

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

ZUM

**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
Nr. 724-15
„Breslauer Straße“**

[15. Änderung des Bebauungsplans
„Ludwigshöhe Süd“]

im Bereich zwischen Breslauer Straße und
Oskar-Maria-Graf-Straße sowie dem beschränkt
öffentlichen Fußweg „Breslauer Straße – Hauffstraße“ [nördlicher Teil]

zwischen der

Stadt Kempten (Allgäu),

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

– im Folgenden **„Stadt“** genannt –

und der

BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG

vertreten durch die Vorstände Tanja Thalmeier und Ralf Kehrer
Im Oberösch 1, 87437 Kempten (Allgäu)

– im Folgenden **„Vorhabenträgerin“** genannt –

über das Projekt „Wohnanlage an der Breslauer Straße [Fl.-Nr. 1893/2, 1891/41
u.a.]“.

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL

TEIL I – VORHABEN

- § 1 Gegenstand des Vertrages
- § 2 Grundlagen des Vertrages
- § 3 Beschreibung des Vorhabens
- § 4 Baubeginn und Durchführungsfrist

TEIL II – ERSCHLIESSUNG

- § 5 Herstellung der Erschließungsanlagen
- § 6 Erschließungskosten
- § 7 Art und Umfang der Erschließungsanlagen, Dokumentationen
- § 8 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung der Erschließungsanlagen
- § 9 Gewährleistung
- § 10 Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung
- § 11 Abnahme /Teilabnahme und Übernahme
- § 12 Benutzung öffentlicher Verkehrsflächen

TEIL III – BAUAUSFÜHRUNG

- § 13 Bauausführung
- § 14 Energiekonzept
- § 15 Spielplatz
- § 16 Schutzmaßnahmen (u.a. Lärm-, Arten-, Natur- und Baumschutz; Altlasten)

TEIL IV – SICHERHEITEN

- § 17 Dingliche Sicherungen, Dienstbarkeiten
- § 18 Sicherheitsleistungen, Vertragsstrafen

TEIL V – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- § 19 Wirksamwerden des Vertrages, Planungsfreiheit
- § 20 Wechsel der Vorhabenträgerschaft
- § 21 Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin
- § 22 Kündigung, Aufhebung der Satzung, Vertragsfristen
- § 23 Schlussbestimmungen

PRÄAMBEL

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des an der Breslauer Straße gelegenen unbebauten Flurstücks 1893/2 der Gemarkung St. Mang. Sie ist zudem Eigentümerin benachbarter Grundstücke am Eichendorffweg und beabsichtigt, auf der rund 10.400 m² großen unbebauten Fläche eine Wohnanlage samt Tiefgarage zu errichten.

Das geplante Wohngebiet wird über eine innere sich verzweigende T-förmige Zuwegung erschlossen und ist direkt über die Breslauer Straße und die Oskar-Maria-Graf-Straße, von der die Tiefgarage angefahren wird, an das öffentliche Verkehrswegenetz angebunden. Das Flurstück ist fußläufig gut an das Fuß- und Radwegenetz angebunden. Die Wohnbebauung soll als Mischnutzung mit ca. 50 % sozial geförderten bzw. frei finanzierten Mietwohnungen und ca. 50 % Eigentumswohnungen realisiert werden. Die Müllabfuhr wird das Flurstück 1893/2 nicht befahren; die Mülltonnen werden an den beiden vorgenannten öffentlichen Erschließungsstraßen auf privaten Flächen zur Abholung bereitgestellt. Die verkehrliche Erschließung ist ebenso wie die Feuerwehrezufahrt gesichert.

Auf der Fläche ist im bislang maßgeblichen Bebauungsplans „Ludwigshöhe Süd“ eine Neubebauung mit einer Kirche bzw. einer kirchlichen Einrichtung festgesetzt. Zur Ermöglichung einer Wohnbebauung und zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung mit dem Ziel, im Ortsteil Ludwigshöhe den Bedarf an kostengünstigen Mietwohnungen und Eigentumswohnungen zu decken, wird in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Über den Siegerentwurf einer Mehrfachbeauftragung wurde im Jahr 2019 das Plankonzept nach öffentlicher Ausstellung und Beratung im Planungs- und Bauausschuss verfeinert. In der Folge beschloss der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) in seiner Sitzung vom 30.07.2020 [TOP 35] die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“ in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 724-15 „Breslauer Straße“ mit dem städtebaulichen Ziel, ein Wohnquartier zu schaffen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.09.2021 [TOP 10] den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst, nachdem ein Vorentwurfsstand im März 2021 gebilligt worden und die frühzeitige Beteiligung vom 12.04.2021 bis 10.05.2021 erfolgt war. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 23.09.2021 mit den textlichen Festsetzungen, der Vorhabenplanung und beigelegter Begründung erfolgte im Zeitraum 15.10.2021 bis 29.11.2021.

Es ist vorgesehen, dass der Planungs- und Bauausschuss und der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) in ihren Sitzungen vom 07.04.2022 bzw. 28.04.2022, spätestens jedoch im Mai/Juni 2022 dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 724-15 „Breslauer Straße“ zustimmen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB beschließen werden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mit diesem Vertrag, auf eigene Kosten die insbesondere im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten Maßnahmen und Vorhaben durchzuführen und herzustellen.

TEIL I. DAS VORHABEN

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung einer Wohnanlage mit 8 Mehrfamilienhäusern, kleinteiliger Kita- und Versorgungsangebote, einer Tiefgarage mit Stellplätzen, Abstell- und Müllräumen, von öffentlichen und privaten oberirdischen Stellplätzen samt Spielplatz und Nebenanlagen. Ebenso die Errichtung einer Zufahrt sowie Feuerwehrezufahrt einschließlich aller Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet sowie aller Veränderungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Vertragsgebiets nach näherer Maßgabe des § 7 dieses Vertrages, der eine abschließende Aufzählung enthält.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst alle Grundstücke, die ganz oder teilweise innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 724-15 „Breslauer Straße“ in der Fassung vom 07.04.2022 (**Anlage 1**) liegen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben im Vertragsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrages und der dazugehörigen Anlagen sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Breslauer Straße“ einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten und zu den vereinbarten Terminen durchzuführen. Die Durchführung umfasst die Planung und vollständige mangelfreie Umsetzung und Herstellung des gesamten Vorhabens und Vertragsgegenstands.

§ 2 Grundlagen des Vertrages

Grundlagen dieses Vertrages sind

- (1) **Anlage 1:** Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (im Folgenden: VBP) mit Stand vom 07.04.2022, bestehend aus den folgenden Unterlagen:
 - (1.1) Planzeichnung mit Verfahrensvermerken vom 07.04.2022,
 - (1.2) Textliche Festsetzungen vom 07.04.2022,
 - (1.3) Begründung mit Anlagen vom 07.04.2022,
- (2) **Anlage 2:** Vorhaben- und Erschließungsplan (im Folgenden: VEP) mit Stand vom 07.04.2022, bestehend aus
 - (2.1) Außenanlagenplan,
 - (2.2) Lageplan,
 - (2.3) Schnitten.

