
Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße“

zwischen

der Stadt Ulm, Markplatz 1, 89073 Ulm,
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Gunter Czisch,

- im nachfolgenden - "**Stadt**" - genannt -

und

der Realgrund AG, Karlstraße 31-33, 89073 Ulm,
vertreten durch den Vorstand Herrn Walter Hopp,

- im nachfolgenden - "**Vorhabenträgerin**" - genannt -

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Firma Realgrund AG, Ulm auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 716/1, 716/5, 722/1, 722/2, 724, 724/1, 724/2, 724/8, 724/9 sowie einer Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 804 (Karlstraße) der Gemarkung Ulm. Die Realgrund AG beabsichtigt die Weiterveräußerung der zuvor genannten Grundstücksflächen im Wege eines Forward-Deals, wobei sichergestellt ist, dass die Realgrund AG, ungeachtet des Eigentums an diesen Grundstücksflächen, in der Lage ist den Durchführungsvertrag zu erfüllen. Der Kaufvertrag ist als Anlage beigelegt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf diesen Grundstücken neue Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (u.a. Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion) zu errichten.

Bei den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich größtenteils um eine ebene, geschotterte, ehemals baulich genutzte Brachfläche; entlang der Neutorstraße und der Wildstraße befinden sich noch Reste der alten Blockrandbebauung. Bei der Bebauung auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 724/6, 724/7, 724/8 und 722/1 handelt es sich um 3- bis 4-geschossige Wohnhäuser. Auf dem innenliegenden Grundstück Flst.-Nr. 722/2 befindet sich das Gebäude einer ehemaligen Schreinerei. Mit Ausnahme der Bausubstanz auf den Flst.-Nrn. 724/6 und 724/7, ohne Vorhabenbezug, werden im Zuge der Neuentwicklung alle Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches abgerissen.

Angesichts der städtebaulichen Bedeutung des Projekts wurde 2017 eine städtebauliche-hochbauliche Planungskonkurrenz durchgeführt. Die Jury hat den Entwurf des Büros EMT Architektenpartnerschaft mbB, Stuttgart zur Weiterbearbeitung empfohlen. Auf dieser Grundlage hat die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit der Stadt eine Planung erarbeitet, für die nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

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 auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

Die Vertragsparteien schließen hierzu folgenden Vertrag:

Teil I – Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Realgrund AG, Ulm sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße", Plan Nr. 111.2/24 (Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße", Plan Nr. 111.2/24 vom 24.05.2019 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Büros EMT Architektenpartnerschaft mbB, Stuttgart vom 24.05.2019 (Anlage 2)
 3. Bürgschaftsurkunden (Vordruck Bürgschaft für Vertragserfüllung und Bürgschaft für Mängelansprüche) (Anlage 3)
 4. Übersichtsplan mit Eintragung der öffentlichen Flächen vom 24.05.2019 (Anlage 4)
 5. Grunderwerbsplan mit Eintragung der Grundstücksarrondierung zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung sowie der Unter- und Überbauung der öffentlichen Flächen vom 24.05.2019 (Anlage 5)
 6. Außenbewirtschaftungsplan der Bäckerei (Ecke Karlstraße/Neutorstraße) vom 24.05.2019 (Anlage 6)
 7. Lagepläne (Ausführungsplanung Gehwege und Baumquartiere in der Karl- und Neutorstraße) (Anlage 7)
 8. Kaufvertrag zwischen Vorhabenträgerin und Investor (Forward Deal) (Anlage 8).
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 8 vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Die Realgrund AG, Ulm beabsichtigt neue Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (u.a. Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion) zu errichten. Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine innerstädtische Brachfläche, die einer Nachnutzung zugeführt werden soll.

Das Umfeld des Plangebiets unterliegt seit Jahren einem städtebaulichen Umbruch und dem Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur. Der vorliegende Bebauungsplan schafft Baurecht für die neue bauliche Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit einer höheren Nut-

zungsdichte und angemessener Gestaltung zur Einfügung der neuen Baustruktur in den Bestand.

Die Neugestaltung des Plangebietes erfolgt gemäß der Vorhabenplanung des Büros EMT Architektenpartnerschaft mbB aus Stuttgart. Nutzung, Gestaltung und Erschließung des Vorhabens lassen sich wie folgt beschreiben:

- Die geschlossene Blockrandbebauung mit angegliederter Innenhofbebauung fügt sich in die heterogene Höhenentwicklung der Umgebung ein. Die geschlossene, sechsgeschossige Bebauung entlang der Karl- und der Neutorstraße schirmt die dahinter liegende Quartiersbebauung konsequent vor Einflüssen der beiden Verkehrsachsen Karl- und Neutorstraße ab und ergänzt das innerstädtische Straßenbild. Die Bebauung entlang der Wildstraße orientiert sich mit seinen fünf Geschossen an der Höhe der gegenüberliegenden Bestandsbebauung. Mit einem viergeschossigen Gebäudeflügel setzt sich die Bebauung in das Blockinnere fort und gliedert den ruhigen Blockinnenhof. An der markanten Blockecke zwischen Karl- und Neutorstraße akzentuiert ein eingerückter, siebengeschossiger Kopfbau den Eingang in die Karlstraße und in das neue Areal.
 - Die Erdgeschosszone, welche sich nahezu vollflächig unter dem begrünten Innenhof erstreckt, beinhaltet vorrangig gewerbliche Nutzungen. Hauptnutzer ist voraussichtlich ein Nahversorger (Vollsortimenter) mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche. Dafür notwendige Lager- und Haustechnikbereiche, Personal- und Büroräume befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Der Eingang zum Nahversorgungsmarkt befindet sich an der Ecke Karlstraße/Neutorstraße. Der Markt wird zudem von der Straßenbahnlinie S 2 profitieren, da sich in unmittelbarer Nähe an der Neutorstraße eine Haltestelle befindet. Ergänzt wird die gemischte Nutzung durch zusätzliche Gewerbeflächen im südlichen Grundstücksbereich für eine oder mehrere kleinere Nutzungseinheiten.
 - Vorrangig dient das Vorhaben der Versorgung mit Wohnraum im Stadtgebiet. Daher ist in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzung untergebracht. Es entstehen Ein- bis Fünfstückwohnungen, die als frei finanzierte Mietwohnungen und/oder preisgünstige Mietwohnungen realisiert werden sollen. Insgesamt entstehen ca. 130 Wohnungen. Entlang der Neutorstraße sind vorrangig Einzimmerwohnungen bzw. Mikroapartments angeordnet. Diese kompakte Wohnform ist ideal etwa für Studenten oder Berufspendler. Der Anteil an preisgünstigem Wohnraum beträgt 20 % bezogen auf den Anteil der von der Stadt erworbenen Grundstücksflächen. Etwa 69 % der preisgünstigen Wohnfläche entfällt auf 4-Zimmer-Wohnungen.
 - Die notwendigen PKW-Stellplätze sind in zwei Tiefgaragenebenen untergebracht mit zweispuriger Ein- bzw. Ausfahrtsrampe in der Wildstraße. Im ersten Untergeschoss finden sich die notwendigen Kundenparkplätze für die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss.
 - Der begrünte Innenhof befindet sich auf dem Deckel der gewerblich genutzten Erdgeschosszone. Der Innenhofbereich wird als vielfältig nutzbarer, qualitätsvoller Gartenhof gestaltet. Ergänzend zu den extensiv begrünten Flachdächern der Blockränder trägt die intensive Begrünung der Dachfläche im Innenhofbereich erheblich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Die Baumalleen entlang der Karl- und Neutorstraße werden im Zuge des Bauvorhabens bis an die Blockecke fortgesetzt.
- (2) Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.
- (3) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Nutzungen, Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Innenhofgestaltung und öffentliche Erschließungsanlagen), wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Sie 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, spätestens bis zum 31.12.2023.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung der Durchführungsfrist besitzt, und dass die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.

