
**Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
„Gideon-Bacher-Straße 3-5“**

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

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

und

**Eberhardt Immobilienbau GmbH
Moltkestraße 4/3
89077 Ulm**

im nachfolgenden - **die Vorhabenträgerin** - genannt
vertreten durch Herrn Wolfgang Eberhardt

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

- (1) Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH, die als Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Grundstücke „Gideon-Bacher-Straße 3 und 3/1“ neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll abgerissen und durch ein Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden.
- (2) Für das Projekt wurde in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht (SUB) festgelegt, dass der Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm zur Beurteilung des Projekts hinzugezogen wird. Die Ergebnisse der Sitzungen vom 16.12.2016 und vom 24.02.2017 sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet.
- (3) Nach Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren und Grundstücksanpassungen 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, sowie die Sicherung der Erschließung:

Abriss der Bestandsbebauung und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit vier Geschossen bis zur Traufe und einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum. Die drei Satteldächer des Baukörpers orientieren sich giebelständig zur Gideon-Bacher-Straße. Es entstehen Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die notwendigen Stellplätze werden in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gideon-Bacher-Straße 3-5“ umfasst die Flurstücke Nr. 228/1, 228/3 und 228/5 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 226 (Teilfläche der Zeughausgasse), Nr. 228 (Teilfläche der Gideon-Bacher-Straße) und Nr. 228/4 (Teilfläche der Radgasse). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist insgesamt eine Größe von ca. 1.533m² auf. Das Grundstück „Gideon-Bacher-Straße 5“ wurde in den Geltungsbereich mit einbezogen, um hier auf die geänderte städtebauliche Situation reagieren zu können. Dies wurde im Vorfeld mit der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH als Eigentümerin abgestimmt.

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gideon-Bacher-Straße 3-5"

- (3) Das Vertragsgebiet entspricht den derzeitigen Flurstücken Nr. 228/5 (Gideon-Bacher-Straße 3), Nr. 228/1 bis auf eine kleinere Teilfläche im Osten (Gideon-Bacher-Straße 3/1), Teilfläche von Nr. 228/3 (Gideon-Bacher-Straße 5) sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 228 (Gideon-Bacher-Straße) und Nr. 228/4 (Radgasse), (Anlage 4).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind
- a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gideon-Bacher-Straße 3-5“ in der Fassung vom 02.02.2018 (Anlage 1);
 - b) Übersichtsplan vom 02.02.2018 mit Eintragung der öffentlichen Flächen-(Anlage 2);
 - c) Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus: Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) vom 02.02.2018 (Anlage 3);
 - d) Vertragsgebiet des Vorhabens, Plan vom 02.02.2018 (Anlage 4);
 - e) Grunderwerbsplan vom 02.02.2018 mit Eintragung der Grundstücksarrondierung zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung und zwischen der Vorhabenträgerin und der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (Anlage 5).
- (2) Der Vertragspartner bestätigt, dass ihm die Anlagen 1 bis 5 vollständig vorliegen.

Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben liegt im Bereich des Baublocks zwischen der Gideon-Bacher-Straße, der Radgasse, der Griesbadgasse und der Zeughausgasse.
- Unmittelbar angrenzend befinden sich im Westen und Osten (Gideon-Bacher-Straße 1 und 5) 4-geschossige Wohngebäude mit Satteldachausbildung, welche giebelständig zur Gideon-Bacher-Straße ausgerichtet sind.
- Im Süden und Norden grenzen die öffentlichen Verkehrsflächen der Gideon-Bacher-Straße und der Radgasse an.
- Im weiteren Umfeld befinden sich im Westen die Bebauung des ehemaligen Sanierungsgebiets "Auf dem Kreuz" sowie im Süden, Osten und Norden weitere Wohn- und Geschäftshäuser.

- (2) Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde vom 'Büro für Stadtplanung - Zint und Häußler GmbH', Neu-Ulm, der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gideon-Bacher-Straße 3-5“ erstellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan für das Vorhaben der Vorhabenträgerin wurde vom Büro 'Braunger Wörtz Architekten GmbH', Ulm erarbeitet.

Die Grundstücke (Gideon-Bacher-Straße 3 und 3/1) sind derzeit mit einem 4-geschossigen Gebäude mit einer Satteldachausbildung giebelständig zur Gideon-Bacher-Straße sowie beidseitig flankierenden 1-geschossigen Flachdachgebäuden bebaut. Die Gebäude waren bis vor kurzem durch mehrere Gewerbeeinheiten / Gastronomie sowie Wohnungen genutzt.

