

Stand 04.12.2020

Erschließungsvertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB
zum Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt Kempten (Allgäu)
und zum Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“, Stadt Kempten (Allgäu)

zwischen der

Stadt Kempten (Allgäu),

vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Thomas Kiechle,
Rathausplatz 22, 87435 Kempten (Allgäu)

– im Folgenden: die „**Stadt**“ –

und dem

KKU – Kemptener Kommunalunternehmen,

Wasser · Abwasser · Bäder; Anstalt des öffentlichen Rechts,
vertreten durch den Vorstand Herrn Thomas Siedersberger,
Kaufbeurer Straße 15, 87437 Kempten (Allgäu)

– im Folgenden: das „**KKU**“ –

– beide im Folgenden auch: die „**Auftraggeber**“ –

und der

Wohnbau Kempten GmbH,

vertreten durch die Geschäftsführer Mauro Hold und Alessio Hold,
Auf der Halde 15, 87439 Kempten (Allgäu)

– im Folgenden: der „**Erschließungsträger**“ –

– alle zusammen: die „**Parteien**“, die „**Vertragspartner**“ oder die „**Vertragsparteien**“ –

Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt Kempten (Allgäu) und zum Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“, Stadt Kempten (Allgäu)

Präambel

Das vertragsgegenständliche Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“ ist Bestandteil des noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlich Lenzfrieder Straße“ der kreisfreien Stadt Kempten (Allgäu). Dessen Aufstellung hat der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) in seiner Sitzung vom 24.01.2019 beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf betrifft ein Gebiet mit einer Fläche von ca. 8.500 m². Das Plangebiet liegt im Kemptener Stadtteil Lenzfried im östlichen Kemptener Stadtgebiet. Die Fläche grenzt direkt südlich an die Lenzfrieder Straße auf Höhe der Lux-Maurus-Straße an. Damit wird die bebaute Fläche nach Süden ausgedehnt. Auf der Süd- und Ostseite befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, im Norden die Lenzfrieder Straße und im Westen grenzt die Baufläche an das Grundstück Lenzfrieder Straße 94 an. Nördlich der Lenzfrieder Straße ist eine Wohnbebauung vorhanden.

Topographisch ist das Plangebiet auf 737 m ü. NN. situiert. Es gibt keine Gewässer im Plangebiet, besondere hydrologische Verhältnisse sind nicht bekannt.

Der Satzungsbeschluss ist im Frühjahr 2021 vorgesehen. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses befindet sich das Grundstück FINr. 104/6 im Eigentum des Erschließungsträgers, das Grundstück FINr. 104/4 im Privateigentum der Geschäftsführer des Erschließungsträgers.

Die Erschließungslast liegt bei der Stadt (§ 123 Abs. 1 BauGB), wobei das KKV für die Aufgabe der Wasserver- und Abwasserentsorgung zuständig ist. Es ist beabsichtigt, das Gebiet für 18 Wohnbauplätze (Doppelhäuser sowie 2 Mehrfamilienhäuser) mit Garagen sowie 6 öffentlichen Stellplätzen zu erschließen. Die Erschließungskosten werden vorläufig auf ca. € 490.000,00 netto geschätzt. Der Neubau der Häuser selbst ist ab 2021 vorgesehen.

Mit diesem Erschließungsvertrag wird die Erschließung des Baugebiets „Südlich Lenzfrieder Straße“ auf den Erschließungsträger übertragen. Die Stadt und das KKV sind gegenüber dem Erschließungsträger ausschließlich im Rahmen ihres jeweiligen Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches nach Maßgabe dieses Erschließungsvertrages einschl. der gesetzlichen Vorschriften berechtigt und verpflichtet.

Die Planung der Erschließungsanlagen übernimmt die IWA Ingenieurbüro für Wasser- und Abwassertechnik GmbH Kempten/Allgäu im Auftrag des Erschließungsträgers.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragspartner was folgt:

Inhaltsverzeichnis

- § 1 Vertragsgegenstand und Vertragsgebiet
- § 2 Vertragsbestandteile
- § 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- § 4 Allgemeine Leistungspflichten des Erschließungsträgers
- § 5 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung
- § 6 Bauausführung
- § 7 Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung
- § 8 Abnahme
- § 9 Beschaffung und Übertragung von Grundstücken
- § 10 Mangelhaftung
- § 11 Widmung
- § 12 Kostentragung
- § 13 Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung
- § 14 Herstellung der Grundstücksanschlüsse
- § 15 Energiekonzept und Umweltbelange
- § 16 Immissionsduldungsverpflichtung und Grunddienstbarkeit
- § 17 Beweissicherung
- § 18 Sicherheitsleistung
- § 19 Maßnahmen für den Naturschutz
- § 20 Schutz des Baumbestandes
- § 21 Planungsfreiheit und Haftungsausschluss
- § 22 Rechtsnachfolger, Haftungsübernahme
- § 23 Mediation
- § 24 Rücktritts- und Kündigungsrecht
- § 25 Verschwiegenheitsverpflichtung und Datenschutz
- § 26 Ausfertigung, Kosten
- § 27 Sonstiges

Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt Kempten (Allgäu) und zum Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“, Stadt Kempten (Allgäu)

**§ 1
Vertragsgegenstand und Vertragsgebiet**

- 1.1 Die Stadt und das KKV übertragen dem Erschließungsträger gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die erstmalige Herstellung der Erschließung der Grundstücke FINr. 104/6 und 104/4 im Bereich des noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7113 „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt vom 17.11.2020 im Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“. Das vertragsgegenständliche Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“ (im Folgenden auch das „Erschließungsgebiet“) ist in der als **Anlage 1** beigefügten Planzeichnung (Maßstab 1:500) vom 10.12.2020 dargestellt.
- 1.2 Der Erschließungsträger ist zur erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung nach Maßgabe dieses Vertrages verpflichtet.
- 1.3 Die Stadt und das KKV sind – im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit – verpflichtet, die Anlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

**§ 2
Vertragsbestandteile**

- 2.1 Grundlagen der Erschließungsträgerschaft sind in folgender Reihen- und Rangfolge:
 - 2.1.1 dieser Vertrag;
 - 2.1.2 die Planzeichnung (Maßstab 1:500) vom 10.12.2020 zum vertragsgegenständlichen Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“ im noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ als **Anlage 1**;
 - 2.1.3 der noch nicht rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7113 „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt vom 10.12.2020 samt Planzeichenerklärung, Verfahrensvermerke, Bebauungsplansatzung und Begründung als **Anlage 2**;
 - 2.1.4 der aktuelle koordinierte Leitungsplan der IWA GmbH vom 30.10.2020 als **Anlage 3**;
 - 2.1.5 die Kostenberechnung der IWA GmbH vom 15.10.2020 zu den Erschließungsanlagen als **Anlage 4**;
 - 2.1.6 die maßgebenden Satzungen der Stadt und des KKV in ihrer jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Erschließungsbeitragssatzung und die Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt sowie die Entwässerungssatzung (EWS), die Wasserabgabesatzung (WAS) und die jeweils dazugehörige Beitrags- und Gebührensatzung (BGS-EWS, BGS-WAS) des KKV als **Anlage 5**;
 - 2.1.7 die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Vorschriften, Anordnungen und Auflagen, insbesondere die einschlägigen planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen, feuerpolizeilichen, polizeilichen, arbeitssicherheitstechnischen, baugewerbe- und ordnungsbehördlichen Bestimmungen und alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften;
 - 2.1.8 die allgemein anerkannten Regeln der Technik;
 - 2.1.9 die allgemeinen – auch empfohlenen – technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen, mindestens jedoch die DIN-, VDI-, VDE-Normen, in Abstimmung mit Stadt und KKV auch die jeweils aktuellen Gelbdrucke der DIN-Normen und die Herstellerrichtlinien;
 - 2.1.10 das Lärmgutachten der emPlan vom Mai 2020 als **Anlage 6**;
 - 2.1.11 der Untersuchungsbericht der ICP GmbH vom 26.11.2017 zur Baugrunduntersuchung als

Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt Kempten (Allgäu) und zum Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“, Stadt Kempten (Allgäu)

Anlage 7;

- 2.1.12 Lageplan zum Grobumgriff der Bordsteinabsenkung als **Anlage 8**;
 - 2.1.13 die Entwurfs- und Ausführungsplanung der IWA GmbH vom September 2020 zur Gehwegverlängerung als **Anlage 9**;
 - 2.1.14 Lageplan der auf die Stadt zu übertragenden Erschließungsflächen und sonstigen Grundstücksflächen als **Anlage 10**.
- 2.2 Stellt der Erschließungsträger zwischen oder innerhalb einzelner Grundlagen gem. § 2.1 dieses Vertrages Lücken, Widersprüche oder Abweichungen fest, ist er verpflichtet, die Stadt und das KKU unverzüglich auf diesen Umstand hinzuweisen. Der Erschließungsträger hat die Stadt und das KKU – unabhängig von der Rangfolge der Grundlagen gem. § 2.1 dieses Vertrages – vor Ausführung der betroffenen Leistung aufzufordern, die Unstimmigkeiten in den Leistungsbeschreibungen zu klären. Die Stadt und das KKU haben das Recht, nach § 315 BGB eine Entscheidung über Art und Umfang der tatsächlich geforderten Leistung zu treffen.

A. Erschließung

§ 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- 3.1 Der Erschließungsträger übernimmt – sofern im Folgenden nichts Anderes geregelt ist – auf seine Kosten die erstmalige Herstellung
- 3.1.1 der Erschließungsanlagen, nämlich
- a) der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich Fahrbahnen, eines Parkplatzes mit 6 öffentlichen Stellplätzen, Geh-/Fuß- und Radwege, Beleuchtung, Begleitgrün,
 - b) der Geländemodellierungen in öffentlichen Flächen,
 - c) der selbständigen öffentlichen Grünflächen,
 - d) der Fahrbahnmarkierungen, Beschilderungseinrichtungen, Bodenhülsen für Beschilderungen, und Schneeleitstreben,
 - e) die Herstellung der Anlagen für die Straßenentwässerung;
- 3.1.2 der für die Grundstücksversorgung und -entsorgung notwendigen Anlagen, nämlich
- a) die der Grundstücksentwässerung dienenden Kanalisationsanlagen (Schmutzwasser) einschließlich der Grundstücksanschlüsse gem. Satzung (Anlage 5 dieses Vertrages). Die Niederschlagsentwässerung der Grundstücke erfolgt auf den Grundstücken. Es wird kein öffentlicher Niederschlagswasserkanal gebaut.
 - b) der Wasserversorgungsanlagen einschl. der Grundstücksanschlüsse samt Wasserzählerschacht („Bauwasserzählerschacht“) gem. Satzung (Anlage 5 dieses Vertrages).

Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung der bezeichneten Erschließungsanlagen über die Grenzen des Erschließungsgebiets hinaus, soweit dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist. Vorliegend ist insbesondere die direkte Anbindung des Erschließungsgebiets an den Zweirichtungsradweg der Lenzfrieder Straße vorzunehmen. Im Zuge dieser Anbindung ist vorgesehen, dass Radfahrer aus dem Erschließungsgebiet ausfahren und die Lenzfrieder Straße direkt queren können. Auf der der Ausfahrt gegenüberliegenden Seite der Lenzfrieder Straße ist der Gehweg auf einer Länge von ca. 5 Metern von ca. 10 cm auf ca. drei Zentimeter abzusenken, um dem Radverkehr die direkte Anbindung an den Zweirichtungsradweg zu ermöglichen. Der Asphalt des Gehwegs ist auf der gesamten Breite an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Der Grobumgriff der Maßnahme ergibt sich aus **Anlage 8** dieses Vertrags. Vor Beginn dieser Arbeiten ist die Abstimmung hinsichtlich konkreter Lage und Art und Weise der Ausführung mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr erforderlich.

- 3.2 Der Erschließungsträger übernimmt weiter auf seine Kosten die endgültige Vermessung des Baugebietes sowie evtl. Mehrkosten der unterirdischen Verlegung von Telekommunikationseinrichtungen gegenüber der oberirdischen Verlegung.
- 3.3 Der Erschließungsträger koordiniert die Arbeiten zur Herstellung der Elektrizitätsversorgungs- und Telekommunikationsanlagen mit den entsprechenden Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen.

Darunter fallen insbesondere folgende Sparten:

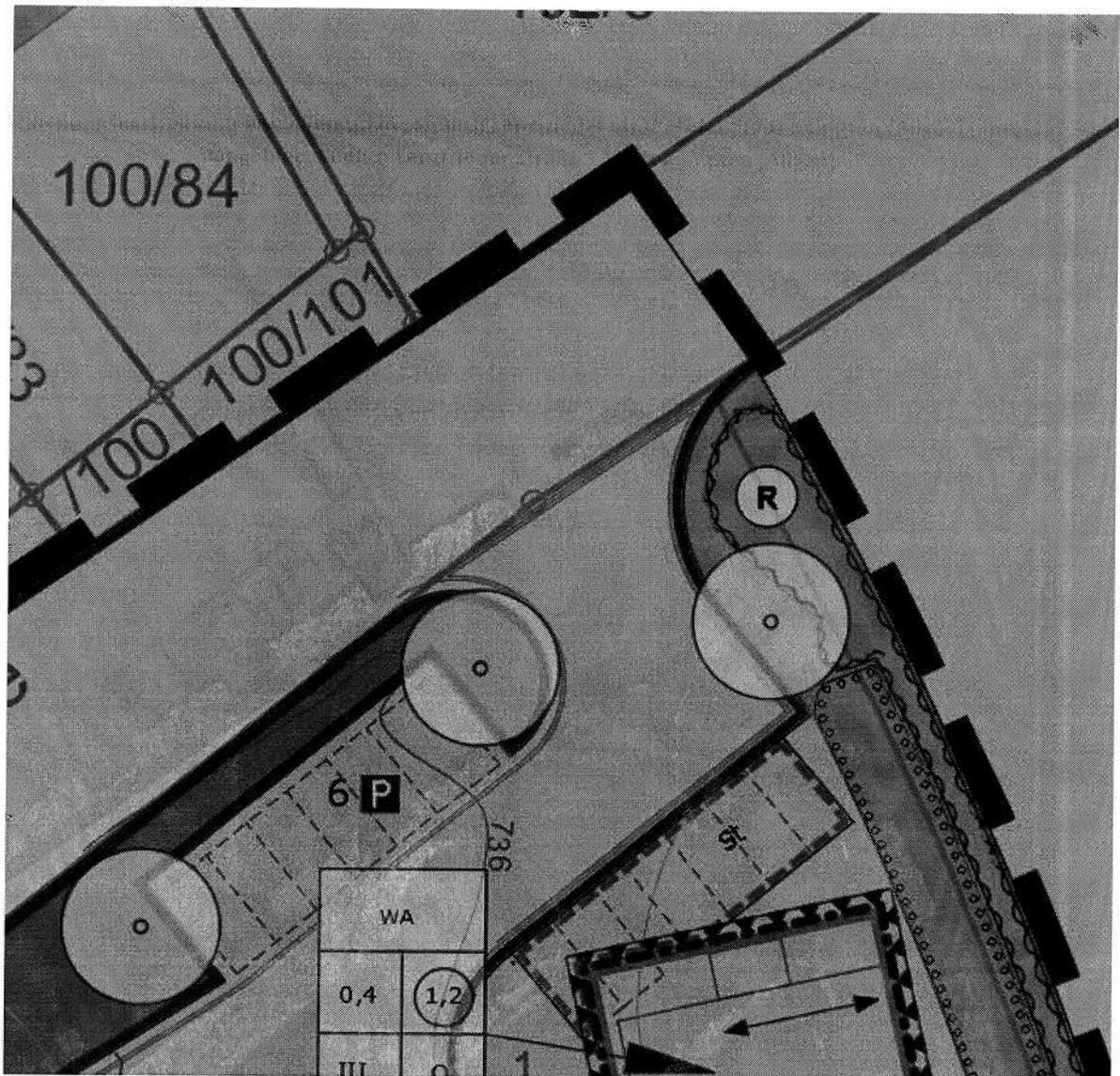
Strom

Telekommunikation.

Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt Kempten (Allgäu) und zum Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“, Stadt Kempten (Allgäu)

- 3.4 Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsanlagen richten sich nach dem unter § 1.1 und § 2.1.2 dieses Vertrages genannten Bebauungsplan in der rechtsverbindlichen Fassung sowie nach den Kanal- und Wasserleitungsplänen (**Anlage 3**) und analog der vorläufigen Kostenschätzung (**Anlage 4**). Sollten sich gegenüber dem im Entwurf bekannt gemachten (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB) Bebauungsplan Änderungen ergeben, so sind die endgültigen Festsetzungen für die Herstellungspflicht des Erschließungsträgers maßgebend. Die Erschließungsanlagen müssen im Übrigen in Qualität und Ausstattung den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Soweit sich aus diesem Vertrag Ausstattung, Ausbaugüte und Materialien nicht ergeben, erfolgt die Bestimmung durch die Stadt bzw. das KKV nach billigem Ermessen.
- 3.5 Entlang der Lenzfrieder Straße ist ferner der Gehweg bis zur geplanten, in das Erschließungsgebiet führende Rampe zur fußläufigen Anbindung des Erschließungsgebiets gemäß der Entwurfs- und Ausführungsplanung der IWA GmbH vom September 2020 (**Anlage 9**) zu verlängern. Der Erschließungsträger übernimmt die Herstellung des Gehwegs. Die Kosten dieser Gehwegverlängerung trägt die Stadt. Insoweit wird nachstehend auf § 12.2 dieser Vereinbarung verwiesen.
- 3.6 Im südlichen und östlichen Plangebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen die Ortsrandeingrünung sowie im östlichen Plangebiet eine Entwässerungsmulde herzustellen. Der Erschließungsträger übernimmt die erstmalige Herstellung der Ortsrandeingrünung sowie der Entwässerungsmulde. Mit dem Verkauf der einzelnen Baugrundstücke durch den Erschließungsträger werden sowohl die Ortsrandeingrünung als auch die Entwässerungsmulde anteilig ins Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer übergehen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, zur Sicherung der Ortsrandeingrünung im Süden und Osten des Plangebiets sowie der Entwässerungsmulde im Osten des Plangebiets in den jeweiligen Kaufverträgen eine schuldrechtliche Sicherung für die Pflege der Ortsrandeingrünung sowie der Entwässerungsmulde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich für den Fall der nicht vertragsgemäßen Erfüllung dieser Weitergabeverpflichtung für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von € 2.000,00 (i. W. Zweitausend) an die Stadt zu leisten.
- 3.7 An der Grenze des nördlichen bzw. östlichen Plangebiets befindet sich ferner eine an die Lenzfrieder Straße angrenzende private Grünfläche, die künftig im Eigentum des Eigentümers des geplanten Hausgrundstück 1 stehen wird. In dieser privaten Grünfläche erfolgt die Versickerung von Niederschlagswasser, auch zu einem geringfügigen Teil von der Lenzfrieder Straße herrührend. Der Erschließungsträger verpflichtet sich höchstvorsorglich, in dieser Teilfläche die Versickerung des von der Lenzfrieder Straße anfallenden Niederschlagswassers zu dulden. Zur Sicherung dieser Verpflichtung bewilligt und beantragt der Erschließungsträger als derzeitiger Eigentümer des Grundstücks Flur Nr. 104/6 hiermit die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit des bezeichneten Inhalts zu Gunsten der Stadt. Sofern vorstehende Regelung nicht dinglicher Inhalt einer Grunddienstbarkeit sein kann, gilt diese schuldrechtlich.

Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt Kempten (Allgäu) und zum Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“, Stadt Kempten (Allgäu)



Die Muldenversickerung im nördlichen Planbereich entlang der Lenzfrieder Straße wird der Erschließungsträger entsprechend der Entwurfs- und Ausführungsplanung der IWA GmbH ebenfalls auf seine Kosten planen und in Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr ausführen lassen.

§ 4

Allgemeine Leistungspflichten des Erschließungsträgers

- 4.1 Der Erschließungsträger ist im Rahmen der ihm übertragenen Leistungen umfassend zur Wahrung der Rechte und Interessen der Stadt und des KKU verpflichtet. Er hat die Stadt und das KKU vor allem bei der Durchführung seiner vertraglichen Leistungen zu den wesentlichen Angelegenheiten laufend und umfassend zu unterrichten.
- 4.2 Der Erschließungsträger darf keine Unternehmer- oder Lieferanteninteressen vertreten oder verfolgen.
- 4.3 Der Erschließungsträger stimmt die Planung der von ihm geschuldeten Leistungen vor ihrer endgültigen Ausarbeitung mit der Stadt und dem KKU ab. Im Rahmen der Abstimmung sind die Vorgaben dieses Erschließungsvertrages zu berücksichtigen. Die alleinige Verantwortung des Erschließungsträgers für seine Leistungen bleibt jedoch unberührt. Der Erschließungsträger hat etwaige Bedenken gegen die Planung unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Änderungen und Abweichungen von abgestimmten und genehmigten Planungsständen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt und des KKUs vorgenommen werden.
- 4.4 Der Erschließungsträger hat die Stadt und das KKU unverzüglich schriftlich von auftretenden Problemstellungen sowie Umständen und Tatsachen, die für die Erschließung, die Stadt und / oder das KKU wesentlich sind oder sein können, zu unterrichten und schriftlich auf Auswirkungen und Folgen auf seine Leistungen und das Projekt hinzuweisen.
- 4.5 Der Erschließungsträger fertigt von allen Gesprächen und Terminen mit den Projektbeteiligten, an denen er teilnimmt, Protokolle an und übergibt diese unverzüglich, spätestens jedoch eine Woche nach dem jeweiligen Gespräch, an die Stadt und das KKU. Der Erschließungsträger führt auf diese Weise ein professionelles Berichtswesen (Reporting) in seinem Leistungsbereich durch.
- 4.6 Der Erschließungsträger hat auf Aufforderung der Stadt oder des KKUs zusätzlich jederzeit seinen jeweiligen Leistungsstand nachzuweisen.
- 4.7 Darüber hinaus hat der Erschließungsträger auf Aufforderung der Stadt oder des KKUs bei der Vorbereitung etwa erforderlicher Entscheidungen der jeweiligen politischen Gremien mitzuwirken sowie deren Notwendigkeit in den jeweiligen Sitzungsterminen zu erläutern oder Fragen der politischen Entscheidungsträger zur Erschließung in den Gremien zu beantworten.

