# ERSCHLIEßUNGSVERTRAG

**nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB**

**zum**

**BEBAUUNGSPLAN**
**Nr. 7114**
**„Südlich Bischof-Haneberg-Straße“**

im Bereich südlich der Bischof-Haneberg-Straße, angrenzend
an die Wohnbebauung Öschstraße und westlich der
Flurstücke 93 und 94 Gemarkung St. Mang)

zwischen der

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

- im Folgenden „**Stadt**“ genannt -

und dem

**KKU – Kemptener Kommunalunternehmen,**
Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Kempten (Allgäu),
vertreten durch den Vorstand Herrn Thomas Siedersberger,
Kaufbeurer Straße 15, 87437 Kempten (Allgäu)

- im Folgenden „**KKU**“ genannt -

und der
**Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH**,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Georg Schmid,
Iglauerstraße 2, 87616 Marktoberdorf

- im Folgenden „**Erschließungsträger**“ genannt -

- alle zusammen „**Vertragsparteien**“ genannt -

über das Projekt „Baugebiet südlich Bischof-Haneberg-Straße“ [Fl.Nr. 91/1, 93/1, 94/1, 76/26 und 29/49].

# Inhaltsverzeichnis

**PRÄAMBEL**

**TEIL I – VORHABEN**

§ 1 Gegenstand des Vertrages
§ 2 Grundlagen des Vertrages

**TEIL II – ERSCHLIEßUNG**

§ 3 Allgemeine Leistungspflichten des Erschließungsträgers
§ 4 Herstellung, Art und Umfang der Erschließungsanlagen
§ 5 Kostentragung
§ 6 Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung
§ 7 Herstellung der Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung
§ 8 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung
§ 9 Bauausführung
§ 10 Gewährleistung
§ 11 Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung
§ 12 Abnahme
§ 13 Beschaffung und Übertragung von Grundstücken
§ 14 Widmung

**TEIL III – BAUAUSFÜHRUNG**

§ 15 Soziale Infrastruktur / Kinderbetreuungsplätze (entfällt)
§ 16 Energiekonzept und Umweltbelange
§ 17 Maßnahmen für den Naturschutz
§ 18 Schutz des Baumbestandes
§ 19 Artenschutz (entfällt)
§ 20 Archäologie (entfällt)
§ 21 Spielplatz (entfällt)
§ 22 Mobilitätskonzept / Carsharing (entfällt)

**TEIL IV – SICHERHEITEN**

§ 23 Immissionsduldungsverpflichtung und Grunddienstbarkeit
§ 24 Dienstbarkeiten und Ausgleichszahlung für Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie Entwässerung
§ 25 Wege und Dienstbarkeiten
§ 25a Allgemeines zu §§ 23 - 25
§ 26 Sicherheitsleistungen, Vertragsstrafen

**TEIL V – SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

§ 27 Planungsfreiheit und Haftungsausschluss
§ 28 Rechtsnachfolger, Haftungsübernahme
§ 29 Mediation

§ 30 Rücktritts- und Kündigungsrecht
§ 31 Verschwiegenheitsverpflichtung und Datenschutz
§ 32 Ausfertigung, Kosten
§ 33 Sonstiges
§ 34 Notarielle Abwicklung

## PRÄAMBEL

Das vertragsgegenständliche Baugebiet „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ ist Bestandteil des noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ der kreisfreien Stadt Kempten (Allgäu). Dessen Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB 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. 1 ha. Das Plangebiet liegt im Kemptener Stadtteil Lenzfried im östlichen Kemptener Stadtgebiet. Die Fläche grenzt direkt südlich an die Bischof-Haneberg-Straße an. Auf der Ostseite befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, im Norden die Bischof-Haneberg-Straße, im Süden und Westen grenzt eine vorhandene Wohnbebauung an. Nördlich der Bischof-Haneberg-Straße ist keine Wohnbebauung vorhanden.

Topographisch ist das Plangebiet auf ca. 727 m ü. NN. situiert. Es existiert ein Gewässer dritter Ordnung im Plangebiet, ferner ist bekannt, dass die Baugebietsfläche im Bestand beim hundertjährlichen Abflussereignis aufgrund der Topografie und der geringen Geländeneigung großflächig eingestaut wird. Um die neue Bebauung vor Überflutungen zu schützen, sind daher zusätzliche Maßnahmen wie Geländeaufschüttungen notwendig. Ferner ist eine Regenrückhalteanlage zu errichten.

Der Satzungsbeschluss ist im ersten Quartal 2023 vorgesehen. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses befinden sich die Grundstücke Fl.Nr. 94/1, und 93/1 im Eigentum des Erschließungsträgers, bezüglich FlNr. 91/1 ist der Erwerbsvertrag seitens des Erschließungsträgers bereits geschlossen, die Grundstücke Fl. Nr. 76/26 und Fl.Nr. 29/49 stehen im Eigentum der Stadt Kempten.

Die Erschließungslast liegt bei der Stadt (§ 123 Abs. 1 BauGB), wobei das KKU für die Aufgabe der Wasserver- und Abwasserentsorgung zuständig ist. Es ist beabsichtigt, das Gebiet für 7 Wohnbauplätze (2 Doppelhäuser, eine Dreier-Hausreihe, drei Vierer-Hausreihen sowie ein Einfamilienhaus) mit Garagen, Carports und Stellplätzen zu erschließen. Die Erschließungskosten werden vorläufig auf ca. € 1.300.000,00 netto geschätzt. Der Neubau der Häuser selbst ist ab 2023 vorgesehen.

Mit diesem Erschließungsvertrag wird die Erschließung des Baugebiets „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ auf den Erschließungsträger übertragen. Die Stadt und das KKU 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 das Ingenieurbüro Schneider & Theisen GmbH, Zur alten Zollbrücke 3, 87527 Sonthofen, im Auftrag des Erschließungsträgers.

## TEIL I – VORHABEN

### § 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Die Stadt und das KKU übertragen dem Erschließungsträger nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die erstmalige Herstellung der Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 94/1, 76/26 und 29/49 Gemarkung St. Mang im Bereich des zu erstellenden Bebauungsplans Nr. 7114 „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ der Stadt vom 19.01.2023/09.02.2023 im Baugebiet „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“. Mit den Flurstücken 91/1 und 93/1 stehen im Bereich des Bebauungsplans Flächen für die Errichtung einer Regenrückhalteanlage zur Verfügung. Die Umgrenzung des Gebiets ergibt sich aus der als **Anlage 1** beigefügten Planzeichnung (Maßstab 1:500) vom 09.02.2023

(2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages und der dazugehörigen Anlagen sowie dem künftigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7114 „südlich Bischof-Haneberg-Straße“.

(3) Die Stadt und das KKU sind – im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeiten - verpflichtet, die öffentlichen Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in §§ 12 und 13 dieses Vertrags genannten Voraussetzungen jeweils in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

### § 2 Grundlagen des Vertrages

(1) Grundlagen der Erschließungsträgerschaft sind:

(a) dieser Vertrag;

(b) der künftige rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7114 “südlich Bischof-Haneberg-Straße”;

(c) die 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;

(d) **Anlage 1:** Planzeichnung (Maßstab 1:500) vom 09.02.2023 zum vertragsgegenständlichen Baugebiet „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ im noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“;

(e) **Anlage 2:** Leitungsplan des Ingenieurbüros Schneider & Theisen vom 26.09.2022;

(f) **Anlage 3**: Freiflächengestaltungsplan vom 02.12.2022;

(g) **Anlage 4:** Lageplan der Einzugsgebiete;

(h) **Anlage 5**: Berechnung des Ablösebetrags

(i) **Anlage 6:** Flächenangaben vom 17.09.2019;

(j) **Anlage 7**: Flächenangaben vom 22.11.2022;

(k) **Anlage 8**: Energiekonzept vom 14.06.2022;

(l) **Anlage 9:** Merkblatt Baumschutz auf Baustellen;

(m) **Anlage 10:** Kostenberechnung zum “Abflussgraben West”;

(n) 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;

(o) die allgemein anerkannten Regeln der Technik;

(p) die allgemeinen – auch empfohlenen – technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen, mindestens jedoch die DIN-, VDI-, VDE-Normen, in Abstimmung mit Stadt und KKU auch die jeweils aktuellen Gelbdrucke der DIN-Normen und die Herstellerrichtlinien.

(2) Stellt der Erschließungsträger zwischen oder innerhalb einzelner Grundlagen gem. § 2 Abs. 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 Abs. 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.

## TEIL II - ERSCHLIEßUNG

### § 3 Allgemeine Leistungspflichten des Erschließungsträgers

(1) Der Erschließungsträger ist im Rahmen der ihm übertragenen Leistungen umfassend zur Wahrung der Rechte und Interessen der Stadt und des KKUs 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.

(2) Der Erschließungsträger darf keine Unternehmer- oder Lieferanteninteressen vertreten oder verfolgen.

(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) 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.

(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.

(6) Der Erschließungsträger hat auf Aufforderung der Stadt oder des KKUs zusätzlich jederzeit seinen jeweiligen Leistungsstand nachzuweisen.

(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.

