



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 28.04.2022

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Maximilian Bodenmüller, Leiter Amt 60
Vorlagennummer: 2022/60/629

TOP 4

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 724-15 „Breslauer Straße“, über das Projekt „Wohnanlage an der Breslauer Straße“; Beschluss

Sachverhalt:

Inhalte des Durchführungsvertrags

Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des in § 12 BauGB normierten Instrumentariums und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit zwingend erforderlich. Daher wurde im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnanlage an der Breslauer Straße“ für den Bereich zwischen der Breslauer Straße, der Oskar-Maria-Graf-Straße und dem Fußweg Breslauer Straße – Hauffstraße von der Verwaltung ein Durchführungsvertrag erarbeitet. Nach den Vorschriften des BauGB hat sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Vertrags zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten.

Wesentlicher Inhalt des Durchführungsvertrages ist die Beschreibung des Vorhabens und die Durchführungsverpflichtung. Von Bedeutung sind weiterhin insbesondere die Regelungen des Vertrages bezüglich der Vertragsfristen, der Bauausführung, der Schutzmaßnahmen (u.a. Baum-, Natur-, Lärmschutz) sowie der dinglichen Sicherheiten und Sicherheitsleistungen.

1. Beschreibung des Vorhabens:

Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Wohnanlage mit acht Mehrfamilienhäusern, kleinteiliger Kita- und Versorgungsangebote, einer Tiefgarage mit Stellplätzen, Abstell- und Müllräumen, von öffentlichen und privaten oberirdischen Stellplätzen samt Spielplatz und Nebenanlagen, ferner die Errichtung einer Zufahrt sowie Feuerwehrezufahrt einschließlich aller Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet sowie aller Veränderungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum. Es erfolgen insoweit Anpassungen an die Breslauer Straße, die Oskar-Maria-Graf-Straße und die öffentliche Grünfläche im westlichen Bereich.

Die acht Mehrfamilienhäuser sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den Ziffern 1 bis 8 gekennzeichnet.

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 des Durchführungsvertrags von der Pflicht zur Errichtung einer Kindertagesstätte frei geworden ist. Der konkrete Bedarf wird mit dem Amt für Kindertagesstätten, Schule und Sport abgestimmt; sollte kein Bedarf festgestellt werden, könnte Gebäude 9 auch als Wohngebäude hergestellt werden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich vertraglich, die Gebäude 3 und 6 als geförderten Wohnbau in Abstimmung mit der Regierung von Schwaben im Rahmen der einkommensorientierten Förderung bzw. einer zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden vergleichbaren Förderrichtlinie zu errichten und den Berechtigten zur Verfügung zu stellen. In den weiteren Wohngebäuden werden frei finanzierte Mietwohnungen im Eigentum der Vorhabenträgerin sowie der katholischen Pfarrkirchenstiftung Mariä Himmelfahrt sowie zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen errichtet.

2. Durchführungsverpflichtungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die Gebäude 1 – 8 spätestens 18 Monate nach Inkrafttreten des vBP einzureichen. Es können auch abschnittsweise einzelne Bauanträge pro Haus und Tiefgarage eingereicht werden.

Für das Gebäude 9 (bislang: Kita) sind zunächst die konkreten Anforderungen und Ausstattungen bis spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vBP abzustimmen. Sodann ist spätestens 18 Monate nach einvernehmlicher Abstimmung der vollständige und genehmigungsfähige Bauantrag einzureichen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach dem Vorliegen der Bestandskraft einer Baugenehmigung mit dem jeweiligen Bau zu beginnen.

Insgesamt ist das Gesamtvorhaben mit Ausnahme der Kita in Gebäude 9 innerhalb von 5 Jahren nach Vorliegen der Bestandskraft der ersten erteilten Baugenehmigung fertigzustellen. Für die Kita gilt aufgrund der notwendigen Abstimmung eine Frist zur Fertigstellung von 5 Jahren ab der Verständigung über die Anforderungen und Ausstattungen.

Diese Regelungen sollten das städtebauliche Ziel gewährleisten, dass der Bau der Wohnanlage gemäß den Festsetzungen des vBP in absehbarer Zeit erfolgt.

Werden die vereinbarten oder einvernehmlich verlängerten Fristen nicht eingehalten, wird eine Vertragsstrafe von € 20.000,00 für jeden Fall der Fristüberschreitung fällig. Die Vertragsstrafe wird jedoch nur fällig, wenn der Vorhabenträger das Nichteinhalten zu vertreten hat, wobei leichte Fahrlässigkeit nicht ausreicht. Nicht zu vertreten sind dabei insbesondere alle Fälle höherer Gewalt.

3. Erschließungsanlagen

Die Vorhabenträgerin übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung bzw. den Umbau und die Änderung der im Vertrag in § 7 bezeichneten öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen. Sie verpflichtet sich, die öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen gemäß der von der Stadt genehmigten Planung fertig zu stellen und die hierfür anfallenden gesamten Kosten zu übernehmen.

Die Erschließung umfasst dabei die Erschließung des Vertragsgebiets, die nach der Fertigstellung Privaterschließung bleibt sowie die Anpassung der privaten Anlagen an die innerhalb des Vertragsgebiets vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen und zudem die Herstellung bzw. den Umbau der öffentlichen Erschließungsanlagen.