(3) **Anlage 3:** Folgende weitere Anlagen:

- (3.1) Notarieller Tauschvertrag vom 25.03.2022
- (3.2) Merkblatt „Vermessungstechnische Bestandsaufnahme“
- (3.3) Merkblatt „Vermessungstechnische Bestandsaufnahme der städtischen Straßenbeleuchtungsanlagen“
- (3.4) Baumgutachten
- (3.5) Baugrunduntersuchung ICP vom 18.06.2019 einschließlich Anlagen

(4) die für den Vertragsgegenstand maßgeblichen gesetzlichen Regelungen sowie bundes- und landesrechtliche sowie kommunale Verordnungen und Satzungen.

§ 3 Beschreibung des Bauvorhabens

- (1) Die Vorhabenträgerin stellt die äußere und innere Erschließung einschließlich der Zufahrten, Wegeverbindungen und der öffentlichen und privaten Stellplätze her. Sie errichtet eine Tiefgarage, 8 Mehrfamilienwohngebäude, ein Gebäude mit Kita sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und einen Spielplatz. Dabei erfolgen Anpassungen an die Breslauer Straße, die Oskar-Maria-Graf-Straße und die öffentliche Grünfläche im westlichen Bereich. Maßgebend sind dieser Vertrag samt seinen Anlagen, insbesondere die Festsetzungen, Hinweise und örtlichen Bauvorschriften im VBP (**Anlage 1**) und der VEP (**Anlage 2**).

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, mit der Genehmigung und Errichtung der Gebäude 1–3 und der Tiefgarage zu beginnen. Gegen Ende der Umsetzung des Gesamtvorhabens soll die Kindertagesstätte (Gebäude 9) errichtet werden, sofern und soweit sich nicht die Parteien auf ein anderes Objekt verständigen oder die Vorhabenträgerin nach den Regelungen dieses Vertrages von der Pflicht zur Errichtung einer Kindertagesstätte frei geworden ist.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gebäude 3 und 6 als geförderten Wohnbau in Abstimmung mit der Regierung von Schwaben im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF) bzw. einer zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden vergleichbaren Förderrichtlinie zu errichten, und den Berechtigten entsprechend den Förderbedingungen als genossenschaftlichen Wohnbau im Rahmen eines Dauernutzungsvertrags zur Verfügung zu stellen. In den weiteren Wohngebäuden werden einerseits frei finanzierte Mietwohnungen im Eigentum der Vorhabenträgerin sowie der kath. Pfarrkirchenstiftung Mariä Himmelfahrt errichtet, und andererseits zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen hergestellt.
- (3) Die detaillierte Darstellung des Objektes ergibt sich aus den **Anlagen** dieses Vertrages.

§ 4 Baubeginn und Durchführungsfrist

- (1) Die Vorhabenträgerin reicht den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die Gebäude 1 – 8 entsprechend der Bauvorlagenverordnung spätestens **18 (achtzehn) Monate** nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt ein. Es können auch abschnittsweise einzelne Bauanträge pro Haus und Tiefgarage innerhalb der vorgenannten Frist eingereicht werden; bei Fristende müssen dann alle (Teil-) Bauanträge für alle 8 Gebäude eingereicht sein.

Die Vorhabenträgerin reicht den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die Gebäude 9 (bisläng: Kita) entsprechend der Bauvorlagenverordnung spätestens **18 (achtzehn) Monate** nach dem nachfolgenden in (1.2) bestimmten Zeitpunkt ein (einvernehmliche Festlegung der Parteien oder Entscheidung der Stadt im Sinne von § 315 BGB).

- (1.1) Soweit ein Genehmigungsverfahren in Betracht kommt und die Vorhabenträgerin davon Gebrauch machen möchte, sind die genannten Unterlagen für dieses Verfahren binnen genannter Frist einzureichen.
- (1.2) Hinsichtlich der in Baufeld bzw. Gebäude 9 vorgesehenen Kindertagesstätte haben die Vertragsparteien die konkreten Anforderungen und Ausstattungen bis spätestens **12 (zwölf) Monate** nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abzustimmen. Für jede Woche, den die Einigung später erfolgt, verlängert sich die in Satz 1 genannte Frist um eine Woche, maximal allerdings bis auf 18 Monate nach vorgenanntem Zeitpunkt. Im Zweifel bestimmt die Stadt die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale nach § 315 BGB, so dass die Vorhabenträgerin die Festlegungen ggf. überprüfen lassen kann; § 316 BGB wird abbedungen.
- (1.3) Die Vorhabenträgerin stellt der Stadt Mehrfertigungen von Plänen bzw. Sonderpläne, die für die Beurteilung des Vorhabens in den städtischen Gremien erforderlich sind, unentgeltlich zur Verfügung.
- (2) Spätestens **12 (zwölf) Monate** nach dem Vorliegen der Bestandskraft einer Baugenehmigung beginnt die Vorhabenträgerin mit dem jeweiligen Bau. Sie ist verpflichtet, ihre Möglichkeiten zur Erlangung der Bestandskraft der Baugenehmigung im vorgenannten Sinne vollständig und ohne Verzug auszu-schöpfen.
- (2.1) Sollte ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden (Art. 58 BayBO), beginnt die vorgenannte Frist nach Abs. (2) mit Eingang des Schreibens der Stadt, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird.
- (2.2) Kommt es hingegen zu einer Genehmigungsfiktion nach Art. 68 Abs. 2 BayBO, tritt hinsichtlich des Fristbeginns nach Abs. (2) die Fiktion an die Stelle der Baugenehmigung.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Gesamtvorhaben mit Ausnahme der Kita in Gebäude 9 innerhalb von **5 (fünf) Jahren** nach Vorliegen der Bestandskraft der ersten erteilten Baugenehmigung (gleich für welchen Teil des Gesamtvorhabens) fertigzustellen. Die Kita ist, so sie zur Ausführung kommt, binnen **5 (fünf) Jahren** ab dem in Abs. (1.2) genannten Zeitpunkt (einvernehmliche Festlegung der Parteien oder Entscheidung der Stadt im Sinne von § 315 BGB) fertigzustellen.
- (3.1) Die Absätze 2.1 und 2.2 gelten entsprechend.
- (3.2) Das Vorhaben ist fertiggestellt, wenn der gesamte Vertragsgegenstand vollständig und – zumindest bautechnisch und baurechtlich, im Übrigen nach den Vorgaben dieses Vertrages und seiner Anlagen – mangelfrei hergestellt und umgesetzt ist, und alle notwendigen Anzeigen und Bescheinigungen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt vorliegen (insb. auch die Nachweise zu Standsicherheit und Brandschutz), und die sichere Benutzbarkeit aller Gebäude und der Tiefgarage nachgewiesen ist. Auf die einschlägigen Bestimmungen der BayBO wird Bezug genommen. Zugänge und Zufahrten sowie alle Stellplätze (insbesondere die bauordnungsrechtliche notwendigen) müssen zu diesem Zeitpunkt ebenfalls benutzbar erstellt sein. Zu den notwendigen Bescheinigungen gehört ein Nachweis des KFW 55 Standards (gemäß dessen Definition im Oktober 2021) oder eines vergleichbaren Energiestandards zum jeweiligen Zeitpunkt des Baubeginns, sofern die Vorhabenträgerin Fördermittel in Anspruch nimmt und diese auch gewährt werden.
- (4) Die in den Absätzen 2 und 3 vereinbarten Fristen für Baubeginn und Fertigstellung gelten insofern als verlängert, als die Vorhabenträgerin aus von ihr nicht zu vertretenden Gründen an deren Einhaltung verhindert ist. Die Vorhabenträgerin ist für die tatsächliche Verzögerung in der Beweispflicht; sie hat die konkrete Dauer der Behinderung und ihr Nichtverschulden unverzüglich nachzuweisen.
- (5) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben kann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in den Absätzen (2) und (3) vereinbarten oder innerhalb der nach Abs. (4) verlängerten Fristen durchgeführt wird. Die Vorhabenträgerin kann in diesem Fall keine Ansprüche auf Grund der Aufhebung gegen die Stadt geltend machen.
- (6) Zur Absicherung des Baubeginns und der Durchführungsfrist vereinbaren die Parteien eine Vertragsstrafe gemäß § 18 Abs. (1) dieses Vertrags.