### § 4 Herstellung, Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die erstmalige Herstellung der nachfolgend aufgeführten Erschließungsanlagen:

a) die öffentlichen Straßen, Wege und Plätzen mit ihren Bestandteilen, insbesondere
- Fahrbahnen
- Straßenentwässerung
- Straßenbeleuchtung

- Straßenbegleitgrün;

b) die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen (Wohnwege);

c) die Geländemodellierungen in öffentlichen Flächen;

d) die selbständigen öffentlichen Grünflächen;

e) die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung einschließlich der Grundstücksanschlüsse samt Wasserzählerschacht („Bauwasserzählerschacht“) gemäß Satzung;

f) die Anlagen der öffentlichen Abwasserbeseitigung (Entwässerung) einschließlich der Grundstücksanschlüsse gemäß Satzung;

g) die Regenrückhalteanlage (RRA), den zugehörigen Entwässerungsgraben incl. Zufahrt auf den Flurstücken 91/1 und 93/1;

h) Gewässerausbau entsprechend dem durchgeführten Wasserrechtsverfahren (insbesondere die teilweise Offenlegung und Erneuerung der vorhandenen Bachverrohrung)

einschließlich der Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen.

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.

(2) Der Erschließungsträger übernimmt weiter auf seine Kosten die endgültige Vermessung des Baugebietes sowie eventuelle Mehrkosten der unterirdischen Verlegung von Telekommunikationseinrichtungen gegenüber der oberirdischen Verlegung.

(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.

(4) Die Herstellung der Verkehrsanlagen richtet sich (hinsichtlich Länge, Breite, technischer Beschaffenheit, Teileinrichtungen usw.) nach dem unter § 2 Abs. 1 a) und b) genannten Bebauungsplan in der rechtsverbindlichen Fassung sowie dem Leitungsplan **(Anlage 2)**. Die Grünanlage(n) sind entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan **(Anlage 3)** herzustellen. Auf den zu erstellenden rechtskräftigen Bebauungsplan wird insoweit verwiesen.

(5) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Anlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Wasser, sowie der Anlagen zur Beseitigung des im Baugebiet anfallenden Abwassers, wie in den Plänen **(Anlage 2)** dargestellt. Die

Abwasserbeseitigung (Entwässerung) erfolgt im Trennsystem. Die Herstellung der leitungsgebundenen Anlagen richtet sich dabei nach den jeweiligen Ausbauplänen.

(6) Dem Erschließungsträger obliegt es auch, die für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse Sorge zu tragen. Die Zahl, Art, Nennweite, Material und Führung der jeweiligen Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse bestimmt die Stadt / das KKU. Sie legt auch fest, wo und an welche Leitung anzuschließen ist. Die Herstellung richtet sich nach den Ausbauplänen.

(7) Für die Herstellungspflicht des Erschließungsträgers sind die endgültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans maßgebend. Die Erschließungsanlagen müssen im Übrigen in Qualität und Ausstattung den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Soweit sich aus diesem Vertrag und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Ausstattung, Ausbauqualität und Materialien nicht ergeben, erfolgt die Bestimmung durch die Stadt bzw. das KKU nach billigem Ermessen.

## § 5 Kostentragung

(1) Dem Erschließungsträger ist bekannt, dass die Stadt und das KKU ohne städtebaulichen Vertrag in 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. € 1.300.000,00 netto geschätzt

(2) Abweichend von der oben in Absatz 1 genannten Regelung wird vereinbart: Bestandteil der vom Erschließungsträger herzustellenden Erschließungsanlage ist eine Regenrückhalteanlage (RRA). Die Planung und Kostenberechnung wurde mit Stand 20.12.2022 mit dem KKU abgestimmt. Die Herstellungskosten werden pauschalisiert auf € 156.700,00 netto. Dabei unberücksichtigt sind
- die Entsorgung Bodenaushub Z1.1 zum Einheitspreis von € 18,00/t und
- die Entsorgung Bodenaushub Torf zum Einheitspreis von € 95,00/t für die Entsorgung von belastetem Aushubmaterial. Die Kosten hierfür werden zu den angegebenen Einheitspreisen auf Grundlage von Aufmaßen und Wiegescheinen ermittelt; die Abrechnung dieser Position (pauschalierte Herstellungskosten und Entsorgungskosten nach Aufwand) wird von den Vertragsparteien entsprechend der nachstehenden Kostenquotelung nach den tatsächlich anfallenden Netto-Kosten vorgenommen werden. Das Gesamteinzugsgebiet ist dem als **Anlage 4** beigefügtem Lageplan zu entnehmen. Wie dargestellt reicht das Gesamteinzugsgebiet über das der Neuerschließung hinaus. Neben den Einzugsgebieten, die der Erschließung zugeordnet werden, sind weitere Einzugsgebieten in der Zuständigkeit des Kemptener Kommunalunternehmen sowie der Stadt Kempten, Amt für Gebäudewirtschaft auf die Regenrückhalteanlage angeschlossen. Aus dem Rechenwert Au (undurchlässige Flächen) ergibt sich die prozentuale Beteiligung des Erschließungsträgers, des Kemptener Kommunalunternehmen und der Stadt Kempten, Amt für Gebäudewirtschaft an den Herstellungskosten. Die jeweiligen Kostenanteile sind dem Erschließungsträger nach endgültiger Fertigstellung und Abnahme der Regenrückhalteanlage durch das KKU zu erstatten.

Die Kosten für die RRA werden zwischen den Vertragsparteien nach folgenden %-Anteilen aufgeteilt:

| | |
|---|---|
| Erschließungsträger | 54 % |
| Stadt Kempten (intern: Amt für Gebäudewirtschaft) | 23 % |
| Kemptener Kommunalunternehmen | 23 % |

## § 6 Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung

(1) Die Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 4 Abs. 1 e) – f) dieses Vertrages durch den Erschließungsträger hat keinen Einfluss auf das Entstehen der Beitragspflicht nach Maßgabe der Beitrags- und Gebührensatzungen zur Wasserabgabesatzung und zur Entwässerungssatzung.

(2) Zur Vermeidung einer Doppelbelastung der Beitragspflichtigen löst der Erschließungsträger hiermit im Erschließungsgebiet gemäß § 2 Abs. 1 Buchst. b) und Abs. 1 Buchst. c) dieses Vertrags die vom KKU zu erhebenden Beiträge zur Herstellung der Entwässerungseinrichtung und der Wasserversorgungseinrichtung gemäß §§ 1 bis 7a BGS-EWS und §§ 1 bis 8 BGS-WAS gegen einen Ablösebetrag in Höhe von € 85.803,54 ab **(Anlage 5)**.

(3) Auf den Ablösebetrag werden die tatsächlichen Herstellungskosten der Erschließungsanlagen gemäß § 4 Abs. 1 Buchst. e) und f) 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 KKU den Differenzbetrag.

(4) Mit der Zahlung oder Anrechnung des Ablösebetrages gilt die Beitragspflicht für die einzelnen Grundstücke als abgelöst. Unberührt hiervon bleibt das Recht des KKUs zur Erhebung von Ergänzungsbeiträgen bei beitragsrelevanten Änderungen auf den Grundstücken und zur Erhebung von Verbesserungs- oder Erneuerungsbeiträgen bei Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen.

## § 7 Herstellung der Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung

Das KKU übernimmt die Herstellung der Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung im privaten Grund ab dem hergestellten Übergabepunkt gemäß Satzung gegen eine Pauschale in Höhe von € 3.300,00 netto je Anschluss. Der Ablösebetrag gliedert sich auf in einen Anteil für Erdarbeiten (€ 1.400,00) und einen Anteil für Montagearbeiten (€ 1.900,00). In Abstimmung mit dem KKU können bis zur Abnahme der Gesamtmaßnahme die Erdarbeiten durch den Erschließungsträger selbst ausgeführt werden. Die Summe sämtlicher Pauschalen für die vom KKU übernommene Herstellung der Grundstücksanschlüsse bildet den „Ablösebetrag für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse“, den der Erschließungsträger dem KKU nach Abnahme oder Teilabnahme der Erschließungsanlagen gem. § 12 dieses Vertrages und nach entsprechender Rechnungsstellung bezahlt. Der Ablösebetrag gehört zu den Erschließungskosten nach Maßgabe von § 5 dieses Vertrages.

## § 8 Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

(1) Die Erschließungsplanung (Ausführungsplanung) 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 Schneider & Theisen GmbH, Zur alten Zollbrücke 3, 87527 Sonthofen, übertragen. Die Planung und Bauüberwachung des Gewerks Landschaftsbau ist von einem Fachplaner der Fachrichtung Landschaftsarchitektur oder Landespflege zu erbringen. Die endgültige Ausführungsplanung der vom Erschließungsträger herzustellenden Anlagen ist vor Ausführungsbeginn durch das Amt für Tiefbau und Verkehr und das KKU freizugeben. Ein Baubeginn ist erst nach deren Freigabe durch das Amt für Tiefbau und Verkehr sowie das KKU möglich. Zur Absicherung dieser Verpflichtungen vereinbaren die Parteien eine Vertragsstrafe gemäß § 26 Absatz 2 dieses Vertrages.

(2) Die Erschließungsarbeiten werden vom Erschließungsträger selbst durchgeführt. Die Stadt hat das Recht, die Erschließungsarbeiten laufend zu überwachen und fachtechnisch gebotene Anweisungen im Rahmen dieses Vertrages zu geben, denen der Erschließungsträger zu entsprechen hat.

(3) Der Erschließungsträger schafft die Voraussetzungen dafür, dass alle Versorgungsleitungen im Zuge des Straßen- und Wegebaus 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.

