
Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 2“

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

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

und

Munk Bauen & Wohnen GmbH
Adolf-Kolping-Platz
89073
Vertreten durch Frau Nina Munk

- im nachfolgenden - "**Vorhabenträger/in**" - genannt-

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Fa. Munk Bauen & Wohnen GmbH auf der Flurstücks Nr. 257/8 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 258/2, 258/3 und 262 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet "Weststadt II". Die Fa. Munk Bauen & Wohnen GmbH ist Eigentümerin der im Planungsumgriff dargestellten Flächen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf diesem Grundstück eine Blockrandbebauung (BA2) mit 5 Vollgeschossen. Entlang der Magirusstraße ist zusätzlich ein Staffelgeschoss vorgesehen. Dabei entstehen ca. 130 Wohneinheiten. Ergänzend dazu sind in den Erdgeschossbereichen zur Magirusstraße sowie zum neu entstehenden Quartiersplatz am südwestlichen Ende des Plangebietes eine KiTa bzw. gewerbliche Nutzungen (ca. 4 Einheiten) vorgesehen. In einem weiteren Baufeld (BA3) westlich davon ist ein Baukörper (4 Vollgeschosse) mit 14 Wohneinheiten vorgesehen.

Die geplante Bebauung entwickelt sich aus dem städtebaulichen Rahmenplan für das Gesamtquartier (GD 429/17). Angesichts der städtebaulichen Bedeutung des Projekts wurde im September 2018 ein konkurrierendes Gutachterverfahren durchgeführt. Die Jury hat den Entwurf des Büros Seidel Architekten und Generalplaner GmbH zur Weiterbearbeitung vom Bauabschnitt 2 empfohlen. Für den Bauabschnitt 3 wurde die Arbeit des Büros Hochstrasser Architekten einstimmig vorgeschlagen. Auf dieser Grundlage hat die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH eine Planung erarbeitet, für die nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

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.

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Firma Munk Bauen & Wohnen GmbH sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 2" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 2", Plan Nr. 160.112 (Anlage 1). Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 257/8 und die Teilflächen der Flurstücke Nr. 258/2, 258/3 und 262 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 7.977 m² auf. Dieser liegt im Sanierungsgebiet "Weststadt II".

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 2", Plan Nr. 160.112 vom 14.02.2020 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Büros Seidel Architekten und Generalplaner GmbH und des Büros Hochstrasser Architekten, Entwurfsdarstellungen vom 14.02.2020 (Anlagen 2.1 - 2.25)
 3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Freianlagenplan) des Landschaftsarchitekturbüros Prof. Arno S. Schmid + Manfred Rauh, Entwurfsdarstellung vom 14.02.2020 (Anlage 3)
 4. Bürgschaftsurkunde (Vordruck Bürgschaft für Vertragserfüllung und Mängelansprüche, (Anlage 4)
 5. Übersichtsplan mit Eintragung der von der Vorhabenträgerin herzustellenden und an die Stadt zu übertragenden Grundstücksflächen (Anlage 5)
 6. Übersichtsplan mit Eintragung der erforderlichen Baulast auf dem Flurstück 260/1 (Anlage 6)
 7. Übersichtsplan Geltungsbereich Nutzungsmix (Anlage 7)
 8. Merkblatt der Stadt Ulm für das Programm "Preisgünstiger Wohnraum" (Anlage 8)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass Ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Die geplanten Neubauten sind mit vier bis sechs Vollgeschossen gemäß Anlage 2 geplant. In den Gebäuden ist vorwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Dabei entstehen ca. 144 Wohneinheiten. Im Erdgeschoß des Neubaus entstehen zur Magirusstraße orientiert ebenerdige KiTa bzw. 3 Gewerbeeinheiten. Ergänzend dazu ist zum neu entstehenden Quartiersplatz eine weitere Gewerbeeinheit vorgesehen. Der gewerbliche Nutzungsanteil für das gesamte Entwicklungsareal beträgt dann ca. 20% (Anlage 7). Ein gewerblicher Nutzungsanteil für das Planungsgebiet "Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 2" wird gemäß vorliegender Planung realisiert.
- (2) Das Vorhaben umfasst zusätzlich die erforderliche Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen mit Straßen (überwiegend Fußgängerbereich), Feuerwehzufahrten und einem Quartiersplatz inkl. Straßenmobiliar und -ausstattung (Poller, Sitzbänke, Beleuchtungsanlagen, Straßenentwässerung, etc.). Zudem wird eine Trafoanlage im Quartiersplatz baulich und gestalterisch integriert.

Die öffentlichen Erschließungsflächen sind im Übersichtsplan unter Anlage 5 zu finden.

- (3) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Innenhofgestaltung und öffentliche Erschließungsanlagen, wie mit der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abgestimmt, umgesetzt.

Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

§ 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 4 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufrei-gabe das Vorhaben fertigstellen, spätestens bis zum 31.12.2024.
- Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung der Durchführungsfrist besitzt, und dass die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezo-genen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.
- Die vorstehend beschriebenen Durchführungsverpflichtungen können auf Antrag der Vorha-benträgerin 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 Trä-gerschaft 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 Ver-tragsstrafen von jeweils bis zu 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro) fordern.
- (2) Bei mehrmaligen Vertragsverstößen werden jeweils bis zu 100.000 € (in Worten: einhun-derttausend 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 ange-messener Fristsetzung schriftlich an. Dabei ist die Vorhabenträgerin auf die drohende Ver-tragsstrafe schriftlich hinzuweisen.
- (5) Die Stadt ist berechtigt, vom Vertrag nach angemessener schriftlicher Fristsetzung zurückzu-treten, 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 Landesverfahrensgesetzes Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung. Es besteht Einvernehmen darüber, dass Verwaltungszwang erst nach schriftlicher Aufforderung zur Zahlung und der Andro-hung der Verwaltungsvollstreckung ausgeübt wird.

Teil III Erschließung

§ 6 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die Erstellung von den in Anlage 5 rot dargestellte Erschließungsflächen. Das bedeutet im Konkreten die Errichtung von den dort dargestellten Straßen, Umbaumaßnahmen an der Gießgasse und die Herstellung eines Quartiersplatzes, inkl.:
 - Feuerwehruzufahrten
 - Markierungsarbeiten
 - Straßenausstattung (Beleuchtung, Straßenentwässerung)
 - Straßenmobiliar (Spielgeräte, Fahrradständer, Bänke)
 - Einfassung der verputzten Trafostation am Quartiersplatz durch eine begrünte Pergola.
- (2) Für sämtliche öffentliche Erschließungsflächen nach 6§ (1) sind folgende Maßnahmen erforderlich:
 - a) Um- oder Neubauten von Straßenflächen sowie der neue Quartiersplatz sind nach den aktuell gültigen Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 2012) auszuführen und im gestalterischen Sinn mit der Abteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abzustimmen. Die Markierungsarbeiten sind ebenfalls nach den Vorgaben der Stadt Ulm auszuführen und im Vorfeld mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung abzustimmen.
 - b) Die Ausführungsplanung der Straßen/ Gehwege/ Radverkehrsanlagen/ Parkplätze/ Quartiersplätze und der damit verbundene Eingriff in die öffentlichen Flächen sind der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung (VGV), der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH rechtzeitig jedoch mindestens 6 Wochen vor dem beabsichtigten Ausführungsbeginn, zur Abstimmung und Zustimmung vorzulegen. Die Flächen sind in Asphalt- bzw. mit Betonpflaster auszuführen. Die Schnittstelle der Oberflächen ist im Freianlagenplan (Anlage 3) ersichtlich.
 - c) Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Flächen sind von der Vorhabenträgerin zu erbringen und zu finanzieren. Gleichsam 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.
 - d) Die Straßenflächen sowie Einbauten, z.B. Lichtschächte, Lüftungsöffnungen u. dgl. sind für die Müllfahrzeuge der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm und die Rettungsfahrzeuge befahrbar auszuführen.
 - e) Feuerwehrstraßen und Feuerwehr zu- und durchfahren sind nach DIN 14090 herzustellen und zu kennzeichnen. Sämtliche Gebäudeteile, die die öffentlichen Flächen unterbauen, sind überfahrbar zu gestalten (Berechnung nach Lastmodell 1 gemäß DIN Fachbericht 101) inklusive Gefälle mit einer einheitlichen Überdeckung von mind. 60 cm zu versehen. Zeichnerische und rechnerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung vorzulegen.
 - f) Die Ausstattung der Straße mit Beleuchtung und Straßenentwässerung wird, sofern notwendig, von Seiten der Vorhabenträgerin erfolgen. Dies ist mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und 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 Straßenentwässerung sind von der Vorhabenträgerin bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm einzuholen.
- g) Das Aufstellen von Pollern am Übergang zum Fußgängerbereich, Spielgeräte oder anderem Straßenmobiliar (Fahrradständer, Bänke, Mülleimer, etc.) wird, von Seiten der Vorhabenträgerin erfolgen. Dies ist mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung im Zuge der Ausführungsplanung und im gestalterischen Sinn mit der Abteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zu klären. Es sind mindestens zehn Fahrradständer, in der Ausführung nach Standard der Stadt Ulm (Anlage) und in geeignetem Standort, von der Vorhabenträgerin aufzustellen.
 - h) Alle zu liefernden Spielgeräte müssen den gültigen Anforderungen und Normen, in der jeweils zum gelieferten Zeitpunkt gültigen Fassung der DIN EN 1176 und DIN EN 1177 entsprechen. Hierfür ist ein Nachweis einer amtlich anerkannten Überwachungsorganisation zu erbringen.
 - i) Bei neu herzustellenden öffentlichen (Verkehrs-) Grünflächen einschl. Baumpflanzung (Anlage 3) ist die Ausführungsplanung mit der Abteilung Grünflächen (VGV/GF) abzustimmen. Baumpflanzungen sind nach den aktuellen Regeldetails der Abteilung Grünflächen auszuführen einschl. Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungsgarantie. Folgenden Baumarten werden von der Abteilung Grünflächen (VGV/GF) für den Quartiersplatz festgelegt: *Acer campestre* 'Elsrijk', *Gleditsia triacanthos* 'Skyline', *Ostrya carpinifolia*. Für die 4-Baum Reihe nördlich vom Gebiet wird *Acer platanoides* 'Columnnare' festgelegt. Bäume sind als Solitärbäume STU 20-25 aus extra weitem Stand zu bepflanzen. Der vorgegebene Mindestabstand von Leitungen zu Bäumen muss 2,5 m betragen. Die geplanten Ver-/Entsorgungsleitungen sind so zu planen, dass diese nicht mit den (Verkehrs-) Grünflächen tangieren. Der Baubeginn muss der Stadt, Abteilung Grünflächen rechtzeitig bekanntgegeben werden. Die Abnahme der Anpassungen an den öffentlichen Grünflächen ist durch die Vorhabenträgerin rechtzeitig mit der Stadt, Abteilung Grünflächen (VGV/GF) abzustimmen.
 - j) Die vorhandene private Trafostation auf dem Flurstück 258/3 ist in Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber (Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH) zurückzubauen.
 - k) Die Umbaumaßnahmen an der Griebgasse beinhalten die Verbreiterung des Gehweges sowie Herstellung des fachgerechten Anschlusses am anschließenden Erschließungsanlagen.
 - l) 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 vor Baubeginn einzuholen.
 - m) Zur Ableitung des anfallenden Abwassers ist ein ca. 160 m langer neu zu errichtender Mischwasserkanal (DN400) erforderlich. Der Anschluss erfolgt über den bereits im Zuge des BA I hergestellten Kanals. Die Vorhabenträgerin beauftragt für die Kanalerschließung die Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU) mit der Planung (Entwurfs- u. Ausführungsplanung) und Bauleitung. Die dabei entstehenden Kosten trägt die Vorhabenträgerin. Die Durchführung der Leistungen wird zwischen Vorhabenträger und EBU schriftlich vereinbart.
- (3) Die nordwestliche private Fläche am Griesgasse ist bis zur Umsetzung einer Bebauung als nicht versiegelte Fläche landschaftsgärtnerisch gemäß Freianlagenplan (Anlage 3) anzulegen. Diese ist mindestens als gemischte Staudenfläche zu bepflanzen.

§ 7 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin stellt die in § 6 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § 6 und den nachfolgenden Bestimmungen ergebenden Vorgaben auf eigene Kosten her. Dieser in Anlage 5 rot eingefärbte Flächen werden nach Herstellung von der Vorhabenträgerin an die Stadt Ulm unentgeltlich und kostenfrei übertragen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertigzustellen, die sich aus den von der Stadt Ulm, der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH genehmigten Ausführungsplänen ergibt. Die Fertigstellungsfrist gemäß § 4 dieses Vertrages gilt entsprechend.
- (3) Die Planung der öffentlichen Grünflächen einschl. Baumpflanzungen sind vor der Ausführung mit der Abteilung Grünflächen der Stadt Ulm abzustimmen. Baumpflanzungen sind nach den aktuellen Regeldetails der Abteilung Grünflächen auszuführen einschl. einer Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege.
Die öffentlichen Grünflächen einschließlich der abgestimmten Bepflanzung sind nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen in der zeitlich darauffolgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen.
- (4) 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.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 6 Abs. 1 und 2 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 6 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP und VGV/VI), der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. Die Vorhabenträgerin errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.
Die Planung für die Beleuchtungsanlagen ist einschließlich der lichttechnischen Berechnung der Abteilung Verkehrsplanung (Sachgebiet Verkehrstechnik VGV/VP3) vorzulegen. Hierzu müssen die lichttechnischen sowie elektrotechnischen Anforderungen berechnet, sowie die Anschlüsse an das bestehende umliegende Straßenbeleuchtungsnetz der Stadt berücksichtigt sein. Dies gilt ebenso für Provisorien während der Fassadenarbeiten.
Die Planungen und statischen Erfordernisse für die Anbringung der Abspannvorrichtung der Straßenbeleuchtung sind bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens mit VGV/VP und dem Dienstleister Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen. Dies gilt ebenso für die Provisorien während der Bauphase.
- (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 Planungsbüro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.

- (3) Für die ggf. erforderlich werdende Verlegung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes erfolgt 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 und die Vergabe der Straßenbeleuchtung darf nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Firmen erfolgen. Beide Vergaben bedürfen der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung.
- (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 auf ihre Kosten 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 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 anderweitiger 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 vor Beginn der Rohbauarbeiten mit VGV/VP und der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH ab.
- (4) Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung und durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH. Der beabsichtigte Baubeginn ist 6 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.

§ 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, der SAN und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP und VGV/VI), der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Die Stadt, Sanierungstreuhand Ulm GmbH und Vorhabenträgerin einigen sich anschließend auf einen Abnahmetermin, der innerhalb von 3 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.
- (5) Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 6 dieses Vertrages wird vereinbart, dass die Abnahme erst erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet fertiggestellt sind. Die Stadt kann einer gesonderten Abnahme bereits früher fertiggestellter Anlagen zustimmen.