Die vorstehend beschriebenen Durchführungsverpflichtungen können auf Antrag der Vorhabenträgerin verlängert werden, wenn z.B. archäologische, denkmalschutzrechtliche oder umweltrelevante Befunde (einschließlich Kampfmittel) auftreten. Eine evtl. Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt.

- (3) 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.
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.
- (4) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.
- (5) Gibt die Vorhabenträgerin das Vorhaben auf, sind alle neuen Baulichkeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin innerhalb von zwei Jahren abzureißen.

§ 5 Vertragsstrafe, Rücktritt

- (1) Erfüllt die Vorhabenträgerin die ihr obliegenden Durchführungsverpflichtungen aus § 4 schuldhaft nicht oder schuldhaft nicht fristgerecht, kann die Stadt von der Vorhabenträgerin unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit entsprechend den Verstößen Vertragsstrafen von jeweils bis zu 150.000€ (in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro) fordern.
- (2) Bei mehrmaligen Vertragsverstößen werden jeweils bis zu 150.000€ (in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro) nach schriftlicher Anforderung der Stadt, insgesamt höchstens jedoch bis zu 300.000€ (in Worten: dreihunderttausend Euro), fällig.
- (3) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die Stadt nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen.
- (4) Die jeweilige Vertragsstrafe wird durch schriftliche Anforderung der Stadt gegenüber der Vorhabenträgerin unter Benennung der Vertragsverletzung der Vorhabenträgerin fällig. Vor Erhebung jeder einzelnen Vertragsstrafe mahnt die Stadt die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarung und der damit von der Vorhabenträgerin übernommenen Pflichten mit angemessener Fristsetzung an. Dabei ist die Vorhabenträgerin auf die drohende Vertragsstrafe schriftlich hinzuweisen.

- (5) Die Stadt ist berechtigt, vom Vertrag nach angemessener schriftlicher Fristsetzung zurückzutreten, wenn die Vorhabenträgerin die in § 4 Absatz 2 genannten Fristen schuldhaft nicht einhält.
- (6) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vertragsstrafen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung. Es besteht Einvernehmen darüber, dass Verwaltungszwang erst nach schriftlicher Aufforderung zur Zahlung und der Androhung der Verwaltungsvollstreckung ausgeübt wird.

Teil III Erschließung

§ 6 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Anlage 4 stellt alle Flächen dar, auf denen von der Vorhabenträgerin Erschließungsanlagen herzustellen sind. Das bedeutet im Konkreten:
 - a) Herstellung der Gehwegflächen im Bereich der Karlstraße, der Neutorstraße und der Wildstraße mit Rückbau des provisorischen Asphaltbelags,
 - b) Herstellung der Gehwegausstattung (ggfs. Beleuchtung, Beschilderung, Markierungen, Entwässerung),
 - c) Ergänzung des bereits existierenden Blindenleitsystems,
 - d) Herstellung der Baumquartiere einschließlich Baumscheiben, Baumpflanzungen und Baumschutz entlang der Karlstraße und der Neutorstraße, soweit diese von der SWU im Rahmen des Neubaus der Linie 2 noch nicht hergestellt worden sind.
- (2) Gemäß den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm "für verkehrsberuhigte Straßen bzw. Geh- und Radwege" ist die Gehwegfläche der Karlstraße mit dem Betonplattenbelag Lithon Plus "Pasand System 10 LP 5 30/30/10 silbergrau im Halbverband", die Gehwegfläche der Neutorstraße mit dem Betonplattenbelag Lithon Plus "Cassero System 10 LP 5 30/30/8 steingrau im Halbverband", in der vorhandenen Qualität und Güte, und die Gehwegfläche der Wildstraße mit Asphalt nach den Vorgaben der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VI) und der TaskForce Linie 2 und in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht (SUB) herzustellen. Die Kosten der Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.
Die Markierungsarbeiten sind ebenfalls nach den Vorgaben der Stadt Ulm auszuführen und im Vorfeld mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abzustimmen.
- (3) Die Ausstattung der Gehwege mit Beschilderung, Beleuchtung und Straßenentwässerung wird, sofern notwendig, von Seiten der Vorhabenträgerin erfolgen. Dies ist mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung im Zuge der Ausführungsplanung und im gestalterischen Sinn mit der Abteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zu klären. Die Planung für die Beleuchtung einschließlich einer lichttechnischen Berechnung ist gemäß den aktuell gültigen Standardvorgaben der Stadt Ulm (Dienstleister Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH) und DIN EN 13201 auszuführen. Notwendige Genehmigungen zum Einleiten von Niederschlagswasser aus der Gehwegentwässerung sind von der Vorhabenträgerin bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm einzuholen.
- (4) Die Ausstattung der Gehwege mit einem Blindenleitsystem wird von Seiten der Vorhabenträgerin erfolgen. Dies ist mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grün-

flächen, Vermessung und der TaskForce Linie 2 im Zuge der Ausführungsplanung und im gestalterischen Sinn mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zu klären.

