
Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Walfischgasse 20“

Stadt Ulm
Marktplatz 1 (Rathaus)
89073 Ulm
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Gunter Czisch

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

und

Herr Reinhold Maier
Villenstraße 26
89231 Neu-Ulm

- im nachfolgenden - "**Vorhabenträger**" - genannt-

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt von Herrn Reinhold Maier, der als Vorhabenträger beabsichtigt, sein Grundstück Walfischgasse 20 neu zu bebauen. Die Bestandsbebauung soll abgerissen und durch ein giebelständiges Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden.

Der Vorhabenträger hat in enger Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH (nachfolgend SAN genannt) einen Gebäudeentwurf entwickelt. Dieser Entwurf ist durch das bislang bestehende Planungsrecht nicht gedeckt. Zur Sicherung der mit dem Entwurf verbundenen städtebaulichen Ziele werden für das Bauvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, indem ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

Es ist geplant, die Baumaßnahme nach Inkrafttreten der Satzung und der Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

Teil I – Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben von Herrn Maier sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Walfischgasse 20" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Walfischgasse 20", Plan Nr. 110.6/104 (Anlage 1). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Flst. Nr. 96/5 sowie Teile der südlich und nördlich angrenzenden Verkehrsflächen Flst.Nr. 60/1 (Walfischgasse) und Flst.Nr. 96 (Irrgänge) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Mitte.

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Walfischgasse 20", Plan Nr. 110.6/104 vom 06.09.2019 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Perspektiven) des Büros Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Ulm vom 06.09.2019 (Anlage 2)
 3. Bürgschaftsurkunde (Vordruck Bürgschaft für Vertragserfüllung) (Anlage 3)
 4. Übersichtsplan mit Eintragung der öffentlichen Flächen vom 06.09.2019 (Anlage 4).
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 4 vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Wengenviertel" im nord-westlichen Bereich der Ulmer Innenstadt, südlich der Olgastraße und nord-östlich des Bahnhofs.
- (2) Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Ulm ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht die innenstadtgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Grundstücks vor. Geplant ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit fünf Vollgeschossen, wobei das oberste Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist, das wegen der steilen Dachneigung von 58° und der daraus resultierenden Grundfläche als Vollgeschoss zu bewerten ist.

Aufgrund des schmalen aber tiefen Grundstückes sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan abweichend vom städtebaulichen Rahmenplan einen durchgesteckten Baukörper mit durchgehender Firsthöhe vor. Ebenfalls abweichend vom städtebaulichen Rahmenplan wird hierfür die Firstrichtung um 90° gedreht. In Anlehnung an den Grundstückszuschnitt knickt die Firstrichtung in der nördlichen Grundstückshälfte zum Irrgänge hin parallel zur östlichen Grundstücksgrenze ab. Auf Grund der unterschiedlichen Breiten im südlichen und nördlichen Grundstücksbereich ist zur Walfischgasse hin ein Flachbau als Verbindungsglied zum westlich angrenzenden Baukörper geplant.

Der durchgesteckte Baukörper tritt giebelständig und mit zwei Hauptfassaden zur Walfischgasse und zum Irrgänge hin in Erscheinung. Die beiden Fassaden werden gleichwertig und einheitlich gestaltet. Im Erdgeschoss wird zur Walfischgasse hin auf der gesamten Gebäudebreite eine große Gewerbeeinheit entstehen. Im nördlichen Bereich zum Irrgänge hin werden der zukünftige Eingang zu den Wohnungen sowie zwei Garagenöffnungen für Duplex-Parker entstehen. Mit der zweiten Hauptfassade in Richtung Irrgänge reagiert das Vorhaben auf die im Rahmen des Sanierungsgebietes angestrebte Weiterentwicklung des Irrgängles zum Quartiersplatz.

