
Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Mähringer Weg 3“

zwischen

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

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

und

der Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co.KG
Olgastraße 94, 89073 Ulm
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Alihsan Yigin

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

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Fa. Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co.KG, Olgastraße 94, 89073 Ulm, „Neubau eines Studierendenwohnheims“ auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1520/1 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf diesem Grundstück den Neubau eines Studierendenwohnheims mit 4 Geschossen und Staffelgeschoss im Sinne der LBO § 2 Abs. 6, sowie eines Tiefgaragengeschosses mit 13 Pkw- und 60 Fahrradabstellplätzen. Es verfügt über insgesamt 75 Studierendenapartments und ein Cafe, bzw. eine Bäckerei. Das Studierendenwohnheim ist mit Flachdach geplant.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Wilhelm-Geyer-Weg" (rechtskräftig seit 15.01.2009) setzt im Plangebiet ein Mischgebiet mit der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie ergänzenden Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetrieben fest. Als Maß setzt dieser Bebauungsplan eine ähnliche Kubatur und Höhe, wie die vorliegende Planung des Studierendenwohnheims, fest.

Auf Grund der für das Studierendenwohnheim vorgesehenen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA), zulässig sind nur Wohngebäude, ergänzende Schank- und Speisewirtschaften sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) erfolgen.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Wiedernutzung und Neugestaltung des Plangebietes mit einem 4-geschossigen Studierendenwohnheim. Hierzu ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet mit der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Hotel) in ein Allgemeines Wohngebiet (Studierendenwohnheim) erforderlich. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherheit zum Bau des Wohnheims gewährleisten.

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 sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

Die Vertragsparteien schließen hierzu folgenden Vertrag:

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der Firma Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co.KG, Olgastraße 94, 89073 Ulm entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mähringer Weg 3" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mähringer Weg 3", Plan Nr. 152/26 (Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 - a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mähringer Weg 3", Plan Nr. 152/26 vom 26.03.2019 (Anlage 1)
 - b) Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Perspektiven) des Architekturbüros pliz Blease Architekturwerkstatt vom 26.03.2019 (Anlagen 2.1 - 2.5)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft den Neubau eines 4-geschossigen Studierendenwohnheims mit Staffelgeschoss und Tiefgaragensgeschoss für 13 Pkw- und 60 Fahrradabstellplätze auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1520/1. Es verfügt über insgesamt 75 Studierendenapartments und ein Cafe, bzw. eine Bäckerei.
Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.
- (2) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung), 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, namentlich wenn etwa in Folge archäologischer, denkmalrechtlicher oder umweltrelevanter 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 dann auf Kosten der Vorhabenträgerin innerhalb von zwei Jahren abzureißen.

Teil III Erschließung

§ 5 Eingriffe in die Erschließungsanlagen

- (1) Das Vorhaben löst Eingriffe in bestehende Erschließungsanlagen aus. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
 - (a) Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Flächen (z.B. Grundstückszufahrten) sind von der Vorhabenträgerin zu erbringen und zu finanzieren. Gleichsam gilt dies für Schäden, die durch die Bauarbeiten an den öffentlichen Flächen entstehen. Bei Eingriffen in die im Zuge der Linie 2 neu hergestellten Gehwegflächen ist die Asphaltdeckschicht auf der gesamten Gehwegbreite zu erneuern. Die erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig zu beantragen.
 - (b) Die Planung für notwendige Anpassungsarbeiten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen an das Vorhaben ist vor Ausführung mit der Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau der Stadt Ulm abzustimmen.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 6 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro (Büro pliz Blease Architekturwerkstatt) mit der weiteren Planung (min. 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.

§ 7 Artenschutz

- (1) Desweiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung folgender in der artenschutzrechtlichen Prüfung (als Bestandteil der Begründung und als Hinweis in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) empfohlenen Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde:

- a) Einbau von ca. 4 integrierten Mauerseglerquartieren, Bauart wie am Justizgebäude. Geeignet erscheint der weitgehend fensterlose Teil der Südfassade zum "Am Bleicher Hag"
- b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in Abstimmung mit der Stadt, Untere Natur-
schutzbehörde eine fachlich qualifizierte Person mit der Durchführung zu beauftragen.

§ 8 Abstandsflächenbaulast

Mit der geplanten Bebauung können die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück Flurstück Nr. 1520/2 nicht eingehalten werden. Der Vorhabenträger hat deshalb mit dem Eigentümer des angeführten Grundstücks, der Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart GmbH, die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast mit einer Tiefe von 1,50 m vereinbart. Die Eintragung der entsprechenden Abstandsflächenbaulast ins Baulastenbuch ist Voraussetzung für die Realisierbarkeit des Vorhabens.

Teil V Kostentragung

§ 9 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 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 den Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen, wie in § 6 (1) festgelegt sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen.
- (4) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wieder herzustellen.
- (5) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten, die durch die gebotenen Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 7 dieses Vertrags notwendig werden.
- (6) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 10 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mähringer Weg 3", Plan Nr. 152/26 (Anlage 1) vom 26.03.2019 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 11 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.

§ 12 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.

§ 13 Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten (Weitergabepflicht). Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger weiter, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Verpflichtung der Rechtsnachfolger ist der Stadt Ulm vorzulegen.

§ 14 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) nur mit Zustimmung der Stadt veräußern. Die Stadt wird die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, namentlich bei einer Unterlassung der Weitergabepflichten aus Satz 1.

§ 15 Beiderseitige Verpflichtungen

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Ansprechpartner und koordinierende Stelle bei der Stadt ist die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht. Alle im Vertrag genannten, zu erbringenden Informationen und Nachweise sind ihr zuzuleiten.

§ 16 Form

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

§17 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.

§ 18 Wirksamwerden

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

Ulm, ____ . ____ . _____

Ulm, ____ . ____ . _____

Für die Stadt Ulm

Für die Vorhabenträgerin

Gunter Czisch

Alihsan Yigin