- (5) Die Herstellung der Baumquartiere einschließlich Baumscheiben, Baumpflanzungen und Baumschutz wird von Seiten der Vorhabenträgerin erfolgen, soweit dies noch nicht im Rahmen der Linie erfolgt ist (s. Anlage 7).

Drei Baumquartiere an der Neutorstraße, Fabrikat Braun, Arpana Baumquartier 2,4m*2,4m, wurden bereits hergestellt und mit Asphalt überdeckt. Deren Abdeckungen sind im Baubetriebshof der Stadt Ulm eingelagert und können dort bezogen werden. Ein Baumquartier an der Neutorstraße, Fabrikat Braun, Arpana Baumquartier 2,4m*2,4m ist noch komplett herzustellen. Drei Baumquartiere an der Karlstraße, Fabrikat Lithon Plus Conret, Sonder-Baumscheibe 2,0m*2,0m wurden bereits hergestellt und mit Asphalt überdeckt. Deren Abdeckungen sind im Baubetriebshof der Stadt Ulm eingelagert und können dort bezogen werden. Die Kosten für das Abladen, den Transport zur Baustelle sowie den Einbau der Abdeckungen trägt die Vorhabenträgerin. Die Kosten für das neue Baumquartier gehen ebenfalls zulasten der Vorhabenträgerin. Die Baumquartiere sind mit der TaskForce Linie 2 und der Abteilung Grünflächen im Zuge der Ausführungsplanung abzustimmen.

Die Baumpflanzungen (siehe § 18) sind nach den aktuellen Regeldetails der Abteilung Grünflächen auszuführen einschl. einer Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege. Die Baumpflanzungen sind nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen in der zeitlich darauf folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin. Die Baumpflanzungen sind mit der Abteilung Grünflächen im Zuge der Ausführungsplanung abzustimmen.

Die Herstellung der Baumquartiere schließt auch die Herstellung des Anprallschutzes in Form von Baumschutzbügel ein. In der Karlstraße sind die Baumschutzbügel aus dem Bestand zu stellen. Diese sind über die Fa. Geiger & Schüle zu beziehen. In der Neutorstraße sind die von der Stadtverwaltung festgelegten Baumschutzbügel zu verwenden. Diese sind über den Baubetriebshof der Stadt Ulm zu beziehen. Die Kosten für das Abladen, den Transport zur Baustelle sowie den Einbau der Baumschutzbügel trägt die Vorhabenträgerin. Der Anprallschutz ist mit der TaskForce Linie 2 und der Abteilung Grünflächen im Zuge der Ausführungsplanung abzustimmen.

- (6) Der im Gehwegbereich der Neutorstraße bestehende Mast der Straßenbahnlinie 2 ist zu entfernen und durch einen Wandanker in der Gebäudefassade zu ersetzen, sofern dies möglich ist. Sollte sich in der weiteren Ausführungsplanung herausstellen, dass dies nicht oder nur mit unzumutbaren Konsequenzen möglich ist, ist der Mast zu erhalten. Dies ist mit der SWU Verkehr GmbH, Leitung Infrastruktur, Herr Ralf Gummersbach, sowie der Stadt Ulm in Vertretung von VGV/VP3 und TaskForce Linie 2 im Zuge der weiteren Planung abzustimmen. Die Kosten für die Planung und den Bau trägt die Vorhabenträgerin.

- (7) Die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesene Fläche (Ecke Karlstraße/Neutorstraße) ist analog zur Gehwegfläche der Karlstraße auszuführen.

Zur Unterscheidung der Eigentumsverhältnisse im Gehwegbereich ist der Grenzpunkt durch einen Vermessungspunkt optisch sichtbar zu machen.

Die Außenbewirtschaftungsfläche ist gemäß Anlage 6 möglich. Abweichungen hiervon sind mit der Stadt abzustimmen. Die Ausstattung der Möblierung (Tische, Stühle etc.) ist zwingend mit der Stadt / Stadtbildpflege abzustimmen.

- (8) Einbauten, z.B. Lichtschächte, Lüftungsöffnungen, Rinnen und dgl. sind für die Müllfahrzeuge der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm und die Rettungsfahrzeuge befahrbar auszuführen.
- (9) Feuerwehrstraßen und Feuerwehrzu- und durchfahrten sind nach DIN 14090 herzustellen und zu kennzeichnen.
- (10) Die Ausführungsplanung der Gehwege und der damit verbundene Eingriff in die öffentlichen Flächen sind der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen,

Vermessung und der TaskForce Linie 2 rechtzeitig, jedoch mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Ausführungsbeginn, zur Abstimmung und Zustimmung vorzulegen.