Entsprechend der Mischnutzung im umgebenden Quartier ist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss wohnverträgliches Gewerbe zulässig. Eine gewerbliche Nutzung (Handel / Dienstleistung) des Erdgeschosses ist zwingend, da eine Wohnnutzung in diesem Geschoss nicht zulässig ist. Ab dem 2.OG ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen. Insgesamt sind 10 neue Wohneinheiten geplant, wobei im ersten bis dritten Obergeschoss jeweils drei Wohneinheiten und im vierten und fünften Obergeschoss eine Maisonette-Wohnung entstehen sollen.

Die verkehrliche Erschließung des Gebäudes ist über die bestehenden Verkehrsflächen der Walfischgasse im Süden und der Gasse des Irrgängles im Norden gesichert.

Aufgrund der zentralen Lage sowie der besonderen Bedeutung der Erdgeschosszone des Gebäudes zur Walfischgasse und zum Irrgänge hin versucht der Vorhabenträger, das Thema der Parkierung möglichst unauffällig zu lösen. Da der Grundstückszuschnitt keine Tiefgaragenlösung zulässt, werden im nördlichen Bereich zwei Garagentore mit dahinterliegenden Duplexparkern in die Fassade integriert, um auf dem Grundstück vier Stellplätze nachweisen zu können. Im Keller des Neubaus werden die notwendigen Fahrrad-Stellplätze untergebracht. Um die Fahrräder möglichst praktikabel nach oben auf die Straße befördern zu können, sieht das Vorhaben hierfür einen eigenen Aufzug vom Untergeschoss ins Erdgeschoss vor. Die notwendigen Stellplätze für die gewerbliche Einheit werden finanziell abgelöst.

- (3) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Nutzungen, Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung), wie mit der Stadt und der SAN abgestimmt, umgesetzt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger 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) Er wird innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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.
Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er 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 des Vorhabenträgers verlängert werden, wenn z.B. archäologische, denkmalschutzrechtliche oder umweltrelevante Befunde (einschließlich Kampfmittel) auftreten. Eine evtl. Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn er die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB.
Ihm 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 der Vorhabenträger das Vorhaben auf, sind alle neuen Baulichkeiten auf Kosten des Vorhabenträgers innerhalb von zwei Jahren abzureißen.

§ 5 Vertragsstrafe, Rücktritt

- (1) Erfüllt der Vorhabenträger die ihm obliegenden Durchführungsverpflichtungen aus § 4 schuldhaft nicht oder schuldhaft nicht fristgerecht, kann die Stadt vom Vorhabenträger unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit entsprechend den Verstößen Vertragsstrafen von jeweils bis zu 15.000 € (in Worten: fünfzehntausend Euro) fordern.
- (2) Bei mehrmaligen Vertragsverstößen werden jeweils bis zu 15.000 € (in Worten: fünfzehntausend Euro) nach schriftlicher Anforderung der Stadt, insgesamt höchstens jedoch bis zu 30.000 € (in Worten: dreißigtausend 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 dem Vorhabenträger unter Benennung der Vertragsverletzung des Vorhabenträgers fällig. Vor Erhebung jeder einzelnen Vertragsstrafe mahnt die Stadt die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarung und der damit vom Vorhabenträger übernommenen Pflichten mit angemessener Fristsetzung schriftlich an. Dabei ist der Vorhabenträger auf die drohende Vertragsstrafe schriftlich hinzuweisen.
- (5) Die Stadt ist berechtigt, vom Vertrag nach angemessener schriftlicher Fristsetzung zurückzutreten, wenn der Vorhabenträger die in § 4 Absatz 2 genannten Fristen schuldhaft nicht einhält.

- (6) Der Vorhabenträger unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vertragsstrafen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Landesverfahrensgesetzes 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 Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen

- (1) Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen im Zuge der Bauarbeiten sind nach deren Abschluss vom Vorhabenträger auszugleichen und die Erschließungsanlagen in der vormals bestehenden Qualität und Ausführung wiederherzustellen.

Hinsichtlich der qualitativen Ausführung der öffentlichen Flächen wird folgendes vereinbart: Gemäß den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm "für verkehrsberuhigte Straßen bzw. Geh- und Radwege" ist die Gehwegfläche der Walfischgasse mit Betonplattenbelag (30x30, Verband wie vorhanden) und seitlichem Abschluss mit Traufpflaster aus Granit-Kleinpflaster (ca. 10x10, wie Bestand) und die verkehrsberuhigte Straßenfläche des Irrganges mit Granit-Kleinpflaster (ca. 8x8, Verband wie vorhanden) herzustellen. Die Kosten der Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.