Dabei werden die Vorhabenträgerin und die Stadt die Flächen der Flurstücke 1891/41 und 1893/2 gemäß notariellem Tauschvertrag vom 25.03.2022 tauschen.

Zudem stellt die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten 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 Straßenslänge 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.
- Modellierung des Geländes westlich Haus 2 und Haus 4 gemäß VEP und Freiflächengestaltungsplänen der Bauanträge.
- 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 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-Queri-Straße unterlassen und unterbinden, soweit diese Zu- und Abfahrt nicht technisch unabdingbar notwendig ist.

4. Bauausführung

a) 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 Topographie nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich.
- 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. Auch die Kita ist barrierefrei auszuführen, soweit dies gesetzlich oder in Verordnungen und Normen vorgegeben ist.
- Insgesamt müssen im gesamten Quartier mindestens 60 % der Geschosswohnungen barrierefrei erreichbar und mindestens 50% der Geschosswohnungen barrierefrei nutzbar sein.

b) 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.

c) 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.

d) Regenwassermanagement:

Das Regenwasser der Dachflächen, Wege- und Freiflächen wird nach Abstimmung mit dem KKV mit der Bemessung und Trassenführung gedrosselt und getrennt von sonstigen Abwasser- und Entwässerungsleitungen in den bestehenden Mischwasser- Kanal

eingeleitet.

e) Energiekonzept

Die Gebäude werden über eine zentrale Übergabestation des ZAK mit Fernwärme versorgt. Der Energiestandard wird entsprechend KfW-55 ausgeführt. Bei der Errichtung einer Kindertagesstätte kann auf Wunsch einer der Vertragsparteien der Energiestandard bei Haus 9 auch höherwertiger hergestellt werden.

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 aus Straßenraum nicht sichtbar sind. Auch bei Ausführung von PV- Elementen auf Dächern sind die Dächern nach den Vorgaben des Bebauungsplans und der Vertragsgrundlagen dieses Vertrages zu begrünen. Eine Abweichung oder Befreiung wird insoweit nicht erteilt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Tiefgarage mit der Vorbereitung für Lademöglichkeiten für Elektromobilität für PKW gemäß den gesetzlichen Vorgaben auszustatten.

5. Schutzmaßnahmen

a) Baumschutz:

Der bestehende Feldahorn im Nord-Westen an der Breslauer Straße wurde nach dem vorliegenden Baumgutachten mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde von der Vorhabenträgerin auf deren Kosten gefällt. Im Übrigen sind alle vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher 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 (letztere für die Dauer von 5 Jahren nach Pflanzung). Die Vorhabenträgerin hat insbesondere die nach dem Bebauungsplan und/oder dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Pflanzungen und Rasenaussaaten vorzunehmen.

b) Schallschutz:

Aufenthaltsräume zur Breslauer Straße an den Gebäuden 1 und 5 werden entsprechend den Immissionsschutzvorgaben im Bebauungsplan „Breslauer Straße“ errichtet. Die hinterliegenden südlichen Wohngebäude können erst nach Fertigstellung der Rohbauten an der Breslauer-Straße eine Nutzungsaufnahme erhalten.

c) Altlasten:

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs gibt es eine Altlastenverdachtsfläche mit dem dazugehörigen Bodengutachten. Falls bei der Baumaßnahme schadstoffbelasteter Boden und Aushub zu Tage tritt ist dieser, nach Benachrichtigung des Wasserwirtschaftsamts Kempten und des Amtes für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) unter deren Auflagen, fachgerecht und auf Kosten der Vorhabenträgerin von dieser zu entsorgen.

6. Dienstbarkeiten

Auf dem Vorhabengrundstück werden von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten die Straßen, Plätze und Wege für die Mitbenutzung durch die Öffentlichkeit hergestellt, die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen sind. Das sind insbesondere mit „F“ gekennzeichnete Fußwege, mit „GR“ (Gehrechten) zu belastende Flächen und private Verkehrsflächen. 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.

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.

7. Sicherheiten

Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung aller von der Vorhabenträgerin zu erbringenden Erschließungsleistungen ist eine Sicherheit in Höhe von € 200.000,00 im Sinne einer unbefristeten selbstschuldnerischen, mit dem Verzicht auf das Recht zur Hinterlegung ausgestalteten Bürgschaft zu stellen. Diese liegt vor.

8. sonstige Vertragsbestandteile /Schlussbestimmungen

Der Durchführungsvertrag enthält darüber hinaus die üblichen Vertragsbestimmungen bezüglich Ausschreibung und Vergabe, Gewährleistung, Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung, Abnahme und Übernahme, Benutzung der öffentlichen Verkehrsflächen, Wirksamwerden des Vertrags, Wechsel der Vorhabenträgerschaft und die üblichen Schlussbestimmungen.

Beschluss

Dem Abschluss des Durchführungsvertrages in der vorgestellten Fassung vom 29.03.2022 für das Projekt „Wohnanlage an der Breslauer Straße“ im Rahmen der 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe Süd - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße““ mit der BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Kempten (Allgäu) wird zugestimmt.

Anlagen:

Durchführungsvertrag
Durchführungsvertrag – Präsentation