TEIL II. DIE ERSCHLIESSUNG

§ 5 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung bzw. den Umbau und die Änderung der in § 7 bezeichneten öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen entsprechend den Regelungen dieses Vertrages und seiner Anlagen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auch, die öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen in dem Umfang fertig zu stellen und / oder abzuändern/anzubauen, wie es sich aus den von der Stadt genehmigten bzw. zu genehmigenden Ausbauplanungen (u.a. nachfolgend §§ 7, 8) ergibt.
- (3) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel zu setzen.

Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf einer ihr vorgegebenen Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen (die in jedem Fall alle technisch notwendigen Arbeiten umfassen) auf Kosten der Vorhabenträgerin auszuführen oder ausführen zu lassen, hierfür angemessene Vorschüsse zu verlangen, gestellte Sicherheiten zu verwerten, in bestehende Verträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Schadenersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 6 Erschließungskosten

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die gesamte vertragsgemäße Erschließung einschließlich erforderlichen Grunderwerbs zuzüglich aller Nebenkosten (z.B. Vermessung, Projektierung, Bauleitung, Beurkundung, Grundbuchkosten) nach Maßgabe der in § 7 getroffenen Aufzählung und räumlichen Aufteilung. Soweit Stadt und Vorhabenträgerin Grundstücke oder Grundstücksteile tauschen, trägt die Vorhabenträgerin die entsprechenden Notarkosten zuzüglich anfallender Nebenkosten (Beispiele wie vorstehend), soweit nicht im notariellen Tauschvertrag anderweitige Kostentragung vereinbart ist. Wegen eines Zuschusses bzw. einer Übernahme eines Teils der Kosten durch die Stadt wird auf die Regelung in § 7 verwiesen.
- (2) Für die von der Vorhabenträgerin auf ihre Kosten erstmalig errichteten Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB bzw. nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt nicht erhoben.
- (3) Die Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung (WHB) und Entwässerungseinrichtung (KHB) werden zum Zeitpunkt ihrer Entstehung nach den jeweils geltenden Satzungen des Kemptener Kommunalunternehmens (KKU) von diesem erhoben.

Die von der Vorhabenträgerin beglichenen Bescheide vom 22.06.1983 (Kanal), 23.09.1986 (Wasser) und 06.05.1991 (Wasser) werden bei der Berechnung dem Grunde und der Höhe nach insoweit berücksichtigt, als dies nach den gesetzlichen Regelungen und der maßgeblichen Satzung des KKV vorgeschrieben ist; ist die Anrechnung zumindest zulässig und vorgesehen, hat sich die Vorhabenträgerin insoweit mit dem KKV zu verständigen.

§ 7 Art und Umfang der Erschließungsanlagen / Dokumentationen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die Erschließung des Vertragsgebiets, die nach der Fertigstellung Privaterschließung bleibt, die Anpassung der privaten Anlagen an die innerhalb des Vertragsgebiets vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen, und die Herstellung bzw. den Umbau der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der ausgewiesenen Stellplätze gemäß näherer Maßgabe der **Anlage 2 (VEP) und Anlage 1 (VBP)**. Die gesamte Erschließung hat ausschließlich nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung zu erfolgen.

(1.1) Die Parteien arrondieren die Flächen der Flurstücke 1891/41 und 1893/2 gemäß dem als **Anlage 3.1** beigefügten notariellen Tauschvertrag vom 25.03.2022.

(1.2) Die Vorhabenträgerin stellt auf eigene Kosten auch her:

- Die Verbreiterung der Oskar-Maria-Graf-Straße (Fl.-Nr. 1891/52) um rund 1,70 m. Dazu sind im Bereich der Verbreiterung ein Fahrbahnunterbau, Randeinfassung und Belag erforderlich. Ebenfalls wird sie auf ganzer Straßenlänge von Nord nach Süd einen markierten Fußweg auf dem bestehenden Asphalt herstellen.
- Den in Ost-West-Richtung auf städtischen Grundstück Fl.-Nr. 1891/41 zu errichtenden Fußweg - kommend vom Westrand des Quartiers - zum bestehenden, in Nord-Süd- Richtung verlaufenden Fußweg Nr. 34 und weiter über Flurstück 1959/89 der Vorhabenträgerin [Eichendorffweg 10] bis zur Grenze des (derzeitigen) „Umformer- Gebäudes“ [Flurstück 1959/101]. Die Ausführung erfolgt nicht stufen- und barrierefrei, aber mit geringstmöglichen Quergefälle. Die genaue Lage des Weges auf den Flurstücken Nr. 1891/41 und 1959/89 kann von den Vertragsparteien, ohne dass es einer notariellen Beurkundung bedarf, einvernehmlich in Schriftform abweichend von der Darstellung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (**Anlage 1**) festgelegt werden, solange die Wegeführung mindestens gleichwertig und ohne Nachteile für die Stadt und die Öffentlichkeit erfolgt.
- Modellierung des Geländes westlich der Häuser 1, 2 und 4 gemäß **Anlage 2 (VEP)**, konkretisiert durch die Freiflächengestaltungspläne, die mit den jeweiligen Bauanträgen einzureichen sind.

