

---

---

Durchführungsvertrag zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Mulscherstraße – östlich des Forts Unterer Kuhberg“

---

---

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

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

und

Grundstücksgesellschaft Mulscherstraße 11 Ulm Burike-Cicek GbR  
Stuttgarter Straße 27  
89075 Ulm  
Vertreten durch Herrn Efkan Cicek

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

schließen folgenden Vertrag:

## **Präambel**

Auf dem Flurstück Nr. 6080, welches sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet, ist eine Wohnbebauung mit drei Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage geplant.

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, 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 Grundstücksgesellschaft Multscherstraße 11 Ulm Burike-Cicek GbR auf dem Flst. Nr. 6080 entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Multscherstraße – östlich des Forts Unterer Kuhberg" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 6080 der Vorhabenträgerin sowie die Flurstücke 6080/7 und 6080/8 der Stadt Ulm sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 6067 (Multscherstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
- (3) Das Vertragsgebiet entspricht dem Flst. Nr. 6080.

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
  1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Multscherstraße – östlich des Forts Unterer Kuhberg", Plan Nr. 146.45 vom 04.10.2021 (Anlage 1)
  2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Perspektiven) des Architekturbüros Aschoff, Ulm vom 04.10.2021 (Anlage 2)
  3. Übersichtsplan mit Regelungen zum Ausbau des Wendehammerbereiches der Multscherstraße und der Flächen Flst. Nr. 6080/ und 6080/8 (Anlage 3).
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

## **Teil II – Vorhaben**

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

- (1) Das Neubauvorhaben mit drei Mehrfamilienhäusern ist gemäß Anlage 2 mit insgesamt ca. 35 Wohneinheiten vorgesehen. Die beiden südwestlich situierten Baukörper werden mit jeweils vier Vollgeschossen ausgebildet. Das nordöstlich gelegene Gebäude erhält eine Höhenstaffelung mit einem höheren Gebäudeteil mit fünf Vollgeschossen als Entree im Bereich der Multscherstraße und mit vier Vollgeschossen nach Südosten in Richtung Bleidornkaserne. Eine Differenzierung der nordöstlichen Fassade in der Höhenstaffelung zum nordöstlichen Nachbargrundstück schafft einen moderaten Übergang zu der dort geplanten Neubebauung. Die Baukörper sind mit Flachfächern und einer extensiven Dachbegrünung geplant. Das Vorhabengrundstück liegt höhenmäßig auf Straßenniveau der angrenzenden Multscherstraße. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt liegt im nordöstlichen Bereich des Grundstücks. Die notwendigen Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.  
Die Anordnung der drei Gebäude ermöglicht einen Wohninnenhof mit privatgärtnerisch genutzten Freiflächen für die Erdgeschossbereiche, der sich nach Südwesten zu dem öffent-

lichen Grünraum hin öffnet. Gegenüber dem angrenzenden Bundeswehrgrundstück sieht der Entwurf eine Freitreppe mit Sitzstufen als gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsfläche vor.

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, Innenhofgestaltung und öffentliche Erschließungsanlagen), 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) Er wird innerhalb einer Frist von 9 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 30.12.2025.

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

Die vorstehend beschriebenen Durchführungsverpflichtungen können auf Antrag der Vorhabenträgerin verlängert werden, 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.  
Ihm ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben 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 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 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) Der Vorhabenträgerin obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung von Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden. Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.
- (4) 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.

### **Teil III Besondere Regelungen**

#### **§ 6 Gestaltung der baulichen Anlagen**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Materialität, Farbgestaltung sowie Detaillierung der Fassaden und die Dachgestaltung mit der Stadt rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung Vorort abzustimmen.
- (2) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (mind. 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. Ein Nachweis der Beauftragung ist mit Einreichung des Bauantrages vorzulegen.
- (3) Spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Stadt ein Freiflächengestaltungsplan, der von einem Landschaftsarchitekten erstellt wurde, vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

#### **§ 7 Altlasten**

Im Plangebiet ist als Altstandort AS Multscherstraße 11, EV-Tankstelle (Fläche Nr. 03304-000) im Boden- und Altlastenkataster mit der Bewertung B - Entsorgungsrelevanz erfasst. Bei Aushubarbeiten muss daher mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden, die von der Vorhabenträgerin zu tragen sind.

Die Vorhabenträgerin hat der Abteilung Umwelt und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm rechtzeitig vor Beginn von Abbrucharbeiten und Baumaßnahmen ein detailliertes Entsorgungs- und Verwertungskonzept vorzulegen. Aushubarbeiten müssen fachgutachterlich begleitet werden.