Die Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt, vertreten durch die Abteilungen Verkehrsplanung und Verkehrsinfrastruktur.

- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat er dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.
- (3) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit der Stadt, den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver-/ Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet gegebenenfalls so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

§ 7 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Ausführungsplanung für die in § 6 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP und VGV/VI) und der SAN zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. Der Vorhabenträger errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.
- (2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 6 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger auf eigene Rechnung ein entsprechend fachlich qualifiziertes Büro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (3) Für die Verlegung 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 Lei-

tungsträger. Die Vergabe und Durchführung der Maßnahmen ist in das Vorhaben zur Errichtung der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern und der Stadt zu integrieren.

- (4) Der Vorhabenträger beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

§ 8 Baudurchführung

- (1) Die Höhenlage der künftigen Gebäudezugänge ist an die bestehenden Belagshöhen der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen. Die diesbezügliche Planung ist mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Verkehrsplanung, abzustimmen (siehe § 7, Absatz 1).
- (2) Gegebenenfalls erforderliche Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen.
- (3) 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.

§ 9 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Dem Vorhabenträger obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung des Gebäudes erforderlich werden können. Der Vorhabenträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.
- (2) Vom Tage des Beginns der Eingriffe in öffentliche Erschließungsflächen an trägt der Vorhabenträger für die durch ihn ausgeführten Arbeiten die Verkehrssicherungspflicht. Der Vorhabenträger haftet dort bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm 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 der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 10 technische Infrastruktur

- (1) Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind vom Vorhabenträger als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind vom Vorhabenträger im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.
- (2) Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten.
- (3) Im Gehwegbereich vor dem Bauvorhaben (Walfischgasse) und hinter dem Bauvorhaben (Irrgänge) befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Strom-, Gas- und Trinkwassernetzanschlüsse des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu Lasten des Vorhabenträgers getrennt werden.

- (4) Direkt vor dem Gebäude im bestehenden Gehweg (Walfischgasse) befindet sich ein Verteilerschacht der Telekom zur Anbindung der Gebäude 18-24. Dieser sollte nach Möglichkeit so bestehen bleiben, damit der störungsfreie Betrieb weiterhin gewährleistet ist.

Sollten Umlagungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Vorhabenträger als Auslöser der Maßnahme zu tragen. Die Maßnahme ist rechtzeitig mit der Telekom abzustimmen.

- (5) Im Falle von Eingriffen in die öffentliche Beleuchtung infolge der Baumaßnahme wird der Vorhabenträger zu seinen Lasten und in Absprache mit der Stadt, Abteilung Verkehrsplanung (VG/VVP) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH provisorische Ersatzmaßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung des Irrgängles und der Walfischgasse ergreifen und nach Abschluss der Baumaßnahme den vormaligen Zustand wiederherstellen.

§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und der SAN abgestimmt und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Folgende Punkte werden festgelegt:

a) Angaben zu Fassaden: Die Fassadenoberfläche wird als Strukturputz in hellem bis mittlerem Farbton ausgeführt. Die unbefensterten seitlichen Fassadenflächen (Nordhälfte) zu den Nachbargrundstücken Walfischgasse 18 und 24 übernehmen das Fensterraster der Straßensichten als rückspringendes Relief (Versatztiefe mind. 3 cm). Deren zurückspringende Innenflächen setzen sich zudem durch eine glatte Putzstruktur von den übrigen Flächen ab. Die Gebäudefuge im Anschluss an das Nachbargebäude Walfischgasse 24 erhält über die gesamte Höhe und Breite einen feuerverzinkten Flachstahlvorhang entsprechend der absturzsichernden Geländer. Die Briefkastenanlage in der Putzfassade zum Irrgänge wird im Farbton der Fassade ausgeführt.