Die Neubaukonzeption sieht dabei vor, die bestehenden Baukörper abzubauen und durch einen Baukörper mit 3 Giebeln sowie 4 Geschossen bis zur Traufe und einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum neu zu bebauen. Die drei Satteldächer des Baukörpers orientieren sich giebelständig zur Gideon-Bacher-Straße. Die Dachneigung beträgt ca. 50°. Die einzelnen Gebäudeteile weisen dabei unterschiedliche Bautiefen auf (s. Anlage 3).

Im Erdgeschoss des geplanten Neubaus ist zur Gideon-Bacher-Straße orientiert eine gewerbliche Nutzung / Gastronomie sowie im rückwärtigen Bereich eine Wohnnutzung vorgesehen. In den Obergeschossen sowie im Dachraum ist eine ausschließliche Wohnnutzung geplant. Da derzeit noch nicht alle Flächen abschließend vermarktet sind, wird die zulässige 'Art der baulichen Nutzung' um die an diesem Standort städtebaulich vertretbaren Nutzungen gemäß § 4a Abs. 2 Nr.1-5 BauNVO und § 4a Abs. 3 Nr.1 BauNVO erweitert. Vergnügungsstätten sind generell ausgeschlossen.

- (3) Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die nördlich gelegene Radgasse.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit einer Zufahrt (Autoaufzug) von der Radgasse aus nachgewiesen. Die im Bereich der Radgasse geplanten ebenerdigen Stellplätze (Senkrechtparker) werden als Ersatz für die wegfallenden Stellplätze des Gebäudes „Gideon-Bacher-Straße 1“ hergestellt.

Der Gehwegbereich entlang der Gideon-Bacher-Straße wird aufgrund der neuen Gebäudekanten gegenüber der Bestandssituation angepasst. Der Gehwegbereich muss eine durchgängige Breite von mind. 2m aufweisen.

- (4) Auf die detailliertere Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gideon-Bacher-Straße 3-5“ 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, spätestens bis zum 31.12.2021. 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) Im Umfeld des Vorhabens befinden sich in den öffentlichen Flächen vorhandene Versorgungsleitungen verschiedener Leitungsträger sowie bestehende Hausanschlüsse auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin.
 - a) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Planung, Koordination und Beauftragung der notwendigen Verlegung von Leitungen.
 - b) Eventuell werden Sicherungsmaßnahmen von vorhandenen Leitungen im Straßenraum notwendig. Dies kann einen gesonderten Verbau, abweichende Gründungsmaßnahmen oder sonstige Mehraufwendungen verursachen. Die Vorhabenträgerin wird dies rechtzeitig mit den betroffenen Leitungsträgern abstimmen und koordinieren. Die Kosten übernimmt die Vorhabenträgerin.
- (2) Das Vorhaben kann durch Verbauarbeiten Eingriffe in die bestehende öffentliche Fläche der 'Gideon-Bacher-Straße' und der 'Radgasse' auslösen. Folgende Maßnahmen sind zu beachten und von der Vorhabenträgerin durchzuführen und zu finanzieren:

Wiederherstellung der 'Gideon-Bacher-Straße' sowie der 'Radgasse' 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 umliegenden öffentlichen Flächen entstehen. Die erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig zu beantragen.

- (3) Hinsichtlich der qualitativen Ausführung der öffentlichen Flächen wird folgendes vereinbart:

a) Wiederherstellung des jetzigen Gehwegs (Gideon-Bacher-Straße) und Wiederherstellung des verkehrsberuhigten Bereichs (Radgasse) in Abstimmung mit der Stadt Ulm. Die Ableitung des Oberflächenwassers kann in die Straßentwässerung erfolgen. Planerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung der Außenanlagen vorzulegen.

b) Gemäß den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm "für verkehrsberuhigte Straßen bzw. Geh- und Radwege" ist die Gehwegfläche der 'Gideon-Bacher-Straße' mit Betonplattenbelag (30x30) und die verkehrsberuhigte Straßenfläche der 'Radgasse' mit Betonpflaster (ca. 24x16, Verband wie vorhanden) und seitlichem Abschluss mit Traufpflaster aus Granit-Kleinpflaster (10x10, wie Bestand) nach den Vorgaben der Verkehrsplanung (VGVI) und in Abstimmung mit der Stadtplanung (SUB) herzustellen. Die Kosten der Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

c) Die Setzung von Beleuchtung, ggfs. Pollern o.ä. wird, sofern notwendig, von Seiten der Vorhabenträgerin erfolgen. Dies ist mit VGV/VP im Zuge der Ausführungsplanung zu klären.