§ 5

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- 5.1 Die Erschließungsplanung (Ausführungsplanung), Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung, insbesondere Bauüberwachung und Objektbetreuung (§ 55 Abs. 1 S. 2 Ziffer 8 und 9 HOAI), werden im Einvernehmen mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt und dem KKU zur fachtechnischen Betreuung dem geeigneten Ingenieurbüro IWA GmbH, Ulrich-Mair-Str. 4, 87435 Kempten übertragen. Die Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung des Gewerks Landschaftsbau ist von einem Fachplaner der Fachrichtung Landschaftsarchitekt oder Landschaftsplanung zu erbringen. Die endgültige Ausführungsplanung der vom Erschließungsträger herzustellenden Anlagen ist vor Ausführungsbeginn durch das Amt für Tiefbau und Verkehr und das KKU freizugeben.

Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt Kempten (Allgäu) und zum Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“, Stadt Kempten (Allgäu)

- 5.2 Die Ausschreibung der Arbeiten ist mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr und dem KKU abzustimmen. Die Ausschreibung erfolgt getrennt in zwei Ausschreibungen, zum einen für das Gewerk Straßen- und Kanalbau, zum anderen für das Gewerk Landschaftsbau. Die Vorgaben des STLK Standardleistungskatalog in der aktuellen Fassung sind anzuwenden.
- 5.3 Die Erschließungsarbeiten sind an eine fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Baufirma zu vergeben. Über die Vergabe (auch an Subunternehmer) ist das Amt für Tiefbau und Verkehr und das KKU rechtzeitig zu informieren. Die Stadt kann aus wichtigen Gründen die Zustimmung versagen; wichtige Gründe liegen nur vor, wenn der Subunternehmer nicht fachkundig und/oder nicht leistungsfähig und/oder nicht zuverlässig ist. Die Stadt hat das Recht, die Erschließungsarbeiten laufend zu überwachen und fachtechnisch gebotene Anweisungen im Rahmen dieses Vertrages zu geben, denen der Erschließungsträger und von ihm beauftragte Unternehmen zu entsprechen haben.
- 5.4 Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass alle Versorgungsleitungen im Zuge des Straßen- und Wegebauwerkes verlegt werden können. Vor Baubeginn ist der Stadt ein Spartenplan M 1:250 vorzulegen.

**§ 6
Bauausführung**

- 6.1 Mit dem Bau der Erschließungsanlagen wird unverzüglich nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan gemäß § 1.1 dieses Vertrages und nach Vorlage der in diesem Vertrag geregelten Sicherheiten begonnen.

Baubeginn, Baufortschritt und endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind terminlich mit der Stadt und dem KKU abzustimmen. Der Baubeginn für die Erschließungsanlagen in § 3 dieses Vertrages ist im 1. Quartal 2021 vorgesehen.

- 6.2 Der Erschließungsträger stimmt den Bauablauf mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr und dem KKU ab.
- 6.3 Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern darauf hinzuwirken, dass die erforderlichen Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Fernmeldekabel, Stromleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen vermieden wird.
- 6.4 Die Stadt, das KKU, andere Ver- und Entsorgungsträger sowie sonstige Behörden sind berechtigt, die ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahmen zu überwachen und die Baustelle jederzeit zu betreten. Der Erschließungsträger hat der Stadt und dem KKU jeweils auf Verlangen die erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Ausführungsplanung, vorzulegen. Die Verantwortung des Erschließungsträgers für die ordnungsgemäße Herstellung der Anlagen wird hierdurch nicht berührt.
- 6.5 Der Erschließungsträger hat sämtliche Material- und sonstige Prüfzeugnisse bzw. Prüfgutachten und darüber hinaus auf Verlangen der Stadt oder des KKU alle anderen die nach diesem Erschließungsvertrag zu erbringenden Leistungen betreffenden Unterlagen 2-fach in Papierform und digital als pdf-, dwg- oder dxf-Datei zu übergeben. Die Festlegung über den Umfang der erforderlichen Prüfungen werden von der Stadt und / oder vom KKU nach technischen Erfordernissen mit dem Erschließungsträger abgestimmt.

Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt Kempten (Allgäu) und zum Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“, Stadt Kempten (Allgäu)

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im offenen Rohrgraben durch einen Vermesser einzumessen. Die Vermessungsdaten sind entsprechend dem oben beschriebenen Umfang der Stadt und dem KKK unverzüglich nach der Einmessung zu übergeben.

- 6.6 Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Anforderungen der Bebauung in Absprache mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein. Die Asphaltdeckschicht der Fahrbahnen ist nach Abschluss der Erschließungstätigkeiten, spätestens jedoch nach einem Jahr nach Aufbringen der Asphalttragschicht einzubauen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in § 3 aufgeführten Erschließungsanlagen mit Asphaltdeckschicht sowie auch die Gehwegverlängerung (§ 3. 5), die Ortsrandeingrünung und die Entwässerungsmulde (§ 3.6) bis längstens zum 31.12.2025 herzustellen. Mit der abschließenden Fertigstellung der Verkehrsanlagen einschließlich des Aufbringens der Asphaltdeckschicht mit Angleichen der Einbauteile und Entfernen der Keile an den verschiedenen Straßeneinbauteilen (Rinne, Borde etc.) darf der Erschließungsträger erst nach Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr beginnen. Mit schriftlicher Zustimmung der Stadt kann diese Frist verlängert werden. Der Erschließungsträger kann eine Verlängerung dieser Frist verlangen, wenn er nachweislich unverschuldet an deren Einhaltung verhindert ist. Der Einbau der Asphaltdeckschicht ist jedoch zeitlich abhängig von dem Einbau der Asphalttragschicht – siehe vorstehend.
- 6.7 Der Erschließungsträger verpflichtet sich, mit den Erschließungsarbeiten unverzüglich nach Abschluss dieses Vertrages, der Übergabe der nach diesem Vertrag geschuldeten Sicherheiten sowie Inkrafttreten des Bebauungsplans zu beginnen. Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.

- 6.8 Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht, nicht fristgerecht oder fehlerhaft, so ist die Stadt bzw. das KKK berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Nachfrist zur ordnungsgemäßen Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt bzw. das KKK berechtigt, die Arbeiten im eigenen Namen und auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen oder ausführen zu lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben, oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Die Stadt / das KKK ist in diesem Fall auch berechtigt, in bestehende Werkverträge einzutreten. Der Erschließungsträger ist auf Verlangen der Stadt / des KKK verpflichtet, Vorschüsse auf die von ihm zu tragenden Kosten zu leisten. Zahlungen sind innerhalb von 14 Tagen ab Anforderung durch die Stadt / das KKK fällig.
- 6.9 Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen soweit als technisch möglich vermieden wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung der Kabel muss unterirdisch erfolgen.

§ 7

Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung

- 7.1 Die Verantwortung für alle Erschließungsarbeiten liegt beim Erschließungsträger.

Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt Kempten (Allgäu) und zum Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“, Stadt Kempten (Allgäu)

- 7.2 Die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung der in Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen trägt der Erschließungsträger. Mit der Abnahme der Erschließungsanlagen geht die Gefahr auf die Stadt und das KKU über.
- 7.3 Der Erschließungsträger trägt die Haftung für Schäden, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung der in diesem Vertrag erfassten Erschließungsarbeiten ergeben; der Erschließungsträger stellt die Stadt und das KKU insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Dies gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse und auch dann, wenn der Erschließungsträger intern die Haftung auf einen Dritten übertragen hat.
- 7.4. Vom Tag des Beginns der Erschließungsarbeiten an bis zur Abnahme der Erschließungsanlagen gem. § 8 dieses Vertrages übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsbereich die Verkehrssicherungspflicht. Mit der Abnahme gehen die Verkehrssicherungspflicht und die Gefahrtragung auf die Stadt und das KKU über.
- 7.5 Der Erschließungsträger hat bauwesentypische Gefahren angemessen, mindestens branchenüblich vor Beginn der Arbeiten zu versichern und bis zum Gefahrübergang (§ 7.2) versichert zu halten. Er hat das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Sach- und Personenschäden erstmals vor Baubeginn der Stadt und dem KKU nachzuweisen.