- Ausbau des neu zu verlegenden öffentlichen Gehweges nördlich des Hauses 5 und Anlegung der öffentlichen Stellplätze im dortigen Bereich der Breslauer Straße mit Baumstandorten und Anschlüssen an den Bestand. Weitere Um-/Ausbauten entlang der Breslauer Straße sind nicht vorgesehen. Im Gegenzug für diese Erschließungsleistungen in, an und entlang der Breslauer Straße gewährt die Stadt der Vorhabenträgerin einen **Zuschuss** in Höhe von 20% ausschließlich für die insoweit bei der Vorhabenträgerin anfallenden tatsächlichen und nachzuweisenden Herstellungskosten (ohne Planungskosten), maximal in Höhe von € 40.000,00.
 - Neugestaltung des öffentlichen Spielplatzes in der westlichen öffentlichen Grünfläche im Hang (auf Fl.-Nr. 1891/41) mit Konzeption, Fachplanung und Herstellung. Die Qualitäten der Spielplatzanlage und -gestaltung sowie Bestückung mit Spielgeräten orientieren sich am Bestand zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses; sie werden einvernehmlich dahin modifiziert, dass die zum Zeitpunkt der Bauausführung geltenden anerkannten Regeln der Technik und Richtlinien zur Herstellung und Gestaltung von Spielplätzen maßgebend sind.
- (1.3) Baustellenzufahrt: Die Vorhabenträgerin wird die Baustelle vorrangig direkt von der Breslauer Straße andienen. Die Zufahrt über die Oskar-Maria-Graf- Straße ist auf das bauablauftechnisch notwendige Maß zu beschränken. Die Vorhabenträgerin und die von ihr beauftragten bauausführenden Firmen werden eine Zu- und Abfahrt von Baustellenfahrzeugen über die Georg-Quer- Straße unterlassen und unterbinden, soweit diese Zu- und Abfahrt nicht technisch unabdingbar notwendig ist.
- (2) Die Ausführungsplanungen für die in Teil II dieses Vertrages bezeichneten Maßnahmen sind mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt rechtzeitig vorher abzustimmen.
- (3) Die von der Vorhabenträgerin herzustellende äußere Erschließung und die innere Erschließung des Gesamtgeländes haben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der Bauerrichtung zu erfolgen.
- (4) Die Vorhabenträgerin schafft die Voraussetzungen dafür, dass alle Versorgungsleitungen im Zuge des Straßen- und Wegeumbaus bzw. der Errichtung der Zufahrt verlegt werden können, soweit dies aufgrund des Vorhabens erforderlich ist. Rechtzeitig vor Baubeginn ist dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten ein Spartenplan im Maßstab 1:250 vorzulegen.
- (4.1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf eigene Kosten rechtzeitig alle Abstimmungen mit den Herstellern und Unterhaltern der Strom-, Wasser-, Abwasser- und Fernwärmeversorgungseinrichtungen sowie der Telekommunikationsanlagen oder anderer vorhandener Sparten vorzunehmen.

- (4.2) Die bei der Durchführung der Erschließungsarbeiten erforderlich werdenden Verkehrsregelungen wird die Vorhabenträgerin unmittelbar und rechtzeitig zuvor beim Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt beantragen.
- (4.3) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, zur Herstellung des Vertragsgegenstands im Sinne dieses Vertrags erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen nach schriftlicher Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1891/41 in dessen Zuschnitt nach Tausch (Flächenarrondierung) zu verlegen und zu halten. Die Vorhabenträgerin hat hierzu dem Amt für Tiefbau und Verkehr rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Verlegung solcher Leitungen einen detaillierten Spartenplan zur schriftlichen Freigabe vorzulegen. Ohne schriftliche Zustimmung verlegte Leitungen sind auf Verlangen der Stadt anderweitig zu verlegen oder zu entfernen.

Hierfür erforderliche dingliche Sicherungen (z.B. Dienstbarkeiten) sind in § 17 dieses Vertrages geregelt. Soweit dort keine Regelungen getroffen sind, verpflichten sich bei Vertragsparteien, alle erforderlichen Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die für eine erforderliche dingliche Sicherung notwendig sind, sofern die in Teil II. aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind (u.a. schriftliche Freigabe für konkrete Ausführung ist erteilt).

- (5) Vor Beginn und nach Abschluss der Erschließungsarbeiten ist von der Vorhabenträgerin eigenständig eine Zustandsdokumentation einschließlich Beschreibung und Fotoanlage an den bestehenden bzw. hergestellten Erschließungsanlagen im Sinne dieses Vertrages, insbesondere für die Breslauer Straße, die Oskar-Maria-Graf-Straße und den Fußweg „Breslauer Straße – Hauffstraße“ [beschränkt öffentlicher Weg Nr. 34] durchzuführen. Alle ihr entstehenden Kosten für diese Maßnahmen behält die Vorhabenträgerin auf sich.
- (5.1) Sie hat vor Beginn der Baumaßnahmen den angetroffenen Zustand zu erfassen und zu bewerten, und insbesondere die Fahrbahnoberfläche, Entwässerungseinrichtungen und Randeinfassungen zu beurteilen. Ein besonderes Augenmerk ist zudem auf den unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Baugebiet zu richten. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren, mit Bildern festzuhalten (Fotodokumentation) und unverzüglich unaufgefordert dem Amt für Tiefbau und Verkehr vorzulegen.
- (5.2) Nach Abschluss der vertraglich vereinbarten Erschließungsarbeiten ist der Zustand der dann bestehenden, nach diesem Vertrag hergestellten Erschließungsanlagen, insbesondere für die Breslauer Straße mit Stellplätzen, die Oskar-Maria-Graf-Straße, die Wegeverbindungen auf dem Vorhabengrundstück samt Anbindungen an den Fußweg Nr. 34 „Breslauer Straße – Hauffstraße“ und über Fl.-Nr. 1959/89 durch die Vorhabenträgerin erneut zu bewerten und der Ersterfassung gegenüber zu stellen. Das Ergebnis ist wiederum unverzüglich unaufgefordert dem Amt für Tiefbau und Verkehr vorzulegen.
- (5.3) Schäden, die durch Maßnahmen der Vorhabenträgerin schuldhaft verursacht wurden, sind unverzüglich durch die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten in Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr zu beseitigen.

Bei Meinungsverschiedenheiten wird auf Kosten der Vorhabenträgerin ein unabhängiges Sachverständigengutachten zur Zuordnung der Schäden in Auftrag gegeben werden. Ergibt das Gutachten, dass die Vorhabenträgerin keine Schäden verursacht hat, oder dass Schäden ihr nicht zugerechnet werden können, ohne dass die Ursache der nicht möglichen Zurechnung von der Vorhabenträgerin unterlassene Maßnahmen im Sinne dieses Absatzes (5) sind, kann die Vorhabenträgerin maximal die Hälfte der Kosten erstattet verlangen.

- (5.4) Diese Verpflichtungen aus Absatz (5) werden über die in § 18 Abs. (2) vereinbarte Vertragsstrafe abgesichert.
- (6) Die Stadt hat das Recht, die Erschließungsarbeiten und Zustandsdokumentationen der Vorhabenträgerin laufend zu überwachen. Die Vorhabenträgerin wird der Stadt jederzeit Auskunft erteilen und erforderlichenfalls deren Weisungen nachkommen. Die Stadt erhebt für ihre Überwachungstätigkeit bei Planung und Bauleitung keine Kosten; die Vorhabenträgerin hat keine Ansprüche auf Überwachung und aus nicht erfolgter oder nicht ordnungsgemäßer Überwachung.

§ 8 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Planungs-, Dokumentations- und Bauausführungsleistungen nach Teil II dieses Durchführungsvertrags sind an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen zu vergeben. Für Eingriffe, die den öffentlichen Grund tangieren, dürfen ohne vorherige abweichende Vereinbarung nur Fachfirmen aus der beim Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten einzusehenden/erhältlichen Konzessionsliste gewählt werden.
- (2) Die Vergabe und der Beginn der Arbeiten sind der Stadt - Amt für Tiefbau und Verkehr - jeweils mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen. Die Stadt (Amt für Tiefbau und Verkehr) behält sich vor, einer Vergabe an die ausführende Fachfirma (bei GU-Vergabe an den ausführenden Subunternehmer) zu widersprechen, wenn Anlass besteht, an der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit zu zweifeln und diese nicht nachgewiesen werden. Die Stadt hat das Recht, die Erschließungsarbeiten laufend zu überwachen.