d) Am bestehenden Gebäude Gideon-Bacher-Straße 3 befindet sich eine Abspannvorrichtung für die Straßenbeleuchtung. Im Zuge des Neubaus muss in Zusammenarbeit mit dem Dienstleister der Stadt Ulm der SWU Netze GmbH geprüft bzw. abgestimmt werden, wie diese provisorisch ersetzt werden kann. Desweiteren ist im Endzustand dauerhaft kostenfrei zu dulden, dass wieder eine Abspannvorrichtung für die Straßenbeleuchtung an der Fassade angebracht wird. Die statischen Voraussetzungen und Aufnahmepunkte sind in der Planung des Gebäudes zu berücksichtigen.

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

a) Freiräumen des Baufeldes zwischen 1. Oktober und Ende Februar. Vor Abriss der Gebäude sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit ist eine ökologische Baubegleitung notwendig. Vorhandene Spalten und Nischen sind vor dem 1. März auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren und diese anschließend zu verschließen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse

ansiedeln können. Zudem ist in der Folgezeit zu prüfen, ob die Verschlussarbeiten noch intakt sind und sich ggfs. Vögel ansiedeln wollen. Die Begutachtung und die ökologische Baubegleitung müssen durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

Bei weiteren Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die betroffenen Gebäude bzw. Gebäudeteile rechtzeitig vor Baubeginn auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

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

b) Die Dachflächenentwässerung ist mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen.

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

Im Rahmen der Bauaktivitäten hat der Schutz angrenzender, bestehender und erhaltenswerter Bäume nach den Hinweisen der Stadt Ulm zum Schutz von Bäumen sowie der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) nach der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu erfolgen. Hierbei handelt es sich im Besonderen um folgende Bäume: Gideon-Bacher-Straße, Zeughausgasse, Griesbadgasse.

Für Bäume, welche durch die Baumaßnahme entfallen oder geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch, in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen) eine Ersatzzahlung zu erfolgen.

Vor Baubeginn der Baumaßnahme ist die Abteilung Grünflächen (VGV/GF) zu kontaktieren.

Der vorgegebene Mindestabstand von Leitungen zu Bäumen muss 2m betragen. Die geplanten Ver-/Entsorgungsleitungen sind so zu verschieben, dass die (Verkehrs-)Grünfläche von der Querung nicht tangiert wird bzw. die im Bebauungsplan festgesetzte Baumpflanzung ausgeführt werden kann.

Hausanschlüsse: Die geplanten Ver-/Entsorgungsleitungen vom Grundstück zum Straßensammler dürfen nicht durch das öffentliche Grün bzw. Verkehrsgrün verlaufen.

- (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 Gehweg- und Straßenflächen mindestens 3 Wochen im Voraus mit der Stadt ab. Witterungsbedingte Einschränkungen sind bei der Terminierung zu berücksichtigen.
- (2) Die Vorhabenträgerin stimmt die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Anker für die Anbringung der Abspannvorrichtung der Straßenbeleuchtung vor Beginn der Rohbauarbeiten mit VGV/VP und der SWU Netze GmbH ab.
- (3) 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.
- (4) 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 (Gehweg und angrenzender Straßenbereich) ist spätestens 3 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung (VGV/VP und VGV/VI) zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. Die Vorhabenträgerin errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.
- (2) Die Planungen und statischen Erfordernisse für die Anbringung der Abspannvorrichtung der Straßenbeleuchtung sind vor Beginn der Maßnahme mit VGV/VP und dem Dienstleister SWU Netze GmbH abzustimmen.
- (3) 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.

- (4) 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.
- (5) Die Vorhabenträgerin stimmt nach der Herstellung des Gebäudes 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 allen 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 Gehweg- und Straßenflächen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VI). 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.

§ 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 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 20.000.-€ 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 Straßenflächen gehen nach der Übernahme in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über.
- (2) Die Stadt bestätigt die Übernahme schriftlich.

Besondere Regelungen

§ 13 Grundstückserwerb

- (1) Die Grundstücksgrenzen werden im Süden und Osten arrondiert. Es erfolgt zum einen eine Grundstücksanpassung zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung und zum anderen zwischen der Vorhabenträgerin und der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH. Die Grundstücksflächenregelungen sind Bestandteil eigener notarieller Verträge.
- (2) Die entsprechenden Grundstücksflächen sind in Anlage 5 dargestellt.