**§ 8
Abnahme**

- 8.1 Nach Fertigstellung sämtlicher vom Erschließungsträger nach diesem Vertrag zu erbringenden Erschließungsanlagen zeigt der Erschließungsträger der Stadt und dem KKU die vertragsgemäße Herstellung schriftlich an.
- 8.2. Innerhalb von vier Wochen seit Eingang dieser Anzeige setzen die Stadt und das KKU im Benehmen mit dem Erschließungsträger einen oder mehrere Termin(e) zur Abnahme fest, die in Form von Begehungen und der fachtechnisch erforderlichen Prüfungen stattfindet. Die Erschließungsleistungen (Bauleistungen und Leistungen des Erschließungsträgers) sind von der Stadt, dem KKU und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragspartnern zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf von Mangelansprüchen (Gewährleistungsfristen) fest. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die bei der Abnahme der Erschließungsanlagen festgestellten Mängel innerhalb der in der Übernahmeniederschrift gesetzten Frist entsprechend den Auflagen der Stadt zu beheben. Im Falle des Verzugs ist die Stadt bzw. das KKU berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme für die beanstandeten Teile zu wiederholen.

Der Erschließungsträger haftet gegenüber der Stadt auch für Mängel, die sich aus der Beauftragung des leitenden Ingenieurbüros bzw. der Beauftragung von Nachunternehmern ergeben.

- 8.3 Zur Abnahme hat der Erschließungsträger
- sämtliche Erschließungsanlagen fachgerecht zu reinigen.
 - einen Bestandsplan der Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen (einschließlich der Kanalgrundstücksanschlüsse und Wasserhausanschlüsse) an das KKU zu übergeben. In den Bestandsplänen sind alle erforderlichen Angaben über Länge, Material, Gefälle,

Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt Kempten (Allgäu) und zum Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“, Stadt Kempten (Allgäu)

Schachtkoordinaten sowie Sohl- und Deckelhöhen einzutragen. Außerdem sind die vom KKV zugewiesenen Schachtnummern zu verwenden.

- einen Bestandsplan der Erschließungsanlagen betreffend das Amt für Tiefbau und Verkehr (Rigolen, Anbindung Sinkkästen, Lage des Straßenentwässerungskanal etc.), beinhaltend auch die Einmessung der Verkehrsanlagen, an die Stadt zu übergeben.
- einen Bestandsplan betreffend die eingemessenen Sparten an die Stadt zu übergeben.

In diesen Bestandsplänen sind alle Erschließungseinrichtungen einschließlich der Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen und der Beleuchtung in einer Form darzustellen, dass diese in das Geoinformationssystem (GIS) der Stadt übernommen werden können.

- 8.4 Mit der Abnahme gehen Besitz und Nutzen an den Erschließungsanlagen, soweit Besitzübertragung noch nicht erfolgt ist, auf die Stadt und das KKV über. Die Stadt und das KKV übernehmen die Anlagen in ihre Baulast, Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht gehen auf die Stadt und das KKV über.
- 8.5 Soweit in diesem Vertrag von Abnahme die Rede ist, wird darunter verstanden eine Abnahme, bei der Mangelfreiheit oder das Vorliegen von nur nicht wesentlichen Mängeln festgestellt ist.

§ 9

Beschaffung und Übertragung von Grundstücken

- 9.1 Der Erschließungsträger verpflichtet sich, das Eigentum an den öffentlichen Erschließungsflächen gemäß dem als **Anlage 10** beigefügten Lageplan (dort rot markiert) sowie an weiteren Grundstücksflächen (**Anlage 10**, dort gelb markiert) zu insgesamt ca. 2370 qm unentgeltlich, kosten- und lastenfrei auf die Stadt zu übertragen, sobald die Erschließungsanlagen endgültig fertig gestellt und von der Stadt abgenommen sind, spätestens jedoch bis zum 31.12.2026.
- 9.2 Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Übertragung der vorbezeichneten Fläche bewilligt der Erschließungsträger und beantragt die Stadt, eine Vormerkung im Grundbuch einzutragen.
- 9.3 Der Erschließungsträger versichert, keinem Dritten Rechte an den Grundstücken eingeräumt zu haben oder bis zur Eintragung der Auflassungsvormerkung einzuräumen. Hierfür kann eine eidesstattliche Versicherung vereinbart werden.

§ 10

Mangelhaftung

- 10.1 Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik entspricht und nicht mit Mängeln behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- 10.2 Der Erschließungsträger wird alle Rechte auf Gewährleistungen sowie alle sonstigen Rechte aus den Auftragsverhältnissen einschließlich der Nebenrechte (z.B. auf Zurückbehaltung und Aufrechnung) im Interesse der Stadt und des KKV geltend machen und die den Nachunternehmern zustehenden Sicherheitseinbehalte und sonstigen einbehaltenen Vergütungen der Auftragnehmer nur auszahlen,

Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt Kempten (Allgäu) und zum Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“, Stadt Kempten (Allgäu)

soweit die Stadt vorher schriftlich zugestimmt hat. Der Erschließungsträger veranlasst die Nachschau vor Ablauf der jeweiligen Gewährleistungsfrist so rechtzeitig, dass etwaige Beanstandungen noch zur Hemmung der Verjährung gerügt werden können. Wird die Nachschau nicht rechtzeitig veranlasst, so ist die Verjährung automatisch gehemmt.

- 10.3 Der Erschließungsträger hat sämtliche bei der Abnahme festgestellten Mängel und Schäden (unabhängig von deren Verursachung) innerhalb einer von der Stadt oder vom KKV gesetzten angemessenen Frist beheben zu lassen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so ist die Stadt oder das KKV berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel und Schäden zu setzen. Nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist kann die Stadt oder das KKV die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers unverzüglich unabhängig von etwaigen Mängelansprüchen des Vorhabenträgers gegen eventuell eingeschaltete ausführende Unternehmen durchführen lassen.
- 10.4 Die Verjährungsfrist der Mängelansprüche beträgt fünf Jahre und beginnt mit der Abnahme der Erschließungsanlagen. Zwei Monate vor Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist führen die Vertragsparteien eine gemeinsame Begehung sowie bei den Kanälen eine Kamerabefahrung auf Kosten des KKV zur Feststellung eventueller Mängelansprüche durch. Der Erschließungsträger veranlasst den Termin für die Begehung. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, nach Ablauf der vorgenannten Verjährungsfrist auf Verlangen der Stadt oder des KKV eigene Mängelansprüche gegen die ausführenden Unternehmen und beauftragten Ingenieurbüros an die Stadt oder das KKV abzutreten.
- 10.5 Die innerhalb der Verjährungsfrist auftretenden Mängel sowie die damit unmittelbar im Zusammenhang stehenden oder bei der Mängelbeseitigung auftretenden Schäden hat der Erschließungsträger zu beseitigen. Kommt er der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt oder vom KKV gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt oder das KKV die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen lassen.

**§ 11
Widmung**

- 11.1 Die Stadt widmet die vom Erschließungsträger an sie übergebenen Straßen und Wege sowie die sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr. Soweit eine Widmung nicht vorgesehen ist, gibt die Stadt diese Straßen und/oder Wege für die Benutzung durch die Allgemeinheit frei. Der Erschließungsträger stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Abnahme gem. § 8 dieses Vertrages zu. Er erklärt sich ferner damit einverstanden, dass das KKV die leitungsgebundenen Einrichtungen gem. § 3.1.2 dieses Vertrages im satzungsrechtlich zulässigen Umfang zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung widmet.
- 11.2 Mit Übergabe der Erschließungsanlagen im Sinne von § 8 dieses Vertrages hat der Erschließungsträger eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.

