



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 28.01.2021

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Ulrich Härle, Leiter Amt 60
Vorlagennummer: 2020/60/537

TOP 7

Erschließungsvertrag mit der Wohnbau Kempten GmbH zum Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“, und zum Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“; Beschluss

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung und Bebauung von 18 Wohnbauplätzen (Doppelhäuser sowie 2 Mehrfamilienhäuser) mit Garagen sowie 6 öffentlichen Stellplätzen.

Mit diesem Erschließungsvertrag wird die Erschließung des Baugebiets „Südlich Lenzfrieder Straße“ auf den Erschließungsträger übertragen. Die Beteiligten (Wohnbau Kempten GmbH und Kemptener Kommunalunternehmen) haben dem Vertragsentwurf, Stand 04.12.2020, zugestimmt.

Vertragliche Regelungen:

a) Herstellung der Erschließungsanlagen:

Der **Erschließungsträger** übernimmt auf seine Kosten u.a. die erstmalige Herstellung der

- öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich Fahrbahnen, eines Parkplatzes mit 6 öffentlichen Stellplätzen, Geh-/Fuß- und Radwege, Beleuchtung, Begleitgrün,
- selbständigen öffentlichen Grünflächen,
- Herstellung der Anlagen für die Straßenentwässerung,
- für die Grundstücksversorgung und -entsorgung notwendigen Anlagen,
- direkten Anbindung des Erschließungsgebiets an den Zweirichtungsweg der Lenzfrieder Straße
- Ortsrandeingrünung sowie einer Entwässerungsmulde entlang der Grundstücksgrenzen

Die **Stadt** übernimmt die Kosten der erstmaligen Herstellung für die

- Verlängerung des Gehwegs bis zur geplanten, in das Erschließungsgebiet führende Rampe des Erschließungsgebiets.

b) Bauausführung:

Der Baubeginn wird unverzüglich nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan im 1.Quartal 2021 erfolgen. Die Erschließungsanlagen sollen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten hergestellt sein.

Erschließungsanlagen mit Asphaltdeckschicht sowie die Gehwegverlängerung, die Ortsrandeingrünung und die Entwässerungsmulde sind bis längstens zum 31.12.2025 herzustellen.

Übertragung von Grundstücken:

Das Eigentum an den öffentlichen Erschließungsflächen sowie weiteren Grundstücksflächen wird unentgeltlich, kosten- und lastenfrei auf die Stadt übertragen.

c) Verjährungsfrist:

Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt 5 Jahre.

d) Widmung:

Die Stadt widmet die vom Erschließungsträger an sie übergebenen Straßen und Wege sowie die sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr.

e) Energiekonzept und Umweltbelange:

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, für mindestens zwei Drittel der neu zu errichtenden Gebäude im Vertragsgebiet den Energiestandard für energieeffiziente Neubauten „KfW EH 40 Plus“ zu erfüllen. Für höchstens ein Drittel der neu zu errichtenden Gebäude im Vertragsgebiet ist der Energiestandard für energieeffiziente Neubauten „KfW EH 40“ oder wahlweise „KfW EH 55“ zu erfüllen.

Die Wärmeversorgung ist durch dezentrale Pelletkessel mit einer PV-Eigenstromanlage (Dachanlage) inklusive Batteriespeichersystem herzustellen.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, für jeden Fall der nicht vertragsgemäßen Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen im Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von € 25.000 an die Stadt zu leisten.

f) Immissionsduldungsverpflichtung:

Geräusch- und Geruchseinwirkungen (z. B. durch Ernten, Kuhglocken, Dünger usw.) sowie aus liturgischem und außerliturgischem Glockengeläut sind entschädigungslos zu dulden.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, in den Grundbüchern der zu bebauenden Grundstücke jeweils beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt eintragen zu lassen.

g) Beweissicherung:

Vor Baubeginn und nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist ein Beweissicherungsverfahren an den bestehenden Erschließungsanlagen für die Lenzfrieder Straße durchzuführen. Die Schäden, die durch Maßnahmen des Erschließungsträgers verursacht wurden, sind von diesem zu beseitigen.

h) Sicherheitsleistung:

Zur Gewährleistung der vertragsmäßigen Durchführung leistet der Vorhabenträger der Stadt und dem KKV jeweils Sicherheiten. Die Höhe der Sicherheit für die Stadt beträgt 418.000 EUR für die Vertragserfüllungsbürgschaft sowie 20.900 EUR für die Gewährleistungsbürgschaft.

i) Ökologischer Ausgleich:

Maßnahmen für den Naturschutz (§§ 135a ff. BauGB) sind nicht notwendig, da der Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ im Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen wird.

j) Schutz des Baumbestandes:

Der Baumbestand an der Lenzfrieder Straße ist zu erhalten und unter Einbindung einer baumschutzfachlichen Baubegleitung zu schützen. Die Kosten aller Baumpflege- und notwendiger Reduzierungsschnittmaßnahmen sowie evtl. notwendiger Gutachten zur Standsicherheit trägt der Erschließungsträger.

k) Mediation:

Bei Meinungsverschiedenheiten wird vor Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens eine einvernehmliche Lösung im Wege einer Mediation angestrebt.

Beschluss:

Dem Abschluss des Erschließungsvertrages zwischen der Wohnbau Kempten GmbH, dem Kemptener Kommunalunternehmen und der Stadt Kempten (Allgäu) wird zugestimmt. Grundlage des Vertrages ist der Entwurf vom 04.12.2020, den die am Vertrag Beteiligten bereits einseitig unterschrieben haben.

Anlage:

Vertragsentwurf vom 04.12.2020