§ 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 gewaschener Strukturputz in hellem Farbton ausgeführt. Die Fassade ist zu bemustern und mit der Stadt Ulm / Stadtbildpflege abzustimmen.
 - b) Fenster und Türen werden in Aluminium ausgeführt. Die Fenster und Türen sind zu bemustern und mit der Stadt Ulm / Stadtbildpflege abzustimmen.
- (2) Die Gestaltung der Dächer 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) Dachflächenfenster, Dachloggien, sonstige Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, verbindende Bauteile zwischen den Gebäudeteilen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.
 - c) Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden und Dachflächen, der Farbgebung und der Materialität mit der Stadt Ulm / Stadtbildpflege rechtzeitig abzustimmen.

§ 15 Werbeanlagen

- (1) Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- (3) Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit der max. Höhe von 0,60m zulässig.
- (4) Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

§ 16 Baumpflanzungen

Zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität des Wohnumfelds wird festgesetzt, dass entlang der Radgasse zwei Bäume (Hochstamm StU mind. 12-14cm) zu pflanzen sind. Die Art der Bäume erfolgt nach Vorgabe der Abteilung Grünflächen (VGV/GF).

§ 17 Denkmalschutz

- (1) Das Vorhaben befindet sich innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt. Es muss also davon ausgegangen werden, dass dort, wo keine modernen tiefgründigen Bodeneingriffe im Zuge der Nachkriegsbebauung erfolgt sind, Bebauungsspuren zuvor gebauter Baukomplexe (s. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gideon-Bacher-Straße 3-5“) sowie eventuell auch Spuren einer hoch-spätmittelalterlichen Besiedlung erhalten sind. Vor Baubeginn sind daher die Vertreter der Archäologischen Denkmalpflege am Regierungspräsidium Stuttgart einzubeziehen.
- (2) Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zu Probenahme und Dokumentation einzuräumen. Sollten die Voruntersuchungen dies erfordern, bleiben weitere Bestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Baden-Württemberg.

§ 18 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

§ 19 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten für die Wiederherstellung und Anpassung der öffentlichen Flächen, die Straßenbeleuchtung und die Setzung der Bäume entlang der Radgasse. Sie übernimmt auch die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung des Gebäudes erforderlich werden können.
- (3) Die Vorhabenträgerin übernimmt auf eigene Kosten die Planung, Koordination und Beauftragung der notwendigen Verlegung von Leitungen sowie die damit eventuell notwendig werdenden Sicherungsmaßnahmen von vorhandenen Leitungen im Straßenraum.
- (4) Ferner trägt die Vorhabenträgerin 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 der Denkmalpflege (z.B. Grabungen) gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.
- (6) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Schutzmaßnahmen an bestehenden Bäumen.

Schlussbestimmungen

§ 20 Bindung an den Vorhabenplan

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

§ 21 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der sich aus dem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen hat die Vorhabenträgerin eine Erfüllungsbürgschaft in Höhe von 40.000.€ 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 Bürgerschaft für Mängelansprüche gem. § 11 Abs. 2 dieses Vertrags.

§ 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 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.

§ 23 Beiderseitige Verpflichtungen

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

§ 24 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.

§ 25 Form, Ausfertigung

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen 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 Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 27 Wirksamwerden

