
Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Nördliches Dichterviertel - Teil V Kleiststraße“

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

- im nachfolgenden - "Stadt" - genannt-

und

MultiSpace 2 GmbH & Co. KG
Mörikestraße 19
89077 Ulm
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Rainer Staiger

- im nachfolgenden - "Vorhabenträgerin" - genannt-

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt „Nördliches Dichterviertel – Teil V Kleiststraße“. Die Vorhabenträgerin MultiSpace 2 GmbH & Co. KG beabsichtigt, auf diesem Grundstück Wohnbaumaßnahmen sowie zwei Gewerbeflächen zu errichten. Der Bestand soll abgebrochen und durch einen Neubau im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt werden. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der gemäß FN2021/52 neu vermessenen Flurstücke Nr. 608 und 608/1, welche ehemals unter den Flurstücksnummern 608, 613 sowie 613/1 geführt wurden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 4.744 m² und umfasst die Flurstücke Flst. Nr. 608, 608/1 sowie Teilflächen aus der Flurstücke Flst. Nr. 614 und 3041.

Das ehemals gewerblich genutzte Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Sanierungsgebietes „Dichterviertel“. Dieser Bereich des Sanierungsgebietes soll entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts „Dichterviertel Nord“ mit integriertem Rahmenplan des Büros bbzl - böhm, benfer, zahiri landschaften städtebau, Berlin, das am 15.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen wurde (siehe GD 272/14), entwickelt werden. Ziel des Rahmenplans ist die Entwicklung eines neuen, modernen Stadtquartiers in unmittelbarer Nähe zur Ulmer Innenstadt. In Rahmen der Konkretisierung der übergeordneten Planungen in Dichterviertel durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH wurde der Entwurf der Straßen- und Freianlagenplanung in Juli 2021 (GD 214/21) beschlossen. Die Herstellung der öffentlichen Flächen durch die Vorhabenträgerin ist an dieser Planung orientiert.

Angesichts der städtebaulichen Bedeutung des Projekts wurde im Oktober 2020 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die Jury hat den Entwurf des Architektenbüros Steinhoff | Haehnel Architekten GmbH zur Weiterbearbeitung empfohlen. 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.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf diesem Grundstück den Bau von ca. 100 Wohneinheiten. Ergänzend dazu sind in den Erdgeschossbereichen östlich zur Kleiststraße bzw. zum Platz gewerbliche Nutzungen (2 bzw. geteilt 3 Einheiten) vorgesehen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem zur vollständigen Herstellung der im Plangebiet neu entstehenden öffentlichen Erschließungsflächen.

Dieser Durchführungsvertrag regelt und sichert die Durchführung des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB. 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.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Durchführung des Vorhabens den Zielen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Dichterviertel Nord dient.

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Firma MultiSpace 2 GmbH & Co. KG sowie die erforderliche Herstellung bzw. Anpassungen der öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil V Kleiststraße" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nördliches Dichterviertel - Teil V Kleiststraße". Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die gemäß FN2021/52 neu vermessenen Flurstücke Nr. 608 und 608/1, welche vormals unter den Flurstücksnummern 608, 613 und 613/1 geführt wurden, sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3041 (Kleine Blau) und 614 (Kleiststraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Westen.

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil V Kleiststraße", Plan Nr. 142.47 vom 01.10.2021 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Architekturbüros Steinhoff + Haehnel Architekten GmbH vom 01.10.2021 (Anlagen 2.1 - 2.17)
 3. Übersichtsplan mit Eintragung der von der Vorhabenträgerin herzustellenden Grundstücksflächen vom 01.10.2021 (Anlage 3)
 4. Übersichtsplan der öffentlichen Flächen mit geänderter Gewährleistungsfrist vom 01.10.2021 (Anlage 4)
 5. Standarddetails zur Herstellung der Erschließungsflächen (Anlage 5.1-5.5)
 6. Bürgschaftsurkunde (Vordruck Bürgschaft für Vertragserfüllung und Mängelansprüche, Anlage 6.1-6.2)
 7. Merkblatt der Stadt Ulm für das Programm "Preisgünstiger Wohnraum" (Anlage 7)
 8. Übersichtsplan Konzept der Straßenausbauplanung in Dichterviertel Nord vom 12.05.2021 (Anlage 8)
 9. Traufstreifenplan für Lichtschächte vom 01.10.2021 (Anlage 9)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass Ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Die geplante Bebauung liegt im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ am westlichen Rand der Ulmer Innenstadt zwischen den Bahnanlagen sowie dem Hindenburgring und ist in vier Teilgebäude untergliedert. Diese ist mit fünf bis sechs Vollgeschossen gemäß Anlagen 2.1 - 2.17 geplant. In den Gebäuden ist vorwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Dabei entstehen ca. 100 Wohneinheiten. Im Erdgeschoß des Neubaus entstehen zur Kleiststraße orientiert 2 bzw. geteilt 3 Gewerbeeinheiten. Der im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehende Bedarf an Parkierungsflächen wird in einer neuen Tiefgarage unter dem Blockrand und Innenhof gedeckt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von Nordwesten an der Kleiststraße.

- (2) Das Vorhaben umfasst zusätzlich die erforderliche vollständige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Die öffentlichen Erschließungsflächen sind im Übersichtsplan unter Anlage 3 zu finden. Die Ausführung ist an der übergeordneten Straßenausbauplanung in Dichterviertel der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zu orientieren (Anlagen 5 und 8)
- (3) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Innenhofgestaltung und öffentliche Erschließungsanlagen), wie mit der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abgestimmt, umgesetzt.
- (4) 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. In einem Zeitraum von 4 Jahren nach Fassung des Satzungsbeschlusses, spätestens jedoch bis zum 31.12.2026 hat die Vorhabenträgerin das Vorhaben bezugsfertig fertigzustellen.

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. baurechtliche, archäologische, denkmalschutzrechtliche oder umweltrelevante Befunde (einschließlich Kampfmittel) auftreten. Eine evtl. Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt, kann bei Vorliegen wichtiger Gründe aber nicht verweigert werden.

- (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 unter den Voraussetzungen des § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB die Satzung aufheben kann oder unter den Voraussetzungen des § 5 Abs. vom Vertrag zurücktreten kann.
- (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 Vertragsstrafen von jeweils bis zu 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro) fordern.
- (2) Bei mehrmaligen Vertragsverstößen werden jeweils bis zu 100.000 € (in Worten: einhunderttausend 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 angemessener Fristsetzung schriftlich an. Dabei ist die Vorhabenträgerin auf die drohende Vertragsstrafe schriftlich hinzuweisen.
- (5) Die Stadt ist berechtigt, vom Vertrag nach angemessener schriftlicher Fristsetzung zurückzutreten, 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 Androhung 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 3 orange dargestellte Erschließungsflächen. Das bedeutet im Konkreten die Errichtung von den dort dargestellten Verkehrsflächen, Grünflächen, Umbaumaßnahmen und Zufahrt an der Kleiststraße inkl.:
 - Markierungsarbeiten
 - Feuerwehruzufahrten
 - Straßenausstattung (Beleuchtung, Beschilderung, Straßenentwässerung)
 - Straßenmobiliar (Spielgeräte, Fahrradständer, Bänke, Mülleimer)
- (2) Für sämtliche öffentliche Erschließungsflächen verteilen sich die Maßnahmen (Anlage 3) wie folgt:
 - a) Wiederherstellung von öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich erforderliche Anpassungen in durch den Verbau beeinträchtigten Bereichen. Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind vom Vorhabenträger 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.
 - b) Neubau von Erschließungsanlagen gemäß der orange dargestellten Fläche in Anlage 3. Die in dieser Fläche betreffende Teilbereiche sind die neu geplante Uferpromenade inkl. Schnittstelle zur Fußgängerbrücke, die Ergänzung der Innere-Wallstraße und der östlich vom Hochbau geplanten Platz kleine Blau. Die Gebäudeteile, die die öffentlichen Flächen unterbauen, namentlich die Lichtschächte gem. § 19 und die durch die Tiefgarage unterbaute Uferpromenade, sind überfahrbar zu gestalten (Berechnung nach Lastmodell 1 gemäß DIN Fachbericht 101). Letzteres dient als Feuerwehruzufahrt. Zeichnerische und rechnerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung vorzulegen.
- (3) Hinsichtlich der qualitativen Ausführung der herzustellenden öffentlichen Flächen wird folgendes vereinbart:
 - a) Neubau von als Betonpflaster herzustellenden Erschließungsanlagen mit einem Bodenaufbau von mind. 75 cm frostsicheren Oberbau einschließlich Entwässerungsrinne, Basalt 3-Zeile umlaufend am Gebäude (Entgasungsbereich) (gem. Anlage 3 und 5). Die Vorhabenträ-

gerin hat sich an der durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH zum Zeitpunkt umgesetzten Fläche (Straßenausbau Dichterviertel - BA1) in Ausführung und Wahl des Materials zu orientieren.

b) Neubau von zwei öffentlichen Grünflächen am Platz Kleine Blau entsprechend Anlage 5 und 8 inkl. Fertigstellungspflege entsprechend der beauftragten Entwurfs- bzw. Detailplanung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH. Die Vorhabenträgerin hat sich an der durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH zum Zeitpunkt umgesetzten Fläche (Straßenausbau Dichterviertel - BA1) in Ausführung und Wahl des Materials zu orientieren. Die einzupflanzenden Bäume in Art und Größe einschl. erforderliche Wurzelbereich sind mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen (VGV-GF), und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abzustimmen. Die fünf Baumpflanzungen sind einschl. Fertigstellungspflege und 2-jährigen Entwicklungsgarantie auszuführen.

c) Die Vorhabenträgerin plant und baut die aufgrund auftretender Bodengasen erforderliche horizontale und vertikale Gasdrainage. Die vertikale Gasdrainage ist umlaufend am Gebäude herzustellen. Die horizontale Gasdrainage ist unter der Bodenplatte der Tiefgarage einzubauen. Die Aufbauten gem. §18 sind zu beachten. Die Ausführung ist mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und die Stadt Ulm abzustimmen.

d) Die Vorhabenträgerin plant und baut die öffentliche Straßenentwässerung. Die genaue Lage, der Verlauf und die notwendige Dimensionierung stehen zum Zeitpunkt des Vertragschlusses noch nicht fest. Diese werden vor der Baudurchführung, in Anlehnung an die Entwurfsplanung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH, festgelegt.

e) An der Grundstücksgrenze Kleiststraße befinden sich Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung. Im Falle von Eingriffen in die öffentliche Beleuchtung infolge der Baumaßnahme wird der Vorhabenträger zu seinen Lasten und in Absprache mit der Stadt Ulm, Abteilung Verkehrsplanung (VGV/VP) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH provisorische Ersatzmaßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung der Kleiststraße ergreifen. Entlang der Inneren Wallstraße, der Uferpromenade, dem nördlichen Platz der kleinen Blau, der Tiefgaragenzufahrt und der Kleiststraße ist im Vertragsgebiet die endgültige Beleuchtungsplanung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH (Anlage 8) vom Vorhabenträger umzusetzen. Sollten die Verkehrswege vor Fertigstellung der endgültigen Straßenbeleuchtung eröffnet werden, dann muss die Vorhabenträgerin in Absprache mit der Stadt Ulm, der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH für eine vorschriftsmäßige provisorische Ausleuchtung sorgen.

f) Die Ausführungsplanung der Straßen und der damit verbundene Eingriff in die öffentlichen Flächen sind auf Grundlage der beauftragten Entwurfsplanung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH (Anlage 5 und 8) zu erarbeiten und sind der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung (VGV) rechtzeitig, jedoch mindestens 6 Wochen vor dem beabsichtigten Ausführungsbeginn, zur Abstimmung und Zustimmung vorzulegen.

g) Die Straßenflächen sowie Einbauten, z.B. Lichtschächte, Lüftungsöffnungen u. dgl. sind für die Müllfahrzeuge der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm und die Rettungsfahrzeuge befahrbar auszuführen.

h) Feuerwehrstraßen und Feuerwehrzu- und durchfahrten 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). Zeichnerische und rechnerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung vorzulegen.

i) Der vorgegebene Mindestabstand von Leitungen zu den bestehenden und den geplanten Bäumen muss 2,5 m betragen. Die geplanten Ver-/Entsorgungsleitungen sind so zu planen, dass diese nicht mit den (Verkehrs-) Grünflächen tangieren.

j) Die Oberflächengestaltung der Ufermauer zur kleinen Blau, sowie die Ausbildung der Kante bzw. des oberen Abschlusses richtet sich an der übergeordneten Planung der Sanierungs-

treuhand Ulm GmbH. Die Abstimmung der Ausführung ist mit der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH vorzunehmen.

k) 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.

l) Die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen wurden bereits von den Entwässerungsbetrieben der Stadt Ulm (EBU) vollumfänglich hergestellt. Von der Vorhabenträgerin sind alle erforderlichen Anschlussleitungen (Grundstücks- u. Straßenentwässerungen) herzustellen. Die Anschlusspunkte an den öffentlichen Kanal werden durch die EBU festgelegt. Die Bestandsdaten können unter kanalauskunft@ebu-ulm.de abgerufen werden.

m) Mit Erfüllung der Verpflichtungen aus §6 und den nachfolgenden Bestimmungen dieses Vertrages sind die Erschließungs- und Anschlussbeiträge nach dem BauGB und Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg für die erstmalige Erschließung des in § 3 beschriebenen Vorhabens abgegolten. Die Vorhabenträgerin wird durch die Stadt von eventuellen weiteren Erschließungs- und Anschlussbeiträgen für die erstmalige Erschließung des in § 3 beschriebenen Vorhabens freigestellt.

§ 7 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin der Grundstücksflächen mit den Flurstücksnummern 614 und 3041 und überträgt die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Durchführungsvertrages auf die Vorhabenträgerin und gestattet die Ausführung der Arbeiten. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Herstellung und Durchführung der in § 6 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus §6 und den nachfolgenden Bestimmungen (in Anlage 3 orange dargestellten Flächen).
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertigzustellen, der sich aus den von der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH genehmigten Ausführungsplänen ergibt. Die Fertigstellungsfrist gemäß § 4 Absatz 2 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 Straßenausbauplanung (Anlage 5 und 8) der Sanierungstreuhand Ulm GmbH einschl. einer Fertigstellungspflege und 2-jährigen Entwicklungsgarantie auszuführen.
Die öffentlichen Grünflächen einschließlich der mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und Stadt Ulm 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 auszuführen.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 6 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 (gemäß Anlage 8) 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), den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH 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.
- (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 in Abstimmung mit der Stadt Ulm und die Sanierungstreuhand Ulm GmbH 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 Sanierungstreuhand Ulm GmbH und der Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abzustimmen. Die Vergabe der Bauleistungen und die Vergabe der Straßenbeleuchtung dürfen nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Firmen erfolgen. Beide Vergaben bedürfen der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung und die Sanierungstreuhand Ulm GmbH.
- (5) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt die Vorhabenträgerin den jeweils beteiligten Abteilungen der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH für die Bauüberwachung und Abnahme 1-fach in Papierform und in einem plottfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.
- (6) Die Vorhabenträgerin beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.
- (7) Die Vergabe der Leistung für das Aufstellen und die Inbetriebnahme der Straßenbeleuchtung darf nur von einem fachkundigen, leistungsfähigen und zuverlässigen Unternehmen erfolgen. Die Vergabe bedarf der Zustimmung durch die Stadt.