## § 9 Bauausführung

(1) Vor Baubeginn und nach Abschluss der Erschließungsanlagen ist vom Erschließungsträger eigenständig ein Beweissicherungsverfahren einschließlich Beschreibung und Fotodokumentation an den bestehenden bzw. hergestellten Erschließungsanlagen im Sinne dieses Vertrages, insbesondere für die Bischof-Haneberg-Straße, die Öschstraße und der Anna-Straubin-Straße durchzuführen und in digitaler Form an die Stadt Kempten – Amt für Tiefbau und Verkehr – zu übergeben. Hierzu hat der Erschließungsträger jeweils eine Zustandserfassung und -bewertung durchzuführen. Alle ihm entstehenden Kosten für diese Maßnahmen behält der Erschließungsträger auf sich.

(1.1) Er 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 dabei jeweils auf den unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Baugebiet zu richten. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und mit Bildern festzuhalten (Fotodokumentation) und unverzüglich unaufgefordert dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten vorzulegen.

(1.2) Nach Abschluss der vertraglich vereinbarten Erschließungsarbeiten ist der Zustand der dann bestehenden, nach diesem Vertrag hergestellten Erschließungsanlagen, insbesondere für die Bischof-Haneberg-Straße und die Anna-Straubin-Straße durch den Erschließungsträger erneut zu bewerten und der Ersterfassung gegenüber zu stellen. Dieser Termin ist ebenfalls vom Erschließungsträger zu eigenständig zu veranlassen; das Ergebnis ist wiederum unverzüglich und unaufgefordert dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten vorzulegen.

(1.3) Schäden, die durch Maßnahmen des Erschließungsträgers schuldhaft verursacht wurden, sind unverzüglich durch den Erschließungsträger auf eigene Kosten in Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten zu beseitigen. Bei Meinungsverschiedenheiten wird auf Kosten des Erschließungsträgers ein unabhängiges Sachverständigengutachten zur Zuordnung der Schäden in Auftrag gegeben. Ergibt das Gutachten, dass der Erschließungsträger keine Schäden verursacht hat oder dass die Schäden ihm nicht zugerechnet werden können, ohne dass die Ursache der nicht möglichen Zurechnung von dem Erschließungsträger unterlassene Maßnahmen im Sinne dieses Absatzes sind, kann der Erschließungsträger maximal die Hälfte der Kosten erstattet verlangen.

(1.4) Diese Verpflichtungen in Absatz 1 werden über die in § 26 Absatz 3 vereinbarte Vertragsstrafe abgesichert.

(2) Mit dem Bau der Erschließungsanlagen wird unverzüglich nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 1 dieses Vertrages begonnen.

(3) Baubeginn, Baufortschritt und endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind terminlich mit der Stadt und dem KKU abzustimmen. Vor Baubeginn ist zwingend ein vom Erschließungsträger zu veranlassender Abstimmungstermin mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr sowie dem KKU erforderlich.

(4) Der Erschließungsträger stimmt den Bauablauf mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten und dem KKU ab.

(5) 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. Gleiches gilt für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.

(6) 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.

(7) 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- und 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.

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

(9) Die öffentlichen Erschließungsanlagen müssen gemäß § 123 Abs. 2 BauGB zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung in Absprache mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten (ohne Asphaltdeckschicht) benutzbar sein.
Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in § 4 aufgeführten Erschließungsanlagen bis zu folgenden Terminen in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus den von der Stadt gebilligten Ausführungsplänen ergibt:

- ohne Asphaltdeckschicht bis **30.06.2026**
- mit Asphaltdeckschicht bis **30.11.2027.**

Dabei ist insbesondere die Asphalttragschicht zunächst bis auf das Niveau der späteren Asphaltdeckschicht einzubauen. Somit sind bis zum Abschluss aller Erschließungsarbeiten sowie auch Hochbauarbeiten die Einbauteile, Borde und auch die Asphalttragschicht geschützt. Erst nach Abschluss aller Erschließungsarbeiten sowie 80 % der Hochbauaktivitäten (mindestens Roh-, Estrich- und Verputzarbeiten) werden nach nochmaliger Rücksprache mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr, welches die Zustimmung zum Einbringen der Asphaltdeckschicht geben muss, ca. 4 cm der Asphalttragschicht abgefräst und die Deckschicht wird eingebaut. Erst nach dem Einbringen der Asphaltdeckschicht und im Übrigen bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 12 kann die Abnahme der Verkehrsanlagen erfolgen.

(10) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten durch den zuständigen Versorgunsträger zu veranlassen.

(11) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht, nicht fristgerecht oder fehlerhaft, so ist die Stadt bzw. das KKU 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 KKU 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 KKU ist in diesem Fall auch berechtigt, so der jeweilige Vertragpartner zustimmt, in bestehende Werkverträge einzutreten. Der Erschließungsträger ist auf Verlangen der Stadt / des KKU verpflichtet, Vorschüsse auf die von ihm zu tragenden Kosten zu leisten. Zahlungen sind innerhalb von 14 Tagen ab Anforderung durch die Stadt / das KKU fällig.

## § 10 Gewährleistung

(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.

(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 KKU geltend machen und die den Nachunternehmern zustehenden Sicherheitseinbehalte und sonstigen einbehaltenen Vergütungen der Auftragnehmer nur auszahlen, 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.

(3) Der Erschließungsträger hat sämtliche bei der Abnahme festgestellten Mängel und Schäden (unabhängig von deren Verursachung) innerhalb einer von der Stadt oder vom KKU gesetzten angemessenen Frist beheben zu lassen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so ist die Stadt oder das KKU berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel und Schäden zu setzen. Nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist kann die Stadt oder das KKU die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers unverzüglich unabhängig von etwaigen Mängelansprüchen des Erschließungsträgers gegen eventuell eingeschaltete ausführende Unternehmen durchführen lassen.

(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 KKU 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 KKUs eigene Mängelansprüche gegen die ausführenden Unternehmen und beauftragten Ingenieurbüros an die Stadt oder das KKU abzutreten.

(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 KKU gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt oder das KKU die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen lassen.

## § 11 Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung

(1) Die Verantwortung für alle Erschließungsarbeiten liegt beim Erschließungsträger.

(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 bzw. das KKU über.

(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 Dritte übertragen hat.

(4) Vom Tag des Beginns der Erschließungsarbeiten an bis zur Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen gem. § 12 dieses Vertrages übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsbereich die Verkehrssicherungspflicht. Mit der Abnahme gehen die Verkehrssicherungspflicht und die Gefahrtragung betreffend die öffentlichen Erschließungsanlagen auf die Stadt bzw. das KKU über.

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

## § 12 Abnahme

(1) Nach Fertigstellung der vom Erschließungsträger nach diesem Vertrag zu erbringenden Erschließungsanlagen zeigt der Erschließungsträger der Stadt und dem KKU die vertragsgemäße Herstellung schriftlich an.

(2) Innerhalb von vier Wochen seit Eingang dieser Anzeige setzen die Stadt und/oder das KKU im Benehmen mit dem Erschließungsträger einen oder mehrere Termine 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 grundsätzlich gemeinsam abzunehmen. Für die Erschließungsleistungen nach § 4 Abs. 1 e) – g) kann nach Fertigstellung eine technische Teilabnahme, vorbehaltlich der sich im Fahrbahnbereich befindlichen Einbauteile (Schachtdeckel und Schieberklappen) durch das KKU erfolgen. Das KKU ist an der Schlussabnahme der Gesamtleistung in diesem Fall nochmals zu beteiligen. Das Ergebnis der (Teil-)Abnahme ist zu protokollieren und von den an der Abnahme beteiligten Vertragspartnern zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, angemessene Fristen, in denen diese zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest.

(3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die bei der Abnahme der Erschließungsanlagen festgestellten Mängel innerhalb der in der Abnahmeniederschrift, hilfsweise in einem separaten Schreiben der Stadt bzw. des KKU gesetzten angemessenen Frist entsprechend den Auflagen der Stadt bzw. des KKU 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 bzw. dem KKU auch für Mängel, die sich aus der Beauftragung des leitenden Ingenieurbüros bzw. der Beauftragung von Nachunternehmern ergeben.

(4) Zur Abnahme hat der Erschließungsträger

a) sämtliche Erschließungsanlagen fachgerecht zu reinigen.

b) dem KKU
einen Bestandsplan der Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen (einschließlich der Kanalgrundstücksanschlüsse und Wasserhausanschlüsse sowie der Regenrückhalteanlage) zu übergeben (1-fach in Papierform sowie im dwg- oder dxf- und pdf-Dateiformat). In den Bestandsplänen sind alle erforderlichen Angaben über Länge, Material, Gefälle, Schachtkoordinaten sowie Sohl- und Deckelhöhen einzutragen. Außerdem sind die vom KKU zugewiesenen Schachtnummern zu verwenden.

c) der Stadt

einen Bestandsplan der Erschließungsanlagen betreffend das Amt für Tiefbau und Verkehr (Rigolen, Anbindung Sinkkästen, Lage des Straßenentwässerungskanals etc.), beinhaltend auch die Einmessung der Verkehrsanlagen
sowie

einen Bestandsplan betreffend die eingemessenen Sparten 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. Hierfür sind die Bestandspläne dem Amt für Tiefbau und Verkehr 1-fach in Papier sowie im dwg- oder dxf- und pdf-Dateiformat zu übergeben.