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch

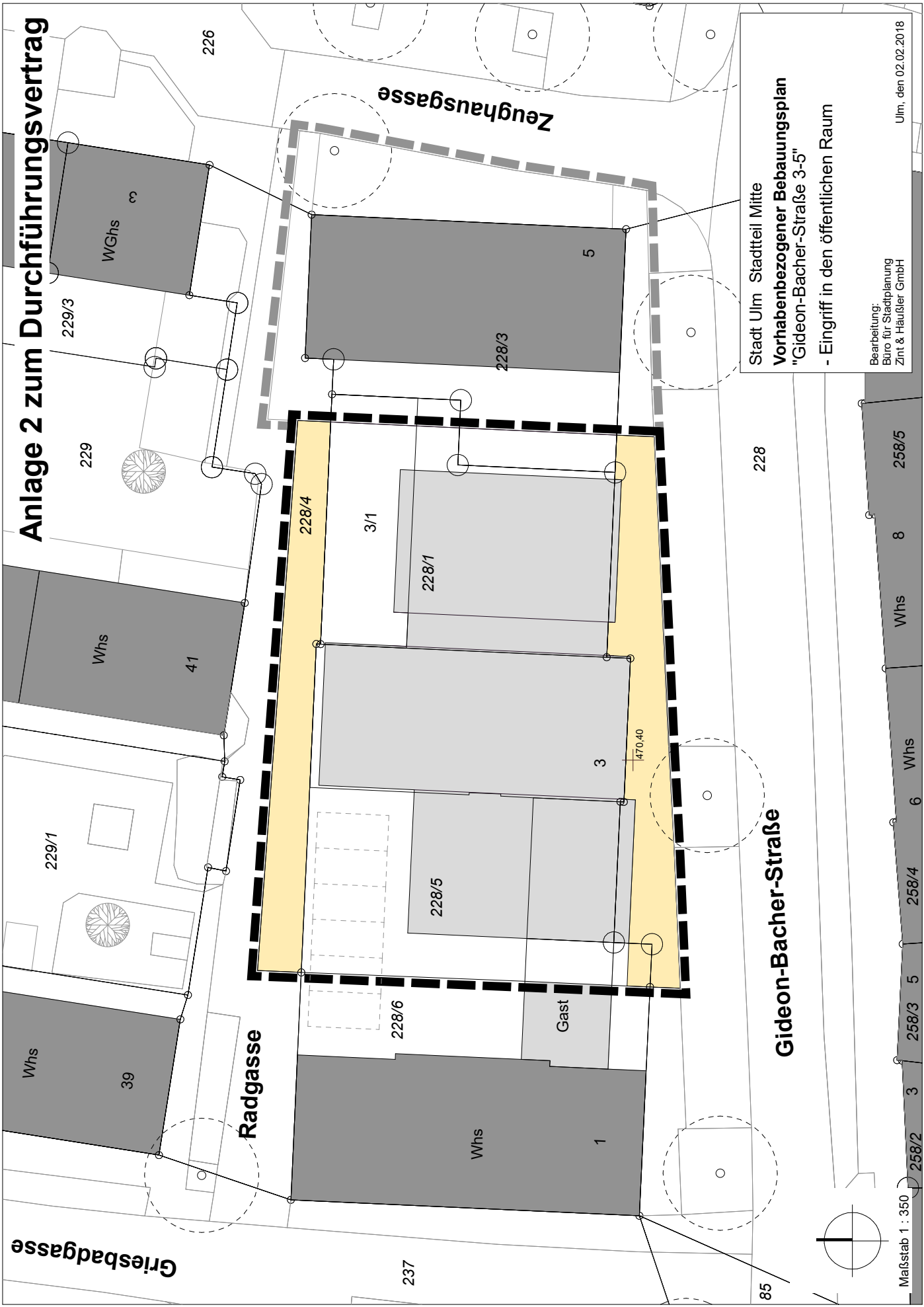
- das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
- das rechtsverbindliche Zustandekommen der Grundstücksarrondierungen (vgl. § 13) und
- die Genehmigung des Vorhabens aus § 3 dieses Vertrages nach § 49 der Landesbauordnung Baden Württemberg.

Ulm, ____ . ____ . _____

Ulm, ____ . ____ . _____

Stadt Ulm Volker Jescheck

Vorhabenträger Wolfgang Eberhardt

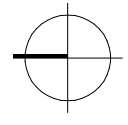


Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

Stadt Ulm Stadtteil Mitte
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Gideon-Bacher-Straße 3-5"
 - Eingriff in den öffentlichen Raum