**§ 12
Kostentragung**

- 12.1 Dem Erschließungsträger ist bekannt, dass die Stadt und das KKV ohne städtebaulichen Vertrag in

Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt Kempten (Allgäu) und zum Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“, Stadt Kempten (Allgäu)

absehbarer Zeit nicht in der Lage wären, das Baugebiet zu erschließen. Der Erschließungsträger hat andererseits ein besonderes Interesse an einer baldigen Realisierung der Bebauung. Der Erschließungsträger ist bereit und verpflichtet sich, sämtliche Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Kosten des Ingenieurbüros und etwaiger Gutachten in voller Höhe zu tragen, sofern dieser Vertrag keine gesonderte Vereinbarung enthält.

Die Erschließungskosten werden vorläufig auf ca. € 490.000,00 netto geschätzt (**Anlage 4**).

- 12.2 Die Stadt trägt die Kosten für die Gehwegverlängerung entlang der Lenzfrieder Straße (§ 3.5) entsprechend dem Umgriff des als **Anlage 9** beigefügten Lageplans der Ingenieurbüro IWA GmbH vom September 2020. Die Planungsleistung für diese Arbeiten wird seitens der Stadt gegenüber der Ingenieurbüro IWA GmbH als eigene Maßnahme beauftragt. Die Ausschreibung sowie die Beauftragung der ausführenden Firmen erfolgt über den Erschließungsträger. Die ausführenden Firmen werden vom Erschließungsträger schriftlich auf die Maßnahme und Kostenlast der Stadt hingewiesen und von diesem angewiesen, diese Kosten mit den Preisen des Leistungsverzeichnisses über eine separate Rechnung direkt gegenüber der Stadt abrechnen.
- 12.3 Für die im Vertrag geregelten Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB bzw. nach der Erschließungsbeitragsatzung nicht erhoben.

§ 13

Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung

- 13.1 Die Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 3.1.2 dieses Vertrages durch den Erschließungsträger hat keinen Einfluss auf das Entstehen der Beitragspflicht nach Maßgabe der Beitrags- und Gebührensatzungen zur Wasserabgabesatzung und zur Entwässerungssatzung.
- 13.2 Zur Vermeidung einer Doppelbelastung der Beitragspflichtigen löst der Erschließungsträger hiermit im Erschließungsgebiet gemäß § 1.1 und § 2.1.2 dieses Vertrages die vom KKV zu erhebenden Beiträge zur Herstellung der Entwässerungseinrichtung und der Wasserversorgungseinrichtung gemäß §§ 1 bis 7a BGS-EWS und §§ 1 bis 8 BGS-WAS (**Anlage 5**) gegen einen Ablösebetrag in Höhe von € 43.318,80 ab.
- 13.3 Auf den Ablösebetrag werden die tatsächlichen Herstellungskosten der Erschließungsanlagen gemäß § 3.1.2 dieses Vertrages angerechnet. Übersteigen die Herstellungskosten der Anlagen den Ablösebetrag, besteht seitens des Erschließungsträgers kein Anspruch auf Erstattung des übersteigenden Betrages. Ist der Ablösebetrag höher als die Herstellungskosten der Anlagen, erstattet der Erschließungsträger dem KKV den Differenzbetrag.
- 13.4 Mit der Zahlung oder Anrechnung des Ablösebetrages gilt die Beitragspflicht für die einzelnen Grundstücke als abgelöst. Unberührt hiervon bleibt das Recht des KKV zur Erhebung von Ergänzungsbeiträgen bei beitragsrelevanten Änderungen auf den Grundstücken und zur Erhebung von Verbesserungs- oder Erneuerungsbeiträgen bei Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen.

§ 14
Herstellung der Grundstücksanschlüsse

Das KKV übernimmt die Herstellung der Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung im privaten Grund ab dem Wasserzählerschacht („Bauwasserzählerschacht“) gem. Satzung (Anlage 2.1.6 dieses Vertrages) gegen eine Pauschale in Höhe von € 3.200,00 netto je Anschluss. Die Summe sämtlicher Pauschalen für die vom KKV übernommene Herstellung der Grundstücksanschlüsse bildet den **„Ablösebetrag für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse“**, den der Erschließungsträger dem KKV nach Abnahme oder Teilabnahme der Erschließungsanlagen gem. § 8 dieses Vertrages und nach entsprechender Rechnungsstellung bezahlt. Der Ablösebetrag gehört zu den Erschließungskosten nach Maßgabe von § 12 dieses Vertrages.

B. Städtebauliche Vereinbarungen

§ 15

Energiekonzept und Umweltbelange

- 15.1 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.
- 15.2 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, über einen hierzu qualifizierten Energieberater für sämtliche neu zu errichtenden Gebäude im Vertragsgebiet nach Maßgabe der folgenden Absätze den Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen an den Energiestandard „KfW EH 40 Plus“ bzw. „KfW EH 40“ bzw. „KfW EH 55“ erfüllt sind.
- 15.3 Ein hierfür qualifizierter Energieberater hat bei Einreichung des jeweiligen Bauantrages schriftlich zu bestätigen, dass die energetische Fachplanung und die geplante Baubegleitung den technischen Mindestanforderungen der „Berechnung für den Neubau zum KfW-Effizienzhaus 40 Plus bzw. 40 bzw. 55 (Anlage zum Merkblatt Programm Energieeffizient Bauen 153 der KfW)“ genügen. Nach Errichtung des jeweiligen Wohngebäudes hat dieser ferner die fachgerechte Durchführung im Hinblick auf den Energiestandard „KfW EH 40 Plus“ bzw. „KfW EH 40“ bzw. „KfW EH 55“ schriftlich zu bestätigen.
- 15.4 Für die Berechnung des energetischen Niveaus des „KfW EH 40 Plus“ bzw. „KfW EH 40“ bzw. „KfW EH 55“ sind die Rechenvorschriften der bei Abschluss dieses Vertrages gültigen EnEV anzuwenden (derzeit § 3 EnEV 2014). Die übrigen Berechnungsgrundlagen ergeben sich aus den technischen Mindestanforderungen „Berechnung für den Neubau zum KfW-Effizienzhaus 40 Plus, 40 oder 55 (Anlage zum Merkblatt Programm Energieeffizient Bauen 153 der KfW)“.
- 15.5 Die Wärmeversorgung ist durch dezentrale Pelletkessel mit einer PV-Eigenstromanlage (Dachanlage) inklusive Batteriespeichersystem herzustellen.
- 15.6 Der Erschließungsträger verpflichtet sich, für den Fall der nicht vertragsgemäßen Erfüllung der in § 15.1 bis 15.5 übernommenen Verpflichtungen für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von € 25.000,00 (i. W. Fünfundzwanzigtausend) an die Stadt zu leisten. Die Stadt kann diese Vertragsstrafe neben der Erfüllung der entsprechenden Vertragspflichten verlangen.

