

**Durchführungsvertrag**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Wilhelm-Geyer-Weg“**

**zwischen**

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

vertreten durch Herrn Bürgermeister Alexander Wetzig,

im Folgenden „Stadt“ genannt

**und**

**Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co.KG**  
**Olgastraße 94, 89073 Ulm**

vertreten durch Herrn Alihsan Yigin, im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt

## **Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt am Eselsberg in Ulm den Neubau eines Hotels mit 4 Geschossen und Staffelgeschoss im Sinne der LBO § 2 Abs. 6, sowie einer Tiefgarage auf dem Flurstück Nr. 1520/1 und einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1424 (Verkehrsfläche am Bleicher Hag) zu erstellen. Das Hotelgebäude ist mit Flachdach geplant.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Mähringer Weg - Am Bleicher Hag – Tankstelle – Teil 1" vom 30.06.1969 setzt im Plangebiet eine eingeschossige Bebauung mit einer Tankstelle sowie ebenerdige Pkw Einstellplätze fest.

Auf Grund der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung als Hotelbetrieb, der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und der dichten Überbauung des Plangebiets muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414) erfolgen.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung von einem allgemeinen Wohngebiet mit 1-geschossiger Tankstelle in ein Mischgebiet mit einem 5-geschossigen Hotelgebäude. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherheit zum Bau des Hotels gewährleisten.

Der Vorhabenträger hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadt erarbeitet. Es ist geplant, die Baumaßnahme nach Inkrafttreten der Satzung, des notwendigen Grunderwerbs der Teilfläche des Flurstücks Nr. 1424 und der Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

## **Teil I - Allgemeines**

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand dieses Vertrags ist das Vorhaben der Fa. Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co.KG, Olgastraße 94, 89073 Ulm, „Neubau eines Hotels“.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Wilhelm-Geyer-Weg“, Plan Nr. 152/24 (Anlage 1).

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (1) Bestandteile des Vertrages sind:
  1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Wilhelm-Geyer-Weg“, Plan Nr. 152/24 vom 09.09.2008 mit Begründung vom 09.09.2008 (Anlage 1).
  2. Bauantrag
  3. Lageplan mit Außenanlagen (Anlage 2)
  4. Lageplan mit Tiefgarage (Anlage 3)

## **Teil II - Vorhaben**

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

- (1) Das Vorhaben umfasst den Neubau eines 5-geschossigen Hotelgebäudes mit insgesamt 53 Zimmern und Tiefgarage auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1520/1 und einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1424 der Gemarkung Ulm. Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie auf den Bauantrag mit der detaillierten Beschreibung des Vorhabens wird verwiesen.
- (2) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen, Baukörper, Fassadengestaltung und Dachausbildung, wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt.

### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, gemäß dem Bauantrag und den Maßgaben dieses Vertrages.
- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn er nicht bis zum 31.12.2014 das Bauvorhaben durchführt.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt Ulm unverzüglich mitzuteilen, wenn er die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Ihm ist bekannt, dass die Stadt Ulm 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.

## **Teil III Besondere Regelungen**

### **§ 5 Gestaltung der baulichen Anlage**

- (1) Die Gestaltung der baulichen Anlage wurde mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abgestimmt. Der Bauantrag (Anlage 2) ist Bestandteil des Durchführungsvertrags. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Änderungen frühzeitig mit der Stadt Ulm abzustimmen.
- (2) Der Vorhabenträger stellt durch eine angemessene Form der Beauftragung sicher, dass die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicher gestellt ist. Die Stadt Ulm legt Wert darauf, dass der Gestaltungseinfluss der mit dem Bauantrag beauftragten Architekten auch in der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 Leitdetails) und in der Bauleitung (künstlerische Oberleitung) gewährleistet ist.

### **§ 6 Erschließung und Umbau angrenzender Verkehrsflächen**

- (1) Aus verkehrlichen Gründen wurde festgelegt, dass im Bereich der Straße Am Bleicher Hag nur die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgen kann. Die Zufahrt zur Tiefgarage muss über das Grundstück vom Mähringer Weg mit einem ausreichenden Abstand zur Grundstücksgrenze erfolgen, so dass später noch eine Straßenbahnhaltestelle angelegt werden kann.

- (2) Die Planung für notwendige Anpassungsarbeiten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen an das Vorhaben ist vor Ausführung mit der Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau der Stadt Ulm, Tel. 0731/161-6615 abzustimmen.

### **§ 7 Abstandsflächenbaulast**

- (1) 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 Eisenbahnsiedlungsgesellschaft 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 IV Kostentragung**

### **§ 8 Kostenübernahme**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Sollten durch das Vorhaben Sicherungsarbeiten oder eine Verlegung von Leitungen erforderlich werden, sind diese durch den Vorhabenträger zu tragen.
- (3) Ferner trägt der Vorhabenträger alle Kosten für notwendige Anpassungsarbeiten der öffentlichen Flächen an das Vorhaben.
- (4) Die Beitragspflicht nach der Satzung über Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

## **Teil V Schlussbestimmungen**

### **§ 9 Bindung an den Vorhabenplan**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Wilhelm-Geyer-Weg“ unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

### **§ 10 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Stadt Ulm geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

### § 11 Beiderseitige Verpflichtung

- (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 Ulm ist die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht. Alle im Vertrag genannten, zu erbringenden Informationen und Nachweise sind ihr zuzuleiten.
- (3) Die Stadt Ulm wird rechtzeitig alle Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

### § 12 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt Ulm den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

### § 13 Form, Ausfertigungen

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

### § 14 Unwirksamkeit

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

### § 15 Wirksamwerden

- (1) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt, das Vorhaben aus § 3 dieses Vertrages gemäß dem Bauantrag nach § 49 LBO genehmigt wird und die Baugenehmigung Bestandskraft erlangt hat, sowie der Grundstückskaufvertrag über die Teilfläche Flst. Nr. 1424 rechtswirksam zustande gekommen ist.

Für die Stadt

Für den Vorhabenträger

28. OKT. 2008

.....  
Datum, Unterschrift

Stadt Ulm  
Fachbereich  
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt  
Rathaus  
89070 Ulm

22. 10. 08

.....  
Datum, Unterschrift