§ 9 Gewährleistung

- (1) Alle Erschließungsmaßnahmen und -anlagen einschließlich aller Maßnahmen zur Freiflächengestaltung müssen grundsätzlich in Qualität und Ausstattung den zur Zeit der Bauausführung gültigen Standards und den Regeln der Technik entsprechen (z.B. nach EAE, RSTO, ZTV-E, ZTV-T, ZTV-Asphalt, ZTV-EW usw. in der jeweils neuesten Fassung).
- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt für Erd-, Böschungs-, Kanal-, Entwässerungs- und Betonarbeiten auf die Dauer von 5 Jahren, für Trag- und Deckschichten einschließlich Pflasterarbeiten auf die Dauer von 4 Jahren die Gewähr, dass die Bauwerke den einschlägigen technischen Richtlinien entsprechen und keine

Schäden aufweisen (BGB und analog VOB/B § 13 i. V. m. den „Zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien im Straßenbau“). Die Gewährleistung für Gehölzpflanzungen erstreckt sich auf die Dauer von fünf Jahren nach Maßgabe der Regelung in § 16 Abs. (1) dieses Vertrags.

Die Gewährleistung beginnt nach vollendeter Schlussabnahme durch die Stadt (siehe § 11).

- (3) Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt von allen Ansprüchen Dritter frei, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung der Erschließungsarbeiten ergeben.
- (4) Die Vorhabenträgerin haftet gegenüber der Stadt auch für Mängel, die sich aus der Beauftragung von Nachunternehmern ergeben. Sie 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 geltend machen, und – soweit gesetzlich oder vertraglich zulässig – die den Nachunternehmern zustehenden Sicherheitseinbehalte und sonstigen einbehaltenen Vergütungen der Auftragnehmer nur auszahlen, soweit die Stadt (Amt für Tiefbau und Verkehr) vorher schriftlich zugestimmt hat. Die Vorhabenträgerin veranlasst die Nachschau vor Ablauf der jeweiligen Gewährleistungsfrist so rechtzeitig, dass etwaige Beanstandungen noch zur Unterbrechung oder Hemmung der Verjährung gerügt werden können. Wird die Nachschau nicht rechtzeitig veranlasst, so ist die Verjährung automatisch unterbrochen (Einrede nach § 320 BGB).

§ 10 Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung

- (1) Die Verantwortung für alle Erschließungsarbeiten, öffentlich und privat, liegt bei der Vorhabenträgerin.
- (2) Die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung der in Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen trägt die Vorhabenträgerin. Mit der Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen geht die Gefahr auf die Stadt über.
- (3) Die Vorhabenträgerin haftet für Schäden, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung der in diesem Vertrag erfassten öffentlichen Erschließungsarbeiten ergeben; die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Dies gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse und auch dann, wenn die Vorhabenträgerin intern die Haftung auf Dritte übertragen hat.
- (4) Vom Tag des Beginns der Erschließungsarbeiten an bis zur Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß § 11 dieses Vertrages übernimmt die Vorhabenträgerin im Erschließungsbereich die Verkehrssicherungspflicht. Mit der Abnahme gehen die Verkehrssicherungspflicht und die Gefahrtragung betreffend die öffentlichen Erschließungsanlagen (Anbau der privaten Zufahrt auf den öffentlichen Straßenraum) auf die Stadt über.

Die innere Erschließung des Plangebiets ist und bleibt privat; die Verkehrssicherungspflicht, Gefahrtragung und Räum- und Streupflicht verbleiben hier bei der Vorhabenträgerin.

- (5) Die Vorhabenträgerin hat bauwesentypische Gefahren angemessen, mindestens branchenüblich vor Beginn der Arbeiten zu versichern und bis zum Gefahrübergang versichert zu halten. Sie hat das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Sach- und Personenschäden erstmals vor Vertragsschluss der allgemeinen Bauverwaltung (Amt 60.1) der Stadt nachzuweisen.

§ 11 Abnahme / Teilabnahmen und Übernahme

- (1) Die umgebauten und die neu hergestellten Erschließungsanlagen werden nach ihrer Herstellung gemeinsam abgenommen.
- (2) An der Schlussabnahme wirken die Vorhabenträgerin, beauftragte Ingenieurbüros, ausführende Unternehmer und das Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt mit. Die Abnahme wird in einer Niederschrift festgehalten, die von allen Beteiligten rechtsverbindlich zu unterschreiben ist. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Bauleistungen, die Beanstandungen, angemessene Fristen, in denen diese zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfrist.
- (3) Die Vorhabenträgerin wird die bei der Abnahme festgestellten Mängel innerhalb der in der Abnahmeniederschrift, hilfsweise in einem separaten Schreiben der Stadt angemessen festgesetzten Frist entsprechend den Auflagen der Stadt beheben.
- (4) Die Vorhabenträgerin veranlasst die Nachschau vor Ablauf der jeweiligen Gewährleistungsfrist so rechtzeitig, dass etwaige Beanstandungen noch zur Unterbrechung der Verjährung gerügt werden können. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die dabei festgestellten Mängel unverzüglich zu beheben.
- (5) Bei der Übernahme hat die Vorhabenträgerin der Stadt in zweifacher Ausfertigung die von Ingenieurbüros erstellten Bestandspläne 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) des Amts für Tiefbau und Verkehr der Stadt übernommen werden können. Die diesbezüglichen technischen Anforderungen sind der Vorhabenträgerin bekannt.
- (6) Die vermessungstechnische Bestandsaufnahme hat in Absprache mit der Stadt gemäß den Vorgaben, die im Merkblatt „Vermessungstechnische Bestandsaufnahme“ (**Anlage 3.2**) aufgeführt sind, zu erfolgen. Die Vermessung und Dokumentation der Betriebsmittel für die Straßenbeleuchtung sind ebenfalls in Absprache mit der Stadt und gemäß den Vorgaben aus anliegendem Merkblatt „Vermessungstechnische Bestandsaufnahme der städtischen Straßenbeleuchtungsanlagen“ (**Anlage 3.3**) auszuführen.

§ 12 Benutzung öffentlicher Verkehrsflächen

- (1) Die Stadt gestattet der Vorhabenträgerin und den von ihr beauftragten Dritten, die öffentlichen Verkehrsflächen zu benutzen, soweit dies für die Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens bzw. für die Erschließungsarbeiten erforderlich ist. Der Vorhabenträgerin obliegt während der Bauzeit die Verkehrssicherungspflicht bis zur Abnahme der Erschließungsanlagen für die jeweils von ihr und / oder den von ihr beauftragten Dritten in Anspruch genommenen Bereiche.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Abwicklung des Verkehrs auf den umliegenden Straßen so wenig wie möglich zu behindern. Für alle den Verkehr beeinflussenden Maßnahmen hat die Vorhabenträgerin (vgl. §§ 45 und 46 StVO) rechtzeitig vorher eine verkehrsrechtliche Anordnung der Straßenverkehrsbehörde der Stadt einzuholen.