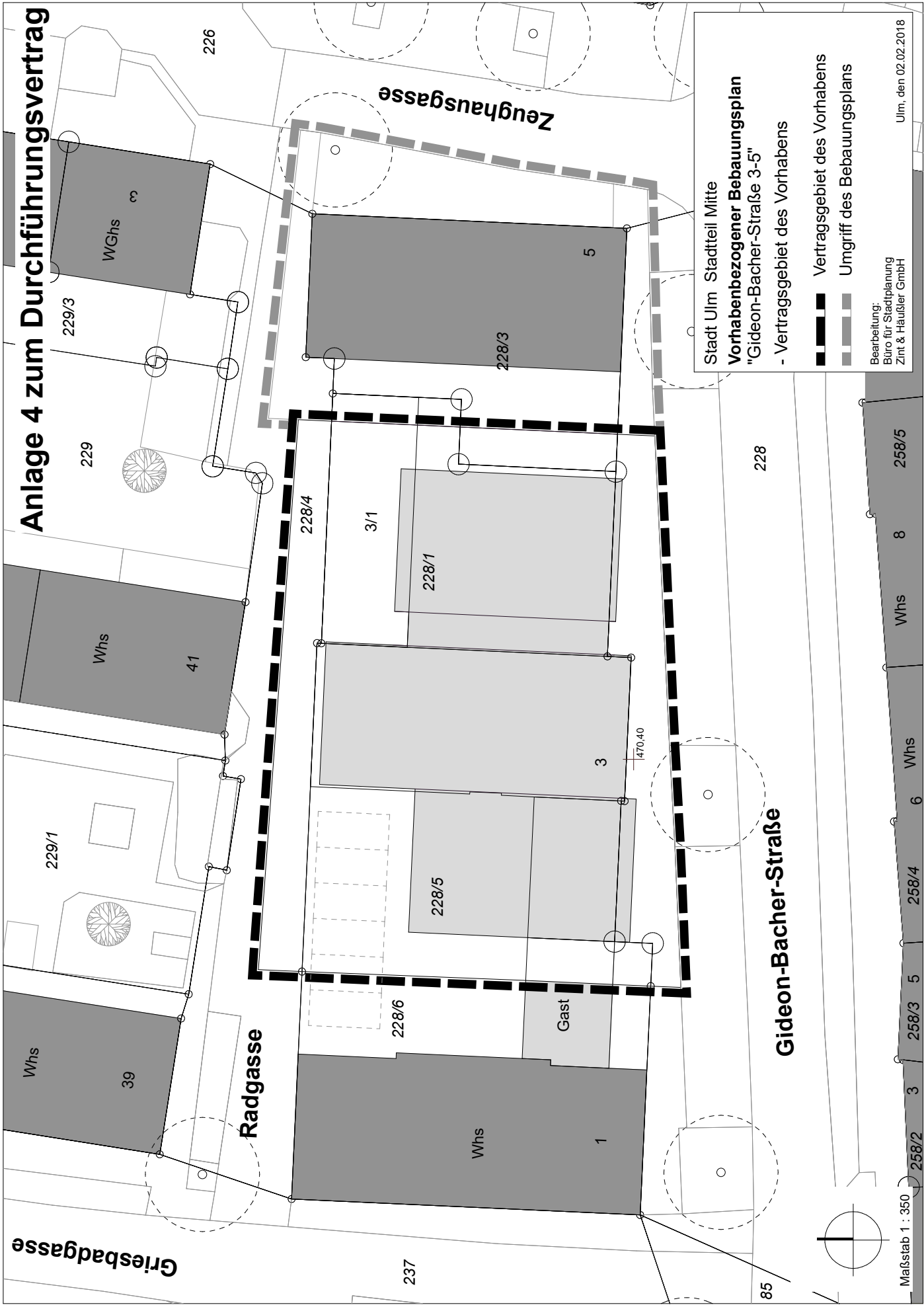
Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH

Ulm, den 02.02.2018





Maßstab 1 : 350

258/2 3 258/3 5 258/4 6 Whs 8 258/5



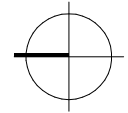
Anlage 4 zum Durchführungsvertrag

Stadt Ulm Stadtteil Mitte
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Gideon-Bacher-Straße 3-5"
 - Vertragsgebiet des Vorhabens

 Vertragsgebiet des Vorhabens
 Umgriff des Bebauungsplans

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH

Ulm, den 02.02.2018



Maßstab 1 : 350

258/2 3 258/3 5 258/4 6 Whs 8 258/5
 228 229 226



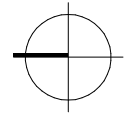
Anlage 5 zum Durchführungsvertrag

Stadt Ulm Stadtteil Mitte
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Gideon-Bacher-Straße 3-5"
 - Grunderwerb

- Legende:
- Grunderwerb Fa. Eberhardt von Stadt Ulm
 - Grunderwerb Fa. Eberhardt von UWS
 - Grunderwerb UWS von Fa. Eberhardt
 - Grunderwerb Stadt Ulm von Fa. Eberhardt

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH

Ulm, den 02.02.2018



Maßstab 1 : 350

258/2 3 258/3 5 258/4 6

85

237

226

229/3

229

229/1

228/4

3/1

228/1

228/3

41

3

ca. 4,62 m²

ca. 0,20 m²

ca. 10,47 m²

ca. 4,85 m²

ca. 28,74 m²

ca. 17,57 m²

ca. 170,40

228/5

228/6

Gast

Whs

39

WGs

Whs

Griesbadgasse

Radgasse

Zeughausgasse

Gideon-Bacher-Straße