§ 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 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 Verjährungsfrist von zwei Jahren neu, die jedoch nicht vor Ablauf der Regelfristen nach Absatz 4 (VOB-B §13) oder der an ihrer Stelle vereinbarten Frist endet.
- (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 5) 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

- (1) 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, Abt. 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
- (2) Nach Abschluss der Maßnahme sind der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP und VGV/ VI) die Baukosten zu benennen, wobei diese wegen unterschiedlicher Abschreibungszeiträume (z.B. Straße, Beleuchtung, Verkehrsgrün) getrennt aufzuführen sind. Die genaue Baukostenaufteilung ist durch die Vorhabenträgerin vorab mit VGV/VP- Anlagenbuchhaltung abzustimmen.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 15 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abgestimmt und im Anlage 2, Vorhaben- und Erschließungsplan) dargestellt. Folgende Punkte werden festgelegt:

Angaben zu Fassaden:

 - Die Fassadenoberflächen der einzelnen Häuser in der Blockrandbebauung (BA2) werden in Wechsel mit Putz und Verblendmauerwerk ausgeführt. Die Fassade erhält eine horizontale Gliederung durch ausgebildete Gesimse. Die Fassaden des westlichen Baukörpers (BA3) werden als Verblendmauerwerk mit einer horizontalen Gliederung ausgeführt.
 - Die unter § 25 genannten Nisthilfen, sind in der Fassade gestalterisch und baulich zu integrieren.
- (2) Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassenflächen extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 10 cm betragen.
- (3) Der Innenhof bzw. Gartenfläche ist landschaftsgärtnerisch anzulegen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei den Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden, der Farbgebung, der Materialität von baulichen Anlagen und sonstige Nebeneinrichtungen wie Trafostation, Packstationen o.ä. mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung abzustimmen.
- (5) Die Vorhabenträgerin 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.
- (6) Spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Stadt ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen. Im qualifizierten

Freiflächengestaltungsplan ist u.a. eine Detaildarstellung der Flächengestaltung am Quartiersplatz und an der Trafostation inkl. Schnittdarstellungen vorzulegen. Grundlage hierzu ist die Anlage 3.

§ 16 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen für Gewerbe und Dienstleistungsflächen sind an den Außenwänden bis zum Brüstungsbereich des 1. OG zulässig. Die Details sind Gegenstand eines gesonderten Baugesuchs und nicht dieses Vertrages.

§ 17 Grundstückserwerb

- (1) Das Eigentum der in Anlage 5 rot eingefärbte Flächen wird von der Vorhabenträgerin an die Stadt Ulm unentgeltlich und kostenfrei übertragen. Die Grundstücksregelungen sind Bestandteil anderweitiger notarieller Verträge (Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften)
- (2) Die Entsprechenden Grundstücksflächen sind in Anlage 5 dargestellt.

§ 18 Lichtschächte

Lichtschächte sind in der Lage, Größe, Anzahl und Ausführung mit der Stadt Ulm in Rahmen vom Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

§ 19 Bestellung einer Baulast

- (1) Zur Sicherung der Feuerwehrezufahrt, wird die fehlende Fläche von ca. 45 m² (Anlage 6) auf dem Flurstück Nr. 260/1 eine Baulast eingetragen. Diese ist von der Vorhabenträgerin spätestens zum Baugenehmigungsverfahren eigenständig zu bestellen. Die Fa. Munk Projekt Einsteinstraße GmbH und Co. KG ist Eigentümerin des zu belastenden Flurstücks Nr. 260/1.
- (2) Sobald die für die Feuerwehrezufahrt erforderliche Straßenbreite langfristig nach dem erstrebten städtebaulichen Konzept (vgl. Rahmenplan GD 429/17) umgesetzt werden kann, kann einer Löschung der genannten Baulast erfolgen.

§ 20 Baumpflanzungen

- (1) Zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität des Wohnumfelds wird festgesetzt, dass zehn Bäume zu pflanzen sind. Die Art der öffentlichen Bäume erfolgt nach Vorgabe der Abteilung Grünflächen (VGV/GF). 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 der Baumpflanzung und dem dazugehörigen Tiefbau muss eine Leitungsauskunft bei den Leitungsträgern eingeholt werden.
- (2) Die vier festgesetzten Bäume entlang der nördlichen Erschließungsachse stehen im planerischen und bauphysikalischen Zusammenhang mit der angestrebten Entwicklung auf den nördlich angrenzenden Grundstücksflächen gemäß Rahmenplan (GD 429/17). Vorhabenträgerin und Stadt sind sich darüber einig, dass die Umsetzung des Pflanzgebots im Rahmen des vorliegenden Vorhabens unsinnig wäre und daher auf den Zeitpunkt einer Projektentwicklung auf den nördlich angrenzenden Flächen (Flurstück 260/2 zzgl. Teilfläche aus 258/3) verlegt

wird. Das zu schaffende Baurecht für diese nördlich angrenzende Entwicklungsfläche wird mit der Herstellung und Finanzierung dieser Baumstandorte durch den künftigen Vorhabenträger nach den Standards der Stadt verknüpft.

§ 21 Trafostation und TK-Schrank

- (1) An dem Quartiersplatz wird eine Trafostation inkl. TK-Schrank auf Flst. Nr. 257/8 vorgesehen. Diese dient zur Versorgung des neu entstehenden Gebietes. Zugleich ist diese Fläche als möglicher langfristiger Ersatzstandort für die auf Flst. Nr. 261 bestehende öffentliche Trafostation vorgesehen. Lehrrohre sowie Vorrichtungen werden für diesen Fall bereits seitens der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in der Planung der Erschließungsanlagen berücksichtigt und verlegt.
- (2) Die Vorhabenträgerin stellt die Einfassung der Trafostation als begrünte Pergola her (Anlage 3). Diese sind Bestandteil der Gesamtkonzeption der Platzgestaltung. Die Konstruktion und Gestaltung ist rechtzeitig mit der Abteilung Grünflächen, der Abteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht und Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen. Detaillierte Planunterlagen hierzu sind im qualifizierten Freiflächenplan zu integrieren und zum Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

§ 22 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.

§ 23 Kampfmittel

Die Vorhabenträgerin hat, soweit noch nicht geschehen, 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.

§ 24 Altlasten

Auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs sind Altlasten im Boden bekannt. Sofern bei den Erdarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt wird oder sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden werden ist die Abteilung Umwelt und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Wasserbehörde und bei Bedarf das Gesundheitsamt zu informieren und zu beteiligen. Mehrkosten der Vorhabenträgerin gehen zu ihren Lasten. Anderweitige gesetzliche Haftungsregelungen, namentlich nach dem BBodSchG, bleiben unberührt.

§ 25 Artenschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Anbringung von mindestens vier Nisthilfen für Fledermaus- bzw. Vogelarten an den Fassaden der neu geplanten Gebäude.

§ 26 Lärmschutzmaßnahmen

Baulicher Schallschutz ist gemäß Anlage 1 auf Kosten der Vorhabenträgerin durchzuführen. Die dort definierten Maßnahmen liegen dem Bericht LA18-014-G02-01 "Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahren "Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 2" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 08.10.2019 zugrunde.

§ 27 Beweissicherung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat einen Baugrundgutachten beauftragt.
- (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, soweit öffentliche Flächen betroffen sind, rechtzeitig mit der Stadt abzustimmen.

§ 28 Sozial geförderter Wohnraum

Das Land Baden-Württemberg fördert im Rahmen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2018/2019 landesweit die Schaffung von Sozialmietwohnraum (Anlage 7). Die Fa. Munk Bauen & Wohnen GmbH sagt zu sich mindestens 14 geförderte Wohnungen in der Blockrandbebauung entlang der Magirusstraße (BA2) mit einer Laufzeit von 15 Jahren zu errichten.

Teil V Kostentragung

§ 29 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 die Planung und den Bau bzw. Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen, wie in § 6 festgelegt, sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen innerhalb/ außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (4) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wiederherzustellen.
- (5) Werden öffentliche Grünflächen im Zuge der Baumaßnahme beschädigt, so sind diese durch eine Fachfirma in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen wieder entsprechend dem vorherigen Zustand herzustellen und nach VOB 18915 bis 18920 durchzuführen. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.
- (6) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer Verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können (s. § 6 dieses Vertrags).
- (7) Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten für Markierungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

- (8) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (9) Ferner trägt die Vorhabenträgerin, soweit noch nicht geschehen, die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle Maßnahmen gemäß § 23 dieses Vertrags, sofern nicht das Land zur Kostentragung Verpflichtet ist.
- (10) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend einer zu treffenden Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 22 dieses Vertrags.
- (11) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten, die durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 25 dieses Vertrags.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 30 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 2", Plan Nr. 160.112 (Anlage 1) vom 14.02.2020 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 31 Finanzierungsbestätigung

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, vor Satzungsbeschluss eine aktualisierte Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Bank vorzulegen. Diese soll die Bonität der Vorhabenträgerin zum Ausdruck bringen und damit gewährleisten, dass diese materiell in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen.

§ 32 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 unwiderruflichen Bürgschaft eines als Zoll- und Steuerbürge zugelassenen Kreditinstituts mit Sitz innerhalb der Europäischen Union in Höhe von 430.000 € brutto (in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro), gemäß geschätzten Baukosten 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 Mängelanspruchsbürgschaft in Höhe von 3% der Baukosten (netto) vorzulegen. Nach deren Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (3) 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.
- (4) Die Bürgschaftsurkunde muss 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 be-

zogenen 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.

§ 33 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.

§ 34 Rechtsnachfolge

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

§ 35 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, 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 die Vorhabenträgerin zur Eintragung einer entsprechenden Vormerkung nach § 883 BGB. Die Vorhabenträgerin weist der Stadt die Eintragung dieser Vormerkung im Grundbuch vor dem Satzungsbeschluss nach. 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 Hinderungsgründe 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 die Vorhabenträgerin ihre Bauverpflichtungen aus dem heutigen Durchführungsvertrag insoweit erfüllt hat.

§ 36 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. § 39 bleibt unberührt.

§ 37 Form, Ausfertigung

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

§ 38 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.

§ 39 Wirksamwerden

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

Ulm, ____ . ____ . _____

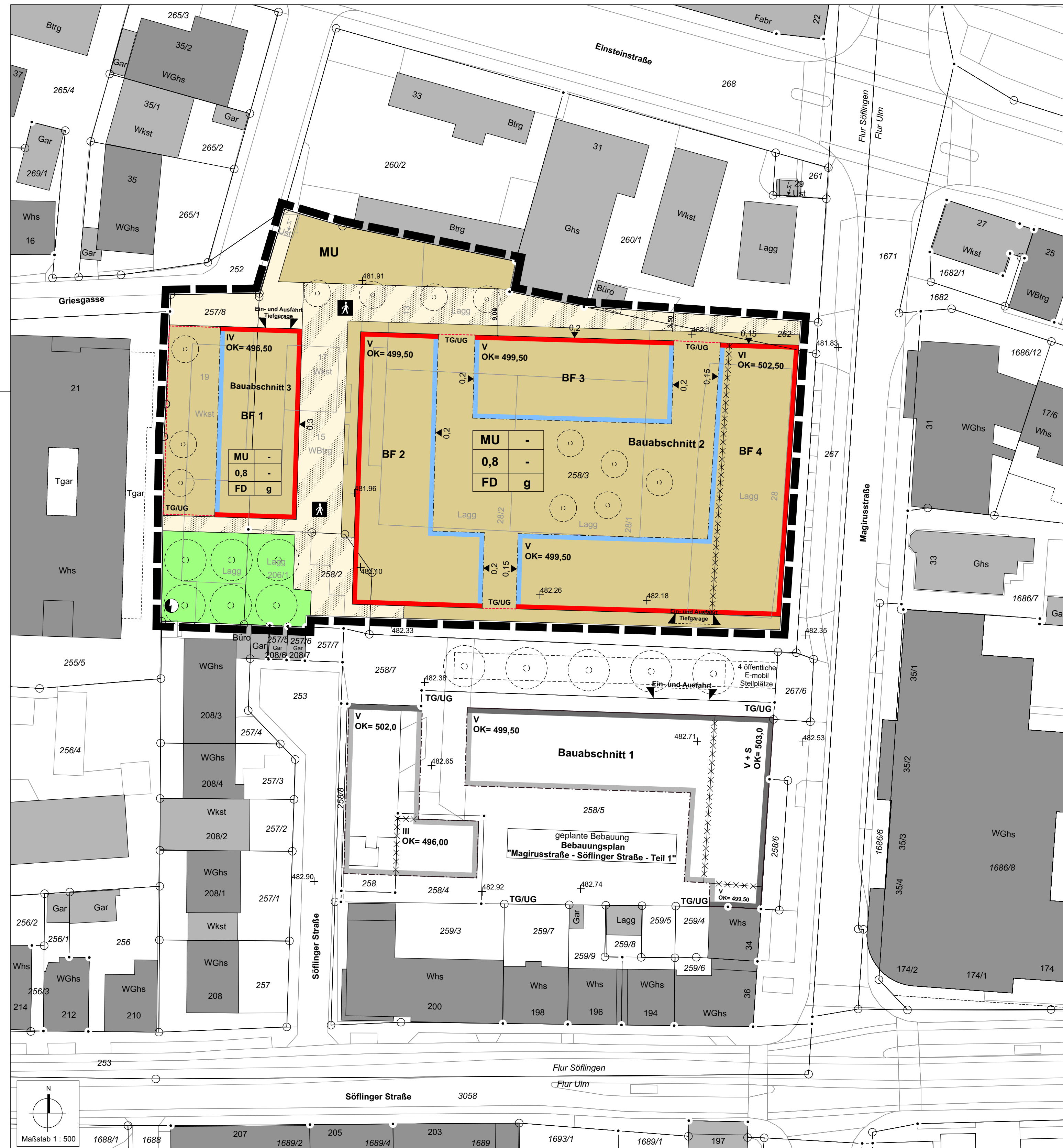
Für die Stadt Ulm

Ulm, ____ . ____ . _____

Für Munk Bauen & Wohnen GmbH

Carola Christ

Nina Munk



Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZ'90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1.1. **MU** Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO
- 1.1.1.1. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind:
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe
- 1.1.1.3. Im Erdgeschossbereich ist zur Magirusstraße sowie zum Quartiersplatz orientiert zwingend eine gewerbliche Nutzung oder eine soziale Nutzung (Kindergarten) vorzusehen.
- 1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 1.2.1. **0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Kellerräume und interne Erschließungswege bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.
- 1.2.2. **z.B. OK= 503,00** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.2.1. Ausnahmsweise können die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen für technische Aufbauten sowie die Erschließungskerne auf einer Fläche von maximal 20 % überschritten werden. Die Höhe der Aufbauten darf max. 2,50 m betragen, sie müssen mind. 2,0 m Abstand zur Attikaußenseite einhalten. Die Dachaufbauten sind einzuhalten.
- 1.2.2.2. Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) kann für Absturzsicherungen (Geländer etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,10 m überschritten werden.
- 1.2.3. **z.B. VI** Zahl der Vollgeschosse (V) + Staffelgeschoss (S)

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 1.3.1. **g** geschlossene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.4.1. **Baulinie**
 1.4.2. **Baugrenze**
 1.4.2.1. Untergeordnete Bauteile, Balkone und Loggien sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND KELLERRÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1.5.1. **TG/UG** Fläche für Tiefgarage, Kellerräume und Technikräume
- 1.5.1.1. Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Fläche für Tiefgaragen zulässig.
- 1.5.2. **Ein- und Ausfahrt Tiefgarage** Ein- und Ausfahrtbereich zur Tiefgarage

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.6.1. **öffentliche Verkehrsfläche**
- 1.6.1.1. Die Aufteilung der Fahrspuren ist nicht Gegenstand der Planung.
- 1.6.2. **öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich**

1.7. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.7.1. **Trafostation** (ca. 8,00 m x 3,50 m); der Standort kann innerhalb des Geltungsbereiches bis zu 10 m zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden

1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 1.8.1. **Anpflanzen von Bäumen 2. Ordnung**. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.
- 1.8.1.1. **Artenliste - Bäume**
 Pflanzqualität: Sollitärbaum STU 20-25, aus extra weitem Stand
 Acer campestre elstrij Feldahorn
 Acer platanoides columnare Säulenförmiger Spitzahorn
 Gleditsia triacanthos skyline Lederhülsenbaum
 Ostrya carpinifolia Europäische Hopfenbuche
- 1.8.2. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzenbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen.
- 1.8.3. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen und Photovoltaikanlagen extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt mindestens 10 cm.

