

## Städtebaulicher Vertrag

zum

**BEBAUUNGSPLAN  
Nr. 567  
„Parkstadt Engelhalde“**

im Bereich zwischen der südlichen Grenze des Engelhaldeparks, westlich des Schumacherrings, nördlich der Leonhardstraße und östlich der bestehenden Bebauung an der Reichenberger Straße

zwischen der

**Stadt Kempten (Allgäu),**

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

- im Folgenden „**Stadt**“ genannt -

und der

**Sozialbau Kempten, Wohnungs- und Städtebau GmbH,**

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Herbert Singer,  
Allgäuer Straße 1, 87435 Kempten (Allgäu)

- im Folgenden „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

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

über das Projekt „Parkstadt Engelhalde“ [Fl.Nr. 2045/6 Gemarkung Kempten].

## Inhaltsverzeichnis

### PRÄAMBEL

#### TEIL I – VORHABEN

- § 1 Gegenstand des Vertrages
- § 2 Grundlagen des Vertrages

#### TEIL II – ERSCHLIESSUNG

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

#### TEIL III – BAUAUSFÜHRUNG

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

#### TEIL IV – SICHERHEITEN

- § 23 Immissionsduldungsverpflichtung und Grunddienstbarkeit
- § 23a Festsetzungseinschränkung/Baubeschränkung und Grunddienstbarkeit
- § 24 Dienstbarkeiten/Reallast für Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie Entwässerung (entfällt)
- § 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 Beurkundung

## PRÄAMBEL

Das vertragsgegenständliche Baugebiet „Parkstadt Engelhalde“ ist Bestandteil des noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Parkstadt Engelhalde“ der kreisfreien Stadt Kempten (Allgäu). Dessen Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) hat der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) in seiner Sitzung vom 28.07.2022 beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf betrifft ein Gebiet mit einer Fläche von ca. 68.900 m<sup>2</sup>. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses befindet sich das Grundstück mit der Flurnummer 2045/6 im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Fläche liegt im Bereich zwischen der südlichen Grenze des Engelhaldeparks, westlich des Schumacherrings, nördlich der Leonhardstraße und östlich der bestehenden Bebauung an der Reichenberger Straße.

In diesem Bereich gilt derzeit noch der Bebauungsplan „Nördlich Leonhardstraße“ Nr. 561-0. Dieser setzt eine gewerbliche Baufläche fest und muss deshalb aufgehoben werden. Für die neue städtebauliche Nutzung wird in Abstimmung zwischen den Vertragsparteien ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Vorhabenträgerin wird auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs des Architekturbüros Hähmig und Gemmeke, Tübingen mit Landschaftsarchitekt Fromm, Dettenhausen, vom 21.10.2021 (**Anlage 1**), das Projektgrundstück neu strukturieren und städtebaulich entwickeln.

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme soll das Projektgrundstück in Einzelgrundstücke aufgeteilt werden. Dies wird im Rahmen der zukünftigen Detailplanung der Vorhabenträgerin erfolgen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Projektgrundstück überwiegend für Wohnbauzwecke, aber auch für eine wohnortnahe Nahversorgung sowie für Kinderbetreuung, Kultur und Gewerbe und für die im Quartier lebenden Senioren zu nutzen. Die Wohnbebauung soll als Mischnutzung mit Miet- und Eigentumswohnungen realisiert werden. Ein Anteil der Wohnungen verbleibt im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Entwicklungszeit des Projektgrundstücks ist auf 10 Jahre ausgelegt.

Die Erschließungslast liegt bei der Stadt (§ 123 Abs. 1 BauGB). Die Erschließungskosten werden vorläufig auf ca. € 1.775.000,00 netto geschätzt.