TEIL III Die BAUAUSFÜHRUNG

§ 13 Bauausführung

- (1) Die Gebäude werden entsprechend den Plan- und Textfestsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans planerisch zur Baugenehmigungsreife entwickelt und nach den gesetzlichen Vorgaben der BayBO und den anerkannten Regeln der Technik errichtet und betrieben. Änderungen der Wohnungsanzahl und/oder der Wohnungsgrößen sowie der Anzahl, Art und Größe der Gewerbeflächen sind nur dann möglich, wenn auch die entsprechenden notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können.
- (2) Barrierefreiheit: Die Gebäude und Freianlagen werden entsprechend Art. 48 BayBO i.V.m. DIN 18040-1 und -2 errichtet. Seitens der Stadt wird eine Abweichung von Art. 48 Abs. 1 BayBO für Haus 3 und Haus 6 dahingehend in Aussicht gestellt, dass jeweils maximal eine Wohnung im Erdgeschoß barrierefrei erreichbar, aber nicht vollständig barrierefrei nutzbar ist. Dies wäre bedingt durch die Topografie nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich, Art. 48 Abs. (4) BayBO analog.

In Haus 7 werden nur drei Wohnungstypen in Form von Maisonette-Wohnungen und einer Wohnung im I. OG errichtet; auch insoweit wird eine Abweichung von Art. 48 Abs. 1 BayBO in Aussicht gestellt, soweit die barrierefreie Herstellung technisch nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar wäre.

Die anderen Geschosswohngebäude 1, 2, 4, 5 und 8 sowie das Gebäude 9, soweit darin Wohnungen erstellt werden, werden barrierefrei errichtet. In dem Umfang, in dem sich Anforderungen an die Barrierefreiheit für Kindertagesstätten aus Gesetz, zugehörigen Verordnungen, DIN-Normen oder den anerkannten Regeln der Technik ergeben, muss auch die Kindertagesstätte barrierefrei sein.

Insgesamt müssen im gesamten Quartier mindestens 60 % der Geschosswohnungen barrierefrei erreichbar und mindestens 50% der Geschosswohnungen barrierefrei nutzbar sein.

- (3) Dach: Die Dachflächen der wesentlichen Hauptdachflächen ohne Dachterrassen werden als extensiv begrünte Flachdächer mit gedrosselter Regenwasserableitung hergestellt. Die Dachflächen der Dachflächen mit Dachterrassen werden außerhalb der Terrassenflächen als begrünte oder extensiv begrünte Flachdächer hergestellt.
- (4) Tiefgaragenzufahrt: Seitens der Stadt wird auf Grund der geringen Fahrzeugfrequenz eine Abweichung von § 2 Abs. 4 GaStellV dahingehend in Aussicht gestellt, dass für die Großgarage keine getrennten Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten hergestellt werden müssen. § 2 Abs. 5 der GaStellV bleibt davon unberührt.
- (5) Regenwassermanagement: Das Regenwasser der Dachflächen, Wege- und Freiflächen wird nach Abstimmung mit dem KKU mit der Bemessung und Trassenführung gedrosselt und getrennt von sonstigen Abwasser- und Entwässerungsleitungen in den bestehenden Mischwasser- Kanal eingeleitet.

§ 14 Energiekonzept / Energiestandard

- (1) Die Gebäude werden über eine zentrale Übergabestation des ZAK mit Fernwärme versorgt. Der Energiestandard wird entsprechend KfW-55 EE (Stand Oktober 2021) oder einem vergleichbaren Niveau bezogen auf den Beginn des Bauvorhabens oder dessen Teile (bei abschnittswisen Baugenehmigungen) ausgeführt, sofern die Vorhabenträgerin Fördermittel in Anspruch nimmt und diese auch gewährt werden.
- (2) Bei der Errichtung einer Kindertagesstätte kann auf Wunsch einer der Vertragsparteien der Energiestandard bei Haus 9 auch höherwertiger hergestellt werden.
- (3) Eine Montage von Photovoltaikerelementen auf den Dachflächen der Hauptdächer ist zulässig, sofern und soweit dies im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Anlagen sind hinter der Attika so anzuordnen, dass sie von niedrigeren angrenzenden Gebäuden und vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Auch bei Ausführung von PV- Elementen auf Dächern sind die Dächer nach den Vorgaben des Bebauungsplans und der Vertragsgrundlagen dieses Vertrages zu begrünen. Eine Abweichung oder Befreiung wird insoweit nicht erteilt.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Tiefgarage mit der Vorbereitung für Lademöglichkeiten für Elektromobilität für PKW gemäß den gesetzlichen Vorgaben auszustatten.

§ 15 Spielplatz

Die Vorhabenträgerin stellt den vorhandenen Spielplatz gemäß den Vorgaben dieses Vertrages und dessen Anlagen, insbesondere des Bebauungs- sowie Vorhabens- und Erschließungsplans (**Anlage 1, 2**) unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und der anerkannten Regeln der Technik sowie aller für den Spielplatzbau sonst geltender Vorschriften neu her. Es wird auf § 7 (1.2) letzter Spiegelpunkt Bezug genommen.

§ 16 Schutzmaßnahmen

(u.a. Lärm-, Arten-, Natur- und Baumschutz; Altlasten)

- (1) Baumschutz: Der bestehende Feldahorn im Nord-Westen an der Breslauer Straße konnte nach dem vorliegenden Baumgutachten (**Anlage 3.4**) von der Vorhabenträgerin auf deren Kosten gefällt werden; das ist mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde bereits erfolgt. Im Übrigen sind alle vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher nach den gesetzlichen Vorschriften, den anerkannten Regeln der Technik und der Baumschutzverordnung der Stadt zu schützen.

Alle nach diesem Vertrag und seinen Anlagen vorzunehmenden Baum-, Hecken-, Sträucher- und sonstigen Pflanzungen werden von der Vorhabenträgerin auf deren eigene Kosten ausgeführt, einschließlich Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege. Für die vorgenannten Pflegestufen im Sinne der FLL und einschlägigen DIN- Vorschriften legen die Parteien einvernehmlich und auch als Gewährleistungsfristen fest: Fertigstellungspflege zur Herbeiführung der Abnahmereife 1 Jahr; Entwicklungspflege für 2 Jahre ab Abnahme; im Anschluss an die Entwicklungspflege die Unterhaltungspflege für weitere 2 Jahre (insgesamt also bis 4 Jahre nach Abnahme). Die Vorhabenträgerin hat insbesondere die nach dem VBP (**Anlage 1**) und/oder dem VEP (**Anlage 2**) vorgesehenen Pflanzungen und Rasenaussaaten vorzunehmen.