§ 16

Immissionsduldungsverpflichtung und Grunddienstbarkeit

Der Erschließungsträgerin verpflichtet sich, in den Grundbüchern der von dem Bebauungsplanentwurf Nr. 7113 „Südlich Lenzfrieder Straße“ umfassten, zu bebauenden Grundstücke jeweils beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt mit folgendem Inhalt eintragen zu lassen:

„Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat Geräusch- und Geruchseinwirkungen entschädigungslos gegenüber dem Berechtigten zu dulden, die sich aus der herkömmlichen und/oder ortsüblichen Nutzung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (z. B. durch Ernten, Kuhglocken, Dünger usw.) sowie aus liturgischem und außerliturgischem Glockengeläut von in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegenden kirchlichen Einrichtungen ergeben. Der Verpflichtete hat derartige Immissionen entschädigungslos zu dulden und kann hierwegen aus dem Eigentum fließende Rechte und Ansprüche auf Unterlassung und Schadenersatz nicht geltend machen. Er hat andere Nutzer, insbesondere Mieter, in gleicher Weise zu verpflichten.“

C. Schlussbestimmungen

§ 17 Beweissicherung

- 17.1 Vor Baubeginn der Erschließungsanlagen ist zusammen mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr ein Beweissicherungsverfahren an den bestehenden Erschließungsanlagen im Sinne dieses Vertrages für die Lenzfrieder Straße durchzuführen. Hierzu ist eine gemeinsame Begehung durchzuführen, in der eine Zustandserfassung und -bewertung zu erfolgen hat. Der Termin ist vom Erschließungsträger zu veranlassen. Dabei sind insbesondere die Fahrbahnoberfläche, Entwässerungseinrichtungen und Randeinfassungen zu bewerten. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf den unmittelbaren Zufahrtbereich zum Baugebiet zu richten. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und mit Bildern festzuhalten (Fotodokumentation).
- 17.2 Nach Abschluss der vertraglich vereinbarten Erschließungsarbeiten ist der Zustand der bestehenden Erschließungsanlagen im Sinne dieses Vertrages für die Lenzfrieder Straße durch den Erschließungsträger und das Amt für Tiefbau und Verkehr erneut zu bewerten und der Ersterfassung gegenüber zu stellen. Dieser Termin ist ebenfalls vom Erschließungsträger zu veranlassen. Die Schäden, die durch Maßnahmen des Erschließungsträgers verursacht wurden, sind anschließend vom Erschließungsträger zu beseitigen. Gegebenenfalls muss auf Kosten des Erschließungsträgers ein unabhängiges Fachgutachten zur Zuordnung der Schäden in Auftrag gegeben werden.
- 17.3 Etwaige aufgrund der Durchführung des Beweissicherungsverfahrens anfallende Kosten trägt der Erschließungsträger.

§ 18 Sicherheitsleistung

- 18.1 Der Erschließungsträger leistet der Stadt und dem KKV jeweils Sicherheiten durch selbstschuldnerische, unbefristete und unwiderrufliche Bürgschaften eines im Inland oder EU-Ausland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts, die unter Verzicht auf die Einrede gemäß § 771 BGB und auf das Recht zur Befriedigung durch Hinterlegung erteilt werden und die vor Ablauf der Verjährungsfrist gemäß § 10.4 nicht verjähren.

Die Sicherheiten dienen

- 18.1.1 in Höhe von € 418.000,00 (i. W.: Vierhundertachtzehntausend) für die Stadt dazu, die vertragsgemäße Durchführung der vom Vorhabenträger übernommenen Erschließungsleistungen gemäß § 3.1.1 zu sichern und
- 18.1.2 in Höhe von 5 % der gesamten Kosten gem. § 18.1.1 zur Sicherstellung der Mängelansprüche der Stadt.
- 18.1.3 in Höhe von € 345.000,00 (i. W.: Dreihundertfünfundvierzigtausend) für das KKV dazu, die vertragsgemäße Durchführung der vom Vorhabenträger übernommenen Erschließungsleistungen gemäß § 3.1.2 zu sichern und

Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt Kempten (Allgäu) und zum Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“, Stadt Kempten (Allgäu)

- 18.1.4 in Höhe von 5 % der gesamten Kosten gem. § 18.1.3 der jeweiligen Erschließungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Mängelansprüche des KKUs.
- 18.2 Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers oder der Beantragung eines Insolvenzverfahrens sind die Stadt und das KKU jeweils berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus den Bürgschaften zu befriedigen.
- 18.3 Die Vertragserfüllungsbürgschaften nach § 18.1.1 und § 18.1.3 sind vor Abschluss dieses Vertrages der Stadt und dem KKU jeweils vorzulegen, die Gewährleistungsbürgschaften gemäß § 18.1.2 und § 18.1.4 sind spätestens bei der Abnahme der Bauarbeiten (Ziffer 8) der Stadt und dem KKU jeweils vorzulegen.
- 18.4 Die geleisteten Bürgschaften nach § 18.1.1 und § 18.1.3 stehen jeweils solange der Stadt und dem KKU zu, bis durch die Abnahme festgestellt ist, dass die jeweilige Maßnahme durch den Erschließungsträger ordnungsgemäß durchgeführt worden ist und bis der Erschließungsträger die Gewährleistungsbürgschaft nach § 18.1.2 der Stadt bzw. nach § 18.1.4 dem KKU vorgelegt hat. Die Stadt und das KKU haben zuvor die Sicherheit gemäß § 18.1.1 und § 18.1.3 jeweils entsprechend dem Baufortschritt und den vom Erschließungsträger erbrachten Aufwendungen nach Aufforderung und Nachweis des Leistungsstandes und entsprechender Zahlungen an die ausführenden Unternehmen und Ingenieurbüros durch den Vorhabenträger bis zu einer verbleibenden Höhe von max. 10 % der Bürgschaftssumme freizugeben.
- 18.5 Zur Sicherung sämtlicher Vertragserfüllungs- und Mängelansprüche der Auftraggeber gegen den Erschließungsträger aus diesem Vertrag tritt der Erschließungsträger bereits jetzt sämtliche sich aus den Bauverträgen für die Erschließungsanlagen ergebenden Erfüllungs-, Mängel-, Garantie- und Schadensersatzansprüche an die dies annehmenden Auftraggeber als Gesamtgläubiger ab. Die Auftraggeber ermächtigen und verpflichten den Erschließungsträger bis auf Widerruf, die abgetretenen Ansprüche in eigenem Namen und auf eigene Rechnung geltend zu machen. Die Abtretung erfolgt erfüllungshalber, die eigene Mängelhaftung des Erschließungsträgers bleibt von dieser Abtretung unberührt.

§ 19

Maßnahmen für den Naturschutz

Da der noch nicht rechtsverbindliche Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ im Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen wird, sind Maßnahmen für den Naturschutz (§§ 135a ff. BauGB) nicht notwendig und vom Erschließungsträger nicht geschuldet.

§ 20

Schutz des Baumbestandes

- 20.1 Der Baumbestand an der Lenzfrieder Straße ist zu erhalten und entsprechend folgender DIN-Normen und Regelwerke zu schützen:
- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsfläche
 - FLL/ZTV Baumpflege - Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien

Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt Kempten (Allgäu) und zum Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“, Stadt Kempten (Allgäu)

- FGSV/ RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.
- FGSV / Merkblatt für die Erhaltung von Verkehrsflächen mit Baumbestand.

Vor Baubeginn ist das Baumanagement der Stadt (Ansprechpartner Herr Rauner, Telefon 0831 2525 6693) zu informieren und eine baumschutzfachliche Baubegleitung einzubinden. Die Arbeiten im Wurzel- und Kronenbereich dürfen nur durch eine qualifizierte Baumpflegfirma durchgeführt werden.

- 20.2 Die Kosten für alle anfallenden nachträglichen Baumpflegemaßnahmen aufgrund von Verletzungen im Wurzel – und Kronenbereich sowie evtl. notwendiger Gutachten zur Standsicherheit trägt der Verursacher der Baumaßnahme. Darunter zählt ebenfalls ein nachträglich notwendiger Reduzierungsschnitt im Kronenbereich aufgrund beschädigter Wurzeln.