Materialität und Farbgebung der Fassaden sind mit der Stadt / Stadtbildpflege und der SAN abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern.

b) Angaben zu Öffnungen (Fenster, Türen, etc.): Die äußeren Oberflächen der Rahmen und der geschlossenen Flächen von Türen, Aufzug und Toren werden in Metall in hellem bis mittlerem Farbton ausgeführt. Die äußeren Leibungen der Öffnungen werden mit umlaufenden Leibungsblechen und Fenstersimsen in entsprechender Farbgebung ausgeführt. Zur Stärkung der asymmetrischen Fensterteilung sind Festverglasung und Öffnungsflügel innerhalb der Fassadenöffnungen durch Leibungsbleche getrennt.

Materialität und Farbgebung der Öffnungen (Fenster, Türen, etc.) sind mit der Stadt / Stadtbildpflege und der SAN abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern.

c) Angaben zu Geländern/Absturzsicherungen: Vor den breiteren Öffnungsflügeln sind außenseitig vertikale Flachstahlgeländer (feuerverzinkt) geplant. Die schmalen Fensterteile werden absturzsichernd festverglast und ohne weitere Geländer ausgeführt.

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

- (2) Die Gestaltung der Dächer wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und der SAN abgestimmt. Folgende Punkte werden festgelegt:

a) Geneigte Dachflächen werden mit einer Deckung aus ziegelroten Biberschwanzziegeln (Doppeldeckung) ausgeführt. Materialität und Farbgebung des Daches sind mit der Stadt / Stadtbildpflege und der SAN abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern. Ortgang und Traufe werden ohne Dachüberstand ausgebildet.

b) Dachaufbauten und Dachfenster sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden und Dachflächen, der Farbgebung und der Materialität mit der Stadt / Stadtbildpflege und der SAN abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern.
- (4) Der Vorhabenträger beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (mind. bis Leistungsphase 4 gemäß 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.

§ 12 Denkmalschutz

- (1) Das Areal befindet sich innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt, das bis heute nahezu vollständig überbaut ist. Dort wo keine modernen tiefgründigen Bodeneingriffe im Zuge der Nachkriegsbebauung erfolgt sind, ist mit den Fundamentresten der Vorkriegsbebauung sowie möglicher älterer Bebauungsreste des Spätmittelalters und der Neuzeit, aber auch mit Spuren der früh- und hochmittelalterlichen Besiedlung wie Grubenhäusern und Pfostenbauten zu rechnen. Es muss also davon ausgegangen werden, dass Teile der archäologischen Kulturdenkmale noch unter dem gegenwärtigen Bodenbelag erhalten sind. Bei den dargestellten Siedlungsspuren handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG.
- (2) Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörden oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen.
- (3) Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2, Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- (4) Sollten Teilflächen durch den gegenwärtigen Baubestand nicht tiefgründig modern gestört sein, muss mit folgenden Nebenbestimmungen bei zulässiger Überplanung des Bodendenkmals für ein eventuelles Einzelvorhaben im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens gerechnet werden:
 - a) Vor dem Abbruch hat eine Begehung stattzufinden, in der über die weiteren Maßnahmen entschieden wird.
 - b) Der Abbruch hat auf das aktuelle Bodenniveau zu erfolgen. Fundamente und Kellermauern sind vorerst im Boden zu belassen.
 - c) Der anschließende Bodenabtrag hat auf Anweisungen des Fachpersonals des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Dabei wird der Oberboden auf den überplanten Flächen entfernt und überprüft, ob archäologische Kulturdenkmale durch die Maßnahme betroffen sind.
 - d) Sind archäologische Kulturdenkmale im Boden erhalten, muss anschließend in den überplanten Bereichen eine archäologische Rettungsgrabung durchgeführt werden, deren Kosten durch den Vorhabenträger zu tragen sind.
 - e) Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

§ 13 Kampfmittel

Der Vorhabenträger hat für die neu zu bebauenden Bereiche beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) eine multipolare Luftbilddauswertung 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.