§ 9 Baudurchführung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. 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, den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm für die Herstellung solcher Anlagen sowie der beauftragten Entwurfsplanung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH entsprechen. Die Standards werden der Vorhabenträgerin von der Stadt vor Beginn der Planung zur Verfügung gestellt. Die abschließende Fertigstellung einschließlich des Aufbringens der Deckschicht sowie das Aufstellen der Beleuchtungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen bzw. nach Terminvereinbarung mit der Stadt begonnen werden. Die Vorhabenträgerin stimmt die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Straßenbeleuchtung bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens mit der Stadt Ulm, Abteilung Verkehrsplanung (VGV/VP) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH ab.
- (3) 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.
- (4) 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 Absatz 2 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.
- (5) Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen sowie Fahrbahnmarkierungen und Verkehrszeichen im Plangebiet lässt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.
- (6) Die Vorhabenträgerin wird ihr Baulogistikkonzept eng mit der Koordinierungsstelle KOST und der Stadt Ulm abstimmen. Änderungen dieses Konzepts sind frühzeitig, mindestens 6 Wochen im Voraus, anzuzeigen. Die Stadt wird der Vorhabenträgerin jedoch auf Grundlage der abgestimmten Baulogistikplanung Zeiten zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen für Zwecke der Andienung der Baustelle einräumen.

§ 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 hat der Stadt vor Erteilung der Baufreigabe das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 3.000.000,- Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,- Vermögensschaden auf Anforderung nachzuweisen.
- (3) 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 Sanierungstreuhand Ulm GmbH und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. 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) 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 Fristen für die Verjährung der Mängelansprüche gelten wie folgt:
 - a) für Bauleistungen allgemein gilt eine Verjährungsfrist von 5 Jahren im orange markierten Bereich der Anlage 3;
 - b) für die Uferpromenade, Feuerwehrstraße, dort liegende Entwässerungsrinnen im orange markierten Bereich der Anlage 4 und alle darunterliegenden Abdichtungen einschließlich weiße Wanne gilt gegen drückendes und nicht drückendes Wasser eine Verjährungsfrist von zehn Jahren;

Die Verjährung beginnt mit der im Wesentlichen mängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt. Die Parteien gehen übereinstimmend von einer Wesentlichkeit der Mängel aus, sofern bei der Abnahme Mängel im Wert von kumulativ mehr als 5 % der anteiligen Kosten, die auf die Erschließung entfallen, vorliegen oder Nutzungseinschränkungen hieraus hervorgehen.

- (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 übernimmt die Stadt diese 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 plottfähigen Dateiformat
 - Bescheinigung der Stadt Ulm, Abt. Vermessung über die Einhaltung der Grenzen mit Bestätigung der Schlussvermessung und Abmarkung.
 - Bestandspläne für die öffentlichen Straßenentwässerungseinrichtungen in digitaler Form.
 - Bestandspläne für die öffentlichen provisorischen Beleuchtungseinrichtungen.
- (2) Nach Abschluss der Maßnahme sind der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV) die Baukosten zu benennen. Die Baukosten sind aufgliedert nach den für den öffentlichen Dienst relevanten Abschreibungszeiträumen (z.B. Straßenkörper, Beleuchtung, Verkehrsgrün) aufzuteilen. Die Anforderungen an die Aufteilung der Baukosten sind vor Baubeginn mit der Sachbearbeitung Anlagenbuchhaltung bei VGV abzustimmen. Ebenso ist VGV nach Abschluss der Baumaßnahmen der Zeitpunkt der Inbetriebnahme der baulichen Anlagen Tag genau zu benennen.

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 Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen 2.1-2.17) dargestellt. Folgende Punkte werden festgelegt:
- (2) Die Fassadenoberflächen der Blockrandbebauung werden bei den einzelnen Häusern differenziert ausgeführt.

Haus A im Westen erhält eine Natursteinfassade welche durch eine gleichmäßige Verteilung von, in zurückgesetzten Feldern liegenden Fenstern und Loggien klassische Gestaltungselemente aufnimmt. Das durch eine Schattenfuge abgesetzte Erdgeschoss unterstreicht diesen Gestaltungsansatz.

Das wesentliche Gestaltungsmittel für Haus B sind die drei auskragenden Maisonette-Townhouses, welche die Fassade gliedern und mit den über die gesamte Breite auskragen-

den Balkonen einen vorgesetzten Rahmen bilden. Die dadurch entstehende horizontale und vertikale Gliederung überträgt sich auch auf die Hofseite des Gebäudes, wodurch sich einzelne Felder abbilden. Die Scharfkantigkeit und klaren Linien der Fassade wird über durchgefärbte Putzstrukturen erreicht. Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss springt die Fassade innerhalb dieser Felder teilweise nach hinten.

Haus C erhält ebenso eine Natursteinfassade in einem helleren Farbton als Haus A. Im Bereich der Fenster erhält die Fassade abgeschrägte Elemente, die durch sprunghaftes Versetzen in den Geschossen ein lebendiges Schattenbild erzeugt. In Verbindung mit der großzügig verglasten Erdgeschosszone bildet Haus C eine moderne Fassade zur Uferpromenade mit gleichzeitiger Verbindung zum Innenhof.

Haus D schafft durch eine abgesetzte Sockelzone einen angemessenen Übergang zum Bestand. Besonderes Merkmal ist hier der Kontrast zwischen dem dunkel gehaltenen Sockel und der helleren Klinkerriemchenfassade in den oberen Geschossen. Die einzelnen Geschosse werden zusätzlich durch liegende Steinplatten gegliedert und in der Horizontalen betont.

- (3) Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassenflächen extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 10 cm betragen.
- (4) 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.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden, der Farbgebung und der Materialität mit der Stadt / Stadtbildpflege und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung abzustimmen. Koordinierende Stelle ist die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht (SUB).
- (6) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (mind. bis Leistungsphase 5 gemäß HOAI) und überträgt ihm die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails, um die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicherzustellen.
- (7) Spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Stadt ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

§ 16 Werbeanlagen

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

§ 17 Grunderwerb

- (1) Die in Anlage 3 orange eingefärbten öffentlichen Verkehrsflächen gehen nach Herstellung durch die Vorhabenträgerin in den Besitz der Stadt Ulm über. Die Grundstücksregelungen sind Bestandteil anderweitiger notarieller Verträge (Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften).
- (2) Die entsprechenden Grundstücksflächen sind in Anlage 3 dargestellt.
- (3) Der abgeschlossene Grundstückverkehrsvertrag soll mit diesem Durchführungsvertrag „stehen und fallen“. Bei dem Grundstückverkehrsvertrag handelt es sich um einen dreiseitigen Tauschvertrag zwischen der Stadt Ulm, der MultiSpace 20 GmbH als Vorhabenträgerin des südlichen Vorhabenteils aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil IV Kleiststraße“ sowie der MultiSpace 2 GmbH & Co. KG, einer Schwestergesellschaft der MultiSpace 20 GmbH, die das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördliches Dichterviertel – Teil V Kleiststraße“ realisiert. Der Grundstückverkehrsvertrag regelt insbesondere den Vertragsgegenstand dieses Durchführungsvertrages betreffend

die Einräumung von Unterbaurechten für Licht- und Lüftungsschächte, Tiefgarage sowie Modalitäten des Grundstücksverkehrs.

§ 18 Gassicherung gegen natürlich entstehendes Bodengas

- (1) Die Planung und Ausführung zur Gassicherung ist mit der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abzustimmen. Näheres regelt der Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften, und der Vorhabenträgerin.
- (2) Die hier zu beachteten Aufbauten sind folgendermaßen herzustellen:
Horizontale Gasdrainage: Kies/Sandgemisch Körnung > 0,2 mm, mind. 30 cm stark unter Bodenplatte verbaut. Bei Ausführung von Streifenfundamenten sind Entlüftungsdurchbrüche DN 100 einzubauen als Übergang zur vertikalen Drainage.
Vertikale Gasdrainage: Kies/Sandgemisch Körnung > 0,2 mm, mind. 35 cm stark wird an Kelleraußenwänden im hinterfüllten Bereich eingebaut.
Oberer Abschluss der Drainage: Einbau eines 3-Zeilers aus Basalt 10 x 10 cm (Breite insgesamt: 35 cm), Fugenanteil ca. 0,24 m² (b= 1,25 cm) verlegt in Basalt-Splittbett. Übergang zur Pflasterfläche des Traufstreifens wie im Vorfeld beschrieben (Anlage 5).

§ 19 Lichtschächte

Die Planung von Lichtschächten ist in der Lage, Größe, Anzahl und Ausführung mit der Stadt Ulm abzustimmen. Diese dürfen die Länge von max. 4 Meter nicht überschreiten. Die Lichtschachtabdeckung inkl. Auflage ist im Traufstreifen (Anlage 9 und Anlage 5), in der Breite von 1,25m entlang der Uferpromenade und im südöstlichen Bereich der Kleiststraße, 0,95m an der Innere Wallstraße bzw. 0,80m am nördlichen Stadtplatz, herzustellen. Näheres regelt der Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften, und der Vorhabenträgerin.

Lichtschächte sind überfahrbar herzustellen. Die Belastbarkeit von mind. SLW 30 ist dabei einzuhalten.

§ 20 Kampfmittel

Die Vorhabenträgerin hat 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.

§ 21 Altlasten

Das Plangebiet erstreckt sich über den Altstandort AS Innere Wallstraße 38-40, Autohaus, Ulm (Flächen-Nr. 03309-000). Bei Aushubarbeiten ist mit Bodenverunreinigungen und eventuell auch Grundwasserverunreinigungen zu rechnen. Der Aushub ist fachgutachterlich zu begleiten und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Kostenregelungen des Bodenaushubs sind Bestandteil anderweitiger notarieller Verträge (Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften).

§ 22 Artenschutz

Desweiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung folgender in der artenschutzrechtlichen Prüfung (als Bestandteil der Begrünung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) empfohlenen Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde:

- a) Anbringung von mind. 5 Vogel- bzw. Fledermausnistkästen
- b) Pflanzung von Bäumen gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliches Dichterviertel - Teil V Kleiststraße" (Anlage 1)
- c) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Vor dem Abriss der Gebäude sind die Dächer, Dachüberstände bzw. Dachkanten auf Lücken zu inspizieren. Gehölze und Sträucher (einschließlich Efeu) müssen im Winter entfernt werden.

- Beim Auffinden von Tierarten sind das weitere Vorgehen bzw. die gebotenen Maßnahmen zum Artenschutz mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vorzunehmen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde eine fachlich qualifizierte Person mit der Durchführung zu beauftragen.

§ 23 Lärmschutzmaßnahmen

Baulicher Schallschutz ist gemäß Anlage 1 auf Kosten der Vorhabenträgerin durchzuführen. Die dort definierten Maßnahmen liegen dem Bericht Nummer 113-402/02-B "Schalltechnische Untersuchung, Verkehrslärm" im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Nördliches Dichterviertel Nord - Teil V Kleiststraße" des schall.tech Ingenieurbüro Fend vom 12.05.2021 zugrunde.

§ 24 Beweissicherung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ein Baugrundgutachten zu veranlassen.
- (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 rechtzeitig mit der Stadt abzustimmen.

§ 25 Sozial geförderter Wohnraum

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mindestens 30% der Wohnungen als öffentlich geförderten, entsprechend den wohnungspolitischen Beschlüssen des Gemeinderats (GD 163/17), zu errichten.

§ 26 Photovoltaik

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß dem Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 30.06.2020 mit Inkrafttreten zum 01.08.2020 auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage mit einer elektrischen Leistung von mind. 3 kWp pro Einzelgebäude (i.d.R. Erschließung über ein Treppenhaus). 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.

§ 27 Wasserrecht (Hochwasserangepasstes Bauen, Grundwasserhaltung)

Das Vertragsgebiet liegt im Bereich einer Überflutungsfläche HQ-Extrem. Daher sind konkrete Maßnahmen zur Schadensminimierung vorzusehen. Darunter fallen Überlegungen hinsichtlich der Anlage/ Ausführung der Tiefgaragen-Zufahrt, zur Lage bzw. Überflutungssicheren Ausführung der technischen Anlagen sowie Maßnahmen bei Öffnungen und Sockelzonen.

Die geplante Uferpromenade (Feuerwehrezufahrt) einschl. Tiefgarage befinden sich im Bereich des Gewässerrandstreifens. Beim Bau ist davon auszugehen, dass Gebäudeteile und Verbaumaßnahmen in das Grundwasser eingreifen. Eine bauzeitliche Grundwasserhaltung wird erforderlich werden. Diese ufernahe Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die parallel zum baurechtlichen Genehmigungsverfahren beantragt werden muss. Das Vorhaben muss zwingend dicht (weiße Wanne) und auftriebssicher ausgeführt werden.

§ 28 Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets liegen die als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen „Abgegangene Feldbefestigungen an der Blau (Prüf-fall; Listennr. 248). Westlich anschließend an den Kanal zwischen Kleiner und Großer Blau ist bereits auf einer Vogelschau Ulms mit den Laufgräben und Batterien der Kaiserlichen Truppen von 1704 eine kleine trapezförmige Schanze erkennbar, die die Brücke über den Kanal sperrt. Gleich nördlich davon am Nordufer der Kleinen Blau befindet sich eine weitere Schanze mit länglichem, unregelmäßigem Grundriss. Sie schützt die innerhalb des Walles gelegene Pulvermühle. Im Jahr 1800 wird an derselben Stelle wie die erste Schanze die Fläche Nr. 25 errichtet. Sie ist diesmal etwas größer und besteht aus einem regelmäßigen Fünfeck. Sie wurde im Jahr ihrer Erbauung bereits wieder abgetragen. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet im Westen an die archäologische Verdachtsfläche Werk VI: Courtine und Blaubeurer Tor der Reichsfestung Ulm" (Prüffall, Listennr. 168) und im Osten an die archäologische Verdachtsfläche „Abgegangene Pulvermühle, später Tabakmühle" (Prüffall; Listennr. 216) an. Bei Bodeneingriffen sind daher Funde und Befunde in diesen Bereichen nicht grundsätzlich auszuschließen. Aufgrund der starken modernen Überprägung des Plangebiets können Bedenken seitens der archäologischen Denkmalpflege diesbezüglich jedoch zurückgestellt werden. Darüber hinaus fällt die Aufstellung des BPL in den Bereich des Blautals. Hier ist die Feuchtbodenarchäologie betreffend eine besondere Vorgehensweise erforderlich, da im tieferen Untergrund vergleichbare Fundsituationen wie im Bereich von Blaustein mit der Feuchtbodensiedlung Ehrenstein gerechnet werden muss.

Sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe (Oberbodenabträge, Aushubarbeiten für Fundamente, Schächte, Leitungen etc.) sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, frühzeitig anzuzeigen, um eine facharchäologische Überwachung sicherstellen zu können. Die Termine für die jeweiligen Erdarbeiten sind mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikres-

te, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Mehraufwendungen der Vorhabenträgerin wegen des Denkmalschutzes gehen zu ihren eigenen Lasten.