- (11) Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Flächen sind von der Vorhabenträgerin zu erbringen und zu finanzieren. Gleichmaßen 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.
- (12) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben ist die Entfernung/Trennung von folgenden, bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Vorhabenträgerin erforderlich:
 - Entfernung des stillgelegten EBU-Kanals DN 1100 im Bereich des Baufeldes (Flst.-Nrn. 724 und 724/1)
 - Entfernung der Provisorien Wasser- und Gasleitung auf dem Baufeld (Flst.-Nrn. 724/1 und 724/9)
 - Trennung der Strom-, Gas- und Trinkwassernetzanschlüsse der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude.Die Maßnahmen sind mit dem jeweils zuständigen Leitungsträger rechtzeitig abzustimmen. Die Kosten obliegen der Vorhabenträgerin.
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.
- (13) Der Vorhabenträgerin obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden. Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

§ 7 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin der neu zu gestaltenden öffentlichen Verkehrsflächen und überträgt die Erschließungsmaßnahmen mit Verkehrsausstattung im Rahmen des Durchführungsvertrages auf die Vorhabenträgerin und gestattet die Ausführung der Arbeiten.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertigzustellen, die sich aus den von der Stadt genehmigten Ausführungsplänen ergibt. Die Fertigstellungsfrist gemäß § 4 dieses Vertrages gilt entsprechend.
- (3) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat sie dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 6 Abs. 1 bei Vorliegen der in § 12 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 8 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Ausführungsplanung sowie die Planung der Straßenbeleuchtung einschließlich der lichttechnischen Berechnung für die in § 6 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn der öffentlichen Erschließungsflächen der Hauptabteilung Ver-

kehrplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGVVP und VGVVI) und den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. Die Vorhabenträgerin errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung. Die Planungen für die Anbringung der Abspannvorrichtung und statischen Erfordernisse der Straßenbeleuchtung in der Karlstraße, in der Neutorstraße und in der Wildstraße sind bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens mit VGVVP und dem Dienstleister Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen. Dies gilt ebenso für die Provisorien während der Bau-phase.

- (2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 6 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt die Vorhabenträgerin auf eigene Rechnung ein entsprechend fachlich qualifiziertes Büro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (3) Für die Umverlegung und Entfernung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes erfolgen die Entwurfs- und Ausführungsplanung, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Leitungsträger. Die Vergabe und Durchführung der Maßnahmen ist in das Vorhaben zur Errichtung der Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern und der Stadt zu integrieren.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen auf der Grundlage der VOB, Teil B und C ausführen zu lassen. Die Leistungsverzeichnisse sind vor deren Ausgabe zur Ausschreibung mit der Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abzustimmen. Die Vergabe der Bauleistungen darf nur an fachkundige und leistungsfähige Straßenbauunternehmen erfolgen. Die Fachkunde und Leistungsfähigkeit des Straßenbauunternehmens ist vor Vergabe, spätestens jedoch 4 Wochen vor Beginn der Ausführung gegenüber der Stadt anhand von Referenzen nachzuweisen. Unterbleibt der Nachweis, ist die Stadt berechtigt die Ausführung der Leistungen durch das Unternehmen der Vorhabenträgerin zu untersagen. Die Vergabe für den Bau, das Aufstellen und die Inbetriebnahme der Straßenbeleuchtung darf nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Firmen erfolgen und bedarf der Zustimmung durch die Stadt.
- (5) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt die Vorhabenträgerin den jeweils Beteiligten Abteilungen der Stadt für die Bauüberwachung und Abnahme 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.
- (6) Die Vorhabenträgerin beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

§ 9 Baudurchführung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit 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 rechtzeitig abgestimmt.
- (2) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses sowie den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Der Ausbau

der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt im Rahmen der Hochbaumaßnahmen. Die abschließende Fertigstellung einschließlich des Aufbringens der Deckschicht sowie das Aufstellen der Beleuchtungsanlagen oder anderweitige Straßenausstattung oder -mobiliare darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen bzw. nach Terminvereinbarung der Stadt begonnen werden.

- (3) Die Vorhabenträgerin stimmt die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Anker für die Anbringung der Abspannvorrichtung der Straßenbeleuchtung bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens mit VGV/VP und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH ab.
- (4) Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen wird eng mit der Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abgestimmt. Der beabsichtigte Baubeginn ist 4 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Die erforderlichen Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen. Witterungsbedingte Einschränkungen sind bei der Terminierung zu berücksichtigen.
- (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 losgelöst von den in § 4 genannten Fertigstellungsfristen in angemessener Frist zu verlangen. Die Vorhabenträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsergebnisse der Stadt vorzulegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (6) Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen sowie Fahrbahnmarkierungen und Verkehrszeichen im Plangebiet lässt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.
- (7) Die Vorhabenträgerin wird ihr Baulogistikkonzept eng mit der Koordinierungsstelle KOST und der Stadt Ulm abstimmen. Änderungen dieses Konzepts sind frühzeitig, mindestens 4 Wochen im Voraus, anzuzeigen. Die Stadt wird der Vorhabenträgerin jedoch auf Grundlage der abgestimmten Baulogistikplanung Zeiten zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen für Zwecke der Andienung der Baustelle einräumen.

§ 10 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die Vorhabenträgerin im Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträgerin haftet 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 verpflichtet sich, Bäume und öffentliche Grünflächen 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.

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

- (3) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt vor Erteilung der Baufreigabe das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 3.000.000,-- Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,-- Vermögensschaden nachzuweisen.
- (4) Bis zur Abnahme durch die Stadt trägt die Vorhabenträgerin die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.

§ 11 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Stadt und 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 den 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 Leistungen zu wiederholen.
- (4) Die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Erschließungsgebiet abzunehmen. Die Abnahme ist durch die Vorhabenträgerin rechtzeitig mit den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm (EBU) abzustimmen. Die Protokolle der Dichtigkeitsprüfung sind den EBU zu übergeben. Die optische Überprüfung der Kanäle erfolgt mit der städtischen TV-Anlage. Die dafür entstehenden Kosten werden von der Vorhabenträgerin getragen.

§ 12 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 derzeit 4 Jahre. Sie beginnt mit der mängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt, für mangelhafte Leistungen mit der Abnahme nach der Mängelbeseitigung.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist auftretenden, berechtigten 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, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen lassen.
- (5) Mit Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche oder bei einem Ausfall der Vorhabenträgerin gehen etwaige Mängelbeseitigungs- und sonstige Ansprüche der Vorhabenträgerin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Die Stadt nimmt diese Abtretung schon heute an. Die Vorhabenträgerin wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 13 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen (gemäß Anlage 4) 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.

