

Durchführungsvertrag

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Gneisenaustraße 65 - 71 "**

zwischen

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

und

der Flüwo Bauen Wohnen eG,
Gohlstraße 1, 70597 Stuttgart
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)
vertreten durch Herrn Rainer Böttcher, Vorstand
und Herrn Martin Mezger, technischer Prokurist

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die bestehenden Gebäude Gneisenaustraße 65 - 71 sowie Scharnhorststraße 23 innerhalb des Plangebietes abzurechen und anschließend mit einer Wohnbebauung, in der auch das Regionalbüro der Vorhabenträgerin wieder integriert werden soll, neu zu bebauen. Die in den 1960er Jahren geschaffenen Wohnungen sind in einem schlechten baulichen Zustand und sind entsprechend den heutigen energetischen und technologischen Ansprüchen wirtschaftlich nicht modernisierbar. Gemäß den genossenschaftlichen Zielsetzungen verfolgt die Vorhabenträgerin eine anspruchsvolle, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung in Form von Mietwohnungsbau.

Die Vorhabenträgerin hat einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadt erarbeitet. Es ist geplant, die Baumaßnahme nach Inkrafttreten der Satzung und der Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren sowie Grundstücksanpassungen auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungspläne sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

Teil I – Allgemeines

§1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der Flüwo Bauen Wohnen eG, Gohlstraße 1, 70597 Stuttgart sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gneisenaustraße 65 – 71", Plan Nr. 140/ 62 (Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gneisenaustraße 65 – 71", Plan Nr. 140/ 62 vom 01.04.2017 (Anlage 1)
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) des Architekturbüros ZG Architekten, Ulm (Anlage 2.1 - 2.8)

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Geplant ist eine 5-geschossige Bebauung mit extensiv begrüntem Flachdach entlang der Gneisenaustraße mit einer Akzentuierung an der Ecke Gneisenaustraße/ Scharnhorststraße durch ein 6-geschossiges Gebäudeteil. Dieses ragt ab dem 1. Obergeschoss um ca. eine Mauerstärke über dem Erdgeschoss nach Westen aus.

Durch die Neubebauung entstehen ca. 38 Mietwohnungen mit einem Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. An der Nord-West-Ecke ist ergänzend zur Wohnnutzung im Erdgeschoss das Regionalbüro der FLÜWO vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage, mit einer Zufahrt von der Blücherstraße, untergebracht. Die im Bereich der geplanten Zufahrt liegende Trafostation der SWU wird durch die Vorhabenträgerin verlagert und in den Neubau im östlichen Bereich integriert. Für das Regionalbüro der FLÜWO sind 2 oberirdische Stellplätze im Bereich der Scharnhorststraße geplant.

Im Innenhof des Gebäudeblocks entsteht ein Grünbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Hier sind Fahrradstellflächen in drei Leichtbau-Einzelgebäuden vorgesehen.

Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

- (2) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassaden- und Dachausbildung, Freiraumgestaltung), wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der noch zu erteilenden Baugenehmigung und den Maßgaben dieses Vertrages. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu der in § 3 Abs. 1 genannten Nutzung.
- (2) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt nach §12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn sie nicht bis zum 31.12.2020 das Bauvorhaben durchführt. Auf Antrag der Vorhabenträgerin sollen die Fristen durch die Stadt verlängert werden, soweit diese von der Vorhabenträgerin aus einem nicht von ihr zu vertretenden Grund nicht eingehalten werden können.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich sämtliche Leitungsträger im Rahmen einer koordinierten Leitungsplanung frühzeitig einzubinden.
- (4) Sie verpflichtet sich ferner, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Ihr ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben kann 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.

Teil III Erschließung

§ 5 Eingriffe in Erschließungsanlagen

- (1) Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen (Scharnhorst-, Gneisenau- und Blücherstraße) im Zuge der Bauarbeiten sind nach deren Abschluss von der Vorhabenträgerin auszugleichen und die Erschließungsanlagen wiederherzustellen bzw. zu ergänzen. Bei Eingriffen in die Straßenfläche ist diese bis zur jeweiligen Straßenmitte, bei Eingriffen über die Straßenmitte hinaus vollständig wiederherzustellen; bei Eingriffen in den Gehweg bzw. in die öffentliche Parkfläche sind diese jeweils in Gänze zu erneuern. Die Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt durch die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit der Stadt, vertreten durch die Abteilungen Verkehrsplanung und Verkehrsinfrastruktur.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat durch Vergabe der Arbeiten zur Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen an ein fachlich geeignetes Straßen- und Tiefbauunternehmen dafür Sorge zu tragen, dass die geltenden Vorschriften und Richtlinien eingehalten werden. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. 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.