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) Hauptleitungen der Fernwärme Ulm GmbH sind nicht als Winterbau von November bis März / April vorzunehmen. Etwaige Kosten für Provisorien bzw. Ersatzversorgungen von Leitungen der Fernwärme Ulm GmbH sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.
- (4) Die Kosten für die vertragsgemäße Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen trägt die Vorhabenträgerin. Vor dem Hintergrund der durch die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen stattfindenden Aufwertung des Vertragsgebiets erstattet die Stadt der Vorhabenträgerin maximal 49 Prozent der nachgewiesenen erstattungsfähigen Herstellungskosten (brutto). Erstattungsfähige Herstellungskosten der öffentlichen Erschließungsanlagen im Sinne dieses Absatzes sind die tatsächlichen Herstellungskosten einschließlich der Honorare für Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe, Bauüberwachung und Objektbetreuung. Vorbehaltlich einer neuen Satzung eines Sanierungsgebiets für den gegenständlichen Bereich wird die Beauftragung des Architektur- und Ingenieurbüros für die öffentlichen Erschließungsanlagen direkt durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH erfolgen. Die Vorhabenträgerin hat der Stadt die erstattungsfähigen Herstellungskosten durch Vorlage der Schlussrechnungen sowie den die Rechnung begründenden Unterlagen (Aufmaße, Lieferscheine, etc.) nachzuweisen. Abschlagszahlungen im Zuge des Baufortschritts sind möglich. Auch hier müssen die bis dahin entstandenen Kosten durch Vorlage der Rechnungen und dieser begründender Unterlagen nachgewiesen werden. Weitere von der Stadt zum Zwecke der Überprüfung der Rechnungen benötigte Unterlagen sind auf jederzeitiges Verlangen an die Stadt zu übersenden.
- (5) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese durch die Vorhabenträgerin wiederherzustellen.
- (6) 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.
- (7) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer Verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können (s. § 6 dieses Vertrages).
- (8) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

- (9) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle Maßnahmen gemäß § 20 dieses Vertrags, sofern nicht das Land oder der Bund zur Kostentragung verpflichtet ist.
- (10) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die gegebenenfalls erforderliche archäologische Untersuchung entsprechend einer zu treffenden Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.
- (11) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 22 dieses Vertrags notwendig werden.
- (12) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen bzgl. Gassicherung gem. § 18 dieses Vertrags.
- (13) Die Vorhabenträgerin trägt die durch Bodenverunreinigung/Altlasten entstehenden Kosten der Entsorgung und Sanierung gem. § 21 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 "Nördliches Dichterviertel - Teil V Kleiststraße", Plan Nr. 142.47 (Anlage 1) vom 01.10.2021 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 31 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.

§ 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 (Anlage 6.1) eines als Zoll- und Steuerbürge zugelassenen Kreditinstituts mit Sitz innerhalb der Europäischen Union in Höhe von 250.000 € (in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro).
- (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 Mängelansprüchefrist eine Mängelansprüchebürgschaft (Anlage 6.2) in Höhe von 5% der Baukosten vorzulegen. Nach deren Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (3) Die Bürgschaft nach Abs. 1 ist auf dem Vordruck der Stadt auszustellen und vor dem Satzungsbeschluss zu erbringen.

- (4) 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.
- (5) Die Bürgschaftsurkunde muss den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Vorklage 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 bezogenen Bürgschaft eines Dritten, insbesondere eines Werkunternehmers oder Generalunternehmers abtritt und die Offenlegung der Abtretung nachweist. Zulässig ist dies aber nur, wenn die Bürgschaft ihrerseits den Anforderungen des Absatzes 1 genügt. 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

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 aus Satz 1.
- (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 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

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Ulm, ____ . ____ . _____
Für die Stadt Ulm

Ulm, ____ . ____ . _____
Für MultiSpace 2 GmbH & Co.KG

Vertreten durch Peter Rimmele

Vertreten durch Rainer Staiger



| | |
|-------------|-----------|
| Planbereich | Plan Nr. |
| 142 | 47 |

Stadt Ulm Stadtteil Westen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Nördliches Dichterviertel - Teil V Kleiststraße"

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH

Ulm, den 01.10.2021

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil V Kleiststraße"

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 11.11.2014 (GBl. S. 501) |
| DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) | 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 gemäß § 6a BauNVO

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:
- Wohnungen im Erdgeschossbereich zur Kleiststraße
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen

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 und Kellerräume bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. V** maximal zulässige Vollgeschosse

1.2.3. **z.B. OK=496,10 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Die festgesetzte Gebäudehöhe (OK) kann für technisch bedingte Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten) gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen jedoch einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaaußenseite einhalten. Dachaufbauten sind einzuhausen.

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

1.4.1.2. Balkone, Loggien, Überdachungen sowie Treppenhäuser sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baulinie zulässig.

1.4.2.  Baugrenze im Erdgeschoss

1.4.2.  Baugrenze ab 1. Obergeschoss

1.4.2.1. Balkone, Loggien, sowie Treppenhäuser sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

1.5.1.  Fläche für Tiefgarage, Kellerräume und Technikräume

1.5.2.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage

1.6. NEBENANLAGEN
(§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.6.1. Nebenanlagen sind in die Gebäude oder die Tiefgarage zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und Kinderspielgeräte.

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

1.7.1.  öffentliche Verkehrsfläche

1.7.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.3.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich

1.7.4.  öffentlicher Geh- und Radweg

1.8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1.  öffentliche Grünfläche

1.8.1.1. Die Lage der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen dürfen zur Anpassung an die örtliche Situation angepasst werden.

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

1.9.1.  Anpflanzung von Bäumen

1.9.2. An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden

Artenliste:

Pflanzqualität: Hochstamm, Sol.Baum 4xv mDb Br 100-150 StU 20-25

| | |
|----------------------------------|--------------------------|
| Liquidambar styraciflua | Amerikanischer Amberbaum |
| Acer x freemanii 'Autumn Blaze' | Ahorn freemanii |
| Tilia tomentosa | Silberlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Gleditsia japonica | Japanische Gleditschie |
| Ostrya carpinifolia | Europäische Hopfenbuche |
| Ginkgo biloba | Ginkgo |
| Sophora japonica | Japanischer Schnurbaum |
| Acer campestre 'Huibers Elegant' | Feldahorn |
| Celtis australis | Europäischer Zürgelbaum |
| Zelkova serrata | Japanische Zelkove |
| Alnus incana | Grauerle |

1.9.3. Die Tiefgarage im Blockinnenbereich ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen.

1.9.4. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

1.10.1. **z.B. 62 / 58** Beurteilungspegel des Straßen- und Schienenverkehrs tags / nachts in dB(A)

1.10.2. Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ist nach der Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, zu bemessen.

Die Norm ist archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt oder kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafestraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

Die bei der Bemessung zugrunde zu legenden Beurteilungspegel können der Planzeichnung oder der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden. Alternativ kann auch ein anderes qualifiziertes Gutachten erstellt werden.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

1.11. ARTENSCHUTZ

1.11.1. Abbruch der Gebäude, Rodung der Gehölze zwischen 01.10. und Ende Februar. Vor der Beräumung sind die Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Durchführung außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel brüten oder Fledermäuse vorhanden sind. Bei Brutnachweisen von Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Fledermausquartiere im Gebäude Kleiststraße 43 + 45 können bei einem Nachweis von Fledermäusen als Kompensation angerechnet werden.

1.12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.12.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.12.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.12.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Vorhaben- und Erschließungspläne (Lagepläne, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sind Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---------------------------|------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl |
| Dachform | Bauweise |

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach

2.1.2. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt mindestens 10 cm.

2.2. Werbeanlagen

2.2.1. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit der max. Höhe von 0,60 m zulässig.

2.2.3. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.2.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.3. Freiflächengestaltung

2.3.1. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm abzustimmen.

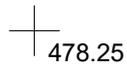
Dabei sind folgende Inhalte darzustellen:

- Darstellung der vorgesehenen Vegetation
- Darstellung der befestigten Flächen mit Höhen, Oberfläche und Entwässerung

2.4. Müllbehälter

2.4.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

3. HINWEISE

3.1.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

3.2.  Überflutungsfläche HQextrem

3.3. Lage im Sanierungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Dichterviertel".

3.4. Hinweis zur Denkmalpflege

Sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe (Oberbodenabträge, Aushubarbeiten für Fundamente, Schächte, Leitungen etc.) sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, frühzeitig anzuzeigen, um eine facharchäologische Überwachung sicherstellen zu können. Die Termine für die jeweiligen Erdarbeiten sind mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

Allgemeiner Hinweis zur Denkmalpflege (§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archaologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde (s.o.) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten; Zeit für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation ist einzuräumen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.5. 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.

3.6. Kampfmittelbeseitigung

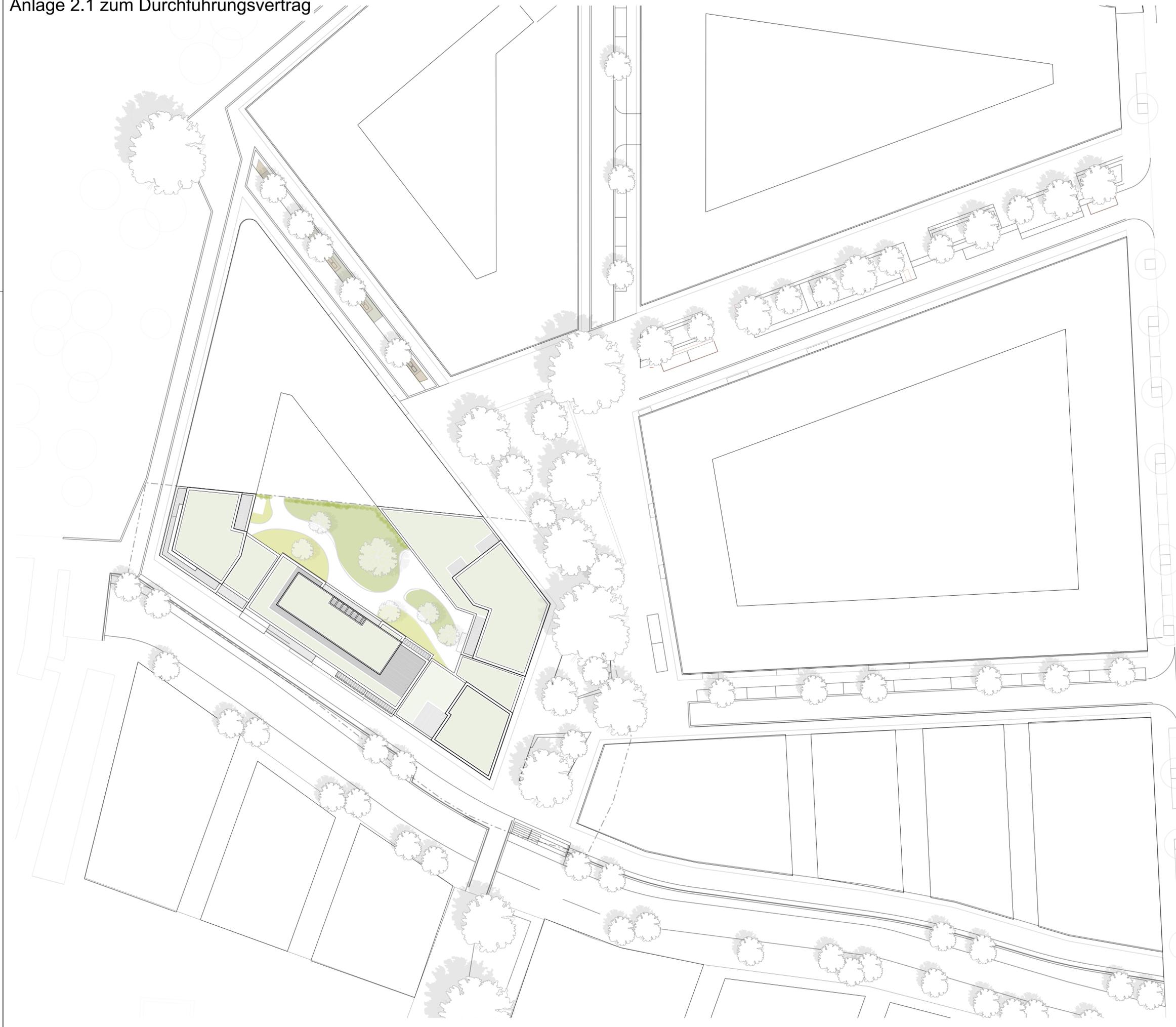
Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten.

3.7. Artenschutz

An geeigneten Stellen innerhalb des Vorhabengebietes sind künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.8. Altlasten

Das Plangebiet erstreckt sich über den Altstandort AS Innere Wallstraße 38-40, Autohaus, Ulm (Flächen-Nr. 03309-000). Bei Aushubarbeiten ist mit Bodenverunreinigungen und eventuell auch Grundwasserverunreinigungen zu rechnen. Der Aushub ist fachgutachterlich zu begleiten.



VORENTWURF zu GD 369/21

Projekt:
**Nördliches Dichterviertel -
Teil V Kleiststraße**



Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
LAGEPLAN



VORENTWURF zu GD 369/21

Projekt:
**Nördliches Dichterviertel -
Teil V Kleiststraße**



Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
ERDGESCHOSS

| | | | |
|----------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|
| Plannummer: 0456_BA4_03_12_EG | Datum: 01.10.21 | Format: A2 | Maßstab: 1:200 |
|----------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|

610

610/1

TG/UG

TG/UG

A

D

C

B

Lagg

600

VORENTWURF zu GD 369/21

Projekt:
**Nördliches Dichterviertel -
Teil V Kleiststraße**



Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
1. OBERGESCHOSS

| | | | |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|
| Plannummer: 0456_BA4_03_13_OG1 | Datum: 01.10.21 | Format: A2 | Maßstab: 1:200 |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|

610/1

610

TG/UG

TG/UG

A

D

C

B

Lagg

600

VORENTWURF zu GD 369/21

Projekt:
Nördliches Dichterviertel -
Teil V Kleiststraße



Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
2. OBERGESCHOSS

TG/UG

TG/UG

A

D

C

B

Lagg

VORENTWURF zu GD 369/21

Projekt:
**Nördliches Dichterviertel -
Teil V Kleiststraße**



Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
3. OBERGESCHOSS

610

610/1

TG/UG

TG/UG

A

D

C

B

Lagg

600

VORENTWURF zu GD 369/21

Projekt:
**Nördliches Dichterviertel -
Teil V Kleiststraße**



Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
4. OBERGESCHOSS

610

610/1

TG/UG

TG/UG

A

D

C

B

Lagg

600

VORENTWURF zu GD 369/21

Projekt:
**Nördliches Dichterviertel -
Teil V Kleiststraße**



Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
5. OBERGESCHOSS

610

610/1

TG/UG

TG/UG

Haus A
VI + I
OK Attika VI = ca. 498,18m ü. NN
OK Attika VII = ca. 501,01m ü. NN

Haus B
VI + I
OK Attika VI = ca. 498,88m ü. NN
OK Attika VII = ca. 501,18m ü. NN

Haus C
VI + I
OK Attika V = ca. 495,59m ü. NN
OK Attika VI = ca. 498,41m ü. NN

Haus D
VI + I
OK Attika V = ca. 495,22m ü. NN
OK Attika VI = ca. 498,06m ü. NN

Lagg

600

VORENTWURF zu GD 369/21

Projekt:
**Nördliches Dichterviertel -
Teil V Kleiststraße**

Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
6. OBERGESCHOSS

| | | | |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|
| Plannummer: 0456_BA4_03_18_OG6 | Datum: 01.10.21 | Format: A2 | Maßstab: 1:200 |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|





VORENTWURF zu GD 369/21

Projekt:
Nördliches Dichterviertel -
Teil V Kleiststraße

Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
1. UNTERGESCHOSS



VORENTWURF zu GD 369/21

Projekt:
Nördliches Dichterviertel -
Teil V Kleiststraße

Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
2. UNTERGESCHOSS



VORENTWURF zu GD 369/21

Projekt:
Nördliches Dichterviertel -
Teil V Kleiststraße

Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mönkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
ANSICHT WEST

| | | | |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|
| Plannummer: 0456_BA4_03_32_AN_West | Datum: 01.10.21 | Format: A2 | Maßstab: 1:200 |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|



VORENTWURF zu GD 369/21

Projekt:
Nördliches Dichterviertel -
Teil V Kleiststraße

Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mönkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
ANSICHT SÜD

| | | | |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|
| Plannummer: 0456_BA4_03_31_AN_Süd | Datum: 01.10.21 | Format: A2 | Maßstab: 1:200 |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|