Mit diesem Vertrag wird die Erschließung und Entwicklung des Gebiets „Parkstadt Engelhalde“ auf die Vorhabenträgerin übertragen. Die Stadt ist gegenüber der Vorhabenträgerin ausschließlich im Rahmen ihres jeweiligen Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches nach Maßgabe dieses Vertrages einschließlich der gesetzlichen Vorschriften berechtigt und verpflichtet.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien was folgt:

## **TEIL I - VORHABEN**

### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Die Stadt überträgt der Vorhabenträgerin nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Herstellung der Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 2045/6 Gemarkung Kempten im Bereich des zu erstellenden Bebauungsplans Nr. 567 „Parkstadt Engelhalde“ der Stadt vom 16.03.2023. Die Umgrenzung des Gebiets ergibt sich aus der als **Anlage 2** beigefügten Planzeichnung (Maßstab 1:500) vom 16.03.2023.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung – sofern im Folgenden nichts Anderes geregelt ist - gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages und der dazugehörigen Anlagen sowie dem künftigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 567 „Parkstadt Engelhalde“.
- (3) Die Stadt ist – im Rahmen ihrer Zuständigkeit - 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.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Quartier auf der Grundlage des Siegerentwurfs des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens zu verwirklichen (Anlage 1). Die in der **Anlage 3** beigefügte Übersicht der städtebaulichen Kennzahlen stellt die bis zum heutigen Planungsstand beabsichtigte Nutzungsdurchmischung dar. In den in der **Anlage 3** braun dargestellten Bereichen ist in den Urbanen Gebieten MU1, MU2 und MU3 ein Mischungsverhältnis von mindestens 85 % Wohnen und 15 % Gewerbe bis zu einem maximalen Mischungsverhältnis von 70 % Wohnen und 30 % Gewerbe umzusetzen. Die Betrachtung des Mischungsverhältnisses erfolgt auf der übergreifenden Gebietstypenebene. Änderungen können sich noch durch die weitere Bearbeitung der Nutzungen ergeben. Geringfügige notwendige Anpassungen der Gebäudeteilungen und Freiflächen aufgrund der durchgeführten Weiterentwicklung in der Zukunft liegender städtebaulicher/gesellschaftlicher Gegebenheiten oder anderer fachlicher Themen (z. B. Feuerwehrzufahrten) sind durchführbar.
- (5) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie insbesondere bei Verträgen mit Verbrauchern die anerkannten Regeln jedenfalls im Zeitpunkt der Abnahme (gegebenenfalls auch zu einem anderen maßgeblichen Zeitpunkt, z.B. aufgrund vertraglicher oder gesetzlicher Regelungen) einzuhalten hat und sich daraus höhere Anforderungen ergeben können, als in diesem städtebaulichen Vertrag beschrieben, namentlich, wenn vorliegend nur Mindeststandards geregelt werden (arg. z.B. aus §§ 633 ff BGB).

### **§ 2 Grundlagen des Vertrages**

- (1) Grundlagen der Vorhabenträgerschaft sind:
  - (a) dieser Vertrag;
  - (b) der künftige rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 567 "Parkstadt Engelhalde"

