
**Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

„Lise-Meitner-Straße 3/1“

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

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

und

**Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH
Neue Straße 100
89073 Ulm
Vertreten durch Herrn Dr. Frank Pinsler**

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

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lise-Meitner-Straße 3/1" ist das Projekt der Ulmer Wohn- und Siedlungsgesellschaft (UWS) zum Neubau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Flurstück Nr. 6400/11 der Gemarkung Ulm, Flur Eselsberg.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf der derzeit durch Stellplätze genutzten Fläche des Baugrundstücks ein Bürogebäude zu errichten.

Geplant ist hierbei ein 4-geschossiger Baukörper in Verlängerung der bestehenden Bauflucht des Gebäudes „Lise-Meitner-Straße 7/2“, welcher im westlichen Bereich des Gebäudes zur städtebaulichen Akzentuierung mit 6-Geschossen vorgesehen ist.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan stimmen die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des Baugrundstückes überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Die Vorhabenträgerin hat einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadt erarbeitet. Es ist geplant, die Baumaßnahme nach Inkrafttreten der Satzung und der Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

Die Vertragsparteien schließen hierzu folgenden Vertrag:

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Ulmer Wohn- und Siedlungsgesellschaft mbH, Neue Straße 100, 89073 Ulm, entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lise-Meitner-Straße 3/1" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Lise-Meitner-Straße 3/1", Plan Nr. 154 /12 (Anlage 1)

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lise-Meiter-Straße 3/1", Plan Nr. 154/12 vom 31.03.2020 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Architekturbüros Rapp vom 26.04.2019 (Anlagen 5.1 – 5.7)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft den Neubau eines Bürogebäudes.
Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.
- (2) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung), wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 3 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertigstellen, spätestens bis zum 31.12.2024.

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

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

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB.

Ihr ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben kann oder vom Vertrag zurücktreten kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Frist gefährdet ist.

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

Teil III Erschließung

§ 5 Eingriffe in die Erschließungsanlagen

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

Teil IV Besondere Regelungen

§ 6 Gestaltung der baulichen Anlagen

Der Vorhabenträger beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro (Architekturbüro Rapp, Ulm) mit der weiteren Planung (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm die künstlerische Oberleitung für die nicht beauftragten Leistungsphasen sowie die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails, um die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicherzustellen.

§ 7 Anforderungen an den Denkmalschutz, Naturschutz/ Artenschutz, Bodenschutz

Denkmalschutz

Es wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gern. § 2 DSchG) zu rechnen ist.

Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Das Regierungspräsidium weist

darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Naturschutz/Artenschutz

Des Weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung folgender natur- und artenschutzrechtlicher Forderungen (als Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) in Abstimmung mit der Stadt, untere Naturschutzbehörde:

Gehölzentfernungen sind grundsätzlich nur außerhalb der Vegetationszeit, also vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig bzw. auch vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Wo möglich sind Gehölze unbedingt zu erhalten (Lebensraum für Tiere).

An geeigneten Stellen innerhalb des Vorhabengebietes sind künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen. Dies gilt auch bzgl. erforderlicher Ersatzquartiere an Gehölzen - soweit noch vorhanden. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Hierzu kann bei der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ein Förderantrag gestellt und weitere Beratung eingeholt werden. Die Kosten von Quartier-/Nisthilfen werden zu 100 % gefördert. Die Kosten für Einbau bzw. Aufhängung werden zu 80 % gefördert. Die Förderobergrenze je Gebäude liegt bei 500,- €. Weitere Informationen sind auch unter www.ulm.de (Suchbegriff: Nisthilfen) erhältlich.

Es ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung vorzusehen. Die Tätigkeit der ökologischen Baubegleitung muss insbesondere die fachliche Begleitung und Überwachung der Natur-/Artenschutzbelange umfassen. Weiterhin bestehen u.a. auch Informations- und Dokumentationsaufgaben gegenüber der unteren Naturschutzbehörde sowie ist eine gemeinsame Schlussabnahme erforderlich. Die ökologische Baubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde namentlich bekannt zu geben.

Auch den grünordnerischen Festsetzungen kommt eine besondere Bedeutung für Natur- und Artenschutz zu. Es ist darauf hinzuwirken, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erstellt wird. Für Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. So- genannte "Steingartenflächen" sind zu vermeiden. Den Freiflächengestaltungsplan bitten wir in enger fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

Bodenschutz

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

Beweissicherung

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

Teil V Kostentragung

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

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 9 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Lise-Meitner-Straße 3/1", Plan Nr. 154/12 (Anlage 1) vom 31.03.2020 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 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.

§ 11 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 Gesamtschuldnerin 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.

§ 12 Wechsel der Vorhabenträgerin, Veräußerung von Vertragsgrundstücken

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Wechsel des Vorhabenträgers gefährdet ist. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass dies insbesondere bei Zweifeln an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines neuen Vorhabenträgers der Fall ist.
- (2) Die Vorhabenträgerin kann im Vertragsgebiet liegende Grundstücke vor der Erfüllung ihrer Durchführungsverpflichtung (§4) nur mit Zustimmung der Stadt veräußern. Die Stadt wird die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, namentlich bei einer Unterlassung der Weitergabepflichten (§ 23).

§ 13 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.

§ 14 Form, Ausfertigung

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

§ 15 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.

§ 16 Wirksamwerden

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

Ulm, ____ . ____ . ____

Ulm, ____ . ____ . ____

Für die Stadt Ulm

Für die Vorhabenträgerin

Carola Christ

Dr. Frank Pinsler