VORENTWURF zu GD 369/21

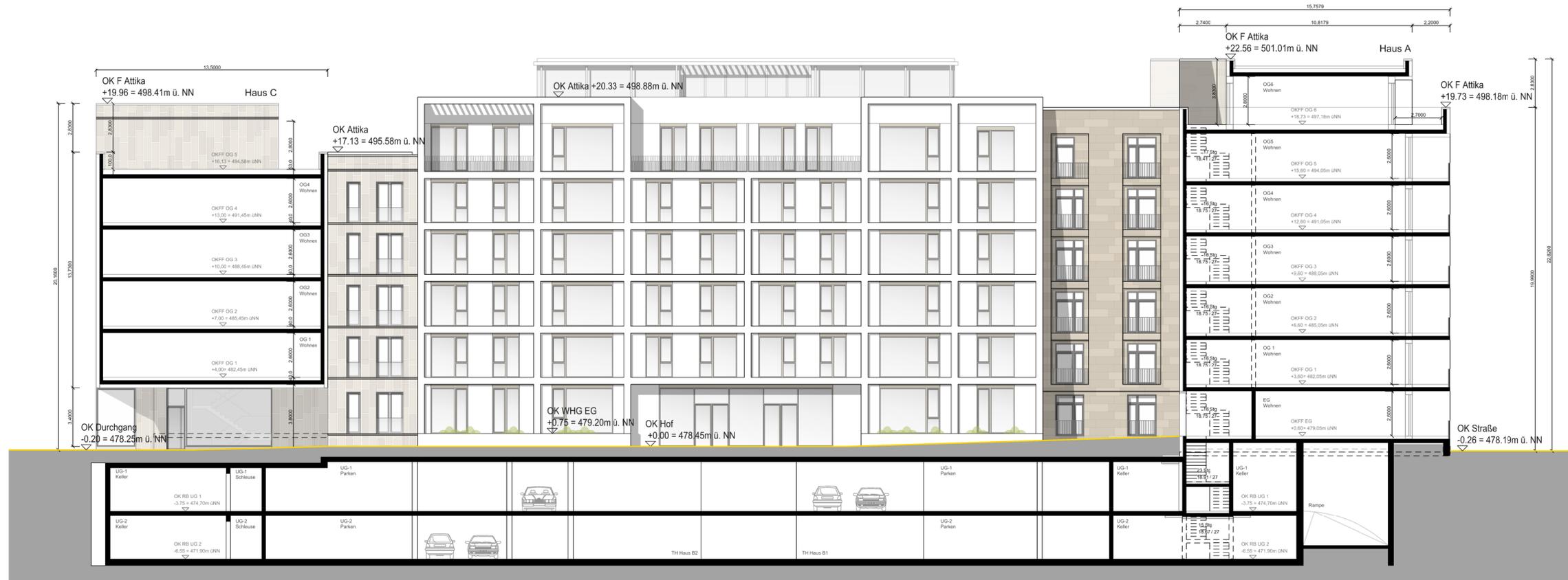
Projekt:
Nördliches Dichterviertel -
Teil V Kleiststraße

Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
ANSICHT OST

| | | | |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|
| Plannummer: 0456_BA4_03_30_AN_Ost | Datum: 01.10.21 | Format: A2 | Maßstab: 1:200 |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|



VORENTWURF zu GD 369/21

Projekt:
Nördliches Dichterviertel - Teil V Kleiststraße

Bauherr:
 MultiSpace 20 GmbH
 Mönkestraße 19, 89077 Ulm | Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
 Straßburger Str. 11 | 10405 Berlin | Tel. 030 / 54908131-0 | info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
ANSICHT NORD HOF SCHNITT A-A

Plannummer: 0456_BA4_03_33_AN_Nord Hof_SN A-A | Datum: 01.10.21 | Format: A2 | Maßstab: 1:200



VORENTWURF zu GD 369/21

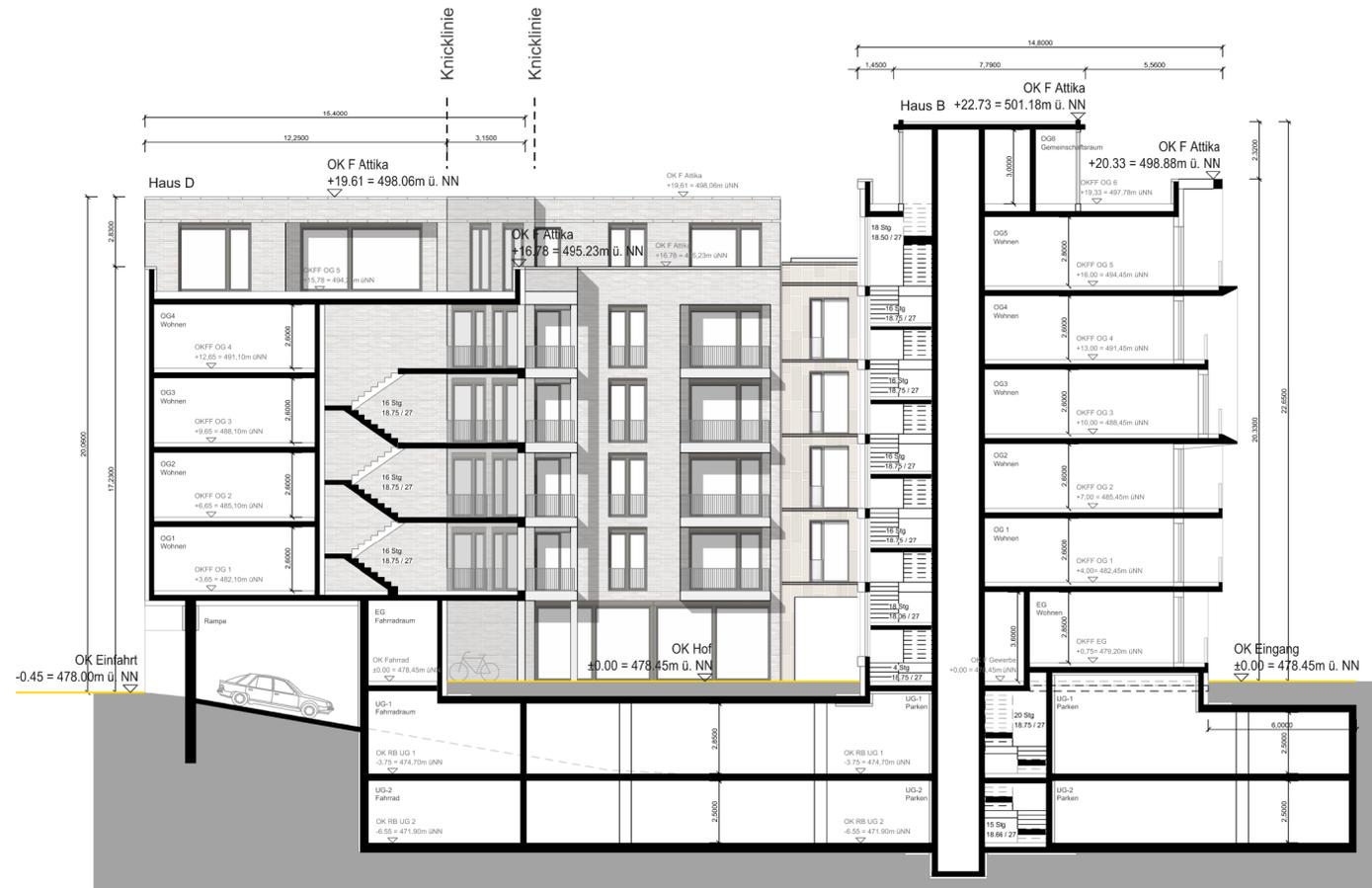
Projekt:
Nördliches Dichterviertel -
Teil V Kleiststraße

Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mönkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
ANSICHT SÜD HOF SCHNITT B-B

| | | | |
|---|--------------------|---------------|-------------------|
| Plannummer: 0456_BA4_03_34_AN_Süd Hof_SN B-B | Datum: 01.10.21 | Format: A2 | Maßstab: 1:200 |
|---|--------------------|---------------|-------------------|



VORENTWURF zu GD 369/21

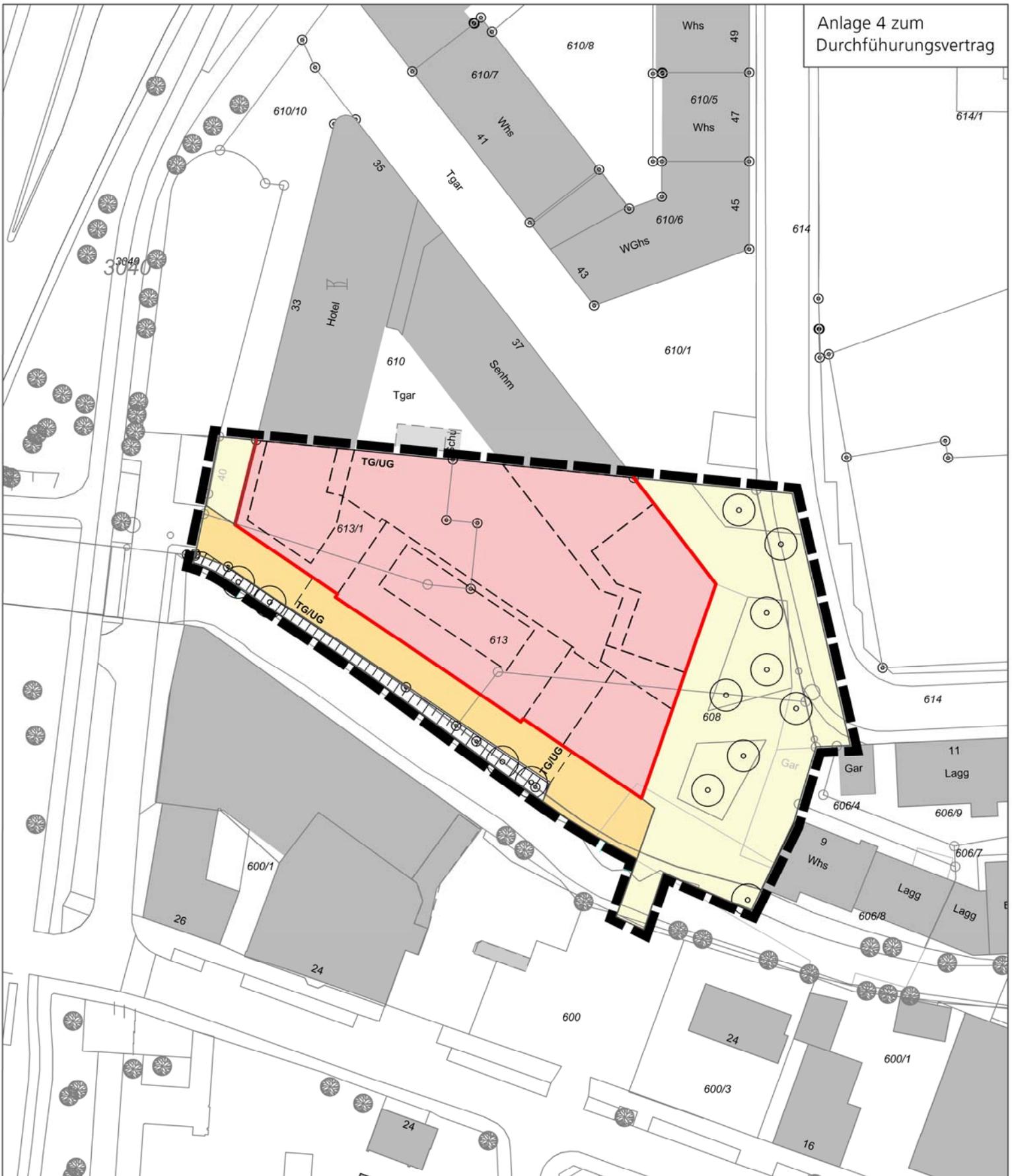
Projekt:
Nördliches Dichterviertel -
Teil V Kleiststraße

Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm | Tel. 0731 / 93590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 | 10405 Berlin | Tel. 030 / 54908131-0 | info@sh-arc.de

Planbezeichnung:
ANSICHT WEST HOF SCHNITT C-C

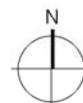
| | | | |
|--|--------------------|---------------|-------------------|
| Plannummer: 0456_BA4_03_35_AN_West_Hof_SN_C-C | Datum: 01.10.21 | Format: A2 | Maßstab: 1:200 |
|--|--------------------|---------------|-------------------|



-  Räumlicher Geltungsbereich
Bebauungsplan 142-47
-  öffentliche Verkehrsflächen
-  Gewährleistung-
abweichende Verjährungsfrist 10 Jahre
-  Bebauung

Nördlicher Dichterviertel Teil V Kleiststraße

01.10.2021



Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

ulm

Anlage 5 zum Durchführungsvertrag

Anlage 5.1:

Beschreibung der einzelnen Bereiche der Erschließungsanlagen und deren Aufbauten:

Südliche Wallstraße: Traufstreifen : 95 cm breit, im Gefälle mit folgendem Aufbau:

- 35 cm, 3-Zeiler aus Basalt – Kleinpflaster 10 x 10 cm, Fuge 1,25 cm, um 2 cm ggf. erhöht (Entgasungsbereich) Abtrennung mit Drän-/Schutz/ Noppenbahn zur Fassade, Fugenmaterial ggf. Basaltspitt
- 60 cm Plattenbelag aus Beton, 16 cm stark, dunkelgrau, geschlossene Oberfläche Quartz-Glimmer- Vorsatz. Reihen quer zu Fahrtrichtung, verschiedene Breiten, Fugen in Längsrichtung versetzt.

Formate: 30/22,5; 30/30; 30/45; 45/30; 45/45; 45/60 cm

Aufbau: ungebunden Schottertragschicht 25 cm, Geogitter bei Bedarf, Schottertragschicht 30 cm, 4-6 cm Spittbettung, Betonplatten (16 cm stark) – siehe nachfolgende Details

Ausführung Pflasterflächen:

Material (Hersteller)/Farbe/Art gemäß Bauabschnitt 1 (BA 1) der Straßenausbauplanung

Gehweg: 1,80 m breit mit folgendem Aufbau:

- Plattenbelag aus Beton im Gefälle verlegt, dunkelgrau, geschlossene Oberfläche Quartz-Glimmer- Vorsatz. Reihen quer zu Fahrtrichtung, verschiedene Breiten, Fugen in Längsrichtung versetzt.