§ 14 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

Die Vorhabenträgerin hat der Stadt spätestens mit der Abnahme der Erschließungsanlagen Folgendes kostenfrei zu übergeben:

- Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat
- Bescheinigung der Stadt Ulm, Abteilung Vermessung über die Einhaltung der Grenzen mit Bestätigung der Schlussvermessung und Abmarkung
- Bestandspläne für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in digitaler Form
- Bestandspläne für die öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 15 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Folgende Punkte werden festgelegt:
 - a) Angaben zu Fassaden: Die Klinkerfassade wird als 2-schalige Außenwandkonstruktion ausgeführt. Teilweise werden die Bereiche zwischen den Fenstern mit Plattenmaterial belegt. Alle nicht mit Klinker verkleideten Fassaden werden mit WDVS oder Außenputz ausgeführt. Die Briefkastenanlagen werden in die Fassade integriert.
Materialität und Farbgebung der Fassaden sind mit der Stadt / Stadtbildpflege abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern.
 - b) Angaben zu Fenstern: Die Fenster werden in Kunststoff ausgeführt. Schallschutzbedingt können auch Aluminiumfenster zur Ausführung kommen. Die Schaufensteranlagen werden aus einer pulverbeschichteten Leichtmetallkonstruktion mit Isolierverglasung hergestellt. Die Außenfensterbänke werden aus einbrennlackiertem Aluminium hergestellt.
Materialität und Farbgebung der Fenster sind mit der Stadt / Stadtbildpflege abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern.

c) Angaben zu Geländern/Absturzsicherungen: Die Geländer der Loggien und Dachterrassen werden als Staketengeländer (beschichtete Flachstahlkonstruktion) ausgeführt. Vor den bodentiefen Fenstern dient VSG als Absturzsicherung.

Materialität und Farbgebung der Balkone/Geländer/Absturzsicherungen sind mit der Stadt / Stadtbildpflege abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern.

- (2) Die Gestaltung der Dächer wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt. Folgende Punkte werden festgelegt:
 - a) Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
 - b) Die Innenhoffläche auf dem Dach des EG ist zu begrünen und entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu gestalten.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden und Dachflächen, der Farbgebung und der Materialität mit der Stadt / Stadtbildpflege abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern.
- (4) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (mind. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm die künstlerische Oberleitung für die nicht beauftragten Leistungsphasen sowie die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails, um die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicherzustellen.
- (5) Spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Stadt ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, mit ihr abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern.

§ 16 Grundstückserwerb

- (1) Der Erwerb, der für die Bebauung notwendigen Flächen durch die Vorhabenträgerin, ist in einem eigenen notariellen Grundstückskaufvertrag geregelt.
- (2) Die entsprechenden Grundstücksflächen sind in Anlage 5 dargestellt.

§ 17 Unter- und Überbauung öffentlicher Flächen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Unterbauung der öffentlichen Flächen durch z.B. Licht- / Luftschächte und Rinnen sowie die Überbauung der öffentlichen Flächen durch z.B. Regenfallrohre gemäß Anlage 5 mit der Abteilung Liegenschaften der Stadt Ulm vertraglich zu regeln. Hierfür wird der Vorhabenträgerin eine Frist von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gewährt. Der Nachweis ist der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, unaufgefordert zu erbringen.

§ 18 Baumpflanzungen

Zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität wird festgesetzt, dass entlang der Karlstraße drei Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus* 'Frans-Fontaine') mit den Vorgaben Solitärbaum, aus extra weitem Stand, 5xv., mit Drahtballierung, Gesamthöhe 500-700 cm, Kronenbreite 60-100 cm, StU 20-25 cm, Kronenansatz mind. 2,50 m und entlang der Neutorstraße vier Amberbäume (*Liquidambar styraciflua*) mit den Vorgaben Solitärbaum, aus extra weitem Stand, 4xv., mit Drahtballierung, Gesamthöhe 400-500 cm, Kronenbreite 150-200 cm, StU 20-25 cm, Kronenansatz mind. 2,50 m zu pflanzen sind. Die Baumpflanzungen sind rechtzeitig mit der Abteilung Grünflächen (VGV/GF) abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist außerdem das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" Ausgabe 2013 zu beachten. Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen und zu Versorgungsleitungen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 2,50 m betragen.

Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen. Vor den Baumpflanzungen und dem dazugehörigen Tiefbau muss eine Leitungsauskunft bei den Leitungsträgern eingeholt werden.

§ 19 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). Mehraufwendungen der Vorhabenträgerin wegen des Denkmalschutzes gehen zu ihren eigenen Lasten.

§ 20 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 auf eigene Kosten durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind die Kosten einer Evakuierung einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche Dritter in deren Zusammenhang.

§ 21 Altlasten

Auf dem Grundstück Wildstraße 5/1 (Flurstück 722/1, 722/2) ist der Altstandort 01271 im Altlastenkataster erfasst. Dieser Altstandort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B=Entsorgungsrelevanz bewertet. Aufgrund der bekannten Bodenverunreinigungen ist bei Erdarbeiten ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

§ 22 Grundwassermessstellen / Bauwasserhaltung

Im Plangebiet liegen Grundwassermessstellen, die für das Grundwassermonitoring im Zusammenhang mit der bekannten Grundwasserverunreinigung des ehemaligen Gaswerkes auf dem Grundstück Karlstraße 1 (Flurstück 636, 639) erstellt wurden und auch zukünftig benötigt werden.

Die Grundwassermessstellen sind in den Gehwegbereich zu verlegen. Die Maßnahme ist rechtzeitig mit der Stadt, Untere Wasserbehörde abzustimmen.

Eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung für die Errichtung der zweigeschossigen Tiefgarage darf zu keiner Zeit zu einer Verschlechterung der derzeitigen hydrogeologischen Verhältnisse und somit zu einer Verschleppung der bekannten Grundwasserverunreinigung führen.

§ 23 Artenschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Beachtung und Einhaltung der in Ziffer 1.9 der Textlichen Festsetzungen und der im 'Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung' (zum vorhabenbezogenen Bbauungsplan) genannten Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde.