§ 14 Artenschutz

Das Flurstück ist bereits heute vollständig überbaut und die bestehende Bebauung größtenteils ausgenutzt. Artenschutzrechtliche Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber mittels einer Begehung untersucht. Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass sich im Abbruchhaus selbst weder dauerhaft genutzte Fledermaus-Quartiere noch Vogel-Nistplätze befinden. Durch die geplante Maßnahme könnte jedoch die streng geschützte Artengruppe der Fledermäuse betroffen sein, da es am Nachbarhaus Walfischgasse 24 Schlafplätze geben könnte. Der Abbruch des Bestandsgebäudes Walfischgasse 20 sollte deshalb möglichst im Winter und bis Ende März erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, muss der Giebel des Nachbarhauses Walfischgasse 24 unmittelbar vor dem Abbruch nochmals durch einen Fachkundigen kontrolliert werden, die Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren. Sollten hierbei Fledermäuse entdeckt werden, müssen diese in Ersatzquartiere im möglichst nahen Umfeld umgesetzt werden. Zudem sind dann am Neubau 2-3 in die Fassade integrierte Fledermaus-Spaltenquartiere einzuplanen. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 15 Beweissicherung

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

Teil V Kostentragung

§ 16 Kostenübernahme

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Kosten für erforderliche Gutachten und Planungen, des Vollzuges dieses Vertrages und die Vermessungs- und Vermarkungsgebühren.
- (2) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten, Kanälen und Hausanschlüssen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen notwendig werden. Auch der im Gehweg befindliche Verteilerschacht der Telekom ist zu schützen.
- (3) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten für die Wiederherstellung und Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Straßenbeleuchtung.
- (4) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wieder herzustellen.

- (5) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung des Gebäudes erforderlich werden können.
- (6) Ferner trägt der Vorhabenträger die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle Maßnahmen gemäß § 13 dieses Vertrags, sofern nicht das Land zur Kostentragung verpflichtet ist.
- (7) Der Vorhabenträger trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend einer zu treffenden Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 12 dieses Vertrags.
- (8) Ferner trägt der Vorhabenträger die Kosten, die durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes gemäß § 14 dieses Vertrags notwendig werden.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 17 Bindung an den Vorhabenplan

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Walfischgasse 20", Plan Nr. 110.6/104 (Anlage 1) vom 06.09.2019 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 18 Finanzierungsbestätigung

Der Vorhabenträger hat der Stadt eine Finanzierungsbestätigung eines von der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts oder eines Kreditversicherers vorgelegt. Aus ihr geht hervor, dass aufgrund der von der Bank geprüften Bonität des Vorhabenträgers zu erwarten ist, dass dieser die erforderlichen Eigenmittel aufbringt. Alternativ übernimmt die Bank die Bereitstellung erforderlicher Fremdmittel.

§ 19 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung der von ihm übernommenen Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen leistet der Vorhabenträger eine Sicherheitsleistung und zwar durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen und unwiderruflichen Bürgschaft eines als Zoll- und Steuerbürge zugelassenen Kreditinstituts mit Sitz innerhalb der Europäischen Union in Höhe von 13.000 € netto (in Worten: dreizehntausend Euro), gemäß Kostenschätzung Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Anlage 4) für die Pflichten aus § 6 dieses Vertrags.
- (2) Die Bürgschaft nach Abs. 1 ist auf dem Vordruck der Stadt (Anlage 3) auszustellen und vor dem Satzungsbeschluss zu erbringen.
- (3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende eigene Forderungen oder Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (4) Die Bürgschaftsurkunde muss den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Vorausklage gemäß § 771 BGB enthalten. Der Vorhabenträger kann die Pflicht zur Vorlage einer Bürgschaft abwenden, indem er 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.

§ 20 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 des Vorhabenträgers, die dieser 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.