Formate: 30/22,5; 30/30; 30/45; 45/30; 45/45; 45/60 cm

Ausführung wie BA 1

Gestaltungsbord, Wasserführung (Rinne) mit folgendem Aufbau:

- 30 cm breiter Bord aus Beton; mittelgrau, samtig geschlossene Oberfläche mit edlem Quartz-Glimmer-Vorsatz, Reihe in Fahrtrichtung. Format: 30/75

Ausführung wie BA 1

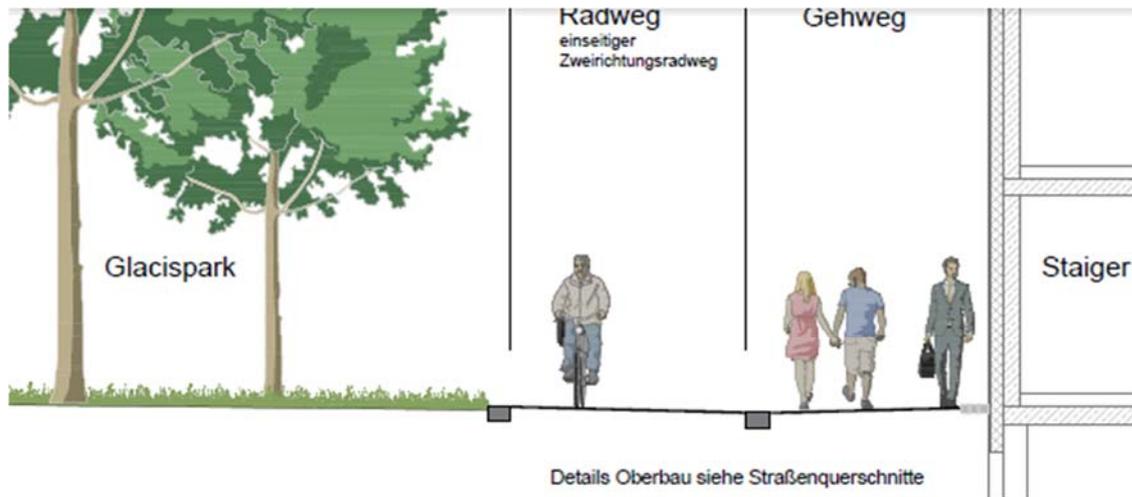
Radweg, 2,95 m breit:

- Asphalt mit entsprechendem Unterbau

Gestaltungsbord mit folgendem Aufbau:

30cm breiter Bord aus Beton; mittelgrau, Abgrenzung zur Grünfläche, Format: 30/75, Ausführung wie BA 1

Abbildung: Gestaltungsplanung Rad/Fußgängerweg – innere Wallstraße



1 Gestaltungsbord
 30cm breiter Bord, Velvet mittelgrau, Abgrenzung zur Grünfläche
 (alternativ: höherer Kontrast Velvet hellgrau möglich);
 sanft geschlossene Oberfläche mit edlem Quarz-Glimmer-Vorsatz,
 Reihe in Fahrtrichtung.
 Format: 30/ 22,5, 30, 45 (optional 30/60cm), Stärke: 20cm

2 Radweg
 Asphalt

3 Gestaltungsbord, Wasserführung
 30cm breiter Bord aus Beton, Velvet mittelgrau;
 (alternativ: höherer Kontrast Velvet hellgrau möglich);
 sanft geschlossene Oberfläche mit edlem Quarz-Glimmer-Vorsatz,
 Reihe in Fahrtrichtung.
 Format: 30/ 22,5, 30, 45 (optional 30/60cm), Stärke: 20cm

4 Gehweg
 Plattenbelag aus Beton, Velvet dunkelgrau;
 sanft geschlossene Oberfläche mit edlem Quarz-Glimmer-Vorsatz;
 Reihen quer zur Fahrtrichtung, verschiedene Breiten;
 Fugen in Längsrichtung versetzt.

Formate:
 (optional 30/15): 30/22,5, 30/30, 30/45 cm
 45/30, 45/45, 45/60 cm, Stärke 16cm

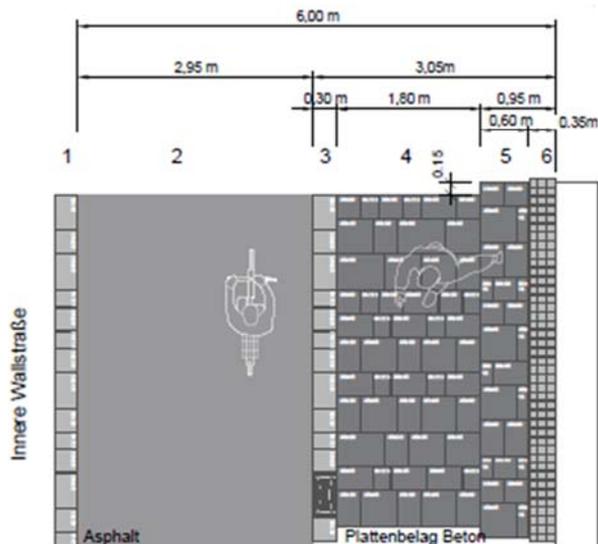
5 Traufstreifen
 Plattenbelag aus Beton, Velvet dunkelgrau;
 sanft geschlossene Oberfläche mit edlem Quarz-Glimmer-Vorsatz;
 Reihen quer zur Fahrtrichtung, verschiedene Breiten;
 Fugen in Längsrichtung versetzt.

Formate:
 (optional 30/15): 30/22,5, 30/30, 30/45 cm
 45/30, 45/45, 45/60 cm, Stärke 16cm

6 Gebäudeanschluss
 3-zellige Pflasterzelle aus Basaltfasersteinen;
 35 cm breiter Läufenstreifen um Gebäude;
 20mm erhöht zu gepflastertem Belag.

Format:
 10/10/10 cm;

7 Begrünung
 Pflanztröge entlang Gebäude, Format: ca. 1,25 m Tiefe

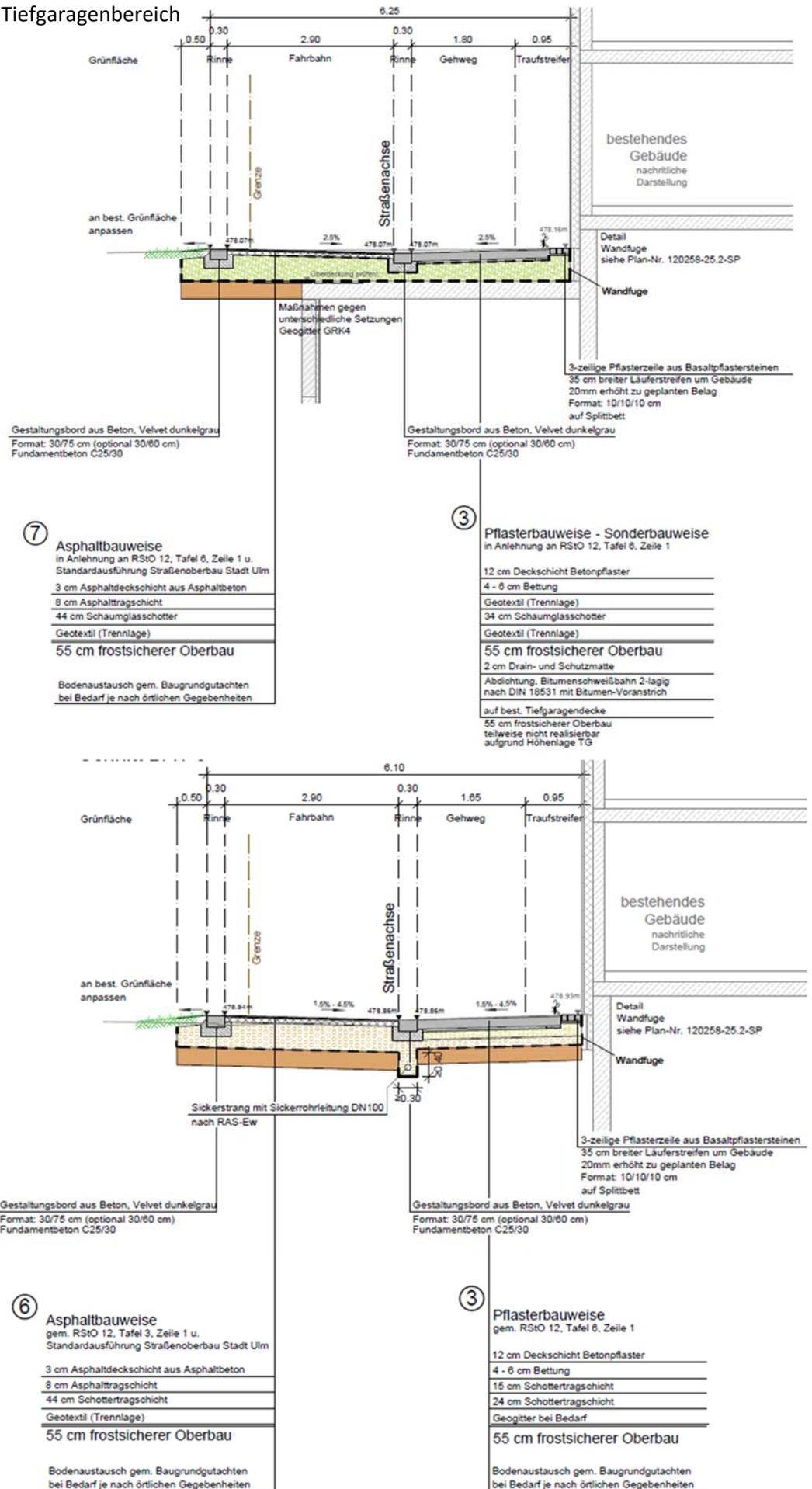


Steinformaten

| | | | | |
|-----------------|---------------|-------|---------|---------------------------|
| | 45/60 | 45/30 | 45/45 | 45/15* |
| Bahnenbreite 45 | | | | *nur in Traufstreifen |
| | 30/45 | 30/30 | 30/22.5 | 30/15 |
| Bahnenbreite 30 | | | | optional |
| | unmaßstäblich | | | |

Hinweis: Im Geltungsbereich sind entgegen dem Bestand keine Pflanztröge vorgesehen.

Abbildung: Detailplanung (Querschnitt BA 1) - Rad/Fußgängerweg – innere Wallstraße
Ausführung mit/ohne Tiefgaragenbereich



Promenade kl. Blau: Hier liegen noch keine genauen Gestaltungspläne vor und werden daher als Annahme getroffen. Die Gestaltung ist zwingend mit der fortgeschrittenen Planung der Sanierungstreuhand abzustimmen und entsprechend umzusetzen. Hier gelten die Regelaufbauten (Anlage 5.3). Eine Überdeckung von mind. 65 cm über OK Tiefgaragendecke ist zu beachten!

Traufstreifen : 1,25 m breit mit folgendem Aufbau:

- 35 cm, 3-Zeiler aus Basalt – Kleinpflaster 10 x 10 cm, Fuge 1,25 cm, um 2 cm ggf. erhöht (Entgasungsbereich) Abtrennung mit Drän-/Schutz/ Noppenbahn zur Fassade, Fugenmaterial ggf. Basaltsplitt
- 90 cm Plattenbelag aus Beton, 16 cm stark, dunkelgrau, geschlossene Oberfläche Quartz-Glimmer- Vorsatz. Reihen quer zu Fahrtrichtung, verschiedene Breiten, Fugen in Längsrichtung versetzt.
Formate: 30/22,5; 30/30; 30/45; 45/30; 45/45; 45/60 cm
Unter-/Oberbau: *siehe Regelaufbauten (Anlage 5.3)*
Material (Hersteller)/Farbe/Art gemäß Bauabschnitt 1 (BA 1) der Straßenausbauplanung

Geh- und Radweg: ca. 3,85 m breit mit folgendem Aufbau:

- Plattenbelag aus Beton, dunkelgrau, geschlossene Oberfläche Quartz-Glimmer- Vorsatz. Reihen quer zu Fahrtrichtung, verschiedene Breiten, Fugen in Längsrichtung versetzt.

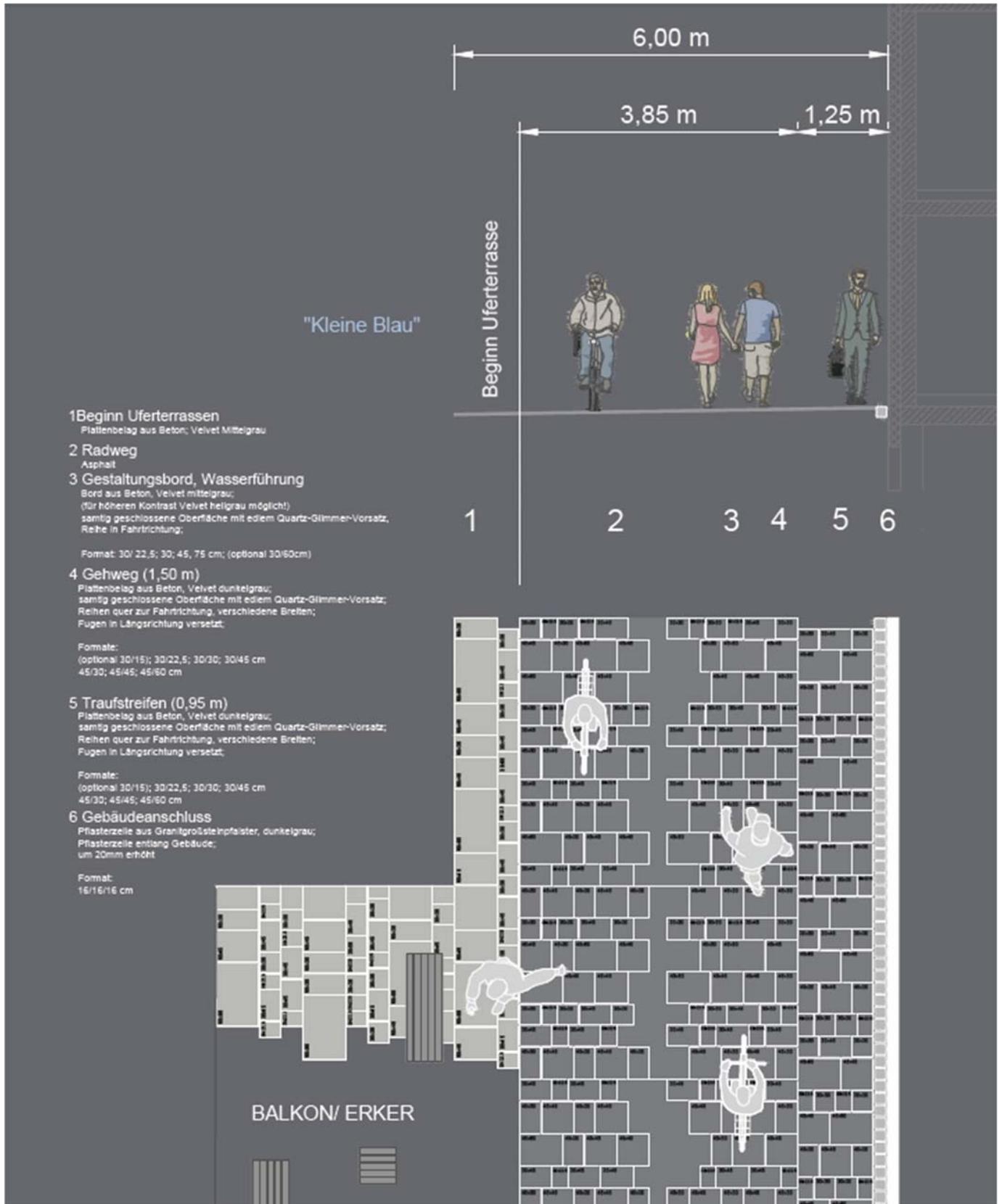
Randstreifen und Gestaltungsbord, 90 cm breit mit folgendem Aufbau:

- Rinnen (Muldensteine aus Beton) mittelgrau, geschlossene Oberfläche Quartz-Glimmer- Vorsatz, Reihe längs in Fahrt-/Gehrichtung. B: 30 cm, verschiedene Längen
- Plattenbelag/Abschlussbord aus Beton, mittelgrau, geschlossene Oberfläche Quartz-Glimmer- Vorsatz. Breitere Reihe längs zu Fahrtrichtung. B: 60 cm
Unter-/Oberbau: *siehe Regelaufbauten (Anlage 5.3)*
- Die gestalterische Abgrenzung/Kante/Ausbildung der Ufermauer ist in enger Abstimmung mit der Stadt Ulm und der SAN vorzunehmen.

Vorspringender Bereich (Balkon):

- Plattenbelag aus Beton, 16 cm stark, mittelgrau, geschlossene Oberfläche Quartz-Glimmer- Vorsatz. Reihen längs zur Fahrtrichtung, verschiedene Breiten, Fugen in Längsrichtung versetzt.
Formate: 30/22,5; 30/30; 30/45; 45/30; 45/45; 45/60 cm
- Entlang der Ufermauer eingefasst mit Gestaltungsbord 60 cm breiter Bord aus Beton; mittelgrau.
Unter-/Oberbau: *siehe Regelaufbauten (Anlage 5.3)*
- Schräger Versprung (ca. 75 °), Pflaster entsprechend anpassen.
- Die gestalterische Abgrenzung/Kante/Ausbildung der Ufermauer bzw. zur Brücke ist in enger Abstimmung mit der Stadt Ulm und der SAN vorzunehmen.