(5) a) Mit der technischen Teilabnahme der Erschließungsanlagen nach § 4 Abs. 1 e) – g) durch das KKU geht das Eigentum der Anlagenteile auf das KKU über. Das KKU übernimmt die Anlagen jeweils in seine Baulast und Unterhalt.

b) Mit der Abnahme durch die Stadt gehen Besitz und Nutzen an den Erschließungsanlagen, soweit Besitzübertragung noch nicht erfolgt ist, auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Anlagen jeweils in ihre Baulast, Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht gehen auf die Stadt über.

(6) 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.

## § 13 Beschaffung und Übertragung von Grundstücken

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, das Eigentum an den öffentlichen Erschließungsflächen (in **Anlage 1** weiß-orange schraffiert und mit “v“ als öffentliche Verkehrsfläche gekennzeichnet) zu insgesamt ca. 913 qm sowie an den öffentlichen Grünflächen auf dem Flurstück Nr. 94/1 zu ca. 125 m² (in **Anlage 6** blau schraffiert) sowie ca. 77 m² (in **Anlage 7** blau kariert) unentgeltlich, kosten- und lastenfrei – letzteres soweit möglich - auf die Stadt zu übertragen, sobald die Erschließungsanlagen endgültig fertig gestellt und von der Stadt abgenommen sind, spätestens jedoch bis zum **31.12.2026**.

(2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich ferner, das Eigentum an der Fläche für die Regenrückhalteanlage (Fl.Nr. 91/1 und 93/1) kostenfrei auf das KKU zu übertragen, sobald die Regenrückhalteanlage endgültig fertig gestellt und vom KKU abgenommen ist, spätestens jedoch bis **zum 31.12.2026**.

(3) Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt bzw. des KKU auf Übertragung der vorbezeichneten Fläche bewilligt der Erschließungsträger und beantragt die Stadt bzw. das KKU, eine **Vormerkung** im Grundbuch einzutragen. Die Stadt bzw. das KKU bewilligt und beantragt die Löschung der Vormerkung Zug um Zug mit Eintragung der Auflassung, wenn im Range nach der Vormerkung am Vertragsgegenstand nur Eintragungen mit ihrer Zustimmung erfolgt sind. Teilvollzug ist zulässig.

(4) Soweit sich nach der Schlussvermessung herausstellt, dass der Erschließungsträger ihm gehörende Grundstücksflächen mit Erschließungsanlagen überbaut hat, überträgt

er auch diese Flächen der Stadt kostenlos und trägt die notwendigen Vermessungskosten.

(5) Der Erschließungsträger versichert, keinem Dritten Rechte an den Grundstücken eingeräumt zu haben – mit Ausnahme des für Fl.Nr. 91/1 eingeräumten Geh- und Fahrtrechts - oder bis zur Eintragung der Auflassungsvormerkung einzuräumen. Hierfür kann eine eidesstattliche Versicherung vereinbart werden.

(6) Sollten durch die in Absatz 1 und Absatz 2 zu tätigenden Grundstücksübertragungen bei der Stadt bzw. beim KKU die Verpflichtung zur Entrichtung von Grunderwerbssteuer auslösen, erklärt sich die Vorhabenträgerin bereit, diese im Innenverhältnis zu übernehmen.

## § 14 Widmung

(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. § 12 dieses Vertrages zu. Er erklärt sich ferner damit einverstanden, dass das KKU die leitungsgebundenen Einrichtungen gem. § 4 Abs. 1 dieses Vertrages im satzungsrechtlich zulässigen Umfang zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung widmet.

(2) Mit Übergabe der Erschließungsanlagen im Sinne von § 12 dieses Vertrages hat der Erschließungsträger der Stadt eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.

## TEIL III – BAUAUSFÜHRUNG

### § 15 Soziale Infrastruktur / Kinderbetreuungsplätze

(entfällt)

### § 16 Energiekonzept und Umweltbelange

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, für die neu zu errichtenden Gebäude im Vertragsgebiet entsprechend dem Energiekonzept vom 14.06.2022 **(Anlage 8)** mindestens den sog. ehemaligen Energiestandard für energieeffiziente Neubauten „KfW EH 55“ zu erfüllen. Dies gilt unbeschadet der Tatsache, dass für den Bau eines KfW-Effizienzhauses ein Förderkredit durch die KfW nicht mehr gewährt wird; die technischen Mindestanforderungen an ein „KfW EH 55“ existieren dennoch fort.

(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 mindestens die Anforderungen an den Energiestandard „KfW EH 55“ erfüllt sind.

(3) Ein hierfür qualifizierter Energieberater hat bei Einreichung des jeweiligen Bauantrages schriftlich zu bestätigen, dass die energetische Fachplanung und die geplante Baubegleitung mindestens den technischen Mindestanforderungen der „Berechnung für den Neubau zum KfW-Effizienzhaus 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 55“ schriftlich zu bestätigen.

(4) Für die Berechnung des energetischen Niveaus „KfW EH 55“ sind die Rechenvorschriften des bei Abschluss dieses Vertrages gültigen GEG 2020 anzuwenden. Die übrigen Berechnungsgrundlagen ergeben sich aus den technischen Mindestanforderungen „Berechnung für den Neubau zum KfW-Effizienzhaus 55 (Anlage zum Merkblatt Programm Energieeffizient Bauen 153 der KfW).

~~(5) Die Wärmeversorgung ist durch dezentrale Biomassekessel (sog. Pelletheizungen) je Gebäude herzustellen.~~

(6) Vorbehaltlich anderslautender Regelungen des Bebauungsplans verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, die Dachflächen der Gebäude mit Pultdach mit Solaranlagen zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung auszurüsten. Die Gebäude mit Satteldach erhalten, sofern ohne Aufständerung möglich, jeweils für eine Dachseite eine PV-Anlage zur Eigenstromnutzung.

(7) Die Hausanschlüsse der Gebäude werden mit zusätzlicher Stromkapazität von 5 kW Ladeleistung je Gebäude vorgesehen. Alle Garagen und Stellplätze werden eigentumsrechtlich dauerhaft an das jeweilige Gebäude gekoppelt. Elektro-

Leerverrohrungen je Garage oder Stellplatz mit Anschlussmöglichkeit an die jeweiligen Hausanschlüsse werden vorgerichtet, so dass jeder Nutzer eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge jederzeit nachrüsten kann. Die Flachdächer der Garagen im Bereich der Garagenhöfe sind vorzurichten zur nachträglichen Installation einer PV-Anlage zur Eigenstromnutzung.

(8) Die Begrenzung des solaren Energieeintrags für den sommerlichen Wärmeschutz muss nach DIN 4108-2 oder mit Hilfe ingenieurmäßiger Berechnungsverfahren durch den Vorhabenträger qualifiziert nachgewiesen werden.

(9) Zur Absicherung dieser Verpflichtungen vereinbaren die Stadt und der Erschließungsträger eine Vertragsstrafe gemäß § 26 Absatz 4 dieses Vertrages.

## § 17 Maßnahmen für den Naturschutz

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

## § 18 Schutz des Baumbestandes

(1) Bei der Herstellung des Vorhabens hat der Erschließungsträger auf seine Kosten alle erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sowie der vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher im Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuführen. Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus ist von diesen Maßnahmen auch eine Esche direkt östlich des Geltungsbereichs an der Bischof-Haneberg-Straße umfasst. Soweit nachstehend nicht anders vereinbart, sind die Regelwerke DWA, FGSV, FLL (ZTV-Baumpflege) und DIN 18920 (fachgerechter Baumschutz) sowie die Baumschutzverordnung der Stadt Kempten einzuhalten. Das „Merkblatt Baumschutz auf Baustellen“ der Stadt **(Anlage 9)** findet entsprechende Anwendung.

(2) Im westlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 94/1 des Erschließungsträgers befindet sich eine Esche mit einem Stammumfang von 380 cm (Baum Nr. 2 gemäß **Anlage 3**), welche als schützens- und erhaltenswert einzustufen und daher auch nach dem Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt ist.

Eine weitere prägende Esche befindet sich direkt östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an der Bischof-Haneberg-Straße auf dem ebenfalls im Eigentum des Erschließungsträgers stehenden Grundstück Fl.Nr. 91/1 (Baum Nr. 13 gemäß **Anlage 3**).

Weitere städtische Bäume befinden sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebiets sowie an der nordwestlichen Ecke des Plangebiets (Bäume Nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 gemäß **Anlage 3**). Diese sind im Rahmen der Baumaßnahmen soweit

als möglich zu erhalten; so im Rahmen der Errichtung der Retentionsmulden die Entnahme einer dieser städtischer Bäume notwendig werden sollte (voraussichtlich Baum Nr. 8 und Nr. 9 gemäß **Anlage 3**), ist diese Gehölzentnahme vorab mit der Stadt - Ansprechpartner Herr Josef Rauner - abzustimmen. Im Übrigen gilt auch für diese Bäume, was folgt:

Für die folgenden Maßnahmen im Umgriff dieser Bäume – so sie notwendig werden sollten - hat der Erschließungsträger auf eigene Kosten einen Baumschutzsachverständigen und eine qualifizierte Fachfirma hinzuzuziehen. Diese werden vom Erschließungsträger in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Bäume auf Privatgrund bzw. mit dem Baummanagement der Stadt bezüglich der Bäume auf öffentlichem Grund ausgewählt:

- Beaufsichtigung der Herstellung, des Umsetzens und der jeweiligen Positionierung von Baumschutzzäunen;
- Durchführung von Wurzelvorhängen;
- Durchführung von Wurzelsuchgräben und anderen Wurzelsondierungen;
- Beaufsichtigung der Herstellung der Baugrube sobald die Entfernung zum Wurzel-/Kronenbereich kleiner als 2 m ist;
- Beaufsichtigung der Grabungsarbeiten für die Herstellung von Wegen, Straßen, Retentionsgräben und anderen Freianlagen sobald die Entfernung zum Wurzel-/Kronenbereich kleiner als 2 m ist.