- (c) **Anlage 1:** städtebaulicher Entwurf des Architekturbüros Hähnig und Gemmeke vom 21.10.2021;
  - (d) **Anlage 2:** Planzeichnung (Maßstab 1:500) vom 16.03.2023 zum vertragsgegenständlichen Baugebiet „Parkstadt Engelhalde“ im noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Parkstadt Engelhalde“;
  - (e) **Anlage 3:** Übersicht der städtebaulichen Kennzahlen;
  - (f) **Anlage 4:** Lageplan zum Umbau der Leonhardstraße vom 02.06.2022;
  - (g) **Anlage 5:** Ausbaukonzept des Ingenieurbüros Klinger vom 16.11.2022;
  - (h) **Anlage 6:** Konzeptplan Leitungsführungen des Ingenieurbüros Klinger vom 16.11.2022;
  - (i) **Anlage 7:** Kostenberechnung des Ingenieurbüros Klinger zu den Erschließungsanlagen;
  - (j) **Anlage 8:** Lageplan der auf die Stadt zu übertragenden Erschließungsflächen;
  - (k) **Anlage 9:** Checkliste Mini-Kitas;
  - (l) **Anlage 10:** Merkblatt Baumschutz auf Baustellen;
  - (m) 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;
  - (n) die allgemein anerkannten Regeln der Technik;
  - (o) die allgemeinen – auch empfohlenen – technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen, mindestens jedoch die DIN-, VDI-, VDE-Normen, in Abstimmung mit der Stadt auch die jeweils aktuellen Gelbdrucke der DIN-Normen und die Herstellerrichtlinien;
- (2) Stellt die Vorhabenträgerin zwischen oder innerhalb einzelner Grundlagen gem. § 2 Abs. 1 dieses Vertrages Lücken, Widersprüche oder Abweichungen fest, ist sie verpflichtet, die Stadt unverzüglich auf diesen Umstand hinzuweisen. Die Vorhabenträgerin hat die Stadt – 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 hat das Recht, nach § 315 BGB eine Entscheidung über Art und Umfang der tatsächlich geforderten Leistung zu treffen.

## **TEIL II - ERSCHLIESSUNG**

### **§ 3 Allgemeine Leistungspflichten der Vorhabenträgerin**

- (1) Die Vorhabenträgerin ist im Rahmen der ihr übertragenen Leistungen umfassend zur Wahrung der Rechte und Interessen der Stadt verpflichtet. Sie hat die Stadt vor allem bei der Durchführung ihrer vertraglichen Leistungen zu den wesentlichen Angelegenheiten dem Bauablauf entsprechend laufend und umfassend zu unterrichten.
- (2) Die Vorhabenträgerin darf keine Unternehmer- oder Lieferanteninteressen vertreten oder verfolgen.
- (3) Die Vorhabenträgerin stimmt die Planung der von ihr geschuldeten Leistungen vor ihrer endgültigen Ausarbeitung frühzeitig mit den jeweiligen Fachämtern der Stadt ab. Im Rahmen der Abstimmung sind die Vorgaben dieses Vertrages zu berücksichtigen. Die alleinige Verantwortung der Vorhabenträgerin für ihre Leistungen bleibt jedoch unberührt. Die Vorhabenträgerin 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 vorgenommen werden.
- (4) Die Vorhabenträgerin hat die Stadt unverzüglich schriftlich von auftretenden Problemstellungen sowie Umständen und Tatsachen, die für die Erschließung und/oder die Stadt wesentlich sind oder sein können, zu unterrichten und schriftlich auf Auswirkungen und Folgen auf ihre Leistungen und das Projekt hinzuweisen.
- (5) Die Vorhabenträgerin fertigt von allen wesentlichen Gesprächen und Terminen mit den Projektbeteiligten, an denen sie teilnimmt, Protokolle an und übergibt diese unverzüglich, zeitnah nach dem jeweiligen Gespräch an die Stadt. Die Vorhabenträgerin führt auf diese Weise ein professionelles Berichtswesen (Reporting) in ihrem Leistungsbereich durch. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, dieses Reporting auf das beauftragte Planungsbüro zu übertragen.
- (6) Die Vorhabenträgerin hat auf Aufforderung der Stadt zusätzlich jederzeit ihren jeweiligen Leistungsstand nachzuweisen.
- (7) Darüber hinaus hat die Vorhabenträgerin auf Aufforderung der Stadt 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
    - Bushaltestellen

- Straßenentwässerung
- Straßenbeleuchtung
- Straßenbegleitgrün;

- b) die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen (Wohnwege);
- c) die Geländemodellierungen in öffentlichen Flächen;
- d) die selbständigen öffentlichen Grünflächen;
- e) der Fahrbahnmarkierungen, Beschilderungseinrichtungen, Bodenhülsen für Beschilderungen, Schneeleitstreben;

einschließlich der Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen.