Abbildung: Gestaltungsplanung (Vorentwurf) Promenade kl. Blau



**Platz kl. Blau Nord/
östlicher Bereich:**

Hier liegen noch keine genauen Gestaltungspläne vor und werden daher als Annahme getroffen. Die Gestaltung ist zwingend mit der fortgeschrittenen Planung der Sanierungstreuhand abzustimmen und entsprechend umzusetzen. Hier gelten die Regelaufbauten (Anlage 5.3).

Traufstreifen : 1,25 m breit mit folgendem Aufbau:

- 35 cm, 3-Zeiler aus Basalt – Kleinpflaster 10 x 10 cm, Fuge 1,25 cm, um 2 cm ggf. erhöht (Entgasungsbereich) Abtrennung mit Drän-/Schutz/ Noppenbahn zur Fassade, Fugenmaterial ggf. Basaltsplitt
- Plattenbelag aus Beton, 16 cm stark, dunkelgrau, geschlossene Oberfläche Quartz-Glimmer- Vorsatz. Reihen quer zu Fahrtrichtung, verschiedene Breiten, Fugen in Längsrichtung versetzt.
Formate: 30/22,5; 30/30; 30/45; 45/30; 45/45; 45/60 cm
Unter-/Oberbau: *siehe Regelaufbauten (Anlage 5.3)*

Geh- und Fahrbereiche: entlang Fassade östlich ca. 4,25 m breit, zwischen beiden Schollenbereichen schrägverlaufend, verschiedene Breiten nach Planung mit folgendem Aufbau:

Plattenbelag aus Beton, dunkelgrau, geschlossene Oberfläche Quartz-Glimmer- Vorsatz. Reihen quer zu Fahrtrichtung, verschiedene Breiten, Fugen in Längsrichtung versetzt.

Formate: 30/22,5; 30/30; 30/45; 45/30; 45/45; 45/60 cm

- Rinnen (Muldensteine aus Beton) dunkelgrau, geschlossene Oberfläche Quartz-Glimmer- Vorsatz, Reihe in Fahrt-/Gehrichtung. Format: 30/75
Unter-/Oberbau: *siehe Regelaufbauten (Anlage 5.3)*
- Einschl. Bordüre aus Großformatplatten, 50 cm breit, im Anschluss zu Schollen (bislang nur bei gr. Stadtplatz)

Übergangsbereich: (Bereich spätere Bebauung):

- Plattenbelag aus Beton, dunkelgrau, geschlossene Oberfläche Quartz-Glimmer- Vorsatz. Reihen quer zu Fahrtrichtung, verschiedene Breiten, Fugen in Längsrichtung versetzt. Formate: 30/22,5; 30/30; 30/45; 45/30; 45/45; 45/60 cm
- Rinnen (Muldensteine aus Beton) dunkelgrau, geschlossene Oberfläche Quartz-Glimmer- Vorsatz, Reihe in Fahrt-/Gehrichtung. Format: 30/75
Unter-/Oberbau: *siehe Regelaufbauten (Anlage 5.3)*

Anlage 5.2:

Verlegeart, Material und Farbigkeit der Pflasterflächen:

Pflaster: 16 cm stark, dunkelgrau bzw. mittelgrau, Formate entsprechend vorheriger Beschreibung, Linie „Velvet“ Fa. Braun (Umsetzung entsprechend Straßen-/ Freianlagenausbau Bauabschnitt 1)



1 "Fahrgasse"

Plattenbelag aus Beton, Velvet dunkelgrau; samtig geschlossene Oberfläche mit edlem Quartz-Glimmer-Vorsatz; Reihen quer zur Fahrtrichtung, verschiedene Breiten; Fugen in Längsrichtung versetzt;

Formate:
(optional 30/15); 30/22,5; 30/30; 30/45 cm
45/30; 45/45; 45/60 cm, Stärke 16cm

2a Rinne

Muldenstein aus Beton, Velvet dunkelgrau; samtig geschlossene Oberfläche mit edlem Quartz-Glimmer-Vorsatz; Reihe in Fahrtrichtung;

Format: 30/75 cm (optional 30/60 cm), Stärke: 20cm
Dimension Ablauf: 30/50 cm

2b Rinne

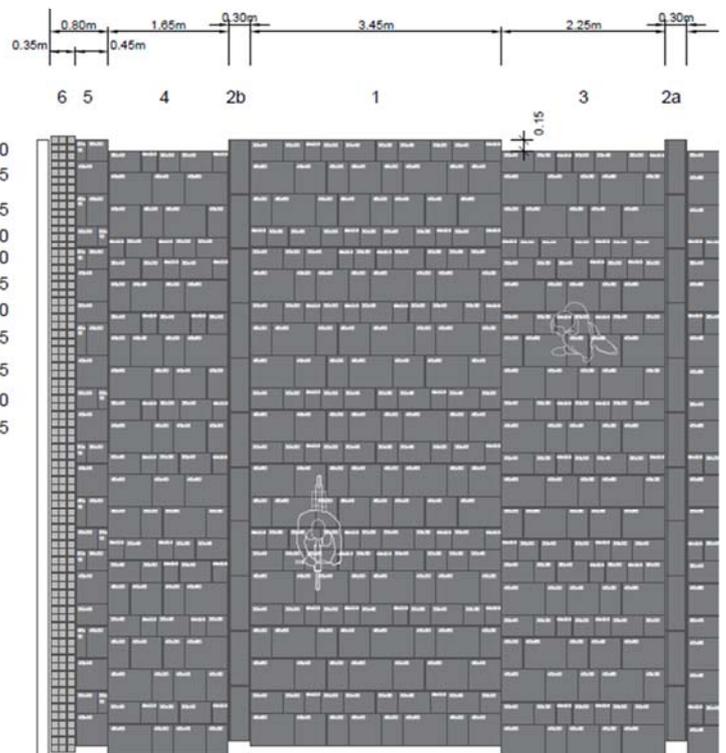
Bord aus Beton, Velvet dunkelgrau; samtig geschlossene Oberfläche mit edlem Quartz-Glimmer-Vorsatz; Reihe in Fahrtrichtung;

Format: 30/75 cm (optional 30/60 cm), Stärke: 20cm

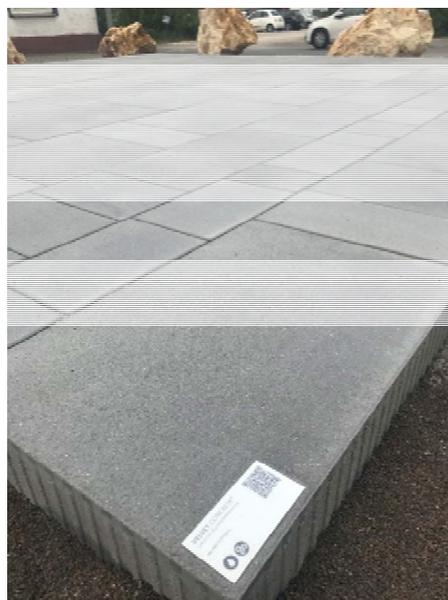
3 Sitzbereiche/ Stellplätze

Plattenbelag aus Beton, Velvet dunkelgrau; samtig geschlossene Oberfläche mit edlem Quartz-Glimmer-Vorsatz; Reihen quer zur Fahrtrichtung, verschiedene Breiten; Fugen in Längsrichtung versetzt;

Formate:
(optional 30/15); 30/22,5; 30/30; 30/45 cm
45/30; 45/45; 45/60 cm, Stärke 16cm



Bahnenbreite 30
Bahnenbreite 45
Bahnenbreite 45
Bahnenbreite 30
Bahnenbreite 45
Bahnenbreite 30
Bahnenbreite 45
Bahnenbreite 30
Bahnenbreite 45
Bahnenbreite 30
Bahnenbreite 45



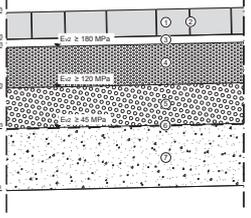
Anlage 5.3: Regelaufbauten

Ungebundene Pflasterbauweise
Belastungsklasse Bk3,2

①

Pflasterbauweise
Belastungsklasse Bk3,2 gem. RSO 12, Tabelle 1.1
70 cm frostfreier Oberbau

- ungebundene Pflasterbauweise:
- ① Deckschicht aus Betonpflaster
Dicke: 10 cm, einseitig überlappend
Formen: 30x30, 30x50, 30x60 cm
4000, 4040, 4080 cm
R10; R100; G1000
 - ② Fugentiefe gem. DT 1/Rechen 08-20
Längs-Verst. Fz. Streifen ab. gleichmäßig
 - ③ Fugentiefe: Streifen auf Abwechslung ≤ 20 cm
Erdreichdicke 4,0 cm
 - ④ ungebundene Schichtenstärke (gebundene Material)
Erdreichdicke 20 cm
Verhältnismass $E_{T,20} = 2,2$
Festwertmass: Korn $\leq 0,075$ auf 5,5 %; $\leq 0,15$ auf 10 % begrenzt
 - ⑤ ungebundene Schichtenstärke (gebundene Material)
Erdreichdicke 20 cm
Verhältnismass $E_{T,20} = 2,2$
Festwertmass: Korn $\leq 0,075$ auf 5,5 %; $\leq 0,15$ auf 10 % begrenzt
 - ⑥ Gesteinsart (z.B. Basaltgewölle)
DIN 4, weiches nicht 200 g/m³
 - ⑦ Sickerleitung Untergrund
Dicke: 40 cm
Bodenmaterial gem. Baugrubenbauung B10 Schotter
gem. 17.09.2020

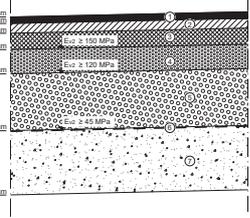


Asphaltbauweise
Belastungsklasse Bk3,2

⑤

Asphaltbauweise
Belastungsklasse Bk3,2 gem. RSO 12, Tabelle 1.1
70 cm frostfreier Oberbau

- Standardausführung Straßenoberbau Stadt Ulm
- ① Asphaltdeckschicht aus Asphaltbeton
Dicke: 8 cm
R12 R12,2 R200-20
 - ② Asphalttragschicht
Dicke: 8 cm
R12 R12,2 R200-20
 - ③ Asphalttragschicht (gebundene Material)
Dicke: 10 cm
Verhältnismass $E_{T,20} = 2,2$
Festwertmass: Korn $\leq 0,075$ auf 5,5 %; $\leq 0,15$ auf 10 % begrenzt
 - ④ Asphalttragschicht (gebundene Material)
Dicke: 10 cm
Verhältnismass $E_{T,20} = 2,2$
Festwertmass: Korn $\leq 0,075$ auf 5,5 %; $\leq 0,15$ auf 10 % begrenzt
 - ⑤ Gesteinsart (z.B. Basaltgewölle)
DIN 4, weiches nicht 200 g/m³
 - ⑥ Sickerleitung Untergrund
Dicke: 40 cm
Bodenmaterial gem. Baugrubenbauung B10 Schotter
gem. 17.09.2020

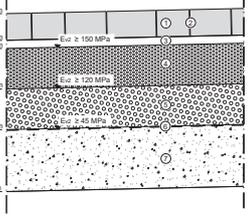


Ungebundene Pflasterbauweise
Belastungsklasse Bk1,8

②

Pflasterbauweise
Belastungsklasse Bk1,8 gem. RSO 12, Tabelle 1.1
70 cm frostfreier Oberbau

- ungebundene Pflasterbauweise:
- ① Deckschicht aus Betonpflaster
Dicke: 10 cm, einseitig überlappend
Formen: 30x30, 30x50, 30x60 cm
4000, 4040, 4080 cm
R10; R100; G1000
 - ② Fugentiefe gem. DT 1/Rechen 08-20
Längs-Verst. Fz. Streifen ab. gleichmäßig
 - ③ Fugentiefe: Streifen auf Abwechslung ≤ 20 cm
Erdreichdicke 4,0 cm
 - ④ ungebundene Schichtenstärke (gebundene Material)
Erdreichdicke 20 cm
Verhältnismass $E_{T,20} = 2,2$
Festwertmass: Korn $\leq 0,075$ auf 5,5 %; $\leq 0,15$ auf 10 % begrenzt
 - ⑤ ungebundene Schichtenstärke (gebundene Material)
Erdreichdicke 20 cm
Verhältnismass $E_{T,20} = 2,2$
Festwertmass: Korn $\leq 0,075$ auf 5,5 %; $\leq 0,15$ auf 10 % begrenzt
 - ⑥ Gesteinsart (z.B. Basaltgewölle)
DIN 4, weiches nicht 200 g/m³
 - ⑦ Sickerleitung Untergrund
Dicke: 40 cm
Bodenmaterial gem. Baugrubenbauung B10 Schotter
gem. 17.09.2020

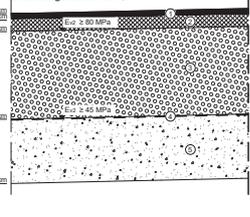


Asphaltbauweise
(Rad- und Gehwege)
Belastungsklasse Bk1,8

⑥

Asphaltbauweise
Belastungsklasse Bk1,8
in Anlehnung an RSO 12, Tabelle 6, Zeile 1
gem. Standardausführung Straßenoberbau Stadt Ulm

- ① Asphaltdeckschicht aus Asphaltbeton
Dicke: 5 cm
R12 R12,2 R200-20
- ② Asphalttragschicht
Dicke: 5 cm
R12 R12,2 R200-20
- ③ ungebundene Schichtenstärke (gebundene Material)
Erdreichdicke 20 cm
Verhältnismass $E_{T,20} = 2,2$
Festwertmass: Korn $\leq 0,075$ auf 5,5 %; $\leq 0,15$ auf 10 % begrenzt
- ④ Gesteinsart (z.B. Basaltgewölle)
DIN 4, weiches nicht 200 g/m³
- ⑤ Sickerleitung Untergrund
Dicke: 40 cm
Bodenmaterial gem. Baugrubenbauung B10 Schotter
gem. 17.09.2020

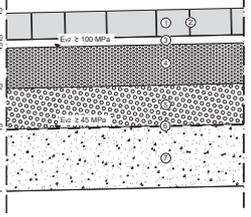


Ungebundene Pflasterbauweise
(Geh- Radwege)

③

Pflasterbauweise
55 cm frostfreier Oberbau
gem. RSO 12, Tabel 6, Zeile 1

- ungebundene Pflasterbauweise:
- ① Deckschicht aus Betonpflaster
Dicke: 10 cm, einseitig überlappend
Formen: 30x30, 30x50, 30x60 cm
4000, 4040, 4080 cm
R10; R100; G1000
 - ② Fugentiefe gem. DT 1/Rechen 08-20
Längs-Verst. Fz. Streifen ab. gleichmäßig
 - ③ Fugentiefe: Streifen auf Abwechslung ≤ 20 cm
Erdreichdicke 4,0 cm
 - ④ ungebundene Schichtenstärke (gebundene Material)
Erdreichdicke 15 cm
Verhältnismass $E_{T,20} = 2,2$
Festwertmass: Korn $\leq 0,075$ auf 5,5 %; $\leq 0,15$ auf 10 % begrenzt
 - ⑤ ungebundene Schichtenstärke (gebundene Material)
Erdreichdicke 15 cm
Verhältnismass $E_{T,20} = 2,2$
Festwertmass: Korn $\leq 0,075$ auf 5,5 %; $\leq 0,15$ auf 10 % begrenzt
 - ⑥ Gesteinsart (z.B. Basaltgewölle)
DIN 4, weiches nicht 200 g/m³
 - ⑦ Sickerleitung Untergrund
Dicke: 40 cm
Bodenmaterial gem. Baugrubenbauung B10 Schotter
gem. 17.09.2020