1.9. GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.9.1. **öffentliche Grünfläche**
- 1.9.1.1. Die öffentliche Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zudem sind innerhalb der Fläche Spielgeräte zulässig.

1.10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

- 1.10.1. **Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne von § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB**
 Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer.
 Es sind alle Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten. Schalldämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
- Alle Fassaden im Baufeld BF1, BF2 und BF3 müssen so ausgeführt werden, dass die Fassaden mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV entsprechen.
 - Die Fassaden im Baufeld BF4 müssen so ausgeführt werden, dass die Ostfassaden mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereiches V und die übrigen Fassaden mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV entsprechen.

Die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen.
 Die Bereiche, in denen die Festsetzungen gelten, sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

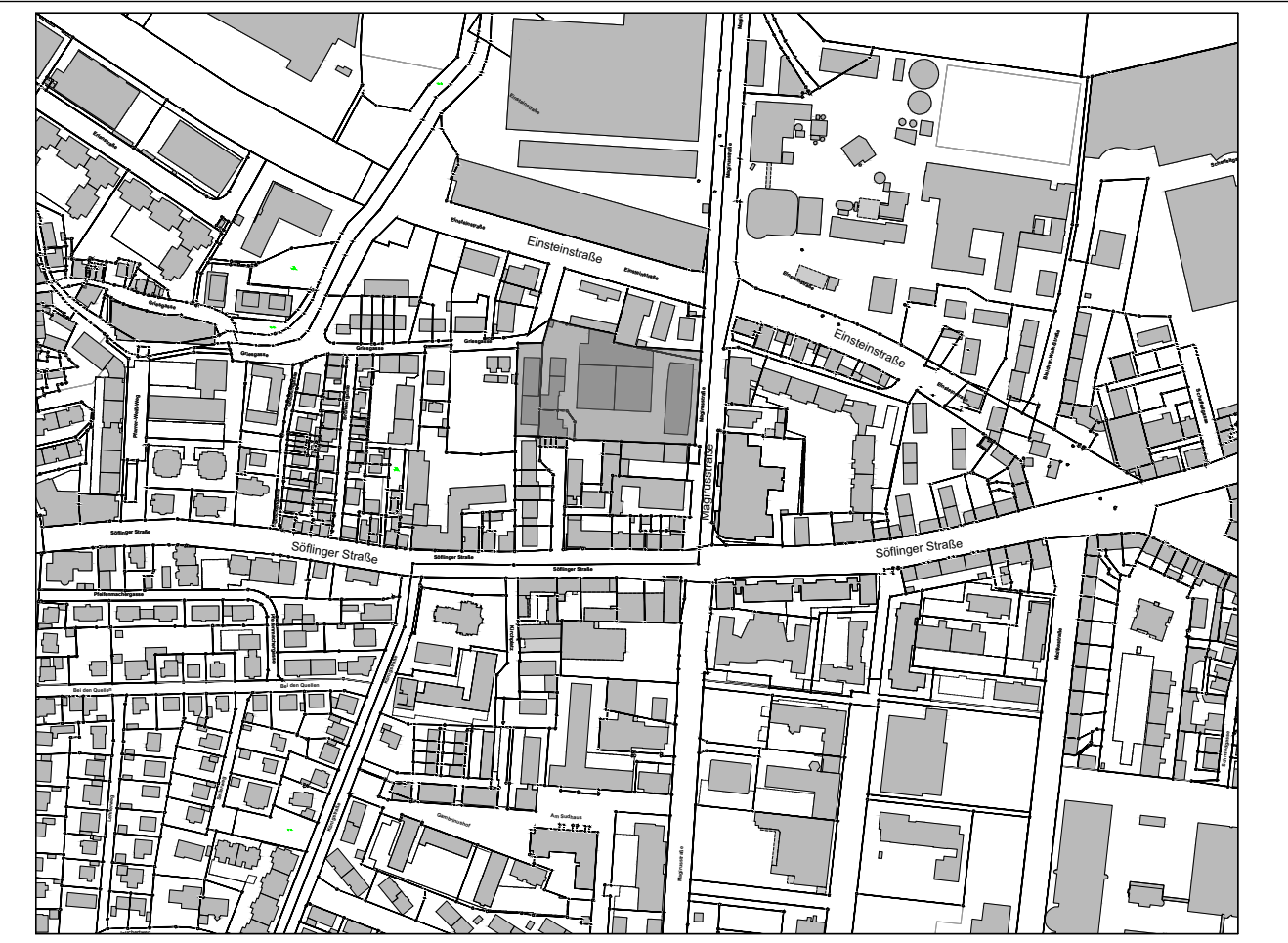
- 1.11.1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 1.11.2. **Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen**
- 1.11.3. **BF 4** Schalltechnische Gliederung der Baufelder (BF 1-4) entsprechend der schalltechnischen Untersuchung (siehe Ziffer 10.1 der textlichen Festsetzungen)
- 1.11.4. **Vorhaben- und Erschließungsplan**
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.12. NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	
Dachform	-	
Bauweise	-	

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

- 2.1. Dachgestaltung**
 2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach
- 2.2. Werbeanlagen**
 2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden und eine Höhe von maximal 0,6 m nicht überschreiten.
 2.2.2. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.3. Müllbehälter**
 2.3.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen.
- 2.4. Freiflächengestaltung**
 2.4.1. Die nicht überbauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern anzulegen.
 2.4.2. Zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennnissgabeverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.
- 2.5. Nutzung von Sonnenergie**
 2.5.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenergie sind auf den Dächern generell zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Ausseinkante Attika) jeweils einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.
- 2.6. Abstandsflächen**
 2.6.1. **z.B. 0,15** Wert der Abstandsflächenreduzierung (z.B. 0,15 der anrechenbaren Wandhöhe, H)
 2.6.2. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung auf 0,15; 0,2 und 0,3 der anrechenbaren Wandhöhe reduziert werden (z.B. 0,2 H). Für die übrigen Fassadenseiten gilt die Abstandsflächenregelung der LBO mit 0,4 der anrechenbaren Wandhöhe (0,4 H).
- 3. HINWEISE**
 3.1. **z.B. 482,18** Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System
- 3.2. Hinweis zur Denkmalpflege**
 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, 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.
- 3.3. Bodenschutz (§ 202 BauGB)**
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbarer, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.
- 3.4. Altlasten (Altlastenstandorte Magirusstraße 30 und 28-30/1)**
 Auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches sind die Altlaststandorte AS 03431 und AS 00903 im Altlastenkataster erfasst. Im Geltungsbereich sind lokal erhöhte Schadstoffgehalte im Boden nachgewiesen. Daher ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.
 Der Aushub ist gutachterlich, von einem Sachverständigen für Altlasten, zu überwachen und zu dokumentieren. Der Aushubbericht ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht vorzulegen.
 Sofern bei den Erdarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt wird oder sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden werden, ist die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bzw. als untere Wasserbehörde (Telefon 0731-161-6041) umgehend zu informieren.
- 3.5. Sanierungsgebiet "Weststadt II"**
 Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt II".
- 3.6. Artenschutzrechtliche Empfehlungen**
 Die Anbringung von Nisthilfen für Fledermaus- bzw. Vogelarten an den Fassaden der neu geplanten Gebäude ist empfehlenswert.



Übersichtsplan M 1 : 5000 Planungsbereich

Planbereich	Plan Nr.
160	112

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2"

Maßstab 1 : 500
 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
 - Plan Nr. 160-92 genehmigt am 19.11.1970

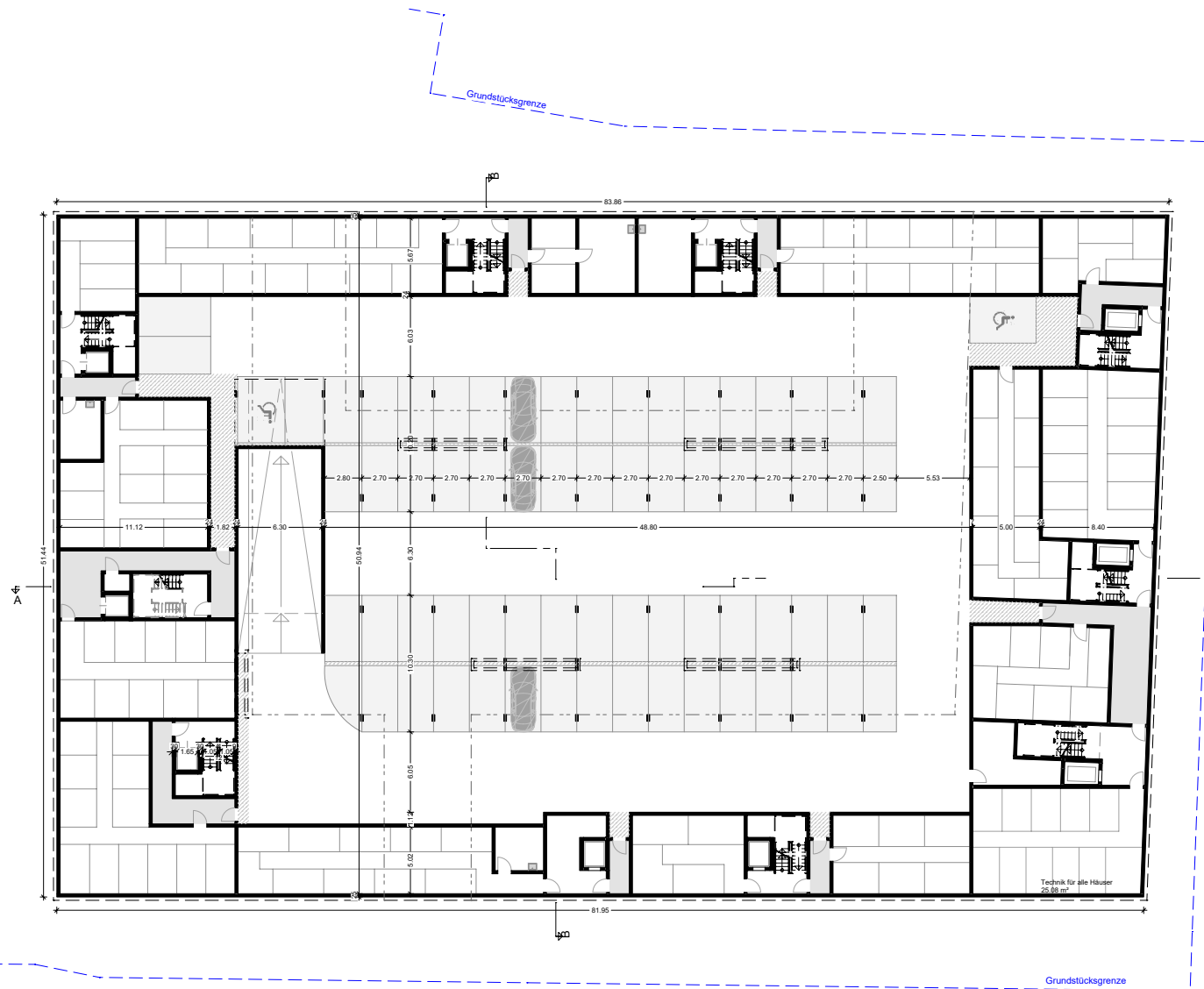
Gefertigt: Ulm, den 14.02.2020
 Für die Verkehrsplanung: Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung
 Gez.:
 Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Südwesppresse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)
 Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom bis

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwesppresse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)
 Veröffentlichung in der Südwesppresse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)

In Kraft getreten am Ulm, den Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
 Gez.:
 Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am
 Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2



Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2

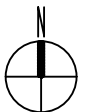
Vorhaben und Erschließungspläne

2. Untergeschoss M 1:500

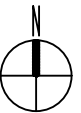
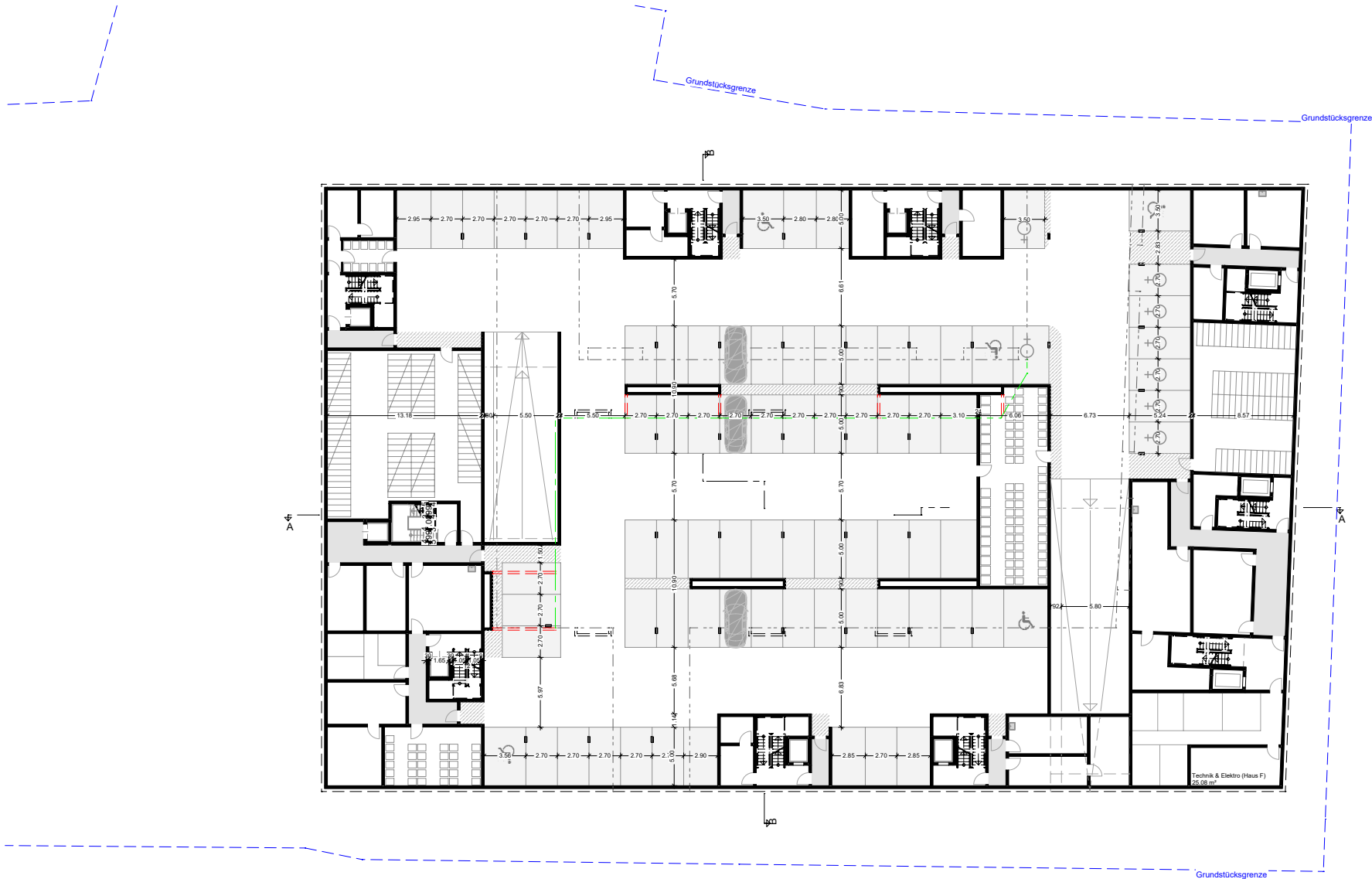
Stand 14.02.2020

