

Durchführungsvertrag

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Kemptener Straße 15"**

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

und

die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH,
Neue Straße 100, 89073 Ulm
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ oder „UWS“ genannt)
vertreten durch Herrn Dr.-Ing. Frank Pinsler
Geschäftsführer

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Neubauprojekt „Kemptener Straße 15“ der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS) auf den Grundstücken Flur-Nrn. 2180 und 2175 (Teilfläche), Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf diesen Grundstücken zwei Wohnhäuser mit 28 Wohneinheiten in Form von Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen sowie einer gemeinsamen Tiefgarage zu errichten.

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2180, Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen an der Kemptener Straße, befindet sich bisher ein eingeschossiges Tiefgaragengebäude mit Parkdeck auf dem Dach. Der Zustand der Stellplatzanlage ist sanierungsbedürftig. Aufgrund des Handlungsbedarfs zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum strebt die UWS eine Überbauung mit Geschosswohnungsbau mit zwei 4-geschossigen Gebäuden an. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Freiraumaufwertung gegenüber dem Straßenraum der Kemptener Straße wird eine Teilfläche der Kemptener Straße in die Vorhabenplanung einbezogen (Teilfläche Flurstück 2175, Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen). Auf dieser Teilfläche befinden sich derzeit öffentlich genutzte Senkrechtparkplätze. Die öffentliche Verkehrsfläche soll von der UWS erworben werden und im Rahmen der Neubaumaßnahme werden hier wieder öffentlich nutzbare Stellplätze hergestellt. Über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan wird die öffentliche Nutzung sichergestellt.

Angesichts der städtebaulichen Bedeutung des Projekts verlief der mehrstufige Planungsprozess unter Beteiligung des Architekturbüros WABE-Plan sowie zweimaliger Behandlung der Planung im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm. Auf dieser Grundlage hat die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit der Stadt eine Planung erarbeitet, für die nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

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

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der UWS.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kemptener Straße 15", Plan Nr. 188.13 (Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kemptener Straße 15", Plan Nr. 188.13 vom **04.09.2018** (Anlage 1)
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Perspektiven) des Architekturbüros WABE-Plan vom **04.09.2018 (Anlagen 2.1 - 2.13)**

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrtbereich an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Kemptener Straße. Die Gebäude parallel zur Kemptener Straße werden mit 4 Geschossen errichtet.
Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.
- (2) Das Vorhaben ist über das angrenzende Straßennetz verkehrlich vollständig erschlossen. Die zu errichtenden Tiefgaragenein- und ausfahrten sind im Interesse der Verkehrssicherheit so zu gestalten, dass Kraftfahrer beim Verlassen der Tiefgarage gute Sichtverhältnisse auf die öffentliche Verkehrsfläche haben.
- (3) Die Vorhabenträgerin errichtet 12 neue Stellplätze im Rahmen der Neubaumaßnahme als Senkrechtparkplätze entlang der Kemptener Straße auf ihrer privaten Grundstücksfläche, die nach Fertigstellung der Allgemeinheit zum Parken zur Verfügung gestellt werden. Grundstücksflächen, die sich bisher nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden (Teilbereich Flur-Nr. 2175), werden durch die Vorhabenträgerin von der Stadt erworben.
- (4) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Innenhofgestaltung und Erschließungsanlagen), 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.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung des in § 3 beschriebenen Nutzungsspektrums.
- (3) Die Vorhabenträgerin wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 3 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertigstellen. 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. Sollten unvorhergesehene Verzögerungen, etwa in Folge archäologischer, denkmalschutzrechtlicher oder umweltrelevanter Befunde (einschließlich Kampfmittel) auftreten, können die Vertragspartner in Absprache die genannte Frist verlängern.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, 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 die Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträgerin obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung von Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden. Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.

§ 6 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bäume und öffentliche Grünflächen in der im Rahmen der Bauaktivitäten nach den Hinweisen der Stadt Ulm gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern) zu schützen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Zustand der Flächen von der Vorhabenträgerin zu dokumentieren und der Abteilung Grünflächen zur Überprüfung vorzulegen. Das Errichten von Baustelleneinrichtungen bzw. das Lagern von Baumaterialien in öffentlichen (Verkehrs-)Grünflächen ist nicht gestattet.

Teil IV – Besondere Regelungen

§ 7 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin errichtet 12 neue Stellplätze im Rahmen der Neubaumaßnahme als Senkrechtparkplätze entlang der Kemptener Straße auf ihrer privaten Grundstücksfläche, die nach Fertigstellung der Allgemeinheit zum Parken zur Verfügung gestellt werden.

Teil V – Kostentragung

§ 8 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 den Bau bzw. Umbau von öffentlichen Verkehrsflächen, wie in § 5 (1) festgelegt sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sofern hier solche Baumaßnahmen erforderlich werden.
- (4) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wiederherzustellen.
- (5) 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.
- (6) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

Teil VI – Schlussbestimmungen

§ 9 Bindung an den Vorhabenplan

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kemptener Straße 15", Plan Nr. 188.13 (Anlage 1) vom 04.09.2018 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 10 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.

§ 11 Rechtsnachfolge

- (1) 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.

§ 12 Beiderseitige Verpflichtungen

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragdienlichen 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.

§ 13 Form, Ausfertigungen

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

§ 14 Unwirksamkeit

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

§ 15 Wirksamwerden

- (1) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt, das Vorhaben aus § 3 dieses Vertrages gemäß dem Bauantrag nach § 49 LBO genehmigt wird und die Baugenehmigung Bestandskraft erlangt.

Für die Stadt / Datum

Für die Vorhabenträgerin / Datum

ENTWURF