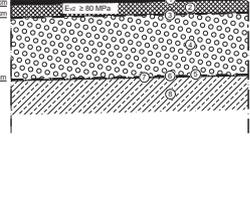


Asphaltbauweise
(Rad- und Gehwege)
auf Tiefgarage

⑦

Asphaltbauweise - Sonderbauweise
ca. 55 cm frostfreier Oberbau
in Anlehnung an RSO 12, Tabel 6, Zeile 1
und Standardausführung Straßenoberbau Stadt Ulm

- ① Asphaltdeckschicht aus Asphaltbeton
Dicke: 5 cm
R12 R12,2 R200-20
- ② Asphalttragschicht
Dicke: 5 cm
R12 R12,2 R200-20
- ③ Gesteinsart (Tiefgarage)
100 g/m³
- ④ Schutzschicht abgebebet
Erdreichdicke 40 cm
Schichtgewicht bzw. ca. 140 kg/m³; Stauchung 1:1,3
Porenfestwertmass in Lufttrocken 1000 kg/m³
- ⑤ Gesteinsart (Tiefgarage)
100 g/m³
- ⑥ Drain- und Schutzmatte
Dicke: 2 cm
- ⑦ Sickerleitung
Dicke: 40 cm
Bodenmaterial gem. Baugrubenbauung B10 Schotter
gem. 17.09.2020

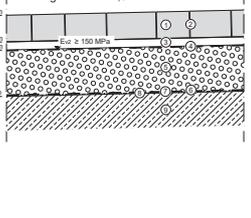


Ungebundene Pflasterbauweise
auf Tiefgarage
Belastungsklasse Bk1,8

④

Pflasterbauweise - Sonderbauweise
Belastungsklasse Bk1,8 gem. RSO 12, Tabelle 1.1
ca. 50 cm frostfreier Oberbau
in Anlehnung an RSO 12, Tabel 6, Zeile 1

- ungebundene Pflasterbauweise:
- ① Deckschicht aus Betonpflaster
Dicke: 10 cm, einseitig überlappend
Formen: 30x30, 30x50, 30x60 cm
4000, 4040, 4080 cm
R10; R100; G1000
 - ② Fugentiefe gem. DT 1/Rechen 08-20
Längs-Verst. Fz. Streifen ab. gleichmäßig
 - ③ Fugentiefe: Streifen auf Abwechslung ≤ 20 cm
Erdreichdicke 4,0 cm
 - ④ ungebundene Schichtenstärke (gebundene Material)
Erdreichdicke 10 g/m³
 - ⑤ Schutzschicht abgebebet
Erdreichdicke 30 cm
Schichtgewicht bzw. ca. 140 kg/m³; Stauchung 1:1,3
Porenfestwertmass in Lufttrocken 1000 kg/m³
 - ⑥ Gesteinsart (Tiefgarage)
100 g/m³
 - ⑦ Drain- und Schutzmatte
Dicke: 2 cm
 - ⑧ Sickerleitung
Dicke: 40 cm
Bodenmaterial gem. Baugrubenbauung B10 Schotter
gem. 17.09.2020
 - ⑨ Tiefgaragedecke
Dicke: 30 cm

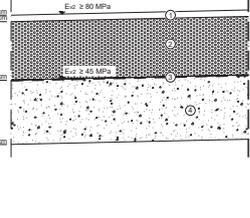


Deckschicht ohne Bindemittel
(wassergebundene Decke)

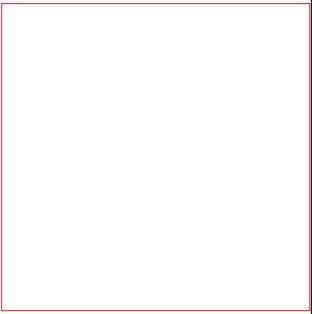
⑧

Deckschicht ohne Bindemittel
(wassergebundene Decke)
40 cm frostfreier Oberbau
gem. RLW 05, Bild 8.3a, Zeile 2:

- ① Deckschicht ohne Bindemittel
Dicke: 5 cm
R12 R12,2 R200-20
- ② ungebundene Schichtenstärke (gebundene Material)
Erdreichdicke 30 cm
Verhältnismass $E_{T,20} = 2,2$
Festwertmass: Korn $\leq 0,075$ auf 5,5 %; $\leq 0,15$ auf 10 % begrenzt
- ③ Gesteinsart (z.B. Basaltgewölle)
DIN 4, weiches nicht 200 g/m³
- ④ Sickerleitung Untergrund
Dicke: 40 cm
Bodenmaterial gem. Baugrubenbauung B10 Schotter
gem. 17.09.2020



Sanierungstreuhand Ulm GmbH
Neue Straße 102
89073 Ulm



Anlage 5.4:

Beschreibung der einzelnen Bereiche der Grünflächen und deren Aufbauten.

Hier liegen noch keine genauen Gestaltungspläne/Details vor und werden daher entsprechend beschrieben. Die Gestaltung ist zwingend mit der fortgeschrittenen Planung der Sanierungstreuhand abzustimmen und entsprechend umzusetzen. Die Umsetzungsart bzw. die Oberflächen müssen qualitativ dem bis dahin bereits umgesetzten Stadtplatz des BA 1 entsprechen.

Schollenflächen:

Einfassungen und Baumbeete: mit folgendem Aufbau:

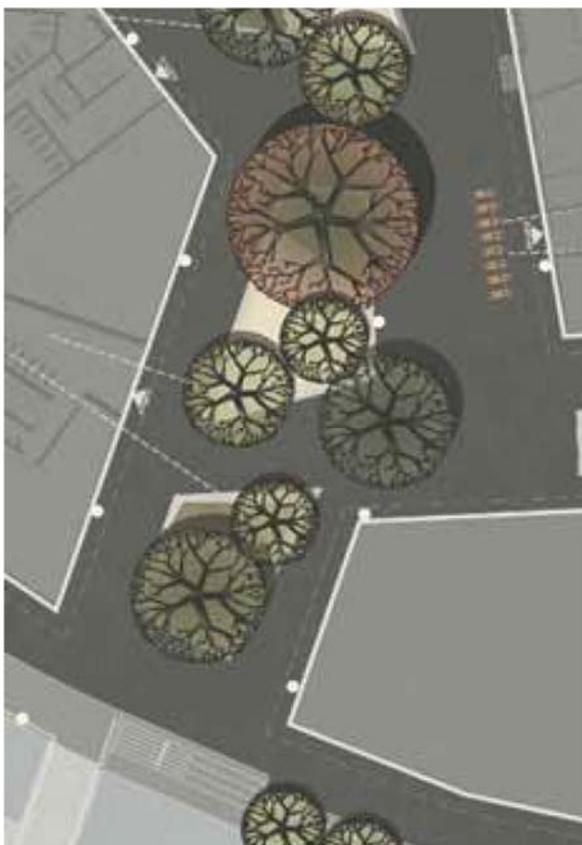
- Wandelemente aus Beton als Einfassung der Baumbeete
- Sitzelemente aus Beton, mit Sitzauflagen aus Holz
- Baumbeete, Höhe mind. 1,50 m Aufbau:
Humus als Deckschicht, ca. 20-30 cm
tragfähiges Substrat, Sieblinie A (ca. 70 cm)
tragfähiges Substrat, Sieblinie B (ca. 60 cm) einschließlich
Verzahnung mit Baugrund.

wassergebundene Decken im Schollenbereich: ca. 40-50 cm starker Oberbau

- *siehe Regelaufbauten (Anlage 5.3)*

Bäume in Grünflächen, Grünfläche

- Die Art der Bäume und Größe müssen in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen (VGV-GE), und der Sanierungstreuhand getroffen werden.
- Der Unterbau der Grünfläche und deren Bepflanzung in der südlichen Scholle müssen entsprechend dem Pflanzplan (in Abstimmung mit der Stadt Ulm/Abteilung Grünflächen und der SAN getroffen werden.



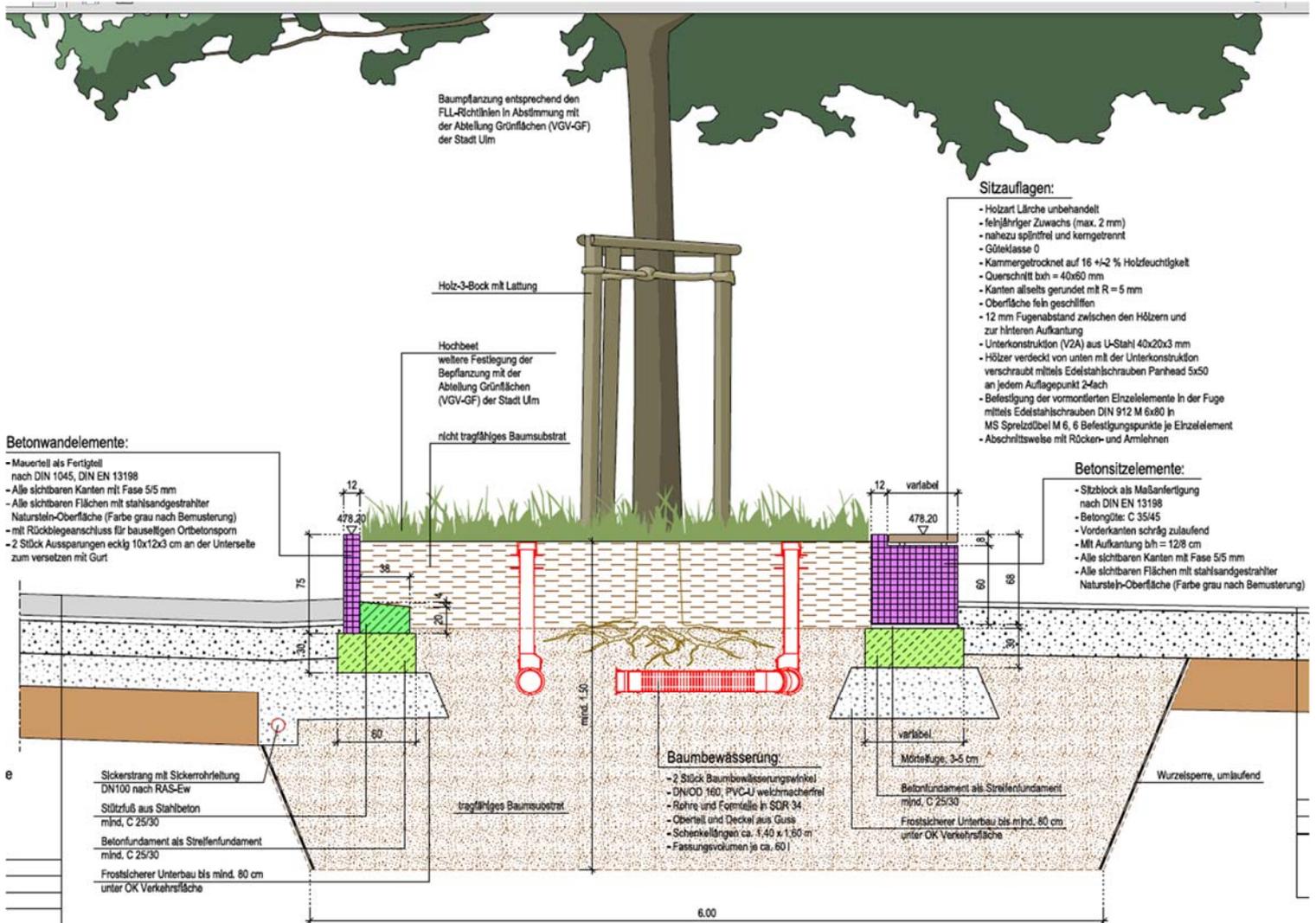
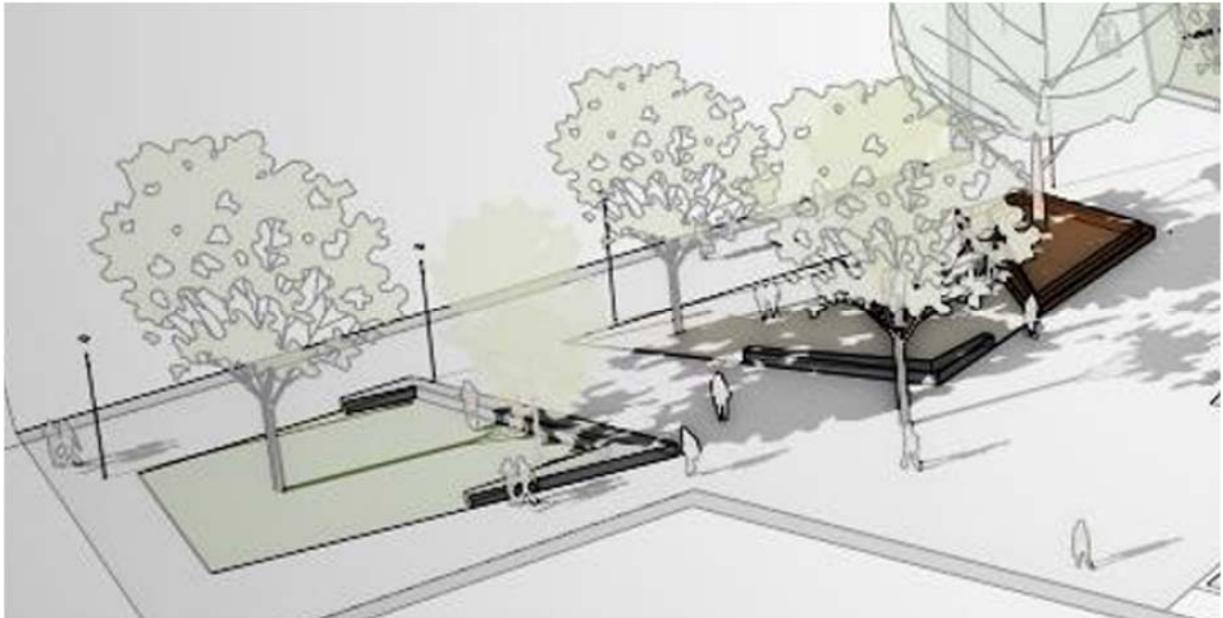