- (2) Schallschutz: Aufenthaltsräume zur Breslauer Straße an den Gebäuden 1 und 5 werden entsprechend den Immissionsschutzvorgaben im VBP „Breslauer Straße“ (**Anlage 1**) errichtet. Die hinterliegenden südlichen Wohngebäude können erst nach Fertigstellung der Rohbauten an der Breslauer-Straße eine Nutzungsaufnahme erhalten.
- (3) Altlasten, Bodenverunreinigungen, Kontaminationen: Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs gibt es eine Altlastenverdachtsfläche (vgl. Bodengutachten **Anlage 3.5**). Falls bei Durchführung des Gesamtvorhabens schadstoffbelasteter Boden, Abfall oder sonstige schadstoffbelastete Gegenstände zu Tage treten oder ausgehoben werden, sind dieser und/oder diese nach Benachrichtigung des Wasserwirtschaftsamts Kempten (Allgäu) und des Amtes für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) gemäß deren Auflagen fachgerecht nach den anerkannten Regeln der Technik von der Vorhabenträgerin selbst oder – falls die Vorhabenträgerin nicht über die erforderliche Zulassung bzw. Berechtigung verfügt – von einer durch die Vorhabenträgerin zu beauftragenden Fachfirma und

in jedem Fall auf Kosten der Vorhabenträgerin entweder zu behandeln und anderweitig zu verbringen bzw. zu verwerten, oder – in Abhängigkeit von der Belastung – zu entsorgen.

Die Parteien sind sich einig, dass die Vorhabenträgerin aus und im Zusammenhang mit Altlasten, Bodenverunreinigungen und schadstoffbelasteten Gegenständen keine Ansprüche gegen die Stadt hat, insbesondere nicht auf Kostenersatz, Regress und / oder Schadenersatz. Vorsorglich verzichtet die Vorhabenträgerin insoweit auf jegliche Ansprüche gegen die Stadt; die Stadt nimmt diesen Verzicht an.

TEIL IV Sicherheiten

§ 17 Wege, Dienstbarkeiten

- (1) Auf dem Vorhabengrundstück werden von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten die Straßen, Plätze und Wege für die Mitbenutzung durch die Öffentlichkeit hergestellt, die im VBP (**Anlage 1**) entsprechend ausgewiesen sind. Das sind insbesondere mit „F“ gekennzeichnete Fußwege, mit „GR“ (Gehrechten) zu belastende Flächen und private Verkehrsflächen.
- (2) Die Vorhabenträgerin räumt hieran der Öffentlichkeit ein umfassendes Gehrecht ein und bestellt hierfür formwirksam entsprechende Grunddienstbarkeiten zu Lasten der betreffenden Flurstücke und korrespondierend entsprechende beschränkt-persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt.
- (3) Diese vorbezeichneten, dinglich gesicherten Wege hat die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten zu errichten, zu unterhalten und zu erhalten. Unterhaltungs-, Verkehrssicherungs- und Erhaltungspflicht der Vorhabenträgerin sind dabei in die Dienstbarkeiten aufzunehmen. Die Kosten der Dienstbarkeitsbestellungen trägt die Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle Erklärungen abzugeben und alle Handlungen vorzunehmen, die zu Bestellung der vorgenannten Dienstbarkeiten erforderlich sind. Die Stadt wird entsprechend mitwirken.

§ 18 Sicherheitsleistungen, Vertragsstrafen

- (1) Zu Teil I, § 4 Baubeginn und Durchführungsfrist
 - (1.1) Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie die in § 4 Abs. (1) genannte Frist nicht vertragsgemäß erfüllt, für jeden Fall der Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von € 20.000,00.
 - (1.2) Sie verspricht der Stadt für den Fall, dass sie die in § 4 Abs. (3) gesetzte Frist nicht vertragsgemäß erfüllt, für jeden Fall der Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von € 20.000,00 (Beispiel: Sind 3 Gebäude nicht fristgerecht fertiggestellt, so beträgt die Strafe 3 x € 20.000,00 = € 60.000,00).

(2) Zu Teil II, § 7 (5) Art und Umfang der Erschließung - Dokumentationen

Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie schuldhaft die in § 7 Abs. (5) übernommenen Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß erfüllt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von € 10.000,00, mindestens jedoch in Höhe der Ansprüche, die wegen Schäden gegen die Stadt geltend gemacht werden, zu bezahlen.

(3) Zu Teil II Erschließung, § 5 - § 12

(3.1) Die Vorhabenträgerin leistet der Stadt zur Sicherung der vertragsmäßigen Erfüllung aller durch sie übernommenen Leistungen eine Sicherheit in Höhe von € 200.000,00 (in Worten: zweihunderttausend Euro).

Die Stadt gibt die Sicherheit nach Aufforderung durch die Vorhabenträgerin frei, wenn diese einen entsprechenden mangelfreien Baufortschritt und Bautenstand durch aussagekräftig Belege nachweist, und es sich um in sich abgeschlossene Teile der Gesamtleistung handelt. Mit der Freigabe der Sicherheit erklärt die Stadt nicht, die (Teil-)Leistung der Vorhabenträgerin in Teilen oder ganz abzunehmen; eine Teilabnahme oder Abnahme muss in jedem Fall gesondert und förmlich erfolgen. Die Freigabe erfolgt höchstens bis zu einem Betrag von 95 % der Sicherheit.

Die Vertragserfüllungssicherheit (-bürgschaft) dient vom allem der Absicherung der vertragsgemäßen Herstellung und Anbindung der Zufahrten, Wegeverbindungen und der Feuerwehrezufahrt für die Wohnanlage. Sie ist der Vorhabenträgerin nach Abnahme ihrer Leistungen und Zug-um-Zug gegen Übergabe der Bürgschaft von der Vorhabenträgerin an die Stadt für Rechte bei Mängeln (Gewährleistungsbürgschaft, vgl. Abs. 1 S. 2) zurückzugeben.

(3.2) Die Vorhabenträgerin stellt der Stadt zudem bei der Abnahme ihrer Leistungen eine Gewährleistungssicherheit in Höhe von 5 % der vorstehend in Abs. (3.1) Satz 1 genannten Sicherheit für die Dauer der Gewährleistung.

(3.3) Die Parteien sind sich einig, dass die Vorhabenträgerin von ihr zu stellende Sicherheitsleistungen durch unbefristete, selbstschuldnerische, mit dem Verzicht auf die Rechte nach den §§ 768, 770, 771 BGB und auf das Recht zur Hinterlegung ausgestalteten Bürgschaft eines deutschen Kreditinstituts spätestens mit Übergabe der von ihr unterzeichneten Ausfertigungen dieses Vertrages erbringt.

Die Haftung der Bürgin darf nicht vor dem Ende der Erfüllungs- und Gewährleistungszeit der Ansprüche der Stadt enden oder verjähren.

(3.4) Insbesondere im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt namentlich berechtigt, zur Fertigstellung von nicht erbrachten oder mangelhaften Leistungen die jeweilige Sicherheit zu verwerten, und/oder noch

offenstehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Sicherheit direkt zu befriedigen.

(4) Gemeinsame generelle Regelungen

(4.1) Die Stadt kann alle Vertragsstrafen neben der Erfüllung der jeweiligen entsprechenden Vertragspflichten verlangen.