Seidel:Architekten

munk
BAUEN & WOHNEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2



Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2

Vorhaben und Erschließungspläne

1. Untergeschoss 1:500

Stand 14.02.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2



Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2

Erdgeschoss (Variante Kita) 1:500

Vorhaben und Erschließungspläne

Stand 14.02.2020

Seidel:Architekten

munk
BAUEN & WOHNEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2



Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2

Erdgeschoss (Variante Gewerbe) 1:500

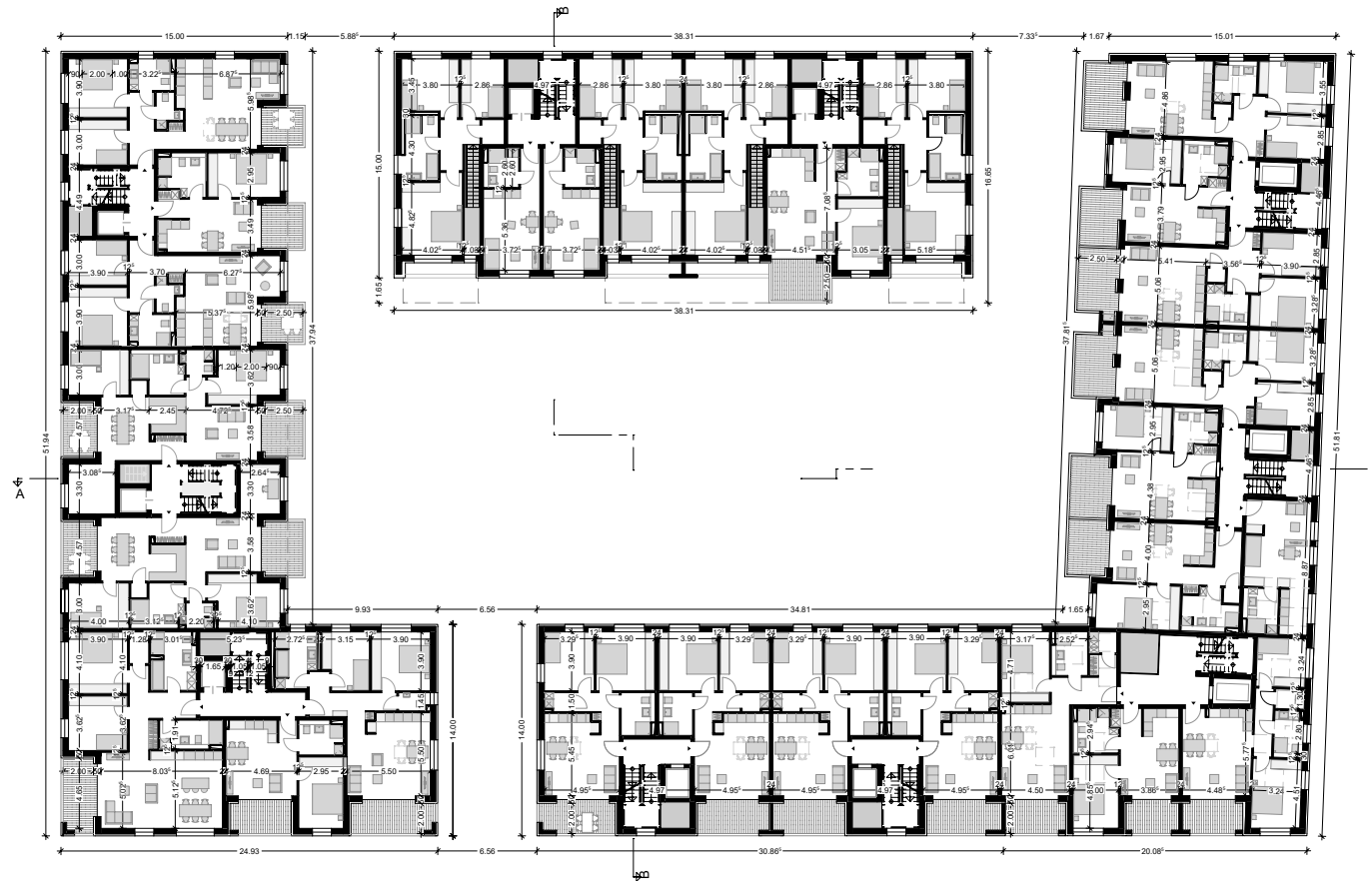
Vorhaben und Erschließungspläne

Stand 14.02.2020

Seidel:Architekten

munk
BAUEN & WOHNEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2



Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2

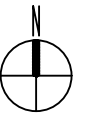
Vorhaben und Erschließungspläne

1. Obergeschoss 1:500

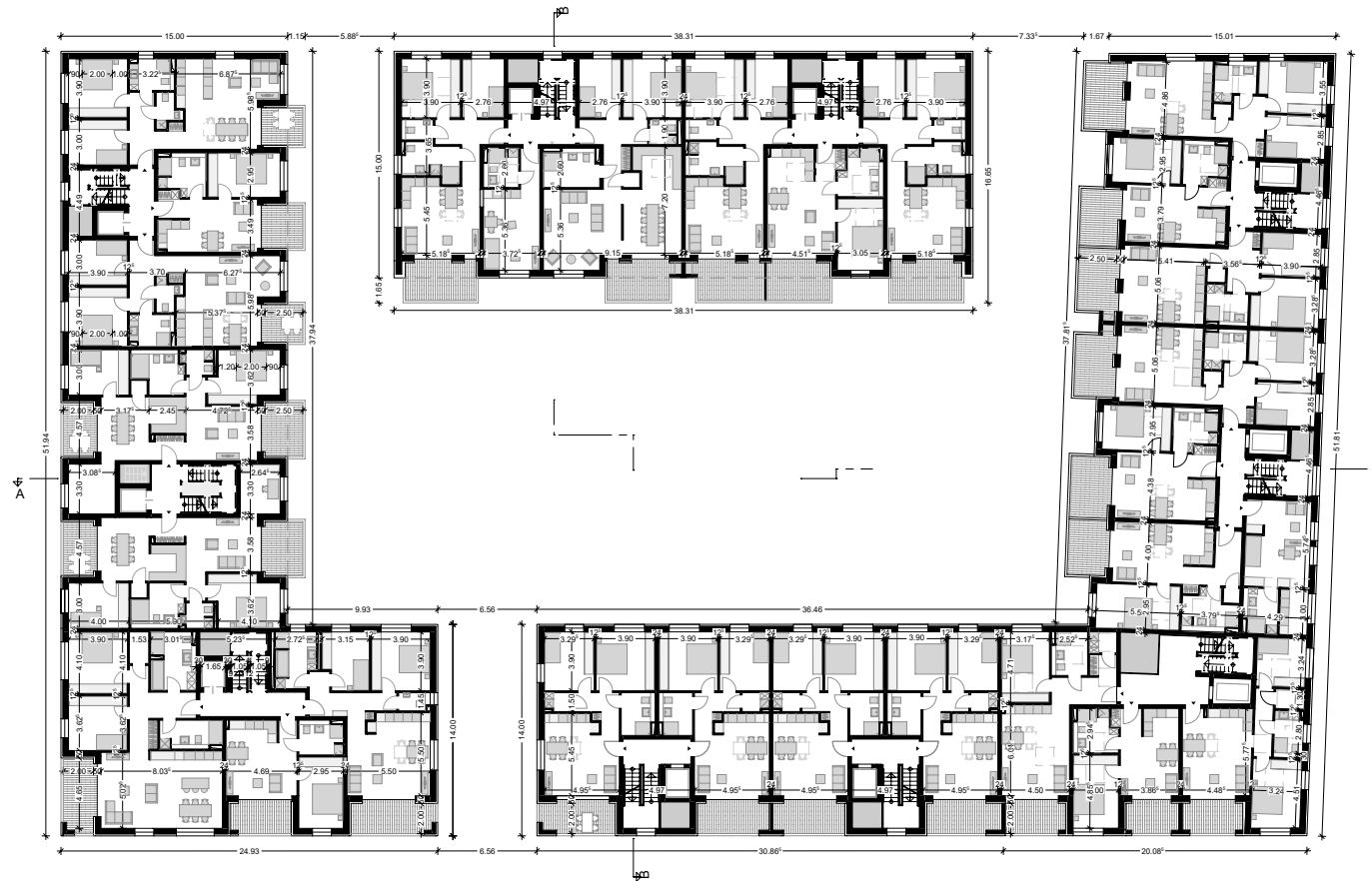
Stand 14.02.2020

Seidel:Architekten

munk
BAUEN & WOHNEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2



Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2

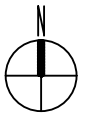
Vorhaben und Erschließungspläne

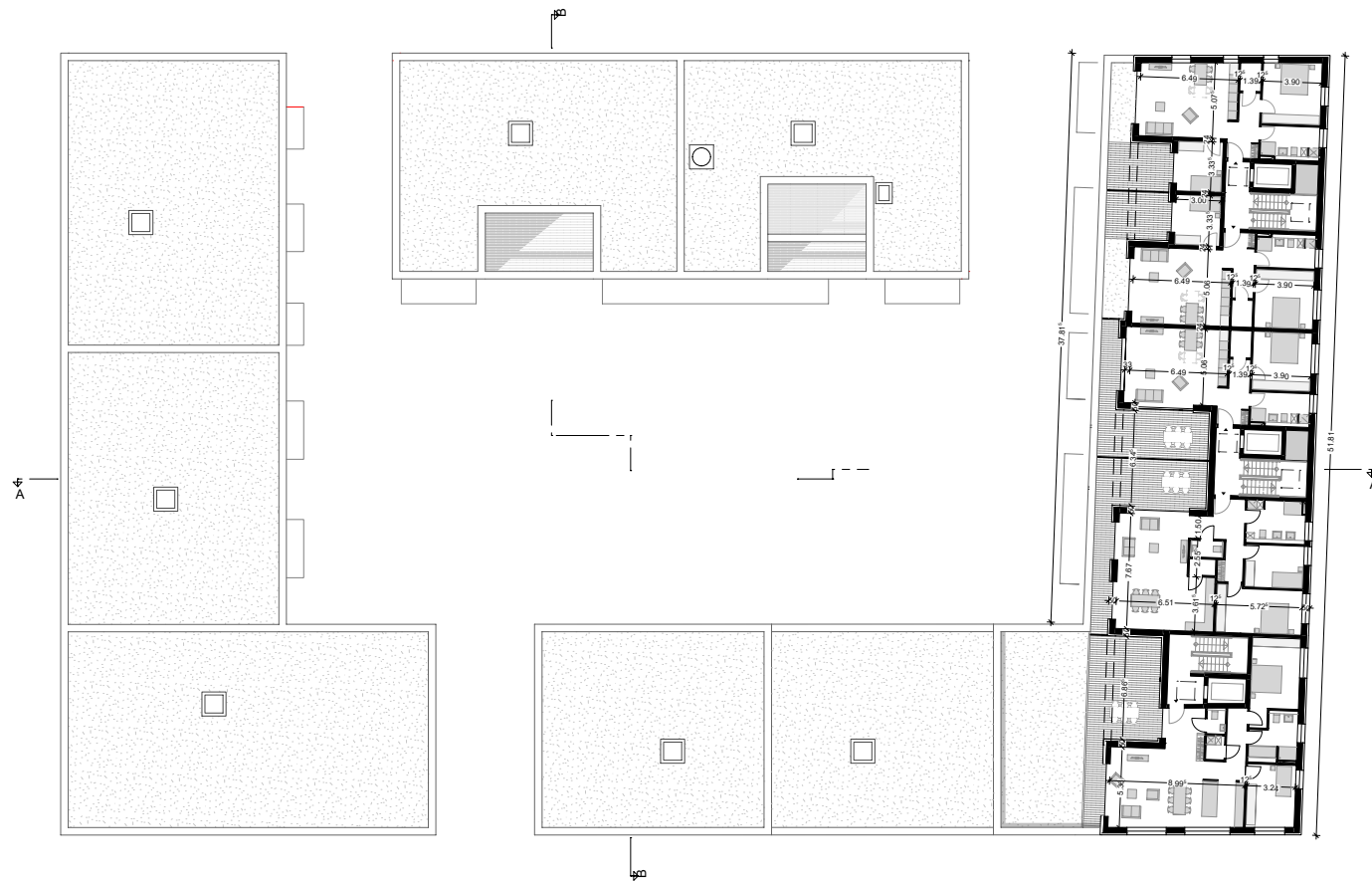
2 & 3 Obergeschoss 1:500

Stand 14.02.2020

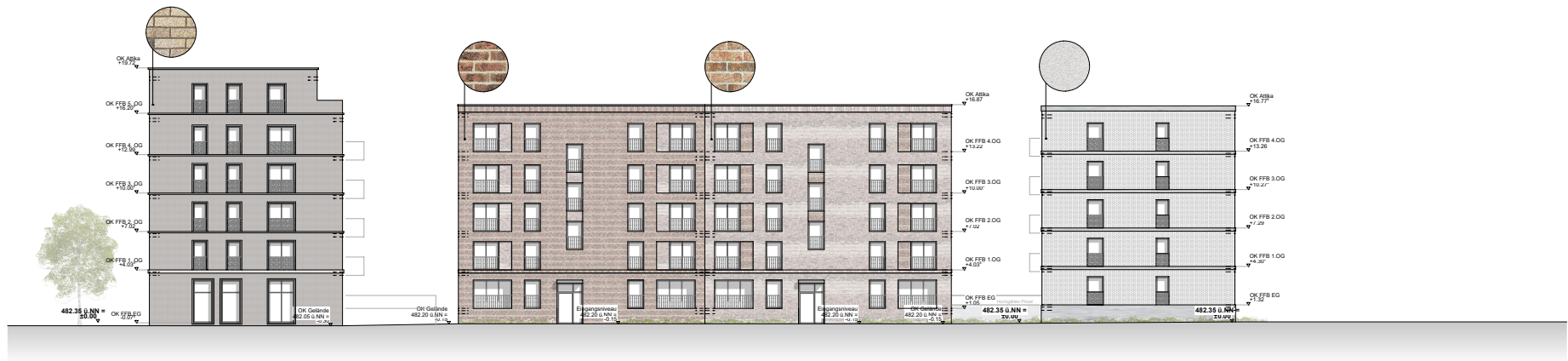
Seidel:Architekten

munk
BAUEN & WOHNEN

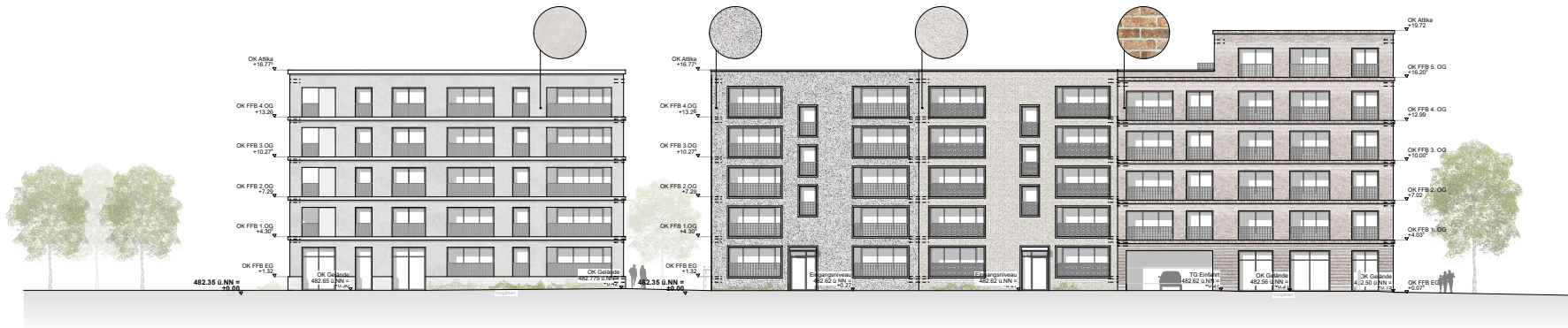




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2



Ansicht Nord (Straßenseite)



Ansicht Süden (Straßenseite)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2



Ansicht West (Straßenseite)



Ansicht Ost (Straßenseite)

Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2

Vorhaben und Erschließungspläne

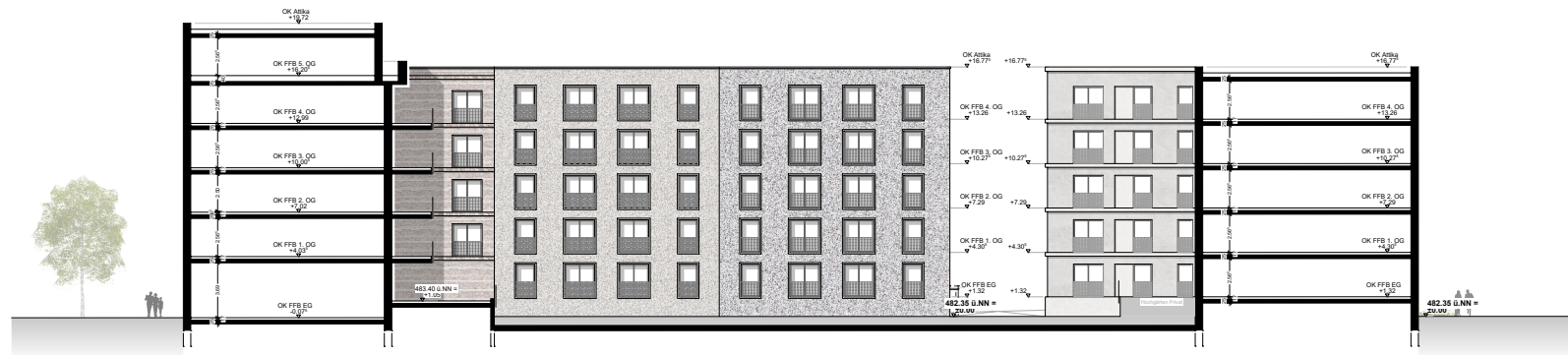
Ansichten 1:500

Stand 14.02.2020

munk
BAUEN & WOHNEN

Seidel:Architekten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2



Ansicht Nord (Innenhof)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2



Ansicht Süd (Innenhof)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2



Ansicht West (Innenhof)



Ansicht West



Ansicht Ost (Innenhof)



Ansicht Ost

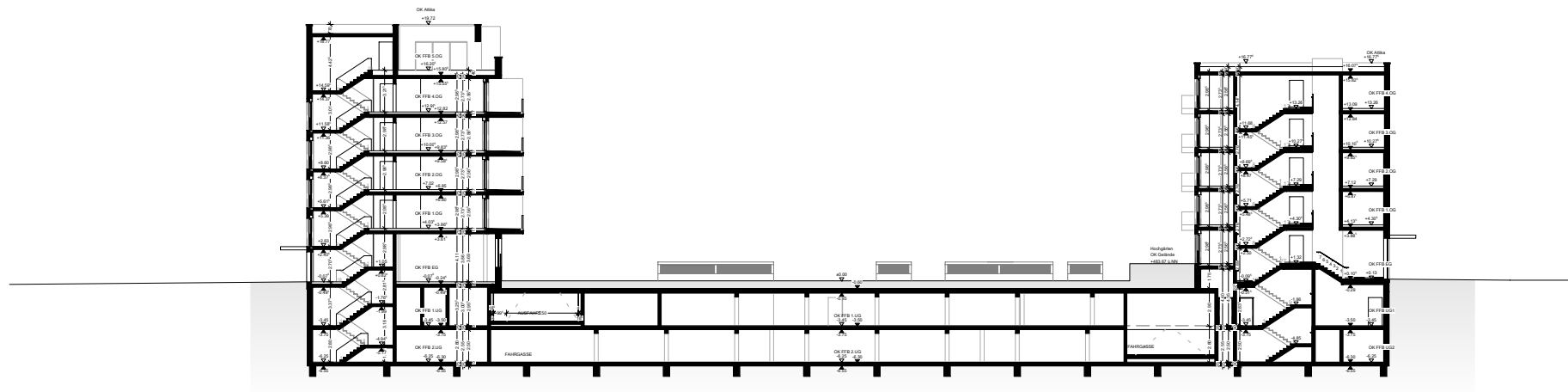
Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2

Vorhaben und Erschließungspläne

Ansichten 1:500

Stand 14.02.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2



Schnitt A-A

Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2

Vorhaben und Erschließungspläne

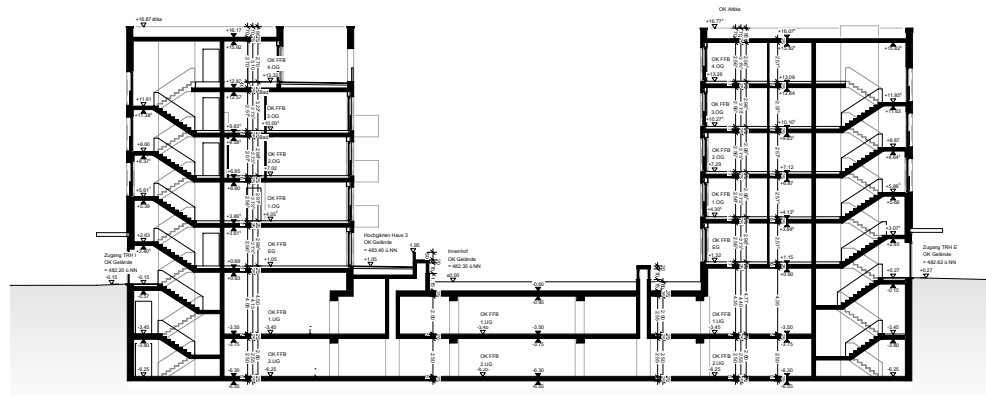
Schnitt 1:500

Stand 14.02.2020

munk
BAUEN & WOHNEN

Seidel:Architekten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2



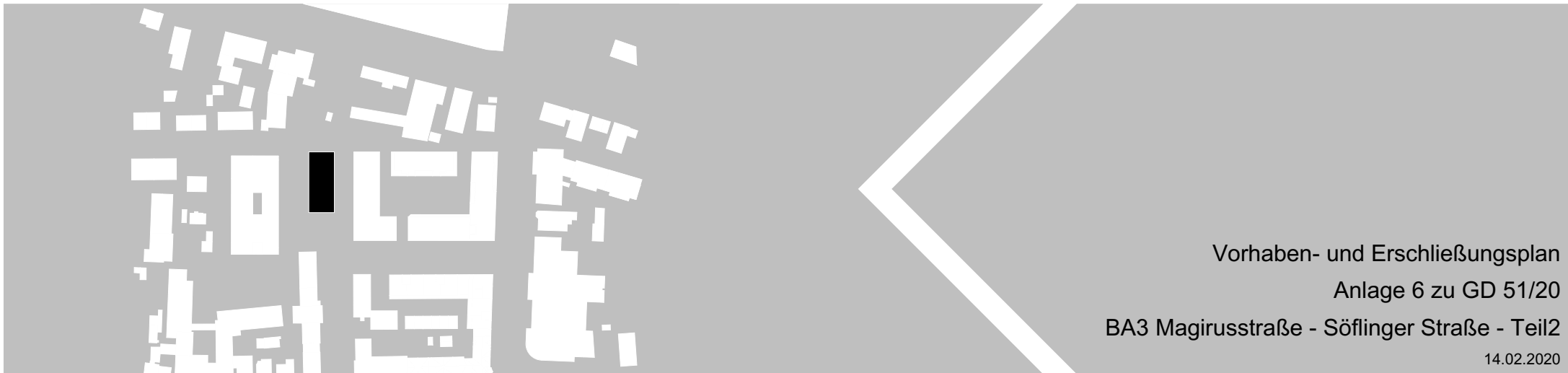
Schnitt B-B

Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2

Vorhaben und Erschließungspläne

Schnitt 1:500

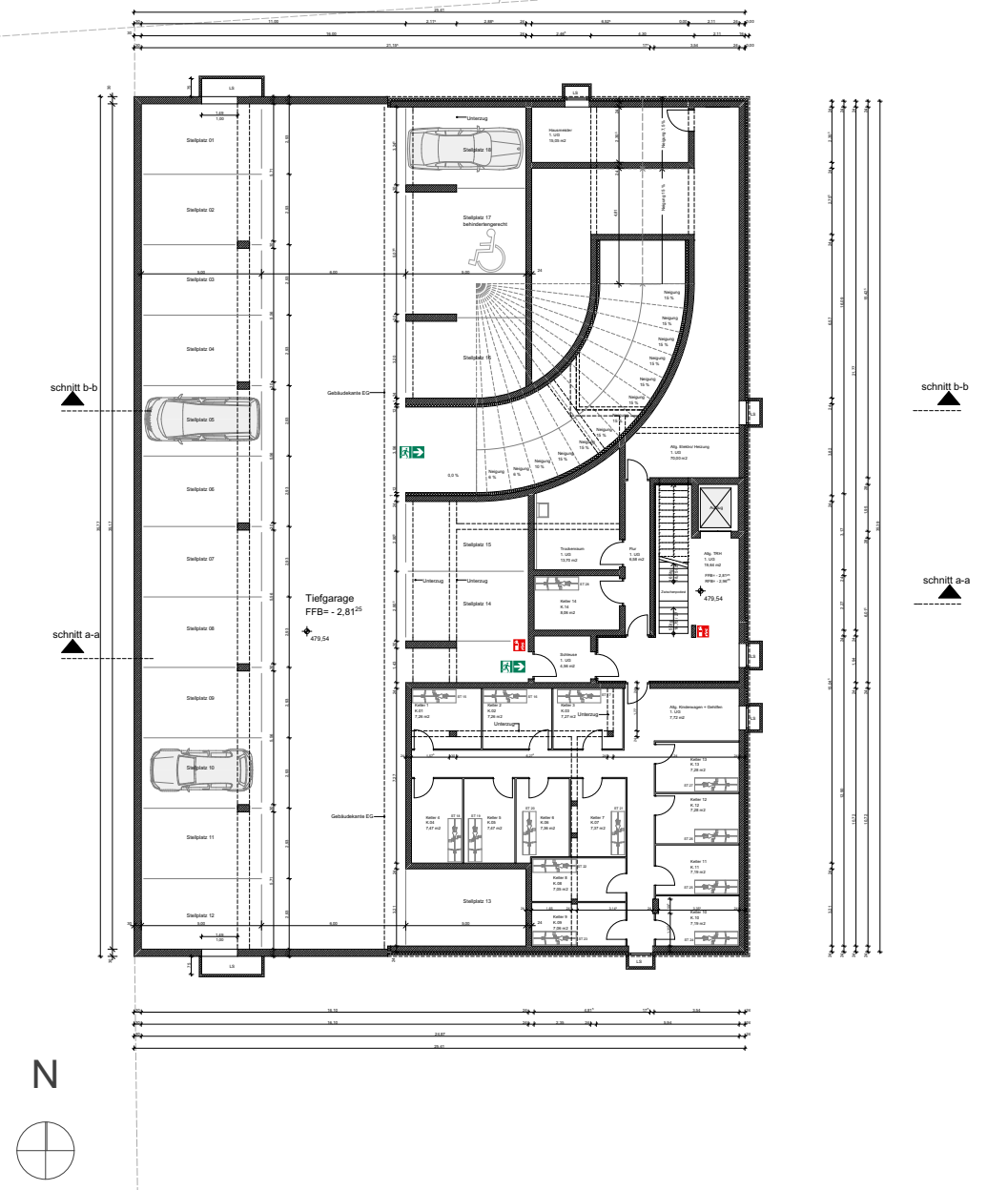
Stand 14.02.2020



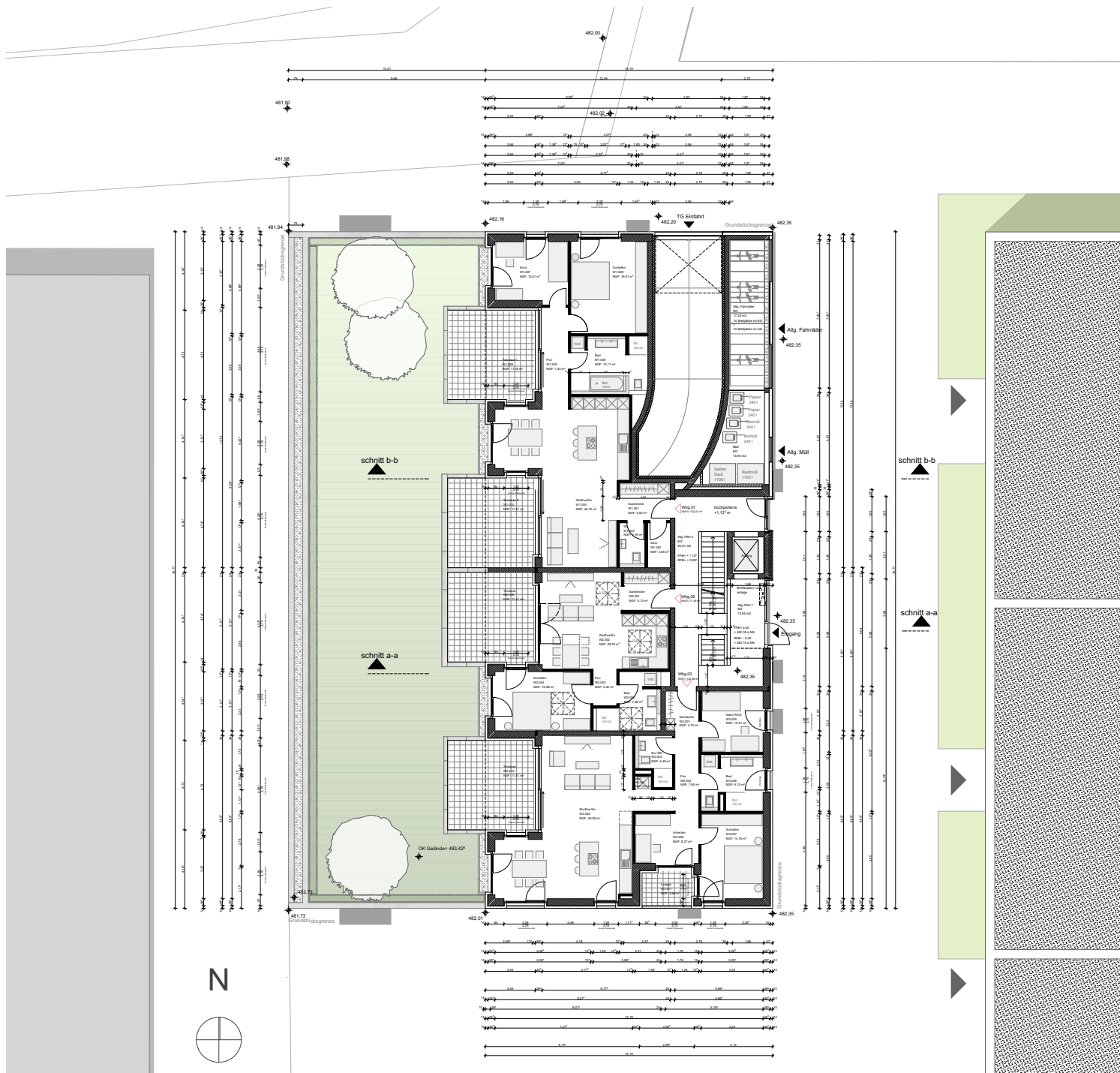
Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 6 zu GD 51/20
BA3 Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil2

14.02.2020

Vorhaben- und Erschließungsplan
 BA3 Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2



Vorhaben- und Erschließungsplan
 BA3 Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2

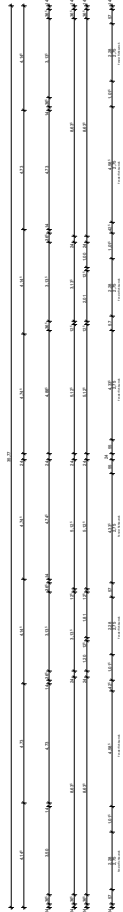
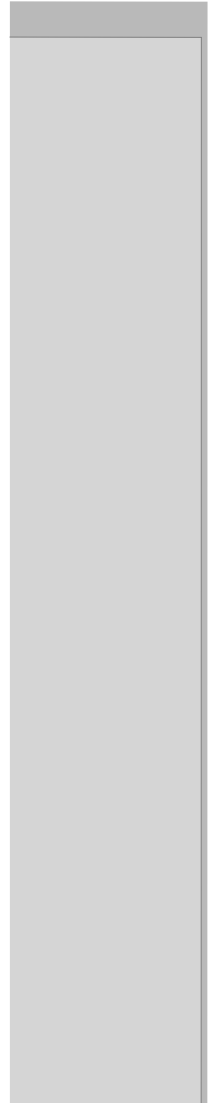


grundriss erdgeschoss | maßstab 1:300

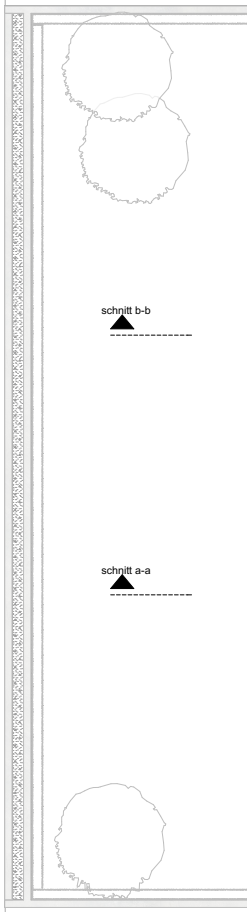
hochstrasser.architekten bda dwb 14.02.2020

hochstrasser.architekten bda dwb

Vorhaben- und Erschließungsplan
 BA3 Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2

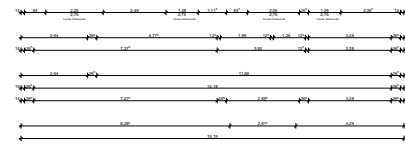
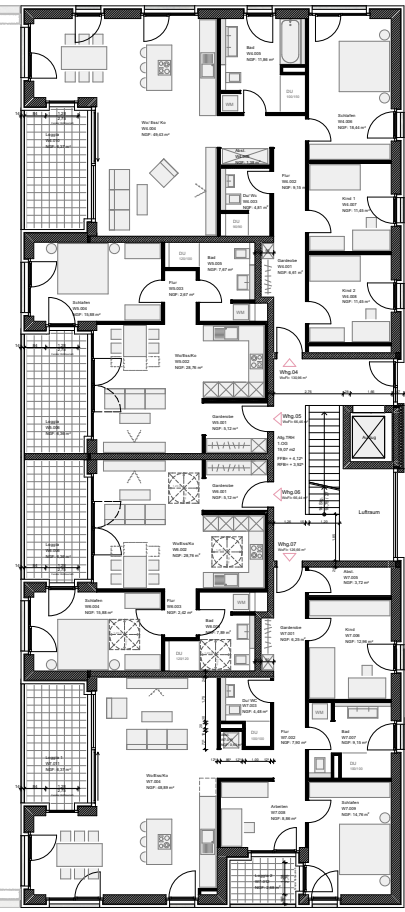
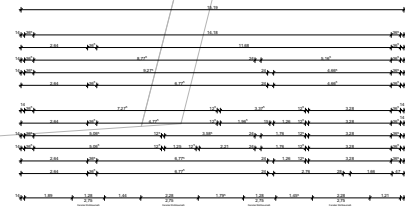


N



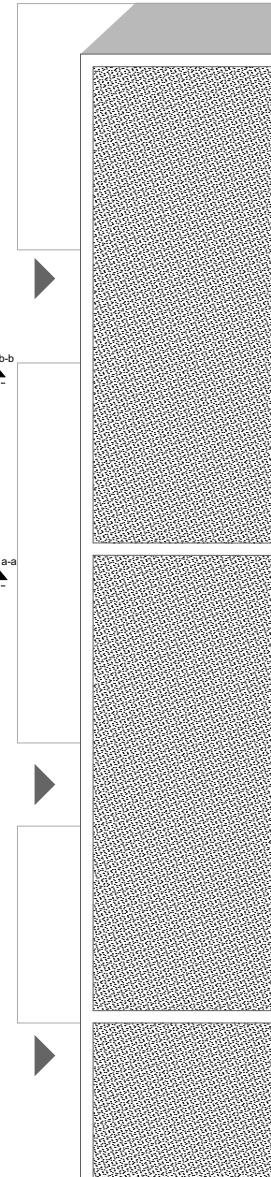
schnitt b-b

schnitt a-a



schnitt b-b

schnitt a-a



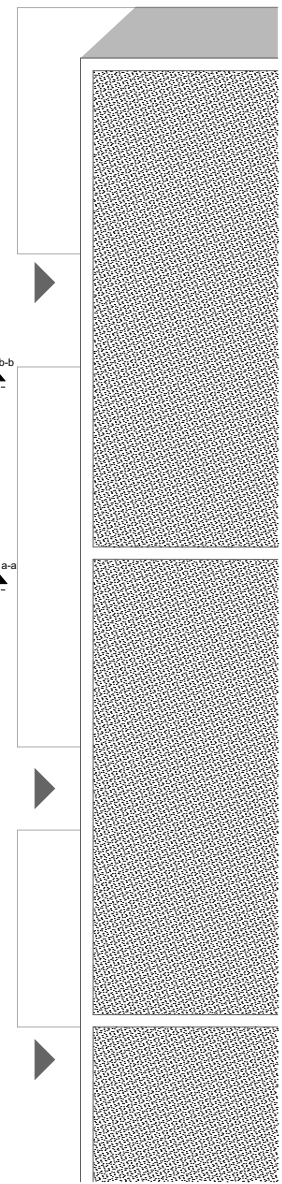
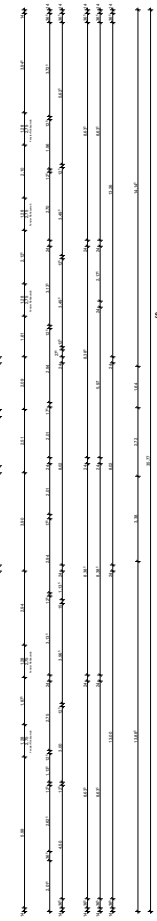
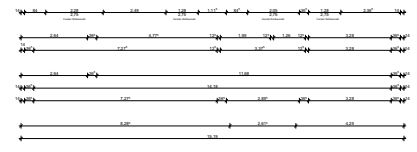
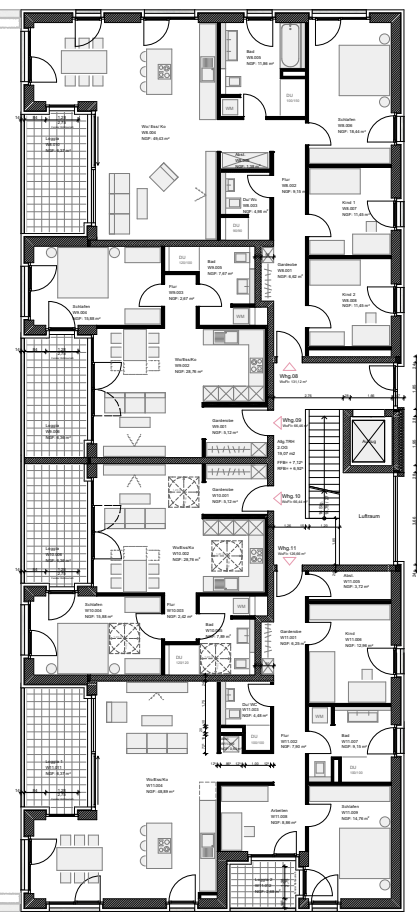
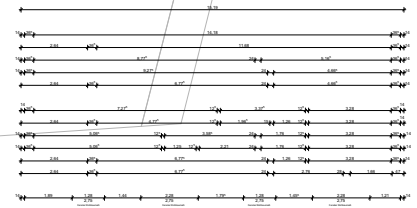
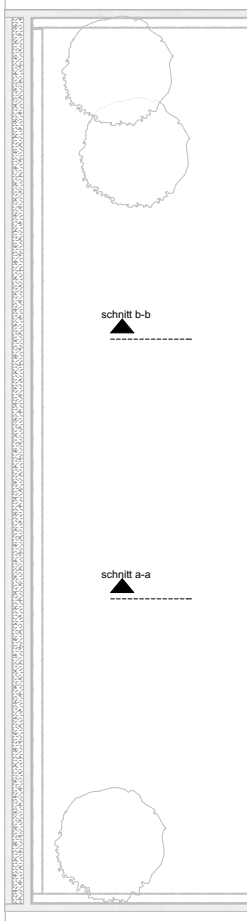
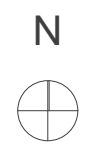
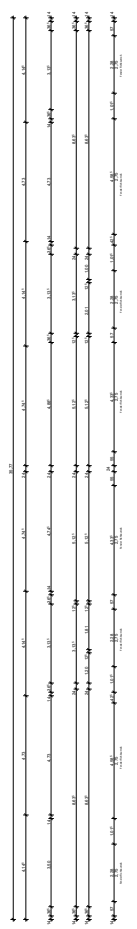
grundriss 1.obergeschoss | maßstab 1:300

hochstrasser.architekten bda dwb

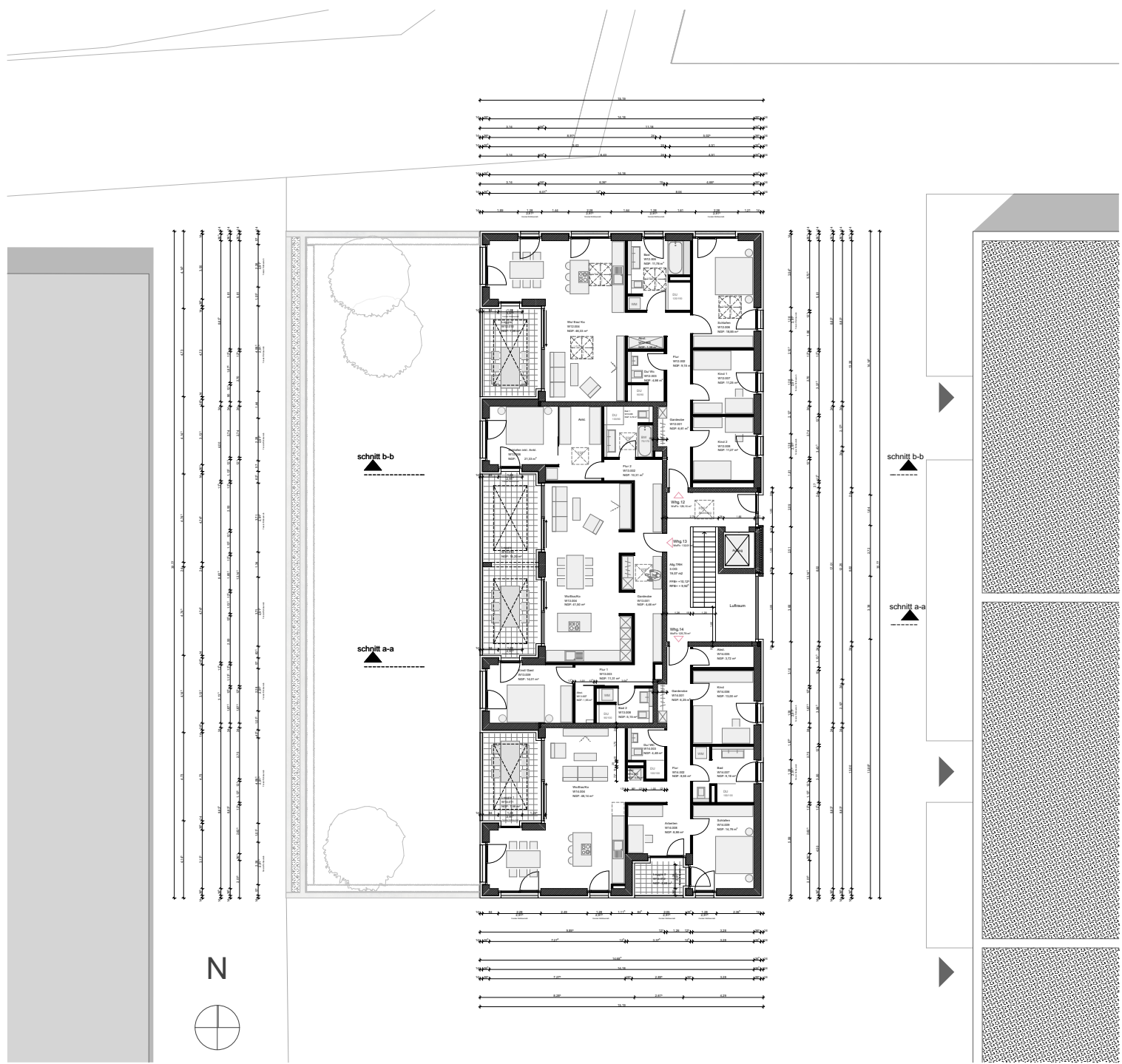
14.02.2020

hochstrasser.architekten bda dwb

Vorhaben- und Erschließungsplan
 BA3 Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2



Vorhaben- und Erschließungsplan
 BA3 Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2

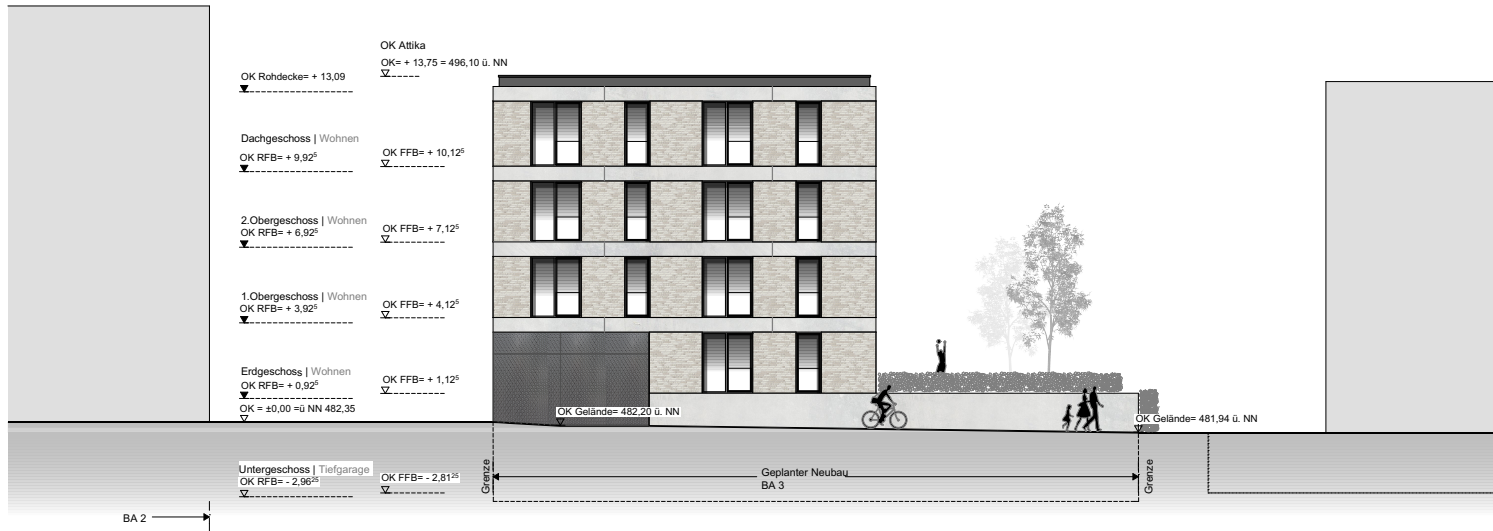


grundriss dachgeschoss | maßstab 1:300

hochstrasser.architekten bda dwb 14.02.2020

hochstrasser.architekten bda dwb

Vorhaben- und Erschließungsplan
BA3 Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2



ansicht nord | maßstab 1:300



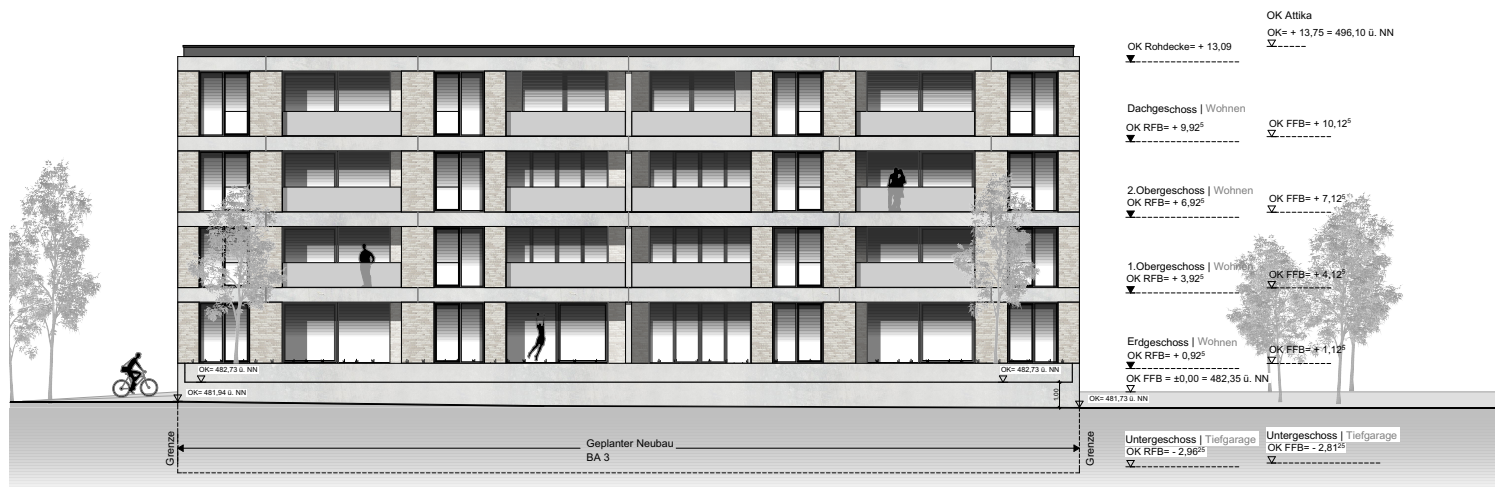
ansicht süd | maßstab 1:300

ansicht nord + ansicht süd | maßstab 1:300

Vorhaben- und Erschließungsplan BA3 Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2



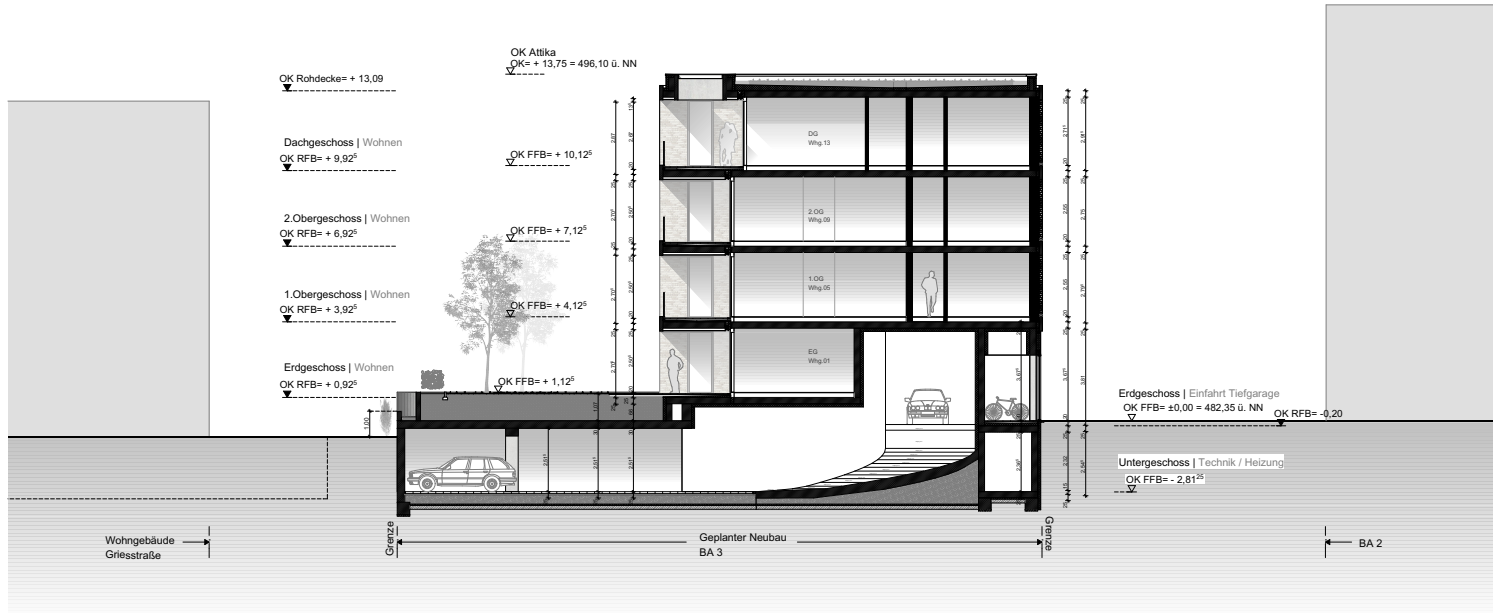
ansicht ost | maßstab 1:300



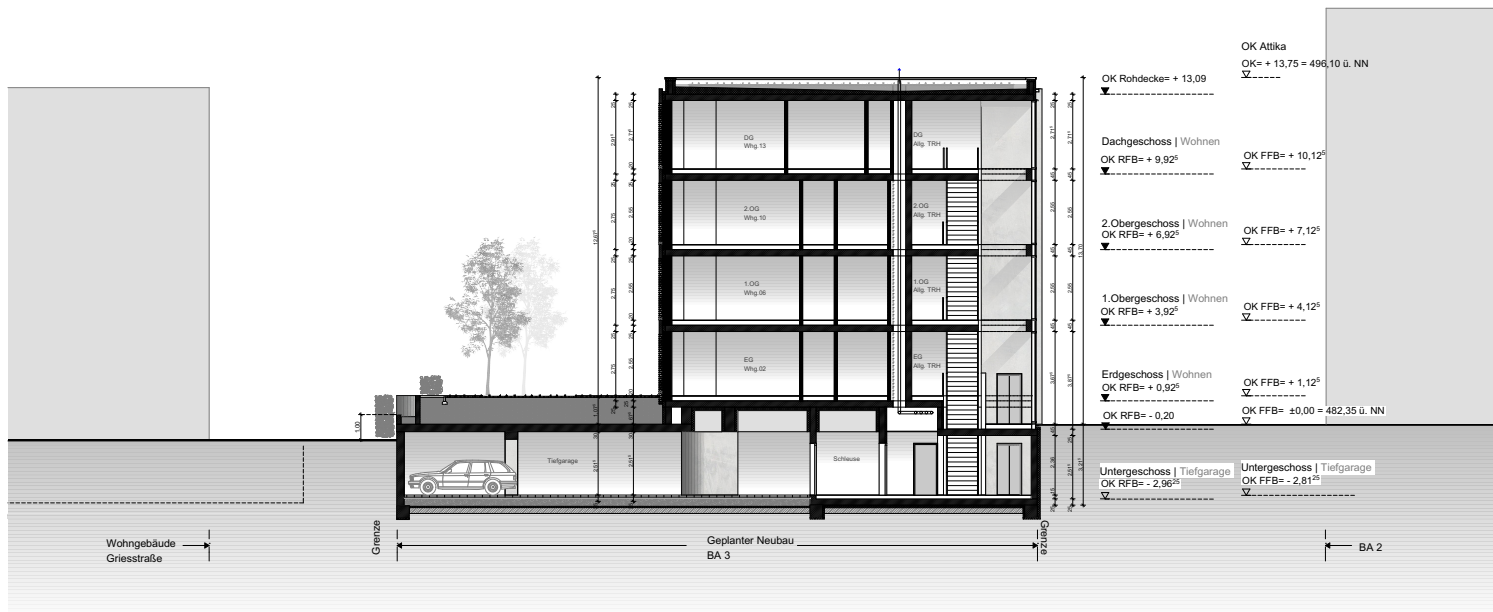
ansicht west | maßstab 1:300

ansicht ost+ ansicht west | maßstab 1:300

Vorhaben- und Erschließungsplan
BA3 Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2

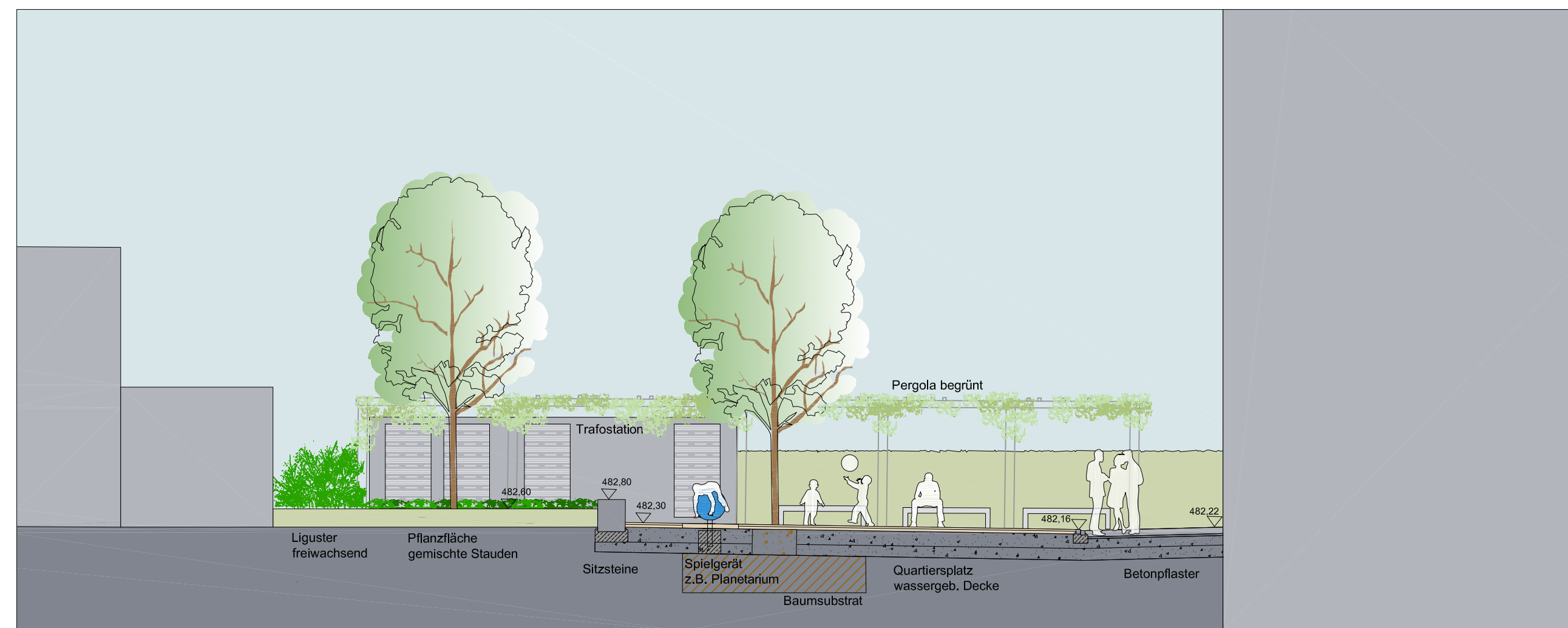


schnitt a-a | maßstab 1:300



schnitt b-b | maßstab 1:300

schnitt a-a + schnitt b-b | maßstab 1:300



Schnittansicht A - A, M 1:100



Schnittansicht B - B, M 1:100



Grundriss M 1:200

- Legende
- Pflasterfläche
 - wassergebundene Wegdecke
 - Feuerwehrtürstift
 - provisorischer Gebäudeanschluss
 - Pflanzflächen
 - Rasenflächen
 - Bäume Bestand / Nachbargrundstück
 - Bäume Planung
 - Sträucher
 - Hecken Bestand / Nachbargrundstück
 - Hecken Planung
 - Höhen Bestand
 - Höhen Planung
 - Mastleuchte
 - Lichtschacht



Planeterium
Kugeldurchmesser 40-65 cm
bunt, schwingend, drehend

Prof. Arno S. Schmid
Manfred Rauh

Bauherr Munk Bauen und Wohnen
Stadt Ulm

Projekt Quartier 20.18
BA2, BA3, Öffentlicher Raum

PlanNr. 19 / 17 / 04
Planinhalt Freianlagen
Freiflächenplan

Maßstab 1:200
Datum 14.02.2020
Bearbeiter Rauh / Denkinger

Prof. Arno S. Schmid
Manfred Rauh
Landschaftsarchitekten GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm
Telefon 07 31 98 09 94-10
Telefax 07 31 98 09 94-15
info@schmid-rauh.de
www.schmid-rauh.de

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:

Bürgschaftsurkunde

Bürgschaft für Mängelansprüche

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 Erfüllung der Mängelansprüche 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: _____

265/1

252

260/1

481.91

ca. 45.00 m²

257/8



9.00

482.16

5.30

262

481.83

TG/UG

BA 2

TG/UG

ca. 1812 m²

258/3

BA 3

TG/UG



481.96

258/2

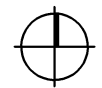
482.10

482.26

TG/UG

Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2

- An die Stadt zu übertragende Fläche
- Provisorium auf privatem Grund 260/1
- Geltungsbereich Bebauungsplan 160/112



Maßstab: 1:500

14.02.2020

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

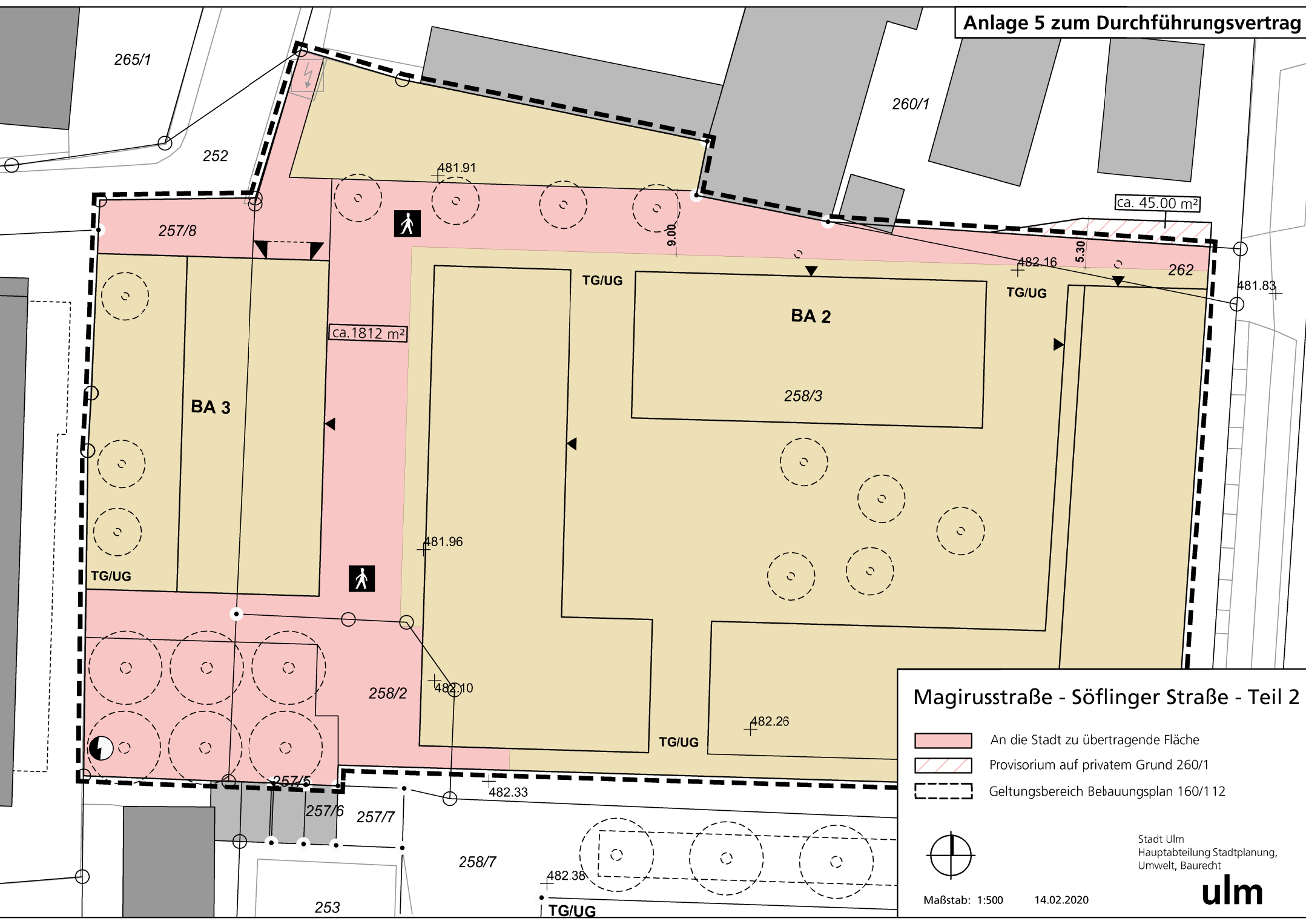


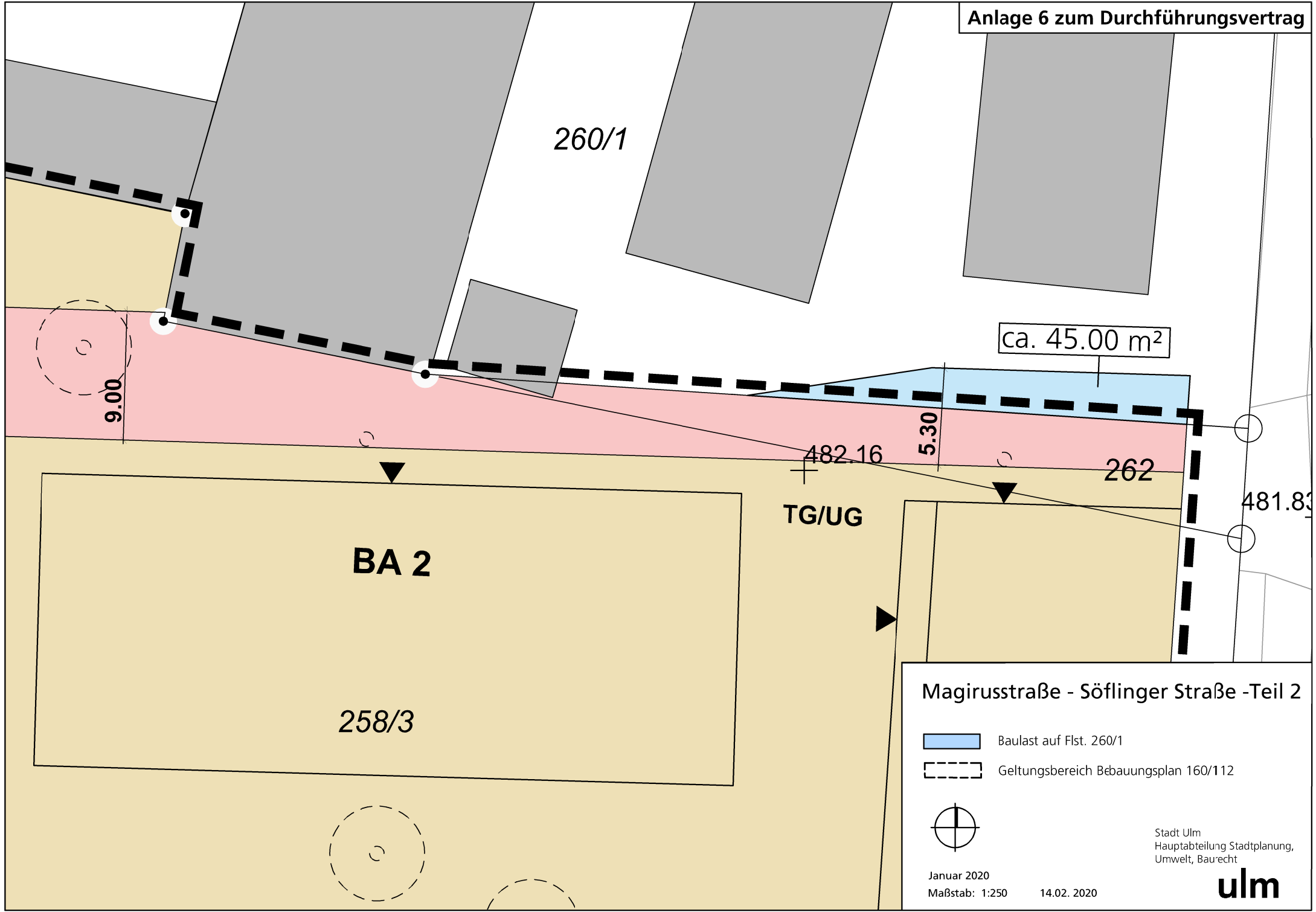
253

258/7



482.38

TG/UG





Magirusstraße - Söflinger Straße -Teil 2

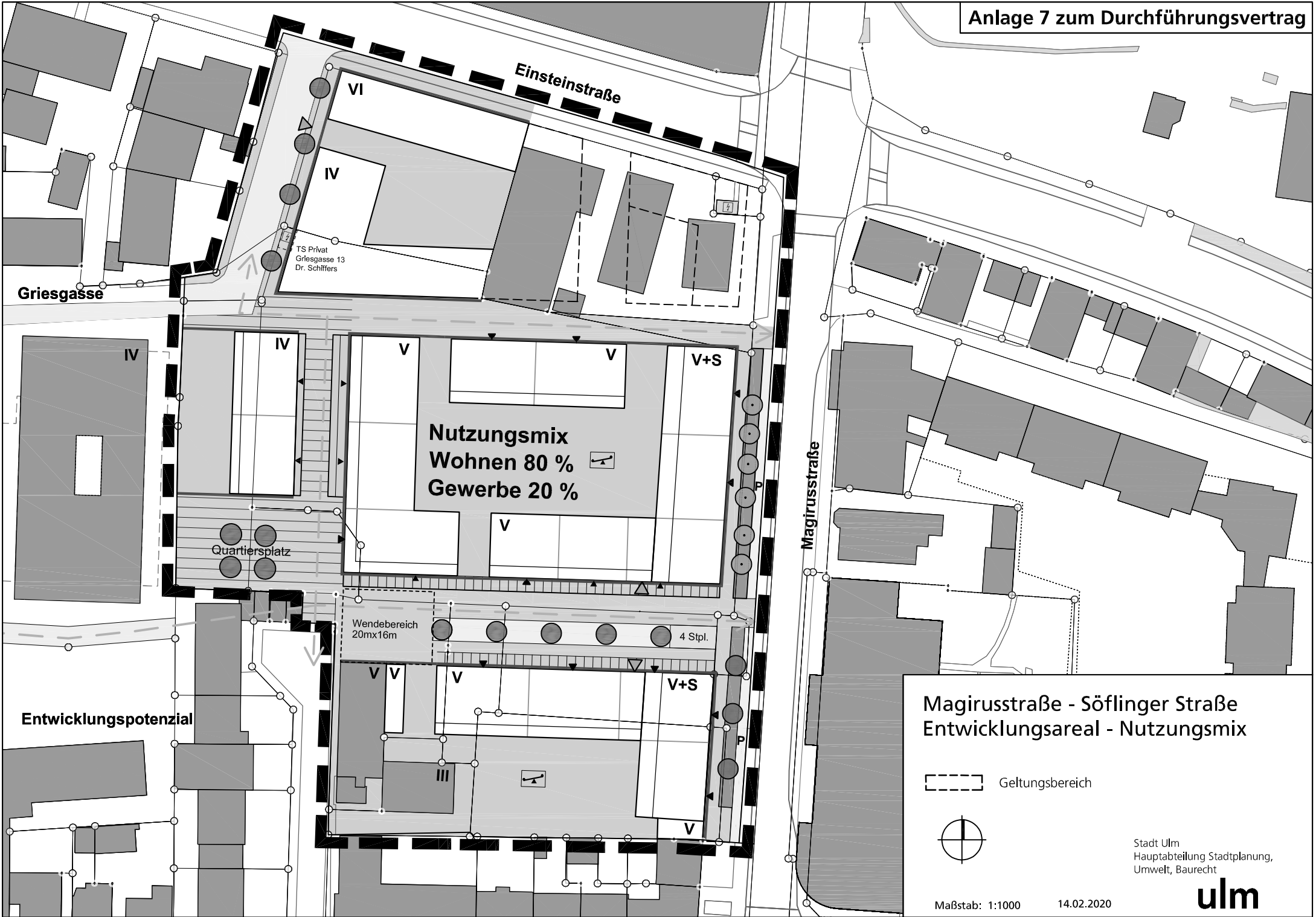
-  Baulast auf Flst. 260/1
-  Geltungsbereich Bebauungsplan 160/112



Januar 2020
Maßstab: 1:250 14.02. 2020

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht





Griesgasse

Einsteinstraße

Magirusstraße

TS Privat
Griesgasse 13
Dr. Schiffers

Nutzungsmix
Wohnen 80 %
Gewerbe 20 %

Quartiersplatz

Wendebereich
20mx16m

4 Stpl.

Entwicklungspotenzial

Magirusstraße - Söflinger Straße
Entwicklungsareal - Nutzungsmix

 Geltungsbereich



Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

ulm

Maßstab: 1:1000

14.02.2020

Stadt Ulm
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Abteilung Verwaltung, Haushalt, Wohnen
Münchner Str. 2, 89073 Ulm
Telefon 0731/161-6074
Email wbs@ulm.de

Sprechzeiten:
Mo.-Fr.: 8:00 Uhr - 12:00 Uhr
Do.: 14:00 Uhr - 17:00 Uhr
(Ende Beratungszeit 11:45 Uhr, bzw. 16:45 Uhr)

Merkblatt zur Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines in Bezug auf die "Zweite Neufassung der Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete vom 11.05.2017"

1. vollständig ausgefüllter Antrag mit Nennung aller Personen inklusive Geburtsdaten (Kopie des Mutterpasses bei Schwangeren) und Staatsangehörigkeit sowie die Angabe des vollständigen Einkommens. **Bitte beachten: Bearbeitungsdauer 7 bis 14 Tage!**
2. Einkommensnachweise vollständig von allen Personen vorlegen z.B.:
 - Verdienstbescheinigung vom Arbeitgeber ausgefüllt bei Arbeitseinkommen und geringfügiger Beschäftigung
 - Aktuelle Rentenbescheide
 - Aktueller Bescheid über das Arbeitslosengeld I
 - Aktueller Bescheid über die Transferleistungen (z.B. Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)
 - Nachweise über Unterhalt, Elterngeld oder Erziehungsgeld
 -
3. sonstige Nachweise:
 - Ausweis/ Pass
bei Personen, welche nicht die EU-Staatsangehörigkeit besitzen, Aufenthaltstitel vorlegen (mind. 1 Jahr)
 - Schwerbehindertenausweis
 - Schulbescheinigung für Kinder ab 15 Jahre
 -
5. Einkommensgrenzen/Wohnungsgröße
Das Jahreseinkommen setzt sich aus dem Brutto-Jahreseinkommen aller zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder zusammen. Hierbei sind Unterhaltszahlungen, Kindergeld, Erziehungsgeld und Elterngeld anrechnungsfrei.
Abzugsfähig vom Bruttoeinkommen sind lediglich Werbungskosten die zur Sicherung der Einnahmen anfallen.

Die nachstehende Übersicht zeigt, die sich je nach Haushaltsgröße ergebende Wohnungsgröße und Einkommensgrenze (Jahresbruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten).

Personen	Einkommensgrenze	Wohnungsgröße
1	49.300 €	45m ² mit bis zu 2 Zi.
2	49.300 €	60m ² mit bis zu 3 Zi.
3	58.300 €	75m ² mit bis zu 4 Zi.
4	67.300 €	90m ² mit bis zu 5 Zi.
5	76.300 €	105m ² mit bis zu 6 Zi.
6	85.300 €	120m ² mit bis zu 7 Zi.

Eine Überschreitung der genannten Wohnflächen um bis zu fünf Quadratmeter ist zulässig.

Wird eine Wohnung bezogen, die barrierefrei nach der jeweils geltenden DIN ist, ohne zugleich rollstuhlgerecht zu sein, erhöht sich die unter Wohnungsgröße und jeweiligen Haushaltsgröße genannte Wohnfläche bei gleich bleibender Anzahl von Wohnräumen um 15 m², dies gilt nicht für Seniorenmietwohnungen.

Die Einkommensgrenzen sind einzuhalten um einen Wohnberechtigungsschein für öffentlich geförderte Wohnungen zu erhalten.

Alle Informationen und Antragsformulare sind auch im Internet auf der Homepage der Stadtverwaltung Ulm unter www.ulm.de hinterlegt.