§ 21 Rechtsnachfolge

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

§ 22 Wechsel des Vorhabenträgers, Veräußerung von Vertragsgrundstücken

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers 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 Erschließungsplanes durch den Wechsel des Vorhabenträgers gefährdet ist. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass dies insbesondere bei Zweifeln an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines neuen Vorhabenträgers der Fall ist.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht zu übertragen. Der Vorhabenträger kann im Vertragsgebiet liegende Grundstücke vor der Erfüllung seiner Durchführungs- (§ 4) und Herstellungsverpflichtung (§ 6) nur mit Zustimmung der Stadt veräußern. Die Stadt wird die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, namentlich bei einer Unterlassung der Weitergabepflichten.
- (3) Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall einer Veräußerung ohne Zustimmung der Stadt eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt zu Lasten der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke mit dem Inhalt, dass bauliche Veränderungen, die vom Vorhaben- und Erschließungsplan abweichen, untersagt sind. Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Eintragung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Eintragung einer entsprechenden Vormerkung nach § 883 BGB. Der Vorhabenträger weist der Stadt nach, dass er die Eintragung dieser Vormerkung vor dem Satzungsbeschluss beim Notar beantragt hat. Die Eintragung der Vormerkung ist der Stadt vor Erteilung der Baufreigabe nachzuweisen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass diese beschränkt persönliche Dienstbarkeit bzw. die Vormerkung hierfür Rang nach etwaigen Finanzierungsgrundpfandrechten einschließlich Zinsen und Nebenleistungen haben (Rangrücktritt), und sie stimmen diesem Rangrücktritt hiermit ausdrücklich zu. Die Stadt bewilligt hiermit diesen Rangrücktritt.
- (4) Die Vertragsparteien beantragen hiermit die Eintragung der Vormerkung an rangbereiter Stelle nach Absatz 3 in das Grundbuch. Für den Fall, dass das Grundbuchamt Hinderungs-

gründe für die Eintragung der Dienstbarkeit bzw. Vormerkung mitteilt, verpflichten sich die Vertragspartner dazu, sämtliche für die Beseitigung dieser Hinderungsgründe notwendigen Erklärungen abzugeben.

- (5) Die Stadt ist verpflichtet, einer Löschung dieser Vormerkung bzw. Dienstbarkeit gemäß den vorstehenden Abschnitten zuzustimmen, wenn der Vorhabenträger seine Bauverpflichtungen aus dem heutigen Durchführungsvertrag insoweit erfüllt hat.

§ 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 sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind. § 26 bleibt unberührt.

§ 24 Form, Ausfertigung

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

§ 25 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.

§ 26 Wirksamwerden

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

Ulm, ____ . ____ . _____

Neu-Ulm, ____ . ____ . _____

Für die Stadt Ulm

Für den Vorhabenträger

Carola Christ

Reinhold Maier

Bürgschaftsurkunde

Der Auftragnehmer

Name und Sitz

und

der Auftraggeber

Bezeichnung des Auftraggebers
letztlich vertreten durch

haben folgenden Vertrag abgeschlossen:

Nr. des Auftragschreibens/Vertrages	Datum	Vergabe-/Projekt Nr.:
Bezeichnung des Bauvorhabens und der Leistung		
Baumaßnahme: _____		

in: _____		
Leistung: _____		

Angebot vom: _____		

Nach den Bedingungen dieses Vertrages hat der Auftragnehmer Sicherheit für die vertragsmäßige Ausführung der Leistung zu leisten. Er leistet die Sicherheit in Form dieser Bürgschaft.

Der Bürge

Name und Anschrift

übernimmt hiermit für den Auftragnehmer die unbedingte, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht. Er verpflichtet sich, jeden Betrag bis zu einer Gesamthöhe von