#### **§ 8 Bauzeitenplan**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens mit Rohbaufertigstellung einen Bauzeitenplan mit der Stadt Ulm, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung, Abt. Verkehrsplanung und Infrastruktur abzustimmen, so dass seitens der Stadt der Wendehammer ausgebaut werden kann, ohne dass sich die Baumaßnahmen gegenseitig behindern.

#### **§ 9 Artenschutz**

- (1) Die Baufeldräumung soll im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Brutvögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss eine fachlich qualifizierte Person sein, die mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Ulm durch die Vorhabenträgerin abzustimmen ist.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Anbringung von 2 Vogelnistkästen (davon 1 für Mauersegler) und 3 Fledermauskästen an den Neubauten. Die Lage und das zu verwendende Material sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Ulm abzustimmen.

## **§ 10 Lärmschutzmaßnahmen**

Baulicher Schallschutz ist gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Kosten der Vorhabenträgerin durchzuführen. Die definierten Maßnahmen liegen dem Bericht mit der Bezeichnung "LA20-254-G01-01" von BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit dem Datum 19.11.2020 zugrunde. Der erforderliche Schallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. zu einem Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

## **§ 11 Fernwärmeanschluss, Photovoltaik**

Die Vorhabenträgerin wird ihr Vorhaben an das Fernwärmenetz der Stadt Ulm anschließen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage mit einer elektrischen Leistung von mind. 3 kWp pro Einzelgebäude. Die Festlegung zur extensiven Dachbegrünung insbesondere in Hinblick auf die Thematik der Regenwasserrückhaltung bleibt davon unberührt. Die Errichtung und der Betrieb der Anlage kann auch auf private Anbieter übertragen werden. Das Inbetriebnahmeprotokoll der Photovoltaikanlage ist der Abteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht unmittelbar vorzulegen.

## **§ 12 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.

## **§ 13 Kampfmittel**

Die Vorhabenträgerin hat, soweit noch nicht geschehen, für die neu zu bebauenden Bereiche beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) eine multipolare Luftbilddauswertung zu beantragen und die sich ggf. daraus ergebenden weiteren Maßnahmen im Benehmen mit dem KMBD auf eigene Kosten durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind die Kosten einer Evakuierung einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche Dritter in deren Zusammenhang.

## **§ 14 Beweissicherung, Baugrundgutachten**

- (1) Insbesondere zur Abklärung der hydrogeologischen Situation wird die Vorhabenträgerin eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beauftragen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu einem Beweissicherungsverfahren an den im direkten Umfeld liegenden Gebäuden.
- (3) Die Vorhabenträgerin informiert die betroffenen Anlieger rechtzeitig über die anstehenden Baumaßnahmen.

## **Teil IV Kostentragung**

### **§ 15 Kostenübernahme**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt die notwendigen Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die notwendigen Kosten für erforderliche Gutachten und Planungen, des Vollzuges dieses Vertrages.
- (3) 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.
- (4) Schäden, die aufgrund des Bauvorhabens an bestehenden, nicht zu verändernden öffentlichen Flächen entstehen, sind von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten zu beheben. Die erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig zu beantragen.
- (5) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.
- (6) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (7) Die Kostentragung für alle Maßnahmen gemäß § 6 - § 14 dieses Vertrags erfolgt durch die Vorhabenträgerin.
- (8) 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.

## **Teil V Schlussbestimmungen**

### **§ 16 Bindung an den Vorhabenplan**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Multscherstraße – östlich des Forts Unterer Kuhberg", Plan Nr. 146.45 (Anlage 1) vom 19.11.2020 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

### **§ 17 Finanzierungsbestätigung**

Die Vorhabenträgerin hat der Stadt eine Finanzierungsbestätigung eines von der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts oder eines Kreditversicherers vorgelegt. Aus ihr geht hervor, dass die Bank die voraussichtliche Wirtschaftlichkeit der Maßnahme geprüft hat, die Bereitstellung erforderlicher Fremdmittel übernimmt und dass aufgrund der von der Bank geprüften Bonität der Vorhabenträgerin zu erwarten ist, dass diese die erforderlichen Eigenmittel aufbringt.

### **§ 18 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 Nichtig-

keit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

### **§ 19 Rechtsnachfolge**

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.

### **§ 20 Wechsel Vorhabenträgerschaft**

Ein Wechsel der Vorhabenträgerschaft ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt zulässig.