An den neu entstehenden Gebäuden sind an geeigneten Stellen in die Gebäudefassade integrierte künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben) anzubringen. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 24 Lärmschutzmaßnahmen

Baulicher Schallschutz ist auf Kosten der Vorhabenträgerin durchzuführen. Die definierten Maßnahmen liegen dem "Schallgutachten Verkehrslärm" und dem "Schallgutachten Gewerbelärm" der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH vom 19.12.2018 im Rahmen des Bebauungsplanverfahren "Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße" zugrunde.

§ 25 Beweissicherung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ein Baugrundgutachten zu veranlassen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu einem Beweissicherungsverfahren an den von den Baumaßnahmen unmittelbar betroffenen Gebäuden der Anlieger.
- (3) Die Vorhabenträgerin informiert die betroffenen Anlieger rechtzeitig über die anstehenden Baumaßnahmen.
- (4) Die Baustellenlogistik ist rechtzeitig mit der Stadt abzustimmen.

§ 26 Anteil an Gewerbe

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gewerbeeinheiten sind zwingend herzustellen.

§ 27 Preisgünstiger Mietwohnraum und Wohnraumförderung

Die Themen Preisgünstiger Mietwohnraum und Wohnraumförderung sind im Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin geregelt.

Teil V Kostentragung

§ 28 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Kosten für erforderliche Gutachten und Planungen, des Vollzuges dieses Vertrages und die Vermessungs- und Vermarktungsgebühren.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen/Entfernungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen notwendig werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten für die Wiederherstellung und Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Baumquartiere mit Baumscheiben, Baumpflanzungen und Baumschutz sowie des Blindenleitsystems und der Straßenbeleuchtung.
- (4) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wieder herzustellen.
- (5) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.

- (6) Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten für neue Verkehrsbeschilderungen und Markierungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (7) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (8) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle Maßnahmen gemäß § 20 dieses Vertrags, sofern nicht das Land zur Kostentragung verpflichtet ist, soweit im Ankaufvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt nichts anderes geregelt ist.
- (9) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend einer zu treffenden Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 19 dieses Vertrags.
- (10) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Verlegung der Grundwassermessstellen.
- (11) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten, die durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 23 dieses Vertrags notwendig werden.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 29 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße", Plan Nr. 111.2/24 (Anlage 1) vom 24.05.2019 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 30 Finanzierungsbestätigung

Die Vorhabenträgerin hat der Stadt eine Finanzierungsbestätigung eines von der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts oder eines Kreditversicherers vorgelegt. Aus ihr geht hervor, dass die Bank die voraussichtliche Wirtschaftlichkeit der Maßnahme geprüft hat, die Bereitstellung erforderlicher Fremdmittel übernimmt und dass aufgrund der von der Bank geprüften Bonität der Vorhabenträgerin zu erwarten ist, dass diese die erforderlichen Eigenmittel aufbringt.

§ 31 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung der von ihr übernommenen Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen leistet die Vorhabenträgerin eine Sicherheitsleistung und zwar durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen und unwiderrufflichen Bürgschaft eines als Zoll- und Steuerbürge zugelassenen Kreditinstituts mit Sitz innerhalb der Europäischen Union in Höhe von 140.000€ netto (in Worten: einhundertvierzigtausend Euro), gemäß Kostenschätzung Herstellung Gehwege (Plattenbelag, Asphalt) und Baumquartiere (Anlage 4) für die Pflichten aus § 7 (Herstellung der Erschließungsanlagen).
- (2) Die Bürgschaft nach Abs. 1 kann durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt freigegeben werden. Bis zur Vorlage der Bürgschaft für Mängelansprüche erfolgen die Freigaben bis zu 90 v.H. der Bürgschaftssumme nach Absatz 1. Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnung mit Anlagen ist für die Dauer der Mängelanspruchsfrist eine Mängelansprachebürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach deren Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

- (3) Die Bürgschaft nach Abs. 1 ist auf dem Vordruck der Stadt (Anlage 3) auszustellen und vor dem Satzungsbeschluss zu erbringen.
- (4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende eigene Forderungen oder Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (5) Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Vorausklage gem. § 771 BGB enthalten. Die Vorhabenträgerin kann die Pflicht zur Vorlage einer Bürgschaft abwenden, indem sie der Stadt die Rechte aus einer auf die jeweilige Maßnahme bezogenen Bürgschaft eines Dritten, insbesondere eines Werkunternehmers oder Generalunternehmers abtritt und die Offenlegung der Abtretung nachweist. Zulässig ist dies aber nur, wenn die Bürgschaft ihrerseits den Anforderungen des Absatzes 1 genügt. Hat die Vorhabenträgerin bereits eine Bürgschaft übergeben, so kann sie Zug um Zug gegen eine Abtretung nach S. 2 deren Herausgabe verlangen. Die Vorhabenträgerin kann die Pflicht zur Vorlage einer Bürgschaft gemäß Abs. 2 abwenden, indem sie der Stadt die Rechte aus einer inhaltsgleichen Bürgschaft eines Dritten, insbesondere eines Generalunternehmers oder Werkunternehmers abtritt und die Offenlegung der Abtretung nachweist. Hat die Vorhabenträgerin bereits eine Bürgschaft übergeben, so kann sie diese Zug um Zug gegen eine Abtretung nach S. 5 heraus verlangen.

§ 32 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 auch im Falle eines Scheiterns des Planvorhabens 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.

§ 33 Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag vollständig in eigener Verantwortung und auf eigene Rechnung zu erfüllen und wird die Vorhabenträgerschaft nicht auf einen Dritten übertragen. Die Parteien sind sich einig, dass eine Veräußerung der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke nach Maßgabe des § 34 Abs. 2 die Vorhabenträgerschaft der Vorhabenträgerin unberührt lässt, diese in diesem Falle weiterhin gemäß vorstehendem Satz 1 vollumfänglich verpflichtet und nach Maßgabe des als Anlage 8 zu diesem Vertrag beigefügten Kaufvertrages mit Bauverpflichtung (dort: § 6.9.1 Abs. 2) auch im Verhältnis zum Erwerber (§ 34 Abs. 2 Satz 3) berechtigt bleibt. Eine Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übertragung der Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag auf den Erwerber ist in diesem Falle nicht gegeben.