- (2) Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung der bezeichneten Erschließungsanlagen über die Grenzen des Erschließungsgebiets hinaus, soweit dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist. Vorliegend ist insbesondere die direkte Anbindung des Erschließungsgebiets an die Leonhardstraße vorzunehmen. Die Stadt möchte im Zuge der Hochbaumaßnahmen der Vorhabenträgerin eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit in der Leonhardstraße auf Tempo 30 im Bereich des Baufeldes vollziehen. Hierbei sind verkehrlenkende Maßnahmen in der Leonhardstraße erforderlich. Die Leonhardstraße soll in diesem Zuge ausgebaut werden. Die Stadt trägt die Kosten für den Umbau der Leonhardstraße entsprechend dem Umgriff des als **Anlage 4** beigefügten Lageplans vom 02.06.2022 (dort türkisfarben markiert). Die Stadt ist insoweit zuständig für die Bereiche „Fahrbahn und Einengungen Leonhardstraße“. Der Bordstein trennt die Zuständigkeiten. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten bezüglich des in dieser Anlage blau markierten Umgriffs. Im Gehwegbereich bedeutet dies, dass der Bordstein kostentechnisch zur Maßnahme der Vorhabenträgerin zu rechnen ist, der Einzeiler vor dem Bordstein kostentechnisch zur Maßnahme der Stadt. Der Kasseler Sonderbord im Bereich der Bushaltestelle gehört somit ebenfalls zur Maßnahme der Vorhabenträgerin. Im Stellplatzbereich verläuft die Trennung zwischen den beiden Einzeilern. Die Leistungsphasen 1-9 für die die Maßnahme der Stadt betreffenden Arbeiten werden seitens der Stadt gegenüber einem geeigneten Fachbüro beauftragt.

Die Ausschreibung sowie die Beauftragung der ausführenden Firmen erfolgt für die Maßnahme „Stadt“ über die Stadt, für die Maßnahme „Vorhabenträgerin“ über die Vorhabenträgerin; in der baulichen Umsetzung ist der Einzeiler vor dem Bordstein der Maßnahme „Vorhabenträgerin“ zuzuordnen und von dieser auszuschreiben und zu beauftragen. Die Kosten für diesen Einzeiler in Höhe einer noch zwischen Vorhabenträgerin und Stadt zu vereinbarenden Pauschale trägt die Stadt.

- (3) Ausweislich der durch die Modus Consult Ulm GmbH durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung vom 01.08.2022, die dem noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde liegt, besteht die Möglichkeit, dass die Einmündung Schumacherring / Wertstoffhof, Parkstadt, aufgrund des Vorhabens der Vorhabenträgerin künftig an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen und eine Ertüchtigung mittels Lichtsignalanlage analog zur Lichtsignalanlage Schumacherring / Leonhardstraße notwendig wird. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Stadt bei in diesem Zusammenhang aufschiebend bedingt innerhalb von fünf Jahren nach

Fertigstellung des Gesamtquartiers auftretenden Problemen berechtigt ist, ein neues Verkehrsgutachten durch ein geeignetes Fachbüro erstellen zu lassen. Sollte dies das Vorhaben der Vorhabenträgerin als Ursache der notwendigen Ertüchtigung feststellen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, sowohl die Kosten des Verkehrsgutachtens sowie der sich aus dem Gutachten ergebenden Maßnahmen zu tragen. Sollte die Vorhabenträgerin anteilig als Verursacherin erkannt werden, ist sie entsprechend ihres Verursachungsbeitrags anteilig an den Kosten zu beteiligen.

- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner entlang der Leonhardstraße neue Kfz-Stellplätze herzustellen. In diesem Bereich werden mindestens 28 Stellplätze inklusive einem Behindertenstellplatz neu hergestellt. Diese werden der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt und befinden sich auf öffentlichem Verkehrsgrund. Hierfür gelten die mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt abgestimmte **Anlagen 4 bis 6** vorbehaltlich eventueller technischer Änderungen aus der Ausführungsplanung. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Eigentum betreffend den für die Stellplätze notwendigen Grundstückbedarf einschließlich notwendiger Gehwegsfläche zu insgesamt ca. 500 qm 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 zur Bezugsfertigkeit der Häuserzeile entlang der Leonhardstraße. Im Übrigen gelten § 13.
- (5) Der bisherige Standort der Wertstoffinsel in der Leonhardstraße Ost wird in den Bereich der „Außenanlage“ des Wertstoffhofes verlegt; in der Bebauungsplanzeichnung (**Anlage 2**) mit „W“ gekennzeichnet. Der genaue Standort sowie die Größe der Wertstoffinsel ist zwischen ZAK und der Vorhabenträgerin im Zuge der Verlegung im Detail zu klären. Die Vorhabenträgerin veranlasst und übernimmt die Kosten der Verlegung in Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt sowie dem ZAK.
- (6) Die Vorhabenträgerin übernimmt weiter auf ihre Kosten die endgültige Vermessung des Baugebietes sowie eventuelle Mehrkosten der unterirdischen Verlegung von Telekommunikationseinrichtungen gegenüber der oberirdischen Verlegung.
- (7) Die Vorhabenträgerin koordiniert die Arbeiten zur Herstellung der Elektrizitätsversorgungs- und Telekommunikationsanlagen im Bauquartier mit den entsprechenden Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen. Darunter fallen insbesondere folgende Sparten:  
  
Strom  
Telekommunikation.
- (8) Die Herstellung der Verkehrsanlagen richtet sich (hinsichtlich Länge, Breite, technischer Beschaffenheit, Teileinrichtungen usw.) nach den Konzeptplänen (**Anlage 5 und Anlage 6**). Die Grünanlage(n) sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen. Auf den zu erstellenden rechtskräftigen Bebauungsplan wird insoweit verwiesen.
- (9) Hinsichtlich der Herstellung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt eine gesonderte Vereinbarung mit dem KKV – Kemptener Kommunalunternehmen abschließen und der Stadt eine Abschrift der Vereinbarung vor Abschluss dieses Vertrags zur Kenntnisnahme vorlegen.

- (10) Für die Herstellungspflicht der Vorhabenträgerin sind die endgültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans maßgebend. Die Erschließungsanlagen müssen im Übrigen in Qualität und Ausstattung den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Ingenieurbüro hat sich in Bezug auf die später in öffentliches Eigentum übergehenden Flächen mit Planungsbeginn mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten abzustimmen und dessen Vorgaben zu beachten. Soweit sich aus diesem Vertrag und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Ausstattung, Ausbauqualität und Materialien nicht ergeben, erfolgt die Bestimmung durch die Stadt nach billigem Ermessen.

## **§ 5 Kostentragung**

- (1) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt ohne städtebaulichen Vertrag in absehbarer Zeit nicht in der Lage wäre, das Baugebiet zu erschließen. Die Vorhabenträgerin hat andererseits ein besonderes Interesse an einer baldigen Realisierung der Bebauung. Die Vorhabenträgerin 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. € 1.775.000,00 netto geschätzt (**Anlage 7**).

- (2) Für die im Vertrag geregelten Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB bzw. nach der Erschließungsbeitragssatzung nicht erhoben.

## **§ 6 Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung**

(entfällt)

## **§ 7 Herstellung der Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung**

(entfällt)

## **§ 8 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung**

- (1) Die Erschließungsplanung (ab Leistungsphase 2 der HOAI, Abschnitt 2, § 39 bzw. Abschnitt 3, § 43 bzw. Abschnitt 4, § 47 der HOAI) wird - mit Ausnahme der städtischen Maßnahme gemäß § 4 Abs. 2 dieser Vereinbarung - von der Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt zur fachtechnischen Betreuung an ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro übertragen. Die Planung und Bauüberwachung des Gewerks Landschaftsbau ist von einem Fachplaner der Fachrichtung Landschaftsarchitektur oder Landespflege zu erbringen.
- (2) Das Amt für Tiefbau und Verkehr ist ab Leistungsphase 2 der öffentlichen Bereiche durchgängig und frühzeitig in die Planung einzubinden. Ab Leistungsphase 2 ist von der Vorhabenträgerin ein mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr abgestimmter Projektzeitenplan über alle Leistungsphasen aufzustellen, welcher insbesondere die

Abgabefristen der einzelnen Leistungsphasen sowie eventuell notwendige ämterübergreifende interne Abstimmungen zu enthalten hat. Der Stadt ist hierbei eine Vorlaufzeit von 10 Wochen für interne Prüfungsprozesse einzuräumen. Der abgestimmte Projektzeitenplan ist von der Vorhabenträgerin im Laufe der Leistungsphase 2 dem Amt für Tiefbau und Verkehr vorzulegen und fortzuschreiben. Die Stadt ist berechtigt, im Planungsprozess fachtechnisch gebotene Anweisungen im Rahmen dieses Vertrages zu geben, denen die Vorhabenträgerin und das von ihr beauftragte Ingenieurbüro zu entsprechen haben. Die endgültige Ausführungsplanung für die von der Vorhabenträgerin herzustellenden Anlagen ist vor Ausführungsbeginn durch das Amt für Tiefbau und Verkehr freizugeben. Zur Absicherung der Verpflichtungen vereinbaren die Parteien eine Vertragsstrafe gemäß § 26 Absatz 2 dieses Vertrages.

- (3) Die Ausschreibung über die späteren öffentlichen Bereiche im Erschließungsgebiet betreffenden Arbeiten ist mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr abzustimmen. In der Ausschreibung sind die Gewerke Tief- und Straßenbau sowie Wasser- und Kanalbau, sowie das Gewerk Garten- und Landschaftsbau zu trennen. Die Vorgaben des STLK Standardleistungskatalog in der aktuellen Fassung sind anzuwenden.
- (4) Die Erschließungsarbeiten sind an eine fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Baufirma zu vergeben. Über die Vergabe (auch an Subunternehmer) ist das Amt für Tiefbau und Verkehr rechtzeitig zu informieren. Die Stadt kann aus wichtigen Gründen die Zustimmung versagen; wichtige Gründe liegen nur vor, wenn der Subunternehmer nicht fachkundig und/oder nicht leistungsfähig und/oder nicht zuverlässig ist. Die Stadt hat das Recht, die Erschließungsarbeiten laufend zu überwachen und fachtechnisch gebotene Anweisungen im Rahmen dieses Vertrages zu geben, denen die Vorhabenträgerin und von ihr beauftragte Unternehmen zu entsprechen haben.
- (5) Die Vorhabenträgerin schafft die Voraussetzungen dafür, dass alle Versorgungsleitungen im Zuge des Straßen- und Wegebbaus bzw. der Herstellung der Freianlagen verlegt werden können, soweit dies aufgrund des Vorhabens erforderlich ist. Ab Leistungsphase 2 ist ein Spartenplan im Maßstab 1:250 vorzulegen und mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt abzustimmen. Dieser hat alle bautechnisch relevanten Einbauten sowie vegetationstechnischen Eingriffe darzustellen. Der Plan ist über alle Leistungsphasen mitzuführen und fortzuschreiben und vor Baubeginn durch das Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten im Rahmen der Ausführungsplanung freizugeben.

## **§ 9 Baudurchführung**

- (1) Vor Baubeginn und nach Abschluss der Erschließungsarbeiten ist von der Vorhabenträgerin eigenständig eine Zustandsdokumentation einschließlich Beschreibung und Fotodokumentation an den bestehenden bzw. hergestellten Erschließungsanlagen im Sinne dieses Vertrages durchzuführen. Hierzu hat die Vorhabenträgerin jeweils eine Zustandserfassung und -bewertung durchzuführen. Alle ihr entstehenden Kosten für diese Maßnahmen behält die Vorhabenträgerin auf sich.
  - (1.1) Sie hat vor Beginn der Baumaßnahmen den angetroffenen Zustand zu erfassen und zu bewerten, und insbesondere die Fahrbahnoberfläche, Entwässerungseinrichtungen und Randeinfassungen zu beurteilen. Ein besonderes Augenmerk ist dabei jeweils auf den unmittelbaren Zufahrtbereich 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 vorzulegen.

- (1.2) Nach Abschluss der vertraglich vereinbarten Erschließungsarbeiten ist der Zustand der dann bestehenden, nach diesem Vertrag hergestellten Erschließungsanlagen durch die Vorhabenträgerin erneut zu bewerten und der Ersterfassung gegenüber zu stellen. Dieser Termin ist ebenfalls von der Vorhabenträgerin zu eigenständig zu veranlassen; das Ergebnis ist wiederum unverzüglich und unaufgefordert dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt vorzulegen.
- (1.3) Schäden, die durch Maßnahmen der Vorhabenträgerin schuldhaft verursacht wurden, sind unverzüglich durch die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten in Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt zu beseitigen. Bei Meinungsverschiedenheiten wird auf Kosten der Vorhabenträgerin ein unabhängiges Sachverständigengutachten zur Zuordnung der Schäden in Auftrag gegeben. Ergibt das Gutachten, dass die Vorhabenträgerin keine Schäden verursacht hat oder dass die Schäden ihr nicht zugerechnet werden können, ohne dass die Ursache der nicht möglichen Zurechnung von der Vorhabenträgerin unterlassene Maßnahmen im Sinne dieses Absatzes sind, kann die Vorhabenträgerin bei Vorliegen eines gesetzlichen Anspruchs die 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 (d. h. ohne schuldhaftes Zögern) nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 1 dieses Vertrages begonnen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein schuldhaftes Zögern der Vorhabenträgerin nicht vor dem 30.06.2025 eintritt.
- (3) Baubeginn, Baufortschritt und endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind terminlich mit der Stadt abzustimmen.
- (4) Die Vorhabenträgerin stimmt den Bauablauf mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten ab.
- (5) Die Vorhabenträgerin 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 KKV, andere Ver- und Entsorgungsträger sowie sonstige Behörden sind berechtigt, die ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahmen zu überwachen und die Baustelle jederzeit - soweit im Rahmen des Bauablaufs möglich - zu betreten. Die Vorhabenträgerin hat der Stadt jeweils auf Verlangen die erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Ausführungsplanung, vorzulegen. Die Verantwortung der Vorhabenträgerin für die ordnungsgemäße Herstellung der Anlagen wird hierdurch nicht berührt.
- (7) Die Vorhabenträgerin hat sämtliche Material- und sonstige Prüfzeugnisse bzw. Prüfgutachten und darüber hinaus auf Verlangen der Stadt alle anderen die nach

diesem Vertrag 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 nach technischen Erfordernissen mit der Vorhabenträgerin abgestimmt.