Der Baumschutzsachverständige hat die Bäume während der Bauphase regelmäßig auf Verletzungen durch die Bauarbeiten zu kontrollieren und etwaige derartige Verletzungen – etwa an Wurzeln oder Ästen – zu dokumentieren und fachgerecht zu versorgen. Er hat die Einhaltung der in Absatz 1 genannten Regelwerke zu überwachen und Verstöße zu dokumentieren. Diese Dokumentationen hat der Baumschutzsachverständige nach Abschluss der Bauarbeiten unverzüglich und unaufgefordert der Stadt zu übergeben. Alle Schädigungen, insbesondere Wurzelschädigungen, sind dem Amt für Umwelt und Naturschutz bzw. dem Baummanagement der Stadt Kempten unverzüglich mitzuteilen. Die Stadt behält sich vor, ab Beginn der Bauarbeiten wiederholt Kontrollen des Zustands der Bäume vornehmen. Der Beginn der Erd- und Grabearbeiten ist dem Amt für Tiefbau und Verkehr, Baummanagement, 10 Werktage zuvor schriftlich anzuzeigen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten hat der Erschließungsträger auf eigene Kosten ein entsprechendes Gutachten bezüglich der nach Vorstehendem zu schützenden Bäume durch einen unabhängigen Gutachter/Baumsachverständigen erstellen zu lassen und der Stadt zu übergeben. In dem Gutachten sollen die Bäume hinsichtlich aufgetretener Schäden untersucht und eine eventuelle Wertminderung monetär festgelegt werden. Nach Fertigstellung des Vorhabens und Vorliegen dieses Gutachtens wird die Stadt ferner, so notwendig, auf Kosten des Erschließungsträgers eine Begutachtung sämtlicher Beschädigungen der geschützten Bäume durch einen unabhängigen Baumsachverständigen beauftragen, um den Grad der Beschädigung festzustellen. Die Beweislast dafür, dass die Beschädigung nicht vom Erschließungsträger zu vertreten ist, obliegt dem Erschließungsträger.

(3) Der Erschließungsträger hat weiter für jeden Baum, der infolge einer Beschädigung bzw. im Rahmen der Errichtung der Retentionsmulden nach vorstehendem Absatz 2 zu fällen ist, auf seinem Grundstück an geeigneter Stelle mehrere Bäume „Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang in cm 18-20 (H, 3xv., mDb, StU. 18/20)“ durch ein Fachunternehmen pflanzen zu lassen. Die Anzahl der als Ersatz zu pflanzenden Bäume ergibt sich im Fall der beiden Eschen aus dem Verhältnis von Stammumfang des zu fällenden Baumes zu 20.

Alternativ kann der Erschließungsträger diese Ersatzbäume auch auf demjenigen Grundstück pflanzen, auf dem der beschädigte Baum steht oder stand, wenn das Einverständnis der Stadt zuvor eingeholt wird. Sollte eine Ersatzpflanzung an geeigneter Stelle nicht möglich sein, wofür der Erschließungsträger beweispflichtig ist, so hat er eine entsprechende Ersatzzahlung an die Stadt zu leisten.

In jedem Fall hat die Ersatzpflanzung innerhalb von 3 Monaten nach Feststellung der Tatsache, dass der beschädigte Baum gefällt werden muss, zu erfolgen, frühestens jedoch innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss sämtlicher Baumaßnahmen. Der Erschließungsträger schuldet für jede Ersatzpflanzung die sog. fachmännische Fertigstellungspflege für die Dauer von einem Jahr ab Pflanzung sowie im Anschluss daran die fachmännische Entwicklungspflege für weitere vier Jahre bzw. hat ein entsprechendes Fachunternehmen damit zu beauftragen. Sollte ein neu gepflanzter Baum nicht anwachsen oder zu einem späteren Zeitpunkt eingehen, muss der Erschließungsträger erneut auf eigene Kosten eine entsprechende Ersatzpflanzung mit entsprechender Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vornehmen. Neupflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

(4) Alle nach diesem Vertrag und seinen Anlagen vorzunehmenden Baum-, Hecken-, Sträucher- und sonstigen Pflanzungen werden vom Erschließungsträger auf dessen 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). Der Erschließungsträger hat insbesondere die nach dem künftigen rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzungen und Rasenaussaaten vorzunehmen.

(5) Zur Absicherung der Verpflichtungen aus den vorstehenden Absätzen 1 und 2 vereinbaren die Stadt und der Erschließungsträger eine Vertragsstrafe gemäß § 26 Absatz 5 dieses Vertrages.

## § 19 Artenschutz

(entfällt)

## § 20 Archäologie

(entfällt)

## § 21 Spielplatz

(entfällt)

## § 22 Mobilitätskonzept/Carsharing

(entfällt)

## TEIL IV - SICHERHEITEN

### § 23 Immissionsduldungsverpflichtung und Grunddienstbarkeit

(1) Der Erschließungsträgerin verpflichtet sich, in den Grundbüchern der von dem Bebauungsplanentwurf Nr. 7114 „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ umfassten, zu bebauenden Grundstücke jeweils beschränkte 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 aufgrund dessen aus dem Eigentum fließende Rechte und Ansprüche auf Unterlassung und Schadenersatz nicht geltend machen. Die Ausübung der Rechte aus der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.“

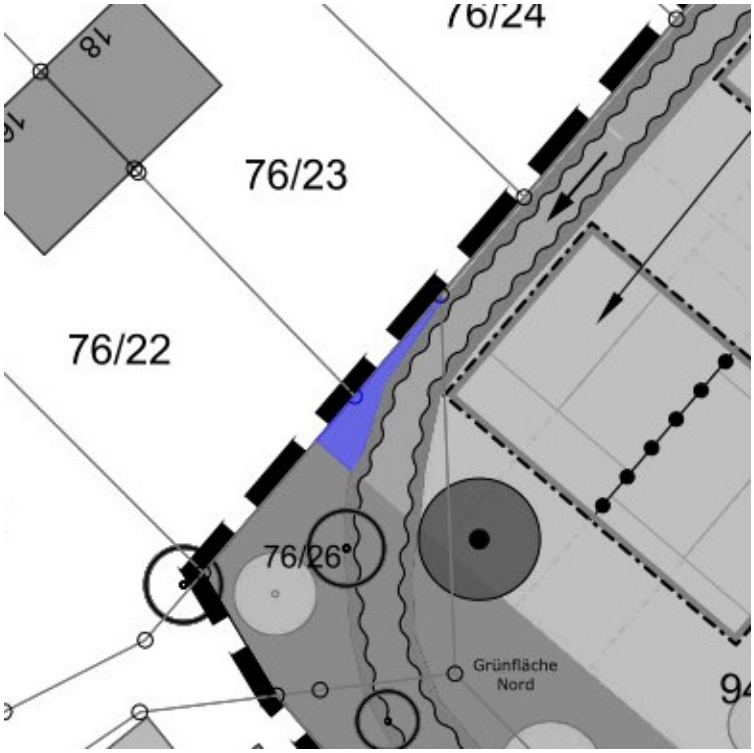
(2) Rein schuldrechtlich, somit nicht als Inhalt der Dienstbarkeit, verpflichtet sich der Erschließungsträger, andere Nutzer, insbesondere Mieter, in gleicher Weise zu verpflichten.

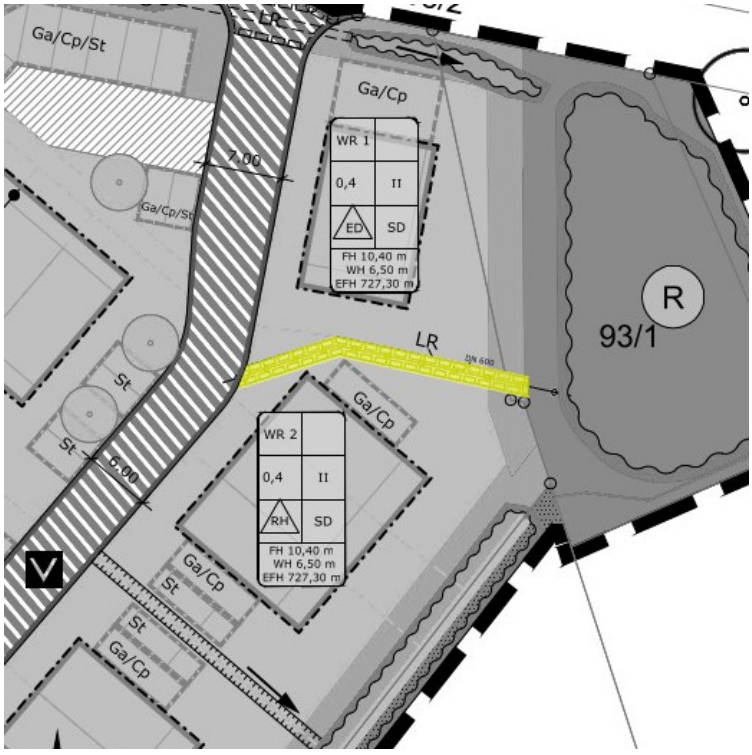
(3) Die Kosten der Dienstbarkeitsbestellung trägt der Erschließungsträger. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, alle Erklärungen und abzugeben und alle Handlungen vorzunehmen, die zur Bestellung der vorgenannten Dienstbarkeit erforderlich sind. Die Stadt wird entsprechend mitwirken.