- (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.
- (4) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit der Stadt, den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver-/ Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet gegebenenfalls so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt 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.
- (5) Im Gehwegbereich der Scharnhorststraße liegen hochwertige Telekommunikations-Linien der Deutschen Telekom. Diese können nicht umgelegt werden und sind daher in Abstimmung mit dem Leitungsträger gegen Beschädigung zu sichern. Zur genauen Ortung der Leitungen wird die Vorhabenträgerin bauseits Suchschlitze erstellen.
- (6) Auf dem Flurstück 1725/12 befindet sich eine öffentliche Trafostation der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze (SWU). Die Vorhabenträgerin muss von der SWU das Flurstück käuflich erwerben und im Gegenzug eine neue öffentliche Trafostation in Ihrem Neubau integrieren. Für die neue Trafostation ist die Bestellung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze verpflichtend. Während der Baumaßnahmen muss jederzeit der Zugang zu der sich im Betrieb befindlichen alten oder neuen öffentlichen Trafostation möglich sein.
- (7) Im westlichen Bereich Ecke Gneisenaustraße / Scharnhorststraße muss die Vorhabenträgerin, den durch die Baumaßnahmen nicht zu haltenden Baum durch einen Kegelförmigen Spitz-Ahorn (Acer platanoides 'Cleveland'), Sol.Baum 5xv mDb br 200-300 StU 30-35 h 700-900 ersetzen.
- (8) Die Straßenbeleuchtung im Bereich des Vorhabens besteht aus Seilleuchten. Die Vorhabenträgerin gestattet der Stadt, Seilabspannungen für die Straßenbeleuchtung an der Fassade anzubringen. Die Befestigung wird einvernehmlich zwischen der Vorhabenträgerin und der Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung abgestimmt.
- (9) Kennzeichen und Hinweisschilder für die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Fahrbahnmarkierungen im Plangebiet lässt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.

§ 6 Bauleistungen

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.

§ 7 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Arbeiten an öffentlichen Erschließungsflächen 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 bis dahin ihr 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 vier Wochen vor Baubeginn das Bestehen einer ausreichenden Betriebs-Haftpflichtversicherung (Bauträgerhaftpflicht) über € 3.000.000,-- Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,-- Vermögensschaden nachzuweisen. Diese muss den Schadensfall Rissbildung bei benachbarten Grundstücken mit abdecken.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 8 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gestaltung (Material, Farbgebung) rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Die Vorhabenträgerin 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 Gestaltungseinfluss des Entwurfsverfassers (ZG Architekten, Ulm) auch in der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 Leitdetails) und in der Bauleitung (künstlerische Oberleitung) gewährleistet ist.
- (3) Spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Stadt ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

§ 9 Artenschutz

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 - V3 entsprechend der textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde, eine ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen zu beauftragen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist durch die Vorhabenträgerin über die Aktivitäten der ökologischen Baubegleitung ein Tätigkeitsbericht zuzusenden.

§ 10 Baugrundgutachten/ Beweissicherungsverfahren /Kommunikation mit Anliegern

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Beauftragung eines Baugrundgutachtens.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner zu einem Beweissicherungsverfahren an den umliegenden Nachbargebäuden.
- (3) Die Vorhabenträgerin informiert die betroffenen Anlieger rechtzeitig über anstehende Baumaßnahmen.

§ 12 Überbaurechte

Zur Regelungen notwendiger Überbaurechte schließt die Vorhabenträgerin mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, einen Vertrag, der die Modalitäten der Überbaurechte regelt.

§ 13 Grundstücksregelungen

Die Grundstücksregelungen über die öffentliche Trafostation der Stadtwerke (§5 Abs. 6) sowie die Eintragung einer Dienstbarkeit werden in einem eigenen notariellen Vertrag geregelt.

Teil V Kostentragung

§ 14 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vollzuges dieses Vertrages und die Vermessungs- und Vermarktungsgebühren.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen notwendig werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt alle notwendigen Kosten für die Planung und Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen wie in § 5 festgelegt sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (4) Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Trafostation der SWU (§5) stehen, auch Leitungsumlegungen, trägt die Vorhabenträgerin.
- (5) Die Strom- und Trinkwassernetzanschlüsse der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze zu Lasten des Bauherrn getrennt werden. Des Weiteren müssen durch die Grenzbebauung Netzleitungen im Gehweg auf Kosten des Bauherrn gesichert oder umgelegt werden.
- (6) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese im vorgefundenen Standard auf eigene Kosten wieder herzustellen.
- (7) Werden öffentliche Grünflächen im Zuge der Baumaßnahme beschädigt, so sind diese durch eine Fachfirma in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen wieder entsprechend dem vorherigen Zustand herzustellen und nach VOB 18915 bis 18920 durchzuführen. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.
- (8) Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten für neue Verkehrsbeschilderungen und Markierungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie außerhalb des Geltungsbereiches, sofern sie durch das Bauvorhaben bedingt sind.
- (9) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 15 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gneisenaustraße 65 – 71", Plan Nr. 140/ 62 (Anlage 1) vom 01.04.2017 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 16 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen 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.

§ 17 Rechtsnachfolge

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

§ 18 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 sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 19 Form, Ausfertigungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Der Vertrag ergeht als unterzeichnetes Original in je einer Ausfertigung an die Vertragspartner.

§ 20 Unwirksamkeit

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

§ 21 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt und das Vorhaben aus § 3 dieses Vertrages nach § 49 der Landesbauordnung, (LBO BW) genehmigt wird und die Baugenehmigung Bestandskraft erlangt bzw. nach § 51 LBO BW ein Kennnissgabeverfahren durchgeführt wurde.

Die Wirksamkeit des Vertrages ist weiter aufschiebend bedingt durch das rechtsverbindliche Zustandekommen des Grundstückskaufvertrags (vgl. § 11) zwischen der SWU und der Vorhabenträgerin sowie der aufgeführten einzutragenden Dienstbarkeiten.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift