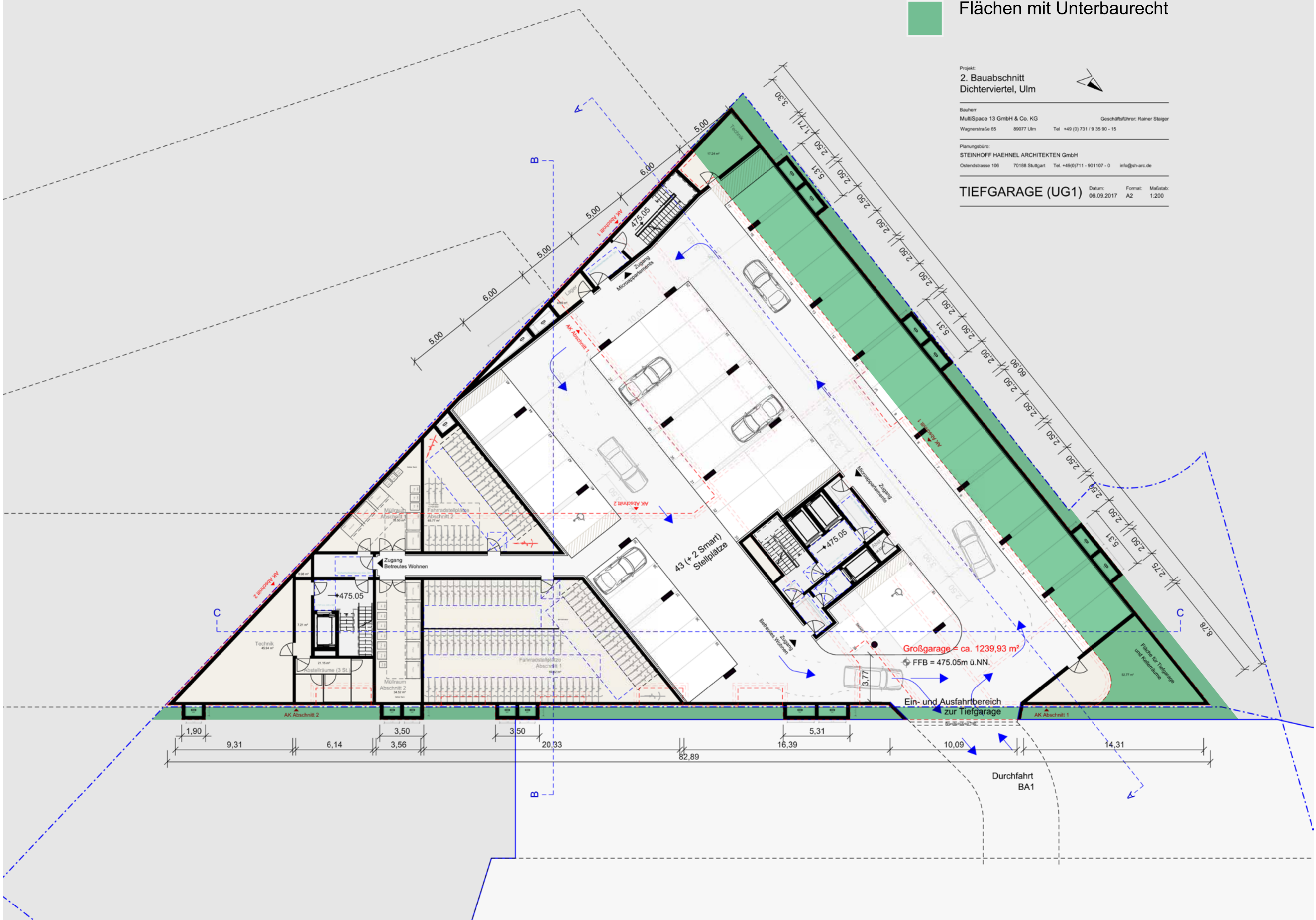
Projekt:  
2. Bauabschnitt  
Dichterviertel, Ulm




Bauherr:  
MultiSpace 13 GmbH & Co. KG     Geschäftsführer: Rainer Staiger  
Wagnerstraße 65     89077 Ulm     Tel. +49 (0) 731 / 9 35 90 - 15

Planungsbüro:  
STEINHOFF HAEBNEL ARCHITECTEN GmbH  
Ostendstraße 106     70188 Stuttgart     Tel. +49(0)711 - 901107-0     info@sh-arc.de

TIEFGARAGE (UG1)     Datum: 06.09.2017     Format: A2     Maßstab: 1:200



Anlage 2.1.f)

 Baulogistikflächen