§ 34 Wechsel der Vorhabenträgerin, Veräußerung von Vertragsgrundstücken

- (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 kann im Vertragsgebiet liegende Grundstücke vor der Erfüllung ihrer Durchführungsverpflichtung (§ 4) und Herstellungsverpflichtung (§ 7) nur mit Zustimmung der Stadt veräußern. Die Stadt wird die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Bereits heute stimmt die Stadt der Veräußerung der im Vertragsgebiet liegenden Baugrundstücke, mit Bauverpflichtung durch die Vorhabenträgerin, im Rahmen eines Forward-Deals an die Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Quantum“) zu.
- (3) Die Vertragsparteien vereinbaren eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt zu Lasten der im Vertragsgebiet liegenden Baugrundstücke mit dem Inhalt, dass der Grundbesitz nur gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes bebaut werden darf. Die Dienstbarkeit soll im Grundbuch nach Abgabe der Eintragungsbewilligung durch den Notar an das Grundbuchamt eingetragen werden.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass diese beschränkt persönliche Dienstbarkeit Rang vor der Auflassungsvormerkung des Erwerbers (Quantum) und nach etwaigen Finanzierungsgrundpfandrechten einschließlich Zinsen und Nebenleistungen hat, die die Vorhabenträgerin und/oder der Erwerber (Quantum) zur Kaufpreis- und /oder Baufinanzierung für das in dieser Urkunde geregelte Vorhaben noch bestellen werden oder schon bestellt haben (Rangrücktritt), und sie stimmen diesem Rangrücktritt hiermit unter folgenden Voraussetzungen ausdrücklich zu:
 - a) Der Sicherungszweck der Finanzierungsgrundpfandrechte, welche die Vorhabenträgerin bestellt, muss auf die Finanzierung des Kaufpreises für die von der Stadt Ulm erworbenen Grundstücke und des Bauvorhabens beschränkt sein, das gemäß der in dieser Urkunde begründeten Herstellungsverpflichtung der Stadt Ulm geschuldet ist.
 - b) Der Sicherungszweck der Finanzierungsgrundpfandrechte, welche Quantum bestellt, muss so beschränkt sein, dass der Finanzierungsgrundpfandgläubiger die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten darf, als er tatsächlich zu Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld der Quantum aus dem Kaufvertrag mit Bauverpflichtung verpflichtet ist, den sie mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen hat. Die Stadt wird diesen Rangrücktritt bewilligen, sobald ihr die vertragsgemäße Vereinbarung des Sicherungszweckes nachgewiesen ist.
- (5) Für den Fall, dass das Grundbuchamt Hinderungsgründe für die Eintragung der Dienstbarkeit mitteilt, verpflichten sich die Vertragspartner dazu, sämtliche für die Beseitigung dieser Hinderungsgründe notwendigen Erklärungen abzugeben.
- (6) Die Stadt ist verpflichtet, einer Löschung dieser Dienstbarkeit gemäß den vorstehenden Abschnitten zuzustimmen, wenn die Vorhabenträgerin die Rohbauarbeiten ihrer Bauverpflichtung aus dem heutigen Durchführungsvertrag fertiggestellt hat. Die weitere Bauverpflichtung aus diesem Durchführungsvertrag besteht ungeachtet der Löschung der Dienstbarkeit fort.

§ 35 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 sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind. § 38 bleibt unberührt.

§ 36 Form

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

§ 37 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.

§ 38 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt.