### **§ 21 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. § 24 bleibt unberührt.

### **§ 22 Form, Ausfertigung**

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

### **§ 23 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.

### **§ 24 Wirksamwerden**

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

Ulm, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

Ulm, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

Für die Stadt Ulm

Für die Vorhabenträgerin

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Vertreten durch Carola Christ

Efkan Cicek







GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE



Flst. Nr.: 6080/6

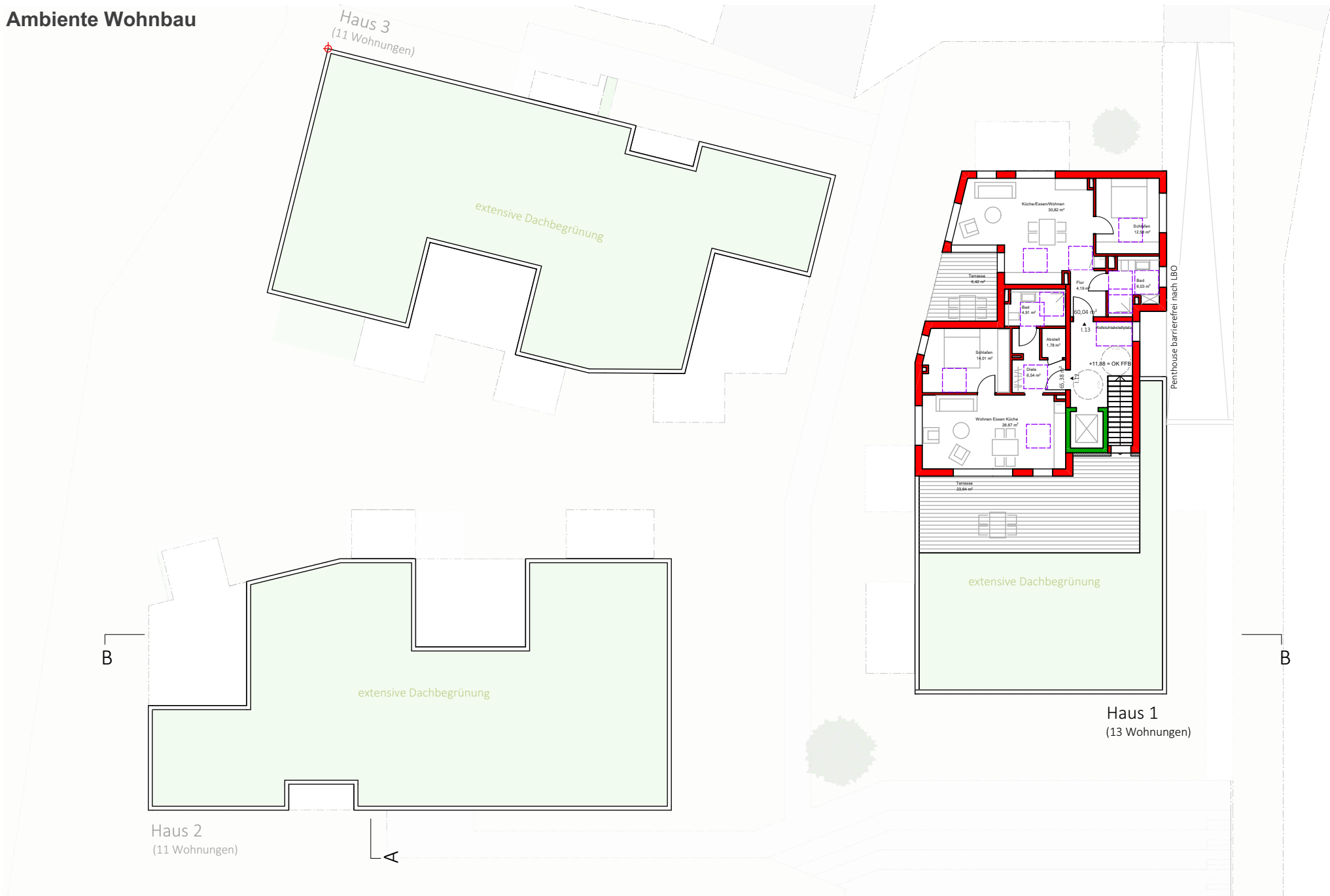
Flst. Nr.: 6080/8

























Vergrößerung Wendehammer inkl. Fusswegbereich entlang der Fahrbahnkante (Asphalt) durch die Stadt (VGV), Bauzeitenplan rechtzeitig von Vorhabenträgerin an die Stadt, um die Arbeiten zeitlich abzustimmen

Fläche mit Höhenniveau Bestand bleibt geschottert bis Entwicklung Kasernenareal, durch FW befahrbar

bleibt geschottert

Fläche bleibt grün, hier Mauer / starker Höhenversprung

WA	-
0,5	-
o	FD

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Multscherstraße - östlich des Fort Unterer Kuhberg

- von Stadt Ulm herzustellende öffentliche Fläche
- öffentliche Flächen bleiben geschottert
- Bestandsgrünfläche
- Geltungsbereich B-Plan