Darüber hinaus sind die Grabarbeiten im Kronenbereich bzw. ggf. anfallende Baumschutzmaßnahmen entsprechend per Foto vollumfänglich zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Amt für Tiefbau und Verkehr, Abteilung Stadtgrün /Baumpflege, spätestens zum Zeitpunkt der Abnahme der Bauleistung unaufgefordert vorzulegen.“

§ 21

Planungsfreiheit und Haftungsausschluss

- 21.1 Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt und dem KKU keine Verpflichtungen, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den künftigen Grundbesitz des Erschließungsträgers durchzuführen und/oder insbesondere mit einem bestimmten Ergebnis als Satzung eines Bebauungsplans abzuschließen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Stadt und das KKU mit den heutigen Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen eingeht, die diese an der unvoreingenommenen und späterem Vorbringen offenen Abwägung hindern könnte. Dies gilt insbesondere auch für Änderungswünsche, die von der Stadt und dem KKU aufgrund ihrer Planungshoheit vorgebracht werden.

- 21.2 Eine Haftung der Stadt und des KKUs für Aufwendungen des Erschließungsträgers, die dieser in der Erwartung der Aufstellung eines Bebauungsplans für den in der Vormerkung dieses Vertrages bezeichneten Grundbesitz getätigt hat oder künftig tätigen wird, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere und uneingeschränkt auch für den Fall, dass die Stadt im Rahmen der Abwägung vom Feststellungs- und/oder Satzungsbeschluss Abstand nehmen sollte oder wenn eine Satzung nicht innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages rechtswirksam zustande gekommen sein sollte.

Für den Fall, dass der gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 7113 für unwirksam oder nichtig erklärt werden sollte, sind Ansprüche auf Schadensersatz oder Entschädigung – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

§ 22 Rechtsnachfolger, Haftungsübernahme

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen schuldrechtlichen Pflichten und Bindungen seinem jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum der vorerwähnten Fläche jeweils mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

§ 23 Mediation

Für den Fall von Meinungsverschiedenheiten über Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag oder von Störungen bei seiner Durchführung vereinbaren die Parteien, vor Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens eine einvernehmliche Lösung im Wege einer Mediation anzustreben.

Auf schriftliches Verlangen einer Seite wird die andere Seite innerhalb einer Woche drei Mediatoren/innen aus der Liste der Rechtsanwaltskammer München vorschlagen. Die hieraus ausgewählte Person werden die Parteien spätestens innerhalb einer weiteren Woche mit der Durchführung der Mediation beauftragen.

§ 24 Rücktritts- und Kündigungsrecht

- 24.1 Sollte bis zum 31.03.2022 ein Bebauungsplan nicht bekannt gemacht werden, dessen Festsetzungen nicht wesentlich von dem Entwurf, der als **Anlage 2** diesem Vertrag beigelegt ist, abweichen, ist der Erschließungsträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- 24.2 Die Stadt kann den Vertrag jederzeit kündigen, wenn der Erschließungsträger seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Die Stadt hat dem Erschließungsträger eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung zu setzen und zu erklären, dass nach Ablauf dieser Frist der Vertrag gekündigt wird. Die Kündigung des Vertrages kann auch auf einen in sich abgeschlossenen Teil der vertraglichen Leistungen beschränkt werden. Nach der Kündigung ist die Stadt berechtigt, den noch nicht vollendeten Teil der Leistungen zu Lasten des Erschließungsträgers durch einen Dritten ausführen zu lassen. Die Ansprüche auf Ersatz des evtl. entstehenden weiteren Schadens (z.B. wegen Nichterfüllung) bleiben bestehen.

§ 25 Verschwiegenheitsverpflichtung und Datenschutz

- 25.1 Die Vertragsparteien sind verpflichtet, über Betriebsgeheimnisse der jeweils anderen und sonstige Umstände, insbesondere wirtschaftlicher, personeller und projektbezogener Art der am Projekt Beteiligten, die im Rahmen der Durchführung dieses Vertrages bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren. Dies gilt insbesondere auch für diesen Vertrag einschließlich sämtlicher Anlagen. Die Verschwiegenheitsverpflichtung gilt nicht für die Weitergabe solcher Umstände, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung dieses Vertrages gehören, oder soweit eine Weitergabe aus gesetzlichen Verpflichtungen erforderlich ist.
- 25.2 Der Erschließungsträger ist verpflichtet, bei personenbezogenen Daten die geltenden

Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt Kempten (Allgäu) und zum Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“, Stadt Kempten (Allgäu)

datenschutzrechtlichen Vorschriften, insbesondere die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), zu beachten.

**§ 26
Ausfertigung, Kosten**

Dieser Vertrag wird einschließlich der Anlagen für jede Vertragspartei zweifach ausgefertigt. Die Kosten des Vertrages und der Beurkundung trägt der Erschließungsträger.

**§ 27
Sonstiges**

- 27.1 Der Erschließungsträger ist nicht berechtigt, Ansprüche aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten.
- 27.2 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen dieses Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht.
- 27.3 Als Gerichtsstand vereinbaren die Vertragsparteien – soweit gesetzlich zulässig – Kempten. Es gilt ausschließlich das Sachrecht der Bundesrepublik Deutschland.
- 27.4 Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien werden anstelle der unwirksamen Bestimmung eine solche Regelung vereinbaren, die dem mit der unwirksamen Bestimmung beabsichtigten Zweck möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt bei Lücken des Vertrages.

Kempten, den _____ Kempten, den _____

Stadt Kempten (Allgäu)

vertreten durch den

Oberbürgermeister Herrn Thomas Kiechle

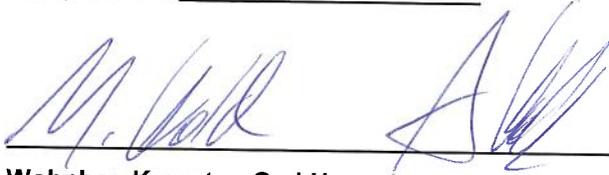
Kemptener Kommunalunternehmen

vertreten durch den Vorstand

Herrn Thomas Siedersberger

Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt Kempten (Allgäu) und zum Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“, Stadt Kempten (Allgäu)

Kempten, den 04.12.20



Wohnbau Kempten GmbH

vertreten durch die

Geschäftsführer Mauro und Alessio Hold

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1** Planzeichnung (Maßstab 1:500) vom 10.12.2020 zum vertragsgegenständlichen Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“ im noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“
- Anlage 2** noch nicht rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 7113 „Südlich Lenzfrieder Straße“ der Stadt vom 10.12.2020 samt Planzeichenerklärung, Verfahrensvermerke, Bebauungsplansatzung und Begründung
- Anlage 3** aktueller koordinierter Leitungsplan der IWA GmbH vom 30.10.2020
- Anlage 4** die Kostenberechnung der IWA GmbH vom 15.10.2020 zu den Erschließungsanlagen
- Anlage 5** die maßgebenden Satzungen der Stadt und des KKUs in ihrer jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Erschließungsbeitragssatzung und die Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt sowie die Entwässerungssatzung (EWS), die Wasserabgabesatzung (WAS) und die jeweils dazugehörige Beitrags- und Gebührensatzung (BGS-EWS, BGS-WAS) des KKUs
- Anlage 6** das Lärmgutachten der emPlan vom Mai 2020
- Anlage 7** der Untersuchungsbericht der ICP GmbH vom 26.11.2017 zur Baugrunduntersuchung
- Anlage 8** Lageplan zum Grobumgriff der Bordsteinabsenkung
- Anlage 9** die Entwurfs- und Ausführungsplanung der IWA GmbH vom September 2020 zur Gehwegverlängerung
- Anlage 10** Lageplan der auf die Stadt zu übertragenden Erschließungsflächen und sonstigen Grundstücksflächen