Ulm, ____ . ____ . _____

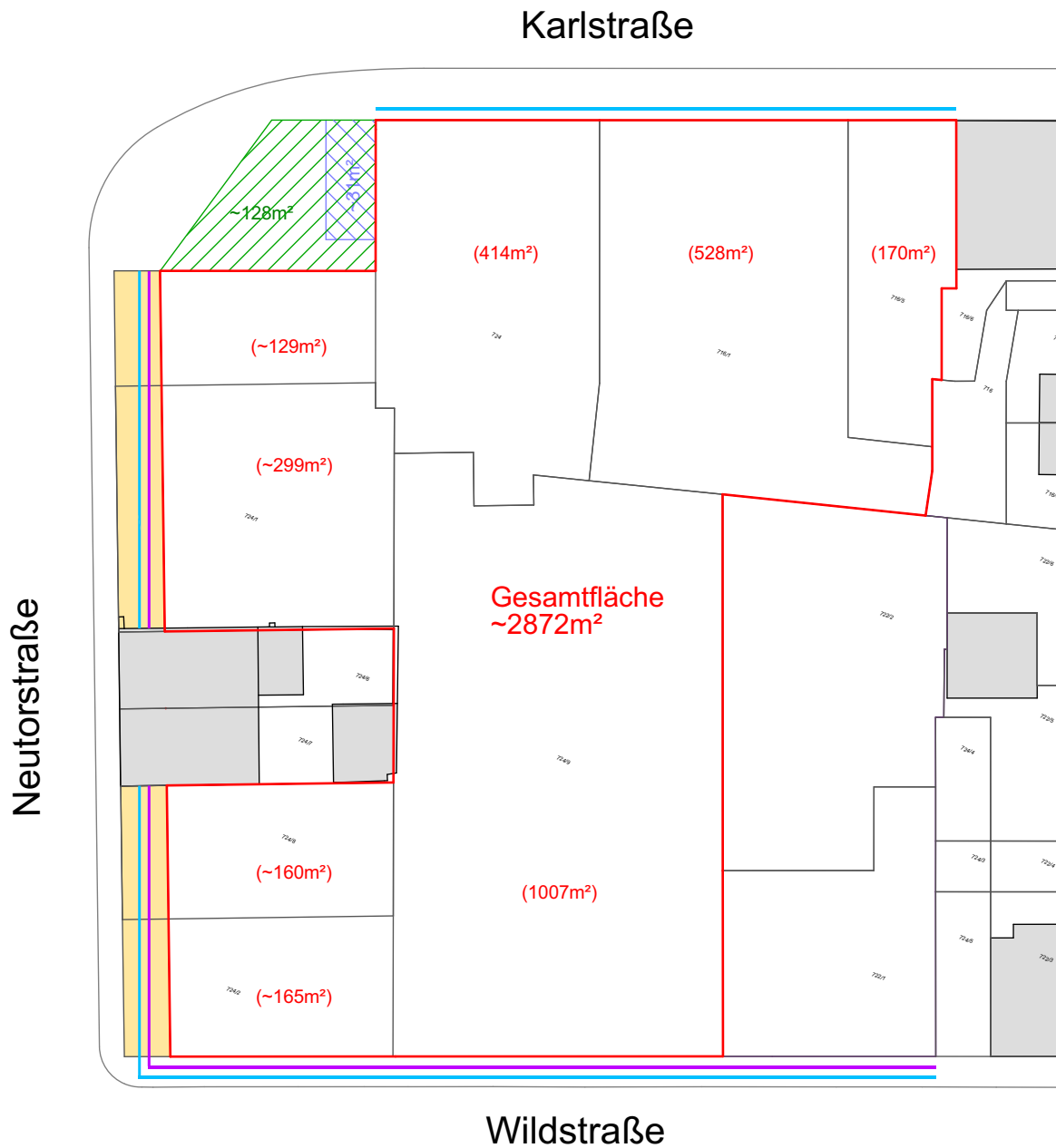
Ulm, ____ . ____ . _____







Für die Stadt Ulm

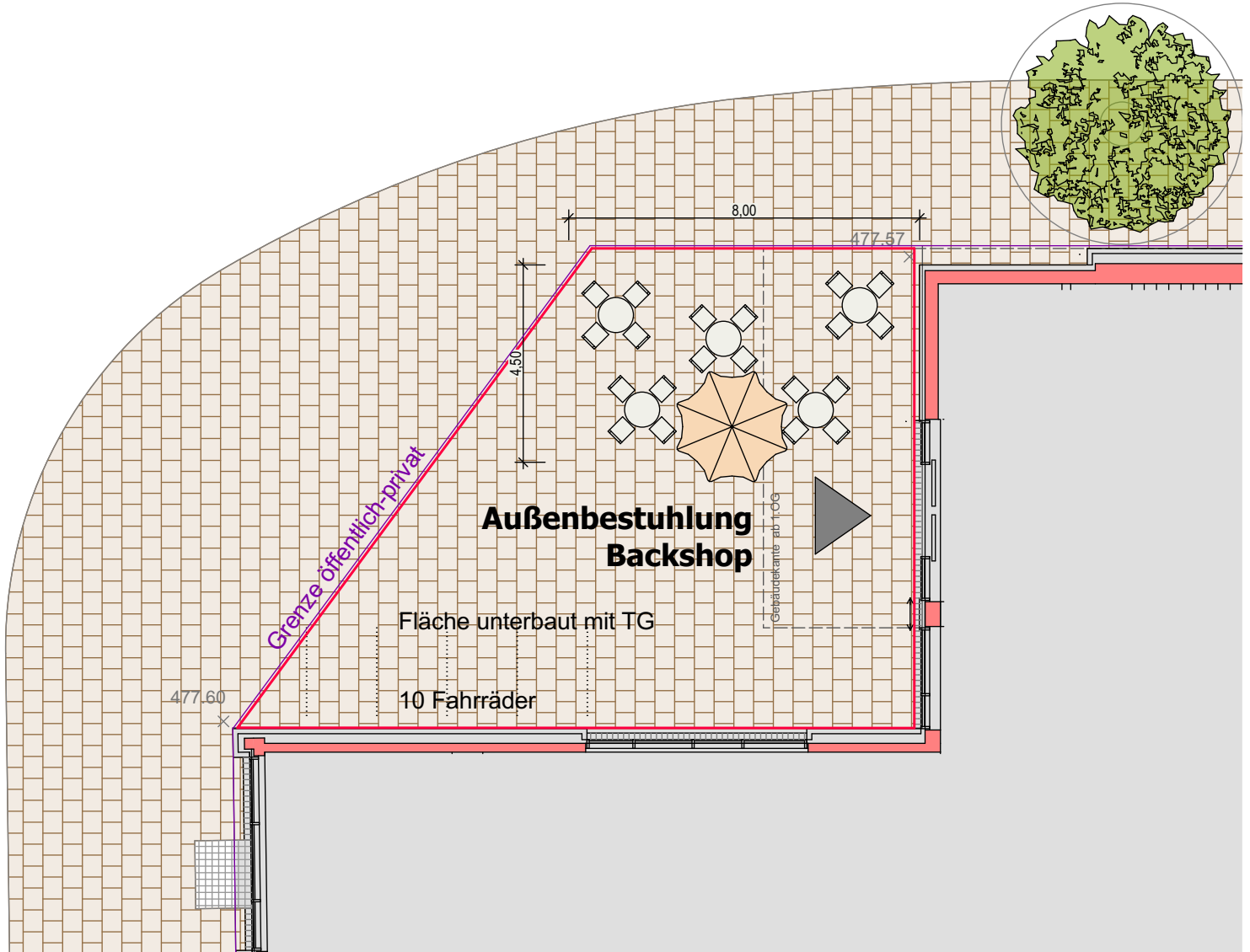
Für die Vorhabenträgerin

i.V. Peter Rimmele

Walter Hopp



-  Kaufgrundstück Stadt Ulm - RG zur privaten Nutzung
-  Kaufgrundstück Stadt Ulm - RG zur privaten Nutzung jedoch mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
-  Informativ: Überbau auf der Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
-  Informativ: Verbreiterung des bestehenden Gehwegs; Flächen verbleiben im Eigentum der Stadt Ulm
-  Entlang der Neutor- und Wildstraße partielle Unterbauung der öffentlichen Flächen durch Licht-/Luftschächte, Rinnen
-  Entlang der Neutor-/Wild- und Karlstraße partielle Überbauung der öffentlichen Flächen durch Regenfallrohre



- Die konkrete Lage der Außenbestuhlung ist noch final mit dem Endnutzer abzustimmen.
Ebenso ist die Art der Möblierung (Tische, Stühle, Schirme) noch final zwischen der Stadt Ulm und dem Endnutzer abzustimmen.