_____ Euro
 Geldbetrag in Worten _____ Euro an den Auftraggeber zu zahlen.

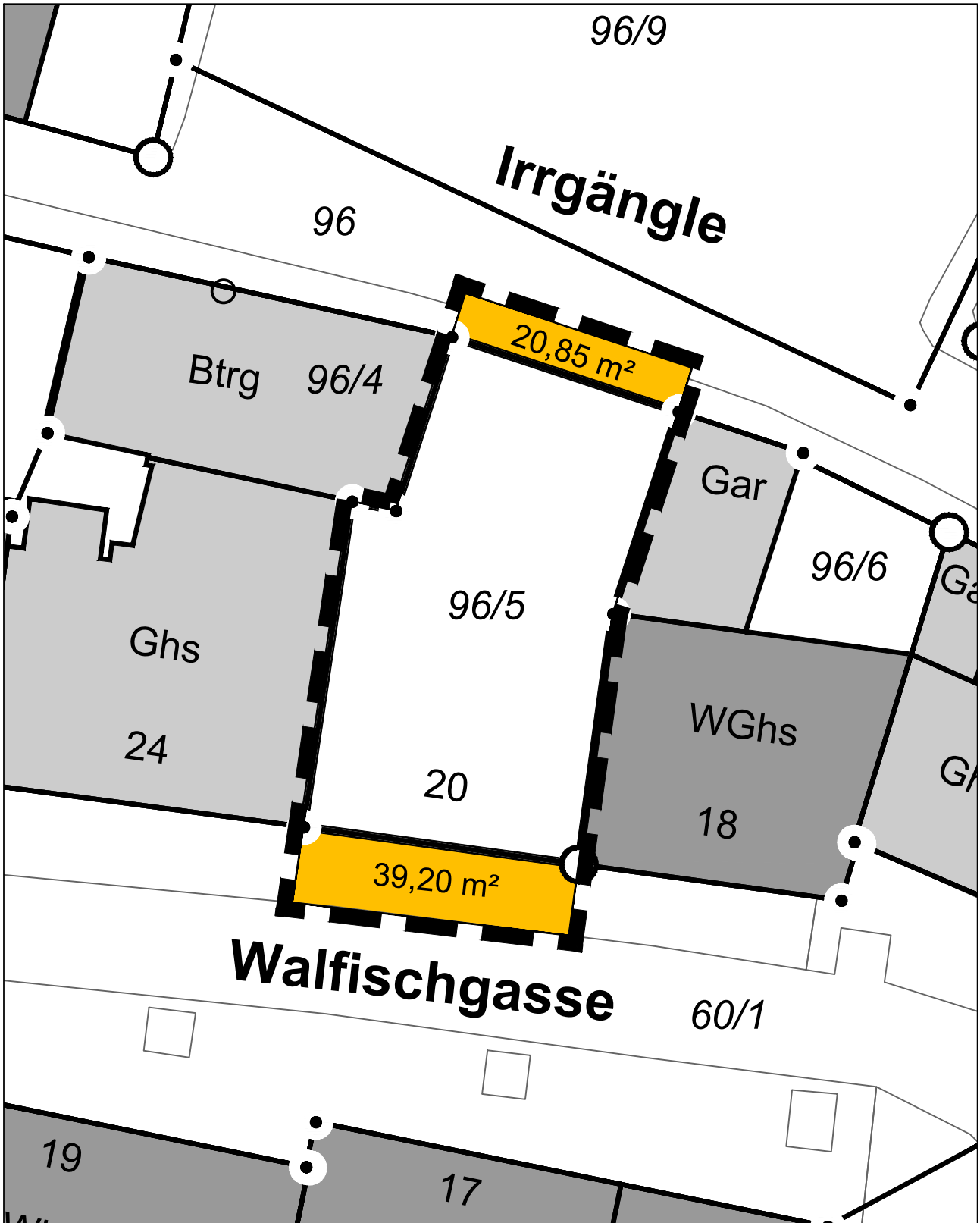
Auf die Einrede der Vorausklage gemäß § 771 BGB wird verzichtet.

Die Bürgschaft ist unbefristet. Sie erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde.

Gerichtsstand ist der Sitz der zur Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle.


Ort, Datum

Unterschriften:



Stadt Ulm Stadtteil Mitte
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Walfischgasse 20
- Eingriffe in den öffentlichen Raum -

Legende:

 Wiederherstellen
der bestehenden Beläge

Bearbeitung:
Stemshorn Kopp Architekten
und Stadtplaner PartGmbH

Stand: 06.09.2019



Maßstab 1:250