(4.2) Die (jeweilige) Vertragsstrafe wird nicht verwirkt, wenn die Vorhabenträgerin das Nichteinhalten nicht zu vertreten hat, wobei leichte Fahrlässigkeit ausreicht. Nicht von der Vorhabenträgerin zu vertreten sind insbesondere alle Fälle höherer Gewalt, fehlende Bestandskraft der Baugenehmigung, Nichteinhaltung von vereinbarten Ausführungsfristen durch beauftragte Unternehmer, es sei denn, die Nichteinhaltung beruht auf einem von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Grund (z.B. Organisationsverschulden), und damit vergleichbare Fälle. Höhere Gewalt liegt vor bei unvorhersehbaren Ereignissen oder solchen, die außerhalb des Einflussvermögens der Vorhabenträgerin liegen (bspw. Krieg, Streik, Naturkatastrophen, Seuchen einschließlich Epidemien und Pandemien – jeweils, soweit sie nicht kalkulierbar sind) und deren Auswirkungen auf die Vertragserfüllung durch die Vorhabenträgerin trotz zumutbarer Bemühungen nicht verhindert werden können.

(4.3) Im Übrigen gilt für Fristen, deren Berechnung und Überschreitung § 22 dieses Vertrages.

TEIL V – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19 Wirksamwerden des Vertrags, Planungsfreiheit und Haftungsausschluss

(1) Dieser Durchführungsvertrag wird erst dann wirksam und rechtsverbindlich, wenn

- der Stadtrat diesem Durchführungsvertrag samt seinen Anlagen zugestimmt hat und der Oberbürgermeister der Stadt Kempten (Allgäu) oder dessen gesetz- und satzungsgemäßer Vertreter in Folge dessen den Vertrag gegengezeichnet hat,
- der Durchführungsvertrag für den Fall, dass er beurkundungsbedürftig ist, wirksam notariell beurkundet ist oder ein eventueller diesbezüglicher Formmangel geheilt ist (z.B. durch Auflassung und Eintragung), und
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

(2) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung einer Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung und die Vorbereitung des Abschlusses dieses Vertrages getätigt hat oder tätigt, wird ausdrücklich – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Dies gilt auch für den Fall, dass die bekannt gemachte Satzung für unwirksam oder nichtig erklärt werden sollte.

- (3) Ferner geht die Stadt in und aus diesem Vertrag keinerlei Verpflichtung ein, die sie an einer unvoreingenommenen und offenen Abwägung hindert oder hindern kann. Das gilt auch für den Fall, dass abwägungsrelevante Belange erst nach Abschluss des Durchführungsvertrags vorgebracht werden.

§ 20 Wechsel der Vorhabenträgerschaft

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerschaft bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund, also etwa dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens- und Erschließungsplans innerhalb der Fristen des § 4 gefährdet ist, etwa wenn die neue Vorhabenträgerin nicht ausreichend nachweist, dass sie in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren. Die Vorhabenträgerin wird der Stadt von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen.
- (2) Der Vorhabenträgerwechsel hat schuldbefreiende Wirkung für die bisherige Vorhabenträgerin, wenn die bzw. der Dritte die vertragliche Verpflichtung als eigene Verpflichtung gegenüber der Stadt übernimmt und die Stadt dieser Übernahme zustimmt (s. Abs. 1).
- (3) Verpflichtungen der Vorhabenträgerin aus diesem Vertrag, die auch nach Herstellung bzw. Durchführung des Vorhabens bestehen bleiben, hat die Vorhabenträgerin einer Rechtsnachfolgerin mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

§ 21 Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht bis zum 31.08.2022 in Kraft tritt.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist auch zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn die erste von ihr beantragte Baugenehmigung - gleich ob für das gesamte Vorhaben oder einen Teil davon - nicht innerhalb von 12 Monaten nach Vorlage vollständiger und genehmigungsfähiger Unterlagen erteilt wird und keine Fiktion nach Art. 68 Abs. 2 BayBO eingetreten ist und auch kein Genehmigungsverfahren stattgefunden hat. Für weitere oder spätere Bauanträge und für Tekturbauanträge besteht kein Rücktrittsrecht (mehr).

§ 22 Kündigung/Aufhebung der Satzung/Vertragsfristen

- (1) Die Stadt kann den Vertrag dann kündigen oder aus einem sonstigen Rechtsgrund beenden, wenn die Vorhabenträgerin grundlegenden und wesentlichen Vertragsverpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung mit entsprechender Fristsetzung aus von ihr zu vertretenden Gründen in einer Weise nicht nachkommt, dass die Realisierung des mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan angestrebten Zieles durch die Vorhabenträgerin endgültig ausgeschlossen erscheint.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden; diese werden hiermit ausdrücklich ausgeschlossen, die Vorhabenträgerin verzichtet auf solche Ansprüche, die Stadt nimmt den Verzicht an. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.
- (3) Soweit die in diesem Vertrag vorgesehenen Fristen für die Erfüllung der Verpflichtungen der Vorhabenträgerin aus Gründen überschritten werden, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, verlängern sich die Fristen um die Zeit, für die die Vorhabenträgerin die nicht von ihr zu vertretende Verzögerung nachweist. Sie hat die Stadt in jedem Fall unverzüglich über eine absehbare Fristüberschreitung, deren zeitliches Ausmaß und deren Gründe zu informieren. Sie trägt die Beweislast dafür, dass sie die Fristüberschreitung nicht zu vertreten hat sowie für Beginn und Ende des Zeitraums der von ihr nicht zu vertretenden Verzögerung. Soweit hinsichtlich der Fristverlängerungen in den vorangegangenen Regelungen abweichende Vereinbarungen getroffen wurden, gelten diese.

§ 23 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Bestimmung.
- (2) Dieser Vertrag wird einschließlich der Anlagen für jede Vertragspartei einfach ausgefertigt.
- (3) Falls Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind oder werden, berührt das die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen werden die Parteien das vereinbaren, was dem von den Parteien gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, falls dieser Vertrag Lücken aufweisen sollte.
- (4) Es gilt deutsches Recht.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand für den Zivilrechtsweg ist Kempten (Allgäu). Im Übrigen ist Gerichtsstand für Ansprüche aus diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag der Sitz des Bayerischen Verwaltungsgerichts Augsburg in Augsburg.

- (6) Die Parteien gehen davon aus, dass der Durchführungsvertrag nicht beurkundungspflichtig ist. Soweit Flächen zur Arrondierung getauscht werden, ist der diesbezügliche Tauschvertrag notariell beurkundet. Er liegt als **Anlage (3.1)** bei. Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, alle Handlungen vorzunehmen und alle Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug des Tauschvertrags erforderlich sind.
- (7) Falls die in § 4 Abs. (1.2) geregelte verlängerte Frist von 18 Monaten fruchtlos verstrichen ist (also ohne Einigung der Vertragsparteien und ohne einseitige Bestimmung der Stadt nach § 315 BGB), steht es der Vorhabenträgerin frei, Gebäude 9 unter Beachtung der Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Regelungen und Anlagen dieses Durchführungsvertrags ohne Kindertagesstätte zu errichten.

Anlagen

Wie in § 2 geregelt

Unterschriften

Für die Vorhabenträgerin

Kempten, den 29.03.2022


BSG-ALLGÄU

Tanja Thalmeier
Vorstandschaft

Für die Stadt Kempten (Allgäu)

Kempten, den _____

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister

Für die Vorhabenträgerin

Kempten, den 29.03.2022


BSG-ALLGÄU

Ralf Kehrer
Vorstandschaft