Abbildung:
Scholle – Hochbeet/Baumquartier

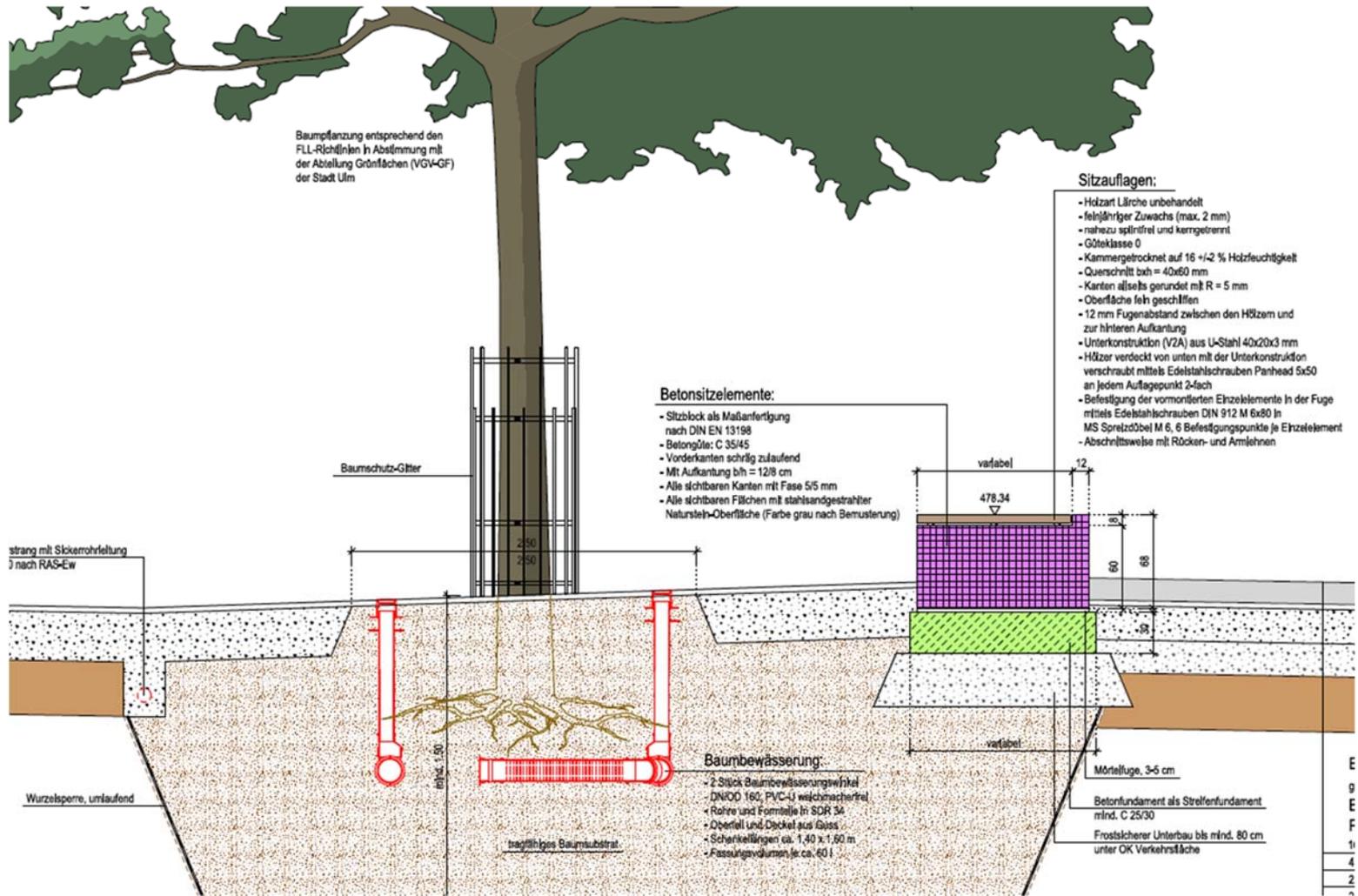
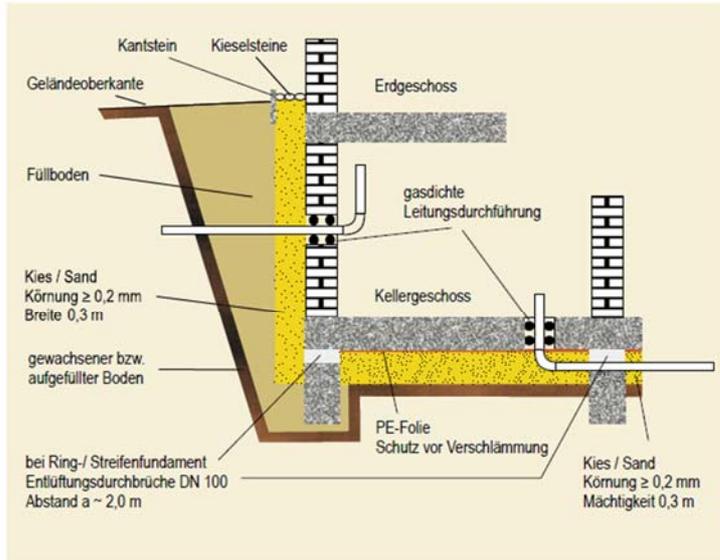


Abbildung:
Scholle – Baumquartier/Wegedecke

Anlage 5.5:

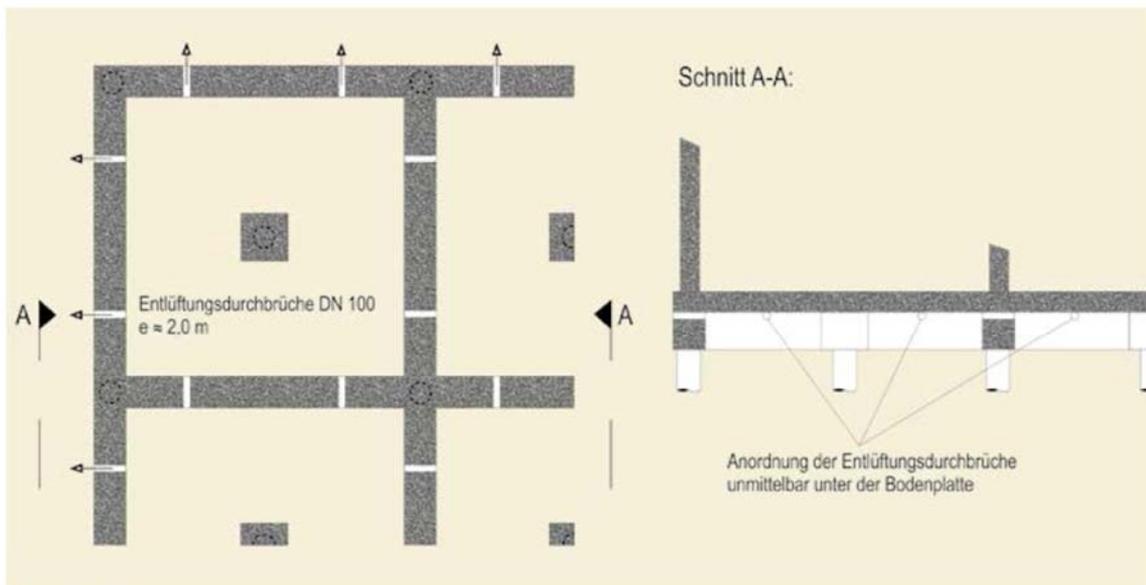
Ausführung des Entgasungstreifens (Bodengas) – UG Wandbereich/Bodenplatte:



Prinzipskizze 1 / Schnitt:
Bautechnische Maßnahmen gegen Bodengaseintritte für unterkellerte Gebäude



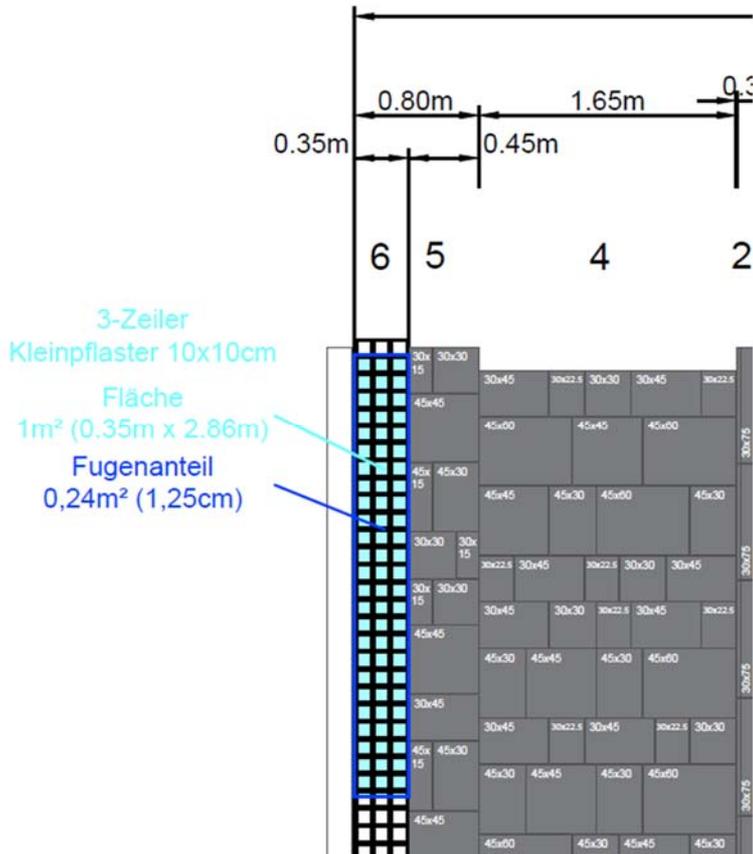
Vertikale Gasdrainage



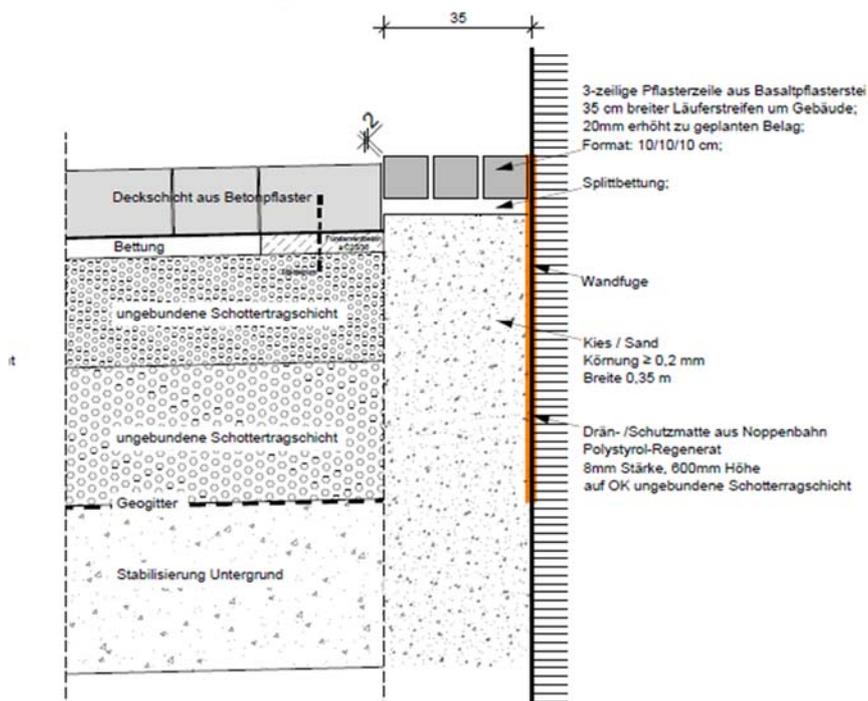
Prinzipskizze 3:
Durchbrüche im Fundamentbalkenrost (Horizontal- und Vertikalschnitt)
zur Vermeidung gefangener Räume und zur Ableitung anstehender Bodengase

Ausführung des Entgasungstreifens (Bodengas) - Belag:

3-Zeiler als Kleinpflaster, Basalt, 10 x 10 cm, mit Fugenanteil von 0,24 qm, Fugenbreite mind. 1,25 cm, Basaltspitt



Detail Fuge Gassicherungsmaßnahme entlang Gebäude



Bürgschaftsurkunde

Bürgschaft für Vertragserfüllung

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 Vorklage 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:

Anlage 7 zum Durchführungsvertrag

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).

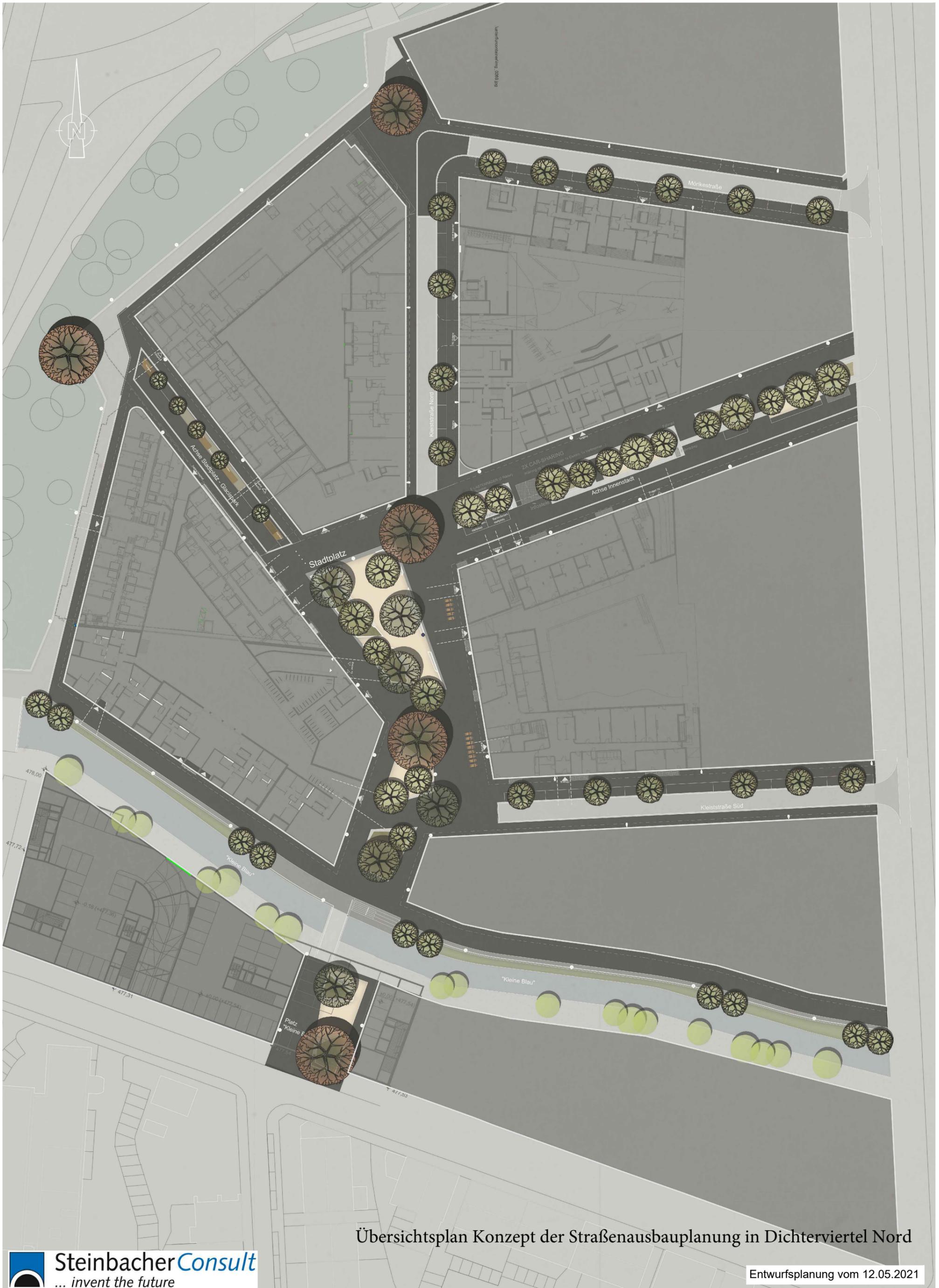
| Personen | Einkommensgrenze | Wohnungsgröße |
|----------|------------------|------------------------------------|
| 1 | 49.300 € | 45m ² mit bis zu 2 Zi. |
| 2 | 49.300 € | 60m ² mit bis zu 3 Zi. |
| 3 | 58.300 € | 75m ² mit bis zu 4 Zi. |
| 4 | 67.300 € | 90m ² mit bis zu 5 Zi. |
| 5 | 76.300 € | 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.



Übersichtsplan Konzept der Straßenausbauplanung in Dichterviertel Nord

610

600



VORENTWURF zu GD 369/21

Projekt:
Nördliches Dichterviertel -
Teil V Kleiststraße



Bauherr:
MultiSpace 20 GmbH
Mörkestraße 19, 89077 Ulm Tel. 0731 / 33590 - 0

Planungsbüro:
STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH
Straßburger Str. 11 10405 Berlin Tel. 030 / 54908131-0 info@sh-arc.de

ERDGESCHOSS

| | | | |
|----------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|
| Plannummer: 0456_BA4_03_12_EG | Datum: 01.10.21 | Format: A2 | Maßstab: 1:200 |
|----------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|