- (8) Die Vorhabenträgerin hat die Ver- und Entsorgungsleitungen im offenen Rohrgraben durch einen Vermesser einmessen zu lassen. Die Vermessungsdaten sind entsprechend im beschriebenen Umfang der Stadt 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 der Stadt hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten (ohne Asphaltdeckschicht) benutzbar sein. Die Asphaltdeckschicht der Fahrbahnen ist nach Abschluss der Erschließungstätigkeiten, spätestens jedoch nach einem Jahr nach Aufbringen der Asphalttragschicht einzubauen. Dabei ist insbesondere die Asphalttragschicht zunächst bis auf das Niveau der späteren Asphaltdeckschicht einzubauen. Somit sind bis zum Abschluss der Erschließungsarbeiten sowie auch Hochbauarbeiten die Einbauteile, Borde und auch die Asphalttragschicht geschützt. Mit der abschließenden Fertigstellung der Verkehrsanlagen einschließlich des Abfräsens von ca. 4 cm der Asphalttragschicht und Aufbringens der Asphaltdeckschicht mit Angleichen der Einbauteile und Entfernen der Keile an den verschiedenen Straßeneinbauteilen (Rinnen, Borde etc.) darf die Vorhabenträgerin erst nach Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt beginnen. 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 die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt durch den zuständigen Versorgunsträger (Stadt Kempten und AllgäuNetz) zu veranlassen.
- (11) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht, nicht fristgerecht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Nachfrist zur ordnungsgemäßen Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten im eigenen Namen und auf Kosten der Vorhabenträgerin auszuführen oder ausführen zu lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben, oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Die Stadt ist in diesem Fall auch berechtigt, so der jeweilige Vertragspartner zustimmt, in bestehende Werkverträge einzutreten. Die Vorhabenträgerin ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Vorschüsse auf die von ihr zu tragenden Kosten zu leisten. Zahlungen sind innerhalb von 14 Tagen ab Anforderung durch die Stadt fällig.

## **§ 10 Gewährleistung**

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre 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) Die Vorhabenträgerin wird alle Rechte auf Gewährleistungen sowie alle sonstigen Rechte aus den Auftragsverhältnissen einschließlich der Nebenrechte (z.B. auf Zurückbehaltung und Aufrechnung) im Interesse der Stadt geltend machen und die den Nachunternehmern zustehenden Sicherheitseinbehalte und sonstigen einbehaltenen Vergütungen der Auftragnehmer nur auszahlen, soweit die Stadt vorher schriftlich zugestimmt hat. Die Vorhabenträgerin 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) Die Vorhabenträgerin hat sämtliche bei der Abnahme festgestellten Mängel und Schäden (unabhängig von deren Verursachung) innerhalb einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist beheben zu lassen. Kommt sie dieser Verpflichtung nicht nach, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel und Schäden zu setzen. Nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist kann die Stadt die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin unverzüglich unabhängig von etwaigen Mängelansprüchen der Vorhabenträgerin gegen eventuell eingeschaltete ausführende Unternehmen durchführen lassen.
- (4) Die Verjährungsfrist der Mängelansprüche beträgt fünf Jahre und beginnt mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen. Zwei Monate vor Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist führen die Vertragsparteien eine gemeinsame Begehung zur Feststellung eventueller Mängelansprüche durch. Die Vorhabenträgerin veranlasst den Termin für die Begehung. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, nach Ablauf der vorgenannten Verjährungsfrist auf Verlangen der Stadt eigene Mängelansprüche gegen die ausführenden Unternehmen und beauftragten Ingenieurbüros an die Stadt abzutreten.
- (5) Die innerhalb der Verjährungsfrist auftretenden Mängel sowie die damit unmittelbar im Zusammenhang stehenden oder bei der Mängelbeseitigung auftretenden Schäden hat die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Kommt sie der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen lassen.

## **§ 11 Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung**

- (1) Die Verantwortung für alle Erschließungsarbeiten liegt bei der Vorhabenträgerin.
- (2) Die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung der in Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen trägt die Vorhabenträgerin. Mit der Abnahme der Erschließungsanlagen geht die Gefahr auf die Stadt über.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt die Haftung für Schäden, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung der in diesem Vertrag erfassten Erschließungsarbeiten ergeben; die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Dies gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse und auch dann, wenn die Vorhabenträgerin intern die Haftung auf Dritte übertragen hat.
- (4) Vom Tag des Beginns der Erschließungsarbeiten an bis zur Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen gem. § 12 dieses Vertrages übernimmt die Vorhabenträgerin im gesamten Erschließungsbereich die Verkehrssicherungspflicht. Mit der Abnahme

gehen die Verkehrssicherungspflicht und die Gefahrtragung betreffend die öffentlichen Erschließungsanlagen auf die Stadt über.

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

## **§ 12 Abnahme**

- (1) Nach Fertigstellung der von der