### § 24 Dienstbarkeiten und Ausgleichszahlung für Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie Entwässerung

(1) Soweit Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsanlagen sondern auf Grundstücksflächen des Erschließungsträgers innerhalb des Grundstücks Fl.Nr. 94/1 verlegt werden, bestellt dieser zu Gunsten des KKU beschränkte persönliche Dienstbarkeiten mit dem Inhalt, dass das KKU berechtigt ist, alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen für Wasser und Abwasser in den Ausübungsbereich einzulegen, diese Leitungen dort zu benutzen, zu belassen, instandzuhalten und zu erneuern. Der Ausübungsbereich besteht aus zwei verschiedenen Grundstücksbereichen, die in nachfolgender Abbildung blau und gelb gekennzeichnet sind.

Dabei ist zu beachten, dass ein Bereich von jeweils 1,5 Meter seitlich des gelb markierten Regenwasserkanals von Anpflanzungen komplett freizuhalten ist, ein Bereich von jeweils bis zu 3 Metern von einer Bepflanzung mit Bäumen.

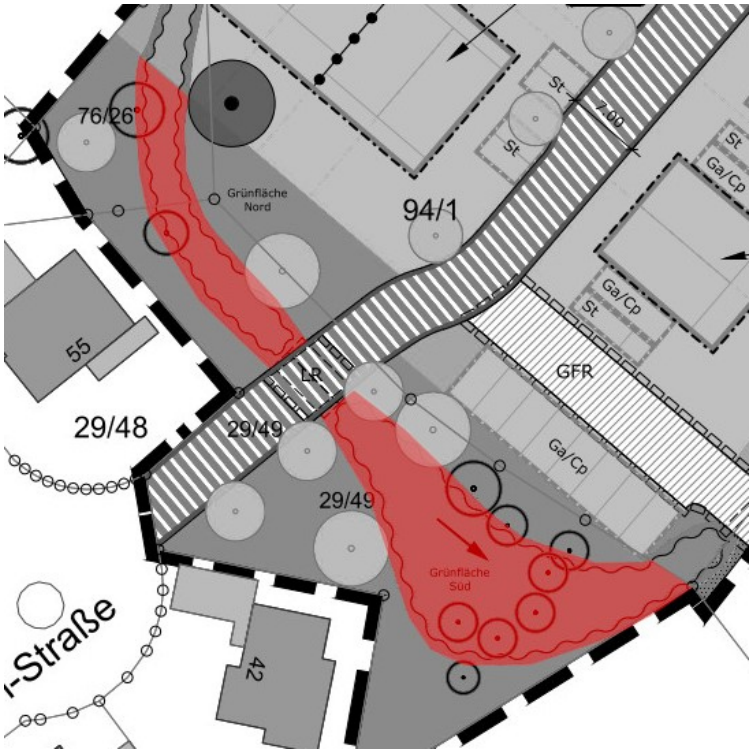

76/24
76/23
76/22
76/26*
Grünfläche
Nord


Ga/Cp/St
LR
Ga/Cp
WR 1
0,4
II
ED
SD
FH 10,40 m
WH 6,50 m
EFH 727,30 m
7,00
R
93/1
LR
DN 600
St
WR 2
RH
6,00

(2) Die Abführung des wild abfließenden Oberflächenwassers des westlichen Teils des Flurstücks 94/1 erfolgt über den sogenannten „Abflussgraben Nord“ bzw. den „Abflussgraben West“ sowie einen Durchlass unter der neu zu errichtenden Straße, die über die städtischen Grundstücke Fl.Nr. 76/26 und 29/49 führen.

Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 76/26 und 29/49 verpflichtet sich dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 94/1 gegenüber, diese Entwässerung in sein Grundstück jederzeit zu dulden, den Betrieb dieser Abflussgräben bzw. des Durchlasses in keiner Weise zu stören oder zu beeinträchtigen sowie sein Grundstück zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Betriebs der Abflussgräben sowie des Durchlasses jederzeit betreten zu lassen.

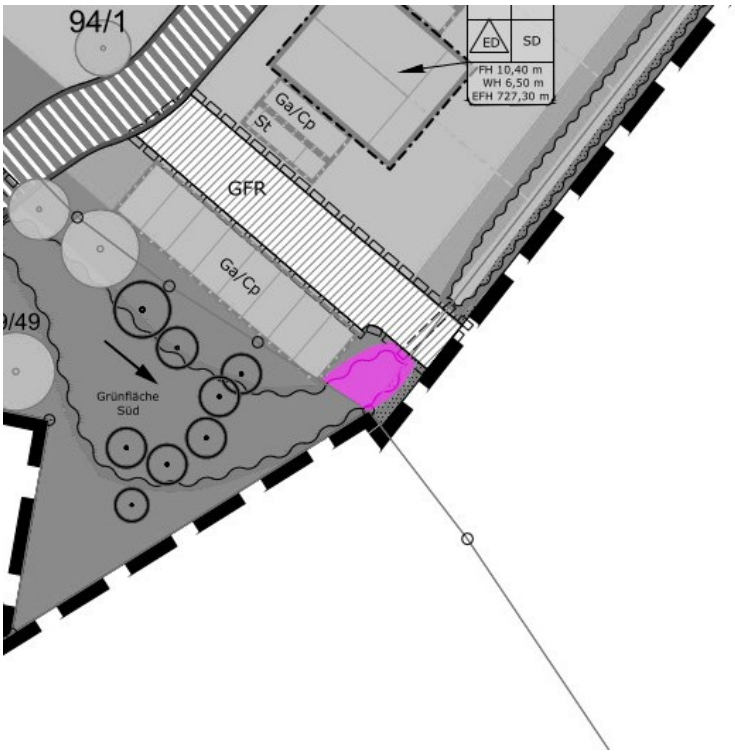
Zur Sicherung dieser Verpflichtung beantragt und bewilligt die Stadt als Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nr. 76/26 und 29/49 die Eintragung einer Grunddienstbarkeit des bezeichneten Inhalts zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 94/1. Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ist in nachfolgender Abbildung rot gekennzeichnet.




(3) Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 94/1 verpflichtet sich dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 76/26 und 29/49 gegenüber, die Entwässerung über den „Abflussgraben West“ in sein Grundstück jederzeit zu dulden, den Betrieb dieses Abflussgrabens in keiner Weise zu stören oder zu beeinträchtigen sowie sein Grundstück zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Betriebs des Abflussgrabens jederzeit betreten zu lassen.

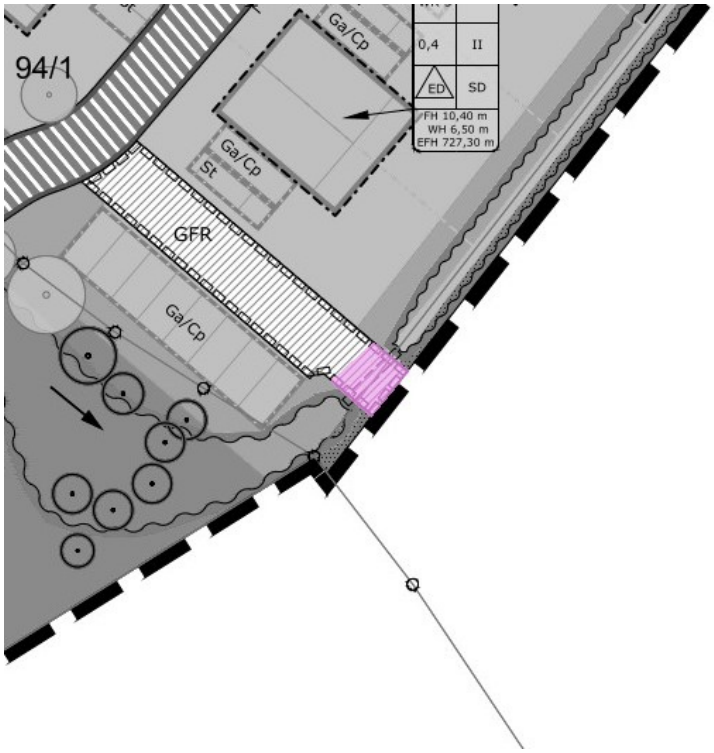
Zur Sicherung dieser Verpflichtung beantragt und bewilligt der Erschließungsträger als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 94/1 die Eintragung einer Grunddienstbarkeit des bezeichneten Inhalts zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.Nr.

76/26 und 29/49. Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ist in nachfolgender Abbildung pink gekennzeichnet.




(4) Die Abführung des wild abfließenden Oberflächenwassers über den „Abflussgraben West“ auf den Grundstücken Fl.Nr. 76/26 und 29/49 mündet in einen Durchlass unter der mit einem Geh- und Fahrtrecht belegten privaten Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 94/1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 94/1 verpflichtet sich dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 76/26 und 29/49 gegenüber, diesen Durchlass jederzeit zu dulden, den Betrieb dieses Durchlasses in keiner Weise zu stören oder zu beeinträchtigen sowie sein Grundstück zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Betriebs des Durchlasses jederzeit betreten zu lassen.

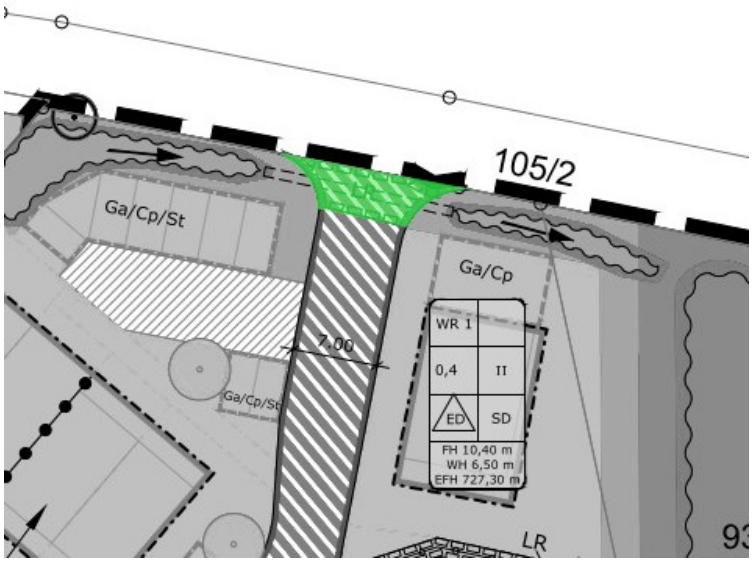
Zur Sicherung dieser Verpflichtung beantragt und bewilligt der Erschließungsträger als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 94/1 die Eintragung einer Grunddienstbarkeit des bezeichneten Inhalts zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.Nr. 76/26 und 29/49. Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ist in nachfolgender Abbildung rosa gekennzeichnet.




(5) Die Abführung des wild abfließenden Oberflächenwassers des nördlichen Teils des Flurstücks 94/1 erfolgt über den sogenannten „Abflussgraben südlich der Straße“ sowie einen Durchlass unter der neu zu errichtenden Straße, die ins Eigentum der Stadt übergehen wird.

Die Stadt verpflichtet sich dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 94/1 gegenüber, diesen Durchlass unter der an sie zu übertragenden Straße jederzeit zu dulden, den Betrieb dieses Durchlasses in keiner Weise zu stören oder zu beeinträchtigen sowie ihr Grundstück zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Betriebs des Durchlasses jederzeit betreten zu lassen.

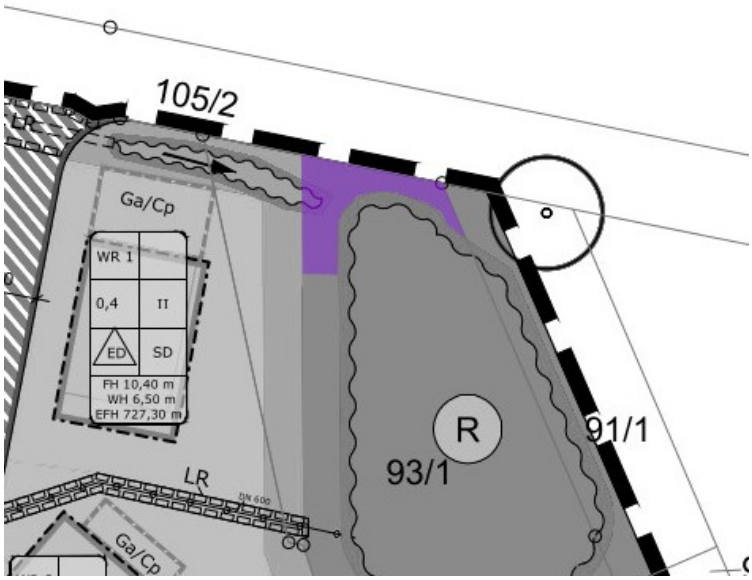
Zur Sicherung dieser Verpflichtung wird die Stadt nach Eigentumsübertragung die Eintragung einer Grunddienstbarkeit des bezeichneten Inhalts zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 94/1 beantragen und bewilligen. Der Ausübungsbereich der künftigen Dienstbarkeit ist in nachfolgender Abbildung grün gekennzeichnet.




(6) Die Abführung des wild abfließenden Oberflächenwassers des nördlichen Teils des Flurstücks 94/1 erfolgt über den sogenannten „Abflussgraben südlich der Straße“ sowie einen Durchlass unter der neu zu errichtenden Straße, die ins Eigentum der Stadt übergehen wird und mündet auf dem Grundstück Fl.Nr. 93/1. Dieses Grundstück steht derzeit im Eigentum des Erschließungsträgers; dort soll das Regenrückhaltebecken errichtet werden. Entsprechend § 13 Abs. 2 dieses Vertrages wird das Grundstück Fl.Nr. 93/1 nach Errichtung des Regenrückhaltebeckens auf das KKU übertragen. Die Entwässerung des Oberflächenwassers des nördlichen Teils des Flurstücks 94/1 wird sodann auf das im Eigentum des KKU stehende Grundstück Fl.Nr. 93/1 erfolgen.

Der Erschließungsträger beantragt und bewilligt als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 93/1 die Eintragung einer Grunddienstbarkeit dergestalt, dass sich der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 93/1 gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 94/1 verpflichtet, die Entwässerung in sein Grundstück jederzeit zu dulden, den Betrieb der Entwässerungseinrichtung in keiner Weise zu stören oder zu beeinträchtigen sowie sein Grundstück zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Betriebs der Entwässerungseinrichtungen jederzeit betreten zu lassen.

Der Ausübungsbereich der künftigen Dienstbarkeit ist in nachfolgender Abbildung lila gekennzeichnet.




(7) Der „Abflussgraben West“ sowie der Durchlass unter der neu zu errichtenden Straße verlaufen über die im Eigentum der Stadt stehende Grundstücke Fl.Nr. 76/26 und 29/49. Diese Entwässerungseinrichtungen sind dauerhaft zu unterhalten, instandzuhalten und von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Diese Verpflichtungen obliegen der Stadt dauerhaft auf eigene Kosten. Die Übernahme der tatsächlich anfallenden Kosten für diesen dauerhaften Unterhalt / diese Instandhaltung nebst entsprechender dinglicher Sicherung (Reallast) werden vom Erschließungsträger abgelehnt. Vorgenannte Kosten, die letztlich durch das für das Grundstück des Erschließungsträgers zu schaffende Baurecht verursacht werden, sollen daher weitestgehend durch eine Einmalzahlung („Pauschale“) des Erschließungsträgers an die Stadt ausgeglichen werden. Pauschale bedeutet hierbei, dass es bei einer einmaligen Zahlung unabhängig von etwa Kostensteigerungen, Kostensenkung sowie unabhängig von geldmarktpolitischen oder sonstigen Entwicklungen bleibt und keine nachträgliche Änderung dieser Summe erfolgt. Eine Vertragsanpassung, die zur Nachzahlungs- oder Rückzahlungspflicht führt, ist in jedem Falle ausgeschlossen. Die Stadt hat gemäß **Anlage 10** Annahmen getroffen, in welchen Turni welche Kosten für die Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung des Abflussgrabens West sowie des Durchlasses anfallen und dies auf einen Zeitrahmen von 50 Jahren hochgerechnet. So wurde errechnet, dass die Summe von € 70.000,00 (in Worten: Siebzigtausend Euro) notwendig ist, um die kalkulierten Kosten für 50 Jahre nach der erstmaligen Herstellung des Abflussgraben West sowie des Durchlasses zu decken, siehe **Anlage 10**.

Als einmalige Ausgleichszahlung (Pauschale) für die dauerhafte Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung des Abflussgrabens West sowie des Durchlasses zahlt der Erschließungsträger an die Stadt € 70.000,00 brutto.

Der Betrag ist mit Übergabe der vom Erschließungsträger unterzeichneten Ausfertigung dieses Vertrags an die Stadt zur Zahlung fällig und hat am selben Tage auf dem Konto der Stadt

| | |
|---|---|
| KontoNr. | 109 |
| BLZ: | 733 500 00 |
| IBAN: | DE85 7335 0000 0000 0001 09 |
| Kreditinstitut: | Sparkasse Allgäu |

einzugehen.

## § 25 Wege und Dienstbarkeiten

(1) Auf dem Vorhabengrundstück Fl.Nr. 94/1 werden vom Erschließungsträger sowohl öffentliche als auch private Verkehrsflächen hergestellt. Darunter ist unter anderem einem mit „GFR“ gekennzeichnete private Verkehrsfläche **(Anlage 1)**.

(2) Der Erschließungsträger räumt hieran sowohl der Stadt als auch dem Eigentümer des Flurstücks Nr. 94 ein umfassendes Geh- und Fahrtrecht ein und bestellt hierfür formwirksam eine entsprechende Grunddienstbarkeit zu Lasten des betreffenden Flurstücks und korrespondierend eine entsprechende beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt sowie des Eigentümers des Flurstücks Nr. 94.

(3) Ferner verpflichtet sich der Erschließungsträger, dafür Sorge zu tragen, dass der Eigentümer des Flurstücks Nr. 94 der Stadt Kempten für die Gewässerpflege entlang des Moosbachs an der Grenze zu Flurstück Nr. 94 auf diesem ein entsprechendes Betretungsrecht zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Gewässers einräumt. Eine entsprechende Vorabstimmung hat diesbezüglich zwischen dem Erschließungsträger und dem Eigentümer des Flurstücks Nr. 94 bereits vor Vertragsschluss stattgefunden.

## § 25a Allgemeines zu §§ 23 – 25

Nach Durchführung der Vermessung sind die Beteiligten verpflichtet, den Inhalt der oben in §§ 23 – 25 vorgesehenen Dienstbarkeiten endgültig festzulegen und festzustellen, an welchem Teilgrundstück die entsprechende Eintragung zu erfolgen hat, ebenso die Eintragungsbewilligungen und –anträge dieser Dienstbarkeiten zu erklären. Den Inhalt der Dienstbarkeiten bestimmen die Stadt Kempten (Allgäu) bzw. das KKU nach billigem Ermessen.

## § 26 Sicherheitsleistungen, Vertragsstrafen

(1) Zu Teil II, § 4 Art und Umfang der Erschließung

(1.1) Der Erschließungsträger leistet der Stadt zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung der durch ihn übernommenen Leistungen eine Sicherheit in Höhe von € 653.000,00 (in Worten: Sechshundertdreiundfünzigtausend Euro).

Die Stadt gibt die Sicherheit nach Aufforderung durch den Erschließungsträger frei, wenn dieser einen entsprechenden mangelfreien Baufortschritt und Bautenstand durch aussagekräftige 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 des Erschließungsträgers 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 der Absicherung der vertragsgemäßen Durchführung und Herstellung der vom Erschließungsträger übernommenen Erschließungsleistungen gemäß § 4 des Vertrags. Sie ist dem Erschließungsträger nach Abnahme seiner Leistung und Zug-um-Zug gegen Übergabe der Bürgschaft von dem Erschließungsträger an die Stadt für Rechte bei Mängeln (Gewährleistungsbürgschaft) zurückzugeben.

(1.2) Der Erschließungsträger stellt der Stadt zudem bei der Abnahme seiner Leistungen eine Gewährleistungssicherheit in Höhe von 5 % der vorstehend in Absatz 1.1 genannten Sicherheit für die Dauer der Gewährleistung.

(1. 3) Der Erschließungsträger leistet dem KKU zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung der durch ihn übernommenen Leistungen eine Sicherheit in Höhe von € 1.195.000,00 (in Worten: Einemillioneinhundertfünfundneunzigtausend Euro).

Das KKU gibt die Sicherheit nach Aufforderung durch den Erschließungsträger frei, wenn dieser einen entsprechenden mangelfreien Baufortschritt und Bautenstand durch aussagekräftige Belege nachweist, und es sich um in sich abgeschlossene Teile der Gesamtleistung handelt. Mit der Freigabe der Sicherheit erklärt das KKU nicht, die (Teil-)Leistung des Erschließungsträgers 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 der Absicherung der vertragsgemäßen Durchführung und Herstellung der vom Erschließungsträger übernommenen Erschließungsleistungen gemäß § 4 des Vertrags. Sie ist dem Erschließungsträger nach Abnahme seiner Leistung und Zug-um-Zug gegen Übergabe der Bürgschaft von dem Erschließungsträger an das KKU für Rechte bei Mängeln (Gewährleistungsbürgschaft) zurückzugeben.

(1.4) Der Erschließungsträger stellt dem KKU zudem bei der Abnahme seiner Leistungen eine Gewährleistungssicherheit in Höhe von 5 % der vorstehend in Absatz 1.3 genannten Sicherheit für die Dauer der Gewährleistung.

(1.5) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Erschließungsträger die von ihm zu stellenden Sicherheitsleistungen durch unbefristete, selbstschuldnerische, mit dem Verzicht auf die Rechte nach den §§ 768, 770, 771 BGB und auf das Recht zur Hinterlegung ausgestaltete Bürgschaften eines deutschen Kreditinstituts spätestens mit Übergabe der von ihm unterzeichneten Ausfertigungen dieses Vertrages erbringt. Die Haftung der Bürgin darf nicht vor dem Ende der Erfüllungs- und Gewährleistungszeit der Ansprüche der Stadt bzw. des KKU enden oder verjähren.

(1.6) Insbesondere im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers sind die Stadt bzw. das KKU namentlich berechtigt, zur Fertigstellung von nicht erbrachten oder mangelhaften Leistungen die jeweiligen Sicherheiten zu verwerten und/oder noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Sicherheit direkt zu befriedigen.

(2) Zu Teil II, § 8 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitplanung

Der Erschließungsträger verspricht der Stadt bzw. dem KKU für den Fall, dass er schuldhaft die in § 8 Absatz 1 übernommene Verpflichtung zur Freigabe der Ausführungsplanung nicht oder nicht vertragsgemäß erfüllt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von € 10.000,00.

(3) Zu Teil II, § 9 Bauausführung
Der Erschließungsträger verspricht der Stadt für den Fall, dass er schuldhaft die in § 9 Absatz 1 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.

(4) Zu Teil III, § 16 Energiekonzept

Der Erschließungsträger verspricht der Stadt für den Fall, dass er schuldhaft die in § 16 übernommenen Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß erfüllt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von € 25.000,00.

(5) Zu Teil III, § 18 Schutz des Baumbestandes

Der Erschließungsträger hat für jeden Baum, der nach § 18 Absatz 2 zu schützen ist und von ihm dermaßen beschädigt wurde, dass die Schädigung direkte Auswirkung auf die verbleibende Lebenszeit bzw. Vitalität sowie die Stand- bzw. Bruchsicherheit des Baumes hat, eine Vertragsstrafe von € 10.000,00 an die Stadt zu zahlen.

(6) Gemeinsame generelle Regelungen

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

(6.2) Die (jeweilige) Vertragsstrafe wird nicht verwirklicht, wenn der Erschließungsträger das Nichteinhalten nicht zu vertreten hat, wobei leichte Fahrlässigkeit ausreicht. Nicht vom Erschließungsträger 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 vom Erschließungsträger zu vertretenden Grund und damit vergleichbare Fälle. Höhere Gewalt liegt vor bei unvorhersehbaren Ereignissen oder solchen, die außerhalb des Einflussvermögens des Erschließungsträgers liegen (beispielsweise Krieg, Streik, Naturkatastrophen, Seuchen einschließlich Epidemien und Pandemien – jeweils, soweit sie nicht kalkulierbar sind) und deren Auswirkungen auf die Vertragserfüllung durch den Erschließungsträger trotz zumutbarer Bemühungen nicht verhindert werden können.

## TEIL V - SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 27 Planungsfreiheit und Haftungsausschluss

(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 eingehen, 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.

(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. 7114 für unwirksam oder nichtig erklärt werden sollte, sind Ansprüche auf Schadensersatz oder Entschädigung – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

### § 28 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.

### § 29 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.

### § 30 Rücktritts- und Kündigungsrecht

(1) Sollte bis zum 30.06.2024 kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das in der Präambel genannte Baugebiet vorliegen, ist der Erschließungsträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

(2) Die Stadt bzw. das KKU kann den Vertrag jederzeit kündigen, wenn der Erschließungsträger seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Die Stadt bzw. das KKU 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 bzw. das KKU 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.

## § 31 Verschwiegenheitsverpflichtung und Datenschutz

(1) Die Vertragsparteien sind verpflichtet, über Betriebsgeheimnisse der jeweils anderen Parteien 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.

(2) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, bei personenbezogenen Daten die geltenden datenschutzrechtlichen Vorschriften, insbesondere die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), zu beachten.

## § 32 Ausfertigung, Kosten

Dieser Vertrag wird einschließlich der Anlagen für jede Vertragspartei zweifach ausgefertigt. Die Kosten des Vertrages, seines Vollzugs und der Beurkundung sowie etwa anfallende Grunderwerb- und/oder Schenkungssteuer trägt der Erschließungsträger.

## § 33 Sonstiges

(1) Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht wegen des Inhalts der Erklärung eine andere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Bestimmung. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich so weit wie möglich entsprechen. Dies gilt auch bei Vertragslücken. Art. 60 BayVwVfG bleibt unberührt.

(3) Der Erschließungsträger ist nicht berechtigt, Forderungen aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten oder zu verpfänden.

(4) Es gilt deutsches Recht.

(5) Erfüllungsort und Gerichtsstand für den Zivilrechtsweg ist Kempten (Allgäu). Im Übrigen ist Gerichtsstandort für Ansprüche aus diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag der Sitz des Bayerischen Verwaltungsgerichts Augsburg in Augsburg.

**§ 34 Notarielle Abwicklung**

Der Erschließungsvertrag bedarf der notariellen Beurkundung; dementsprechend sind die für die notarielle Abwicklung des Vertrages notwendigen Erklärungen noch vorzusehen, z. B. Grundbuchdaten, Grundbucherklärungen, Verweisungen, Notarvollmachten, Abwicklungsvollmachten, Hinweise etc.

Kempten, den

_____

**Stadt Kempten (Allgäu)**
vertreten durch den
Oberbürgermeister Herrn Thomas Kiechle

Kempten, den

_____

**Kemptener Kommunalunternehmen**
vertreten durch den Vorstand
Herrn Thomas Siedersberger

Kempten, den

_____

**Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH**
vertreten durch den
Geschäftsführer Georg Schmid

**Anlagen:**

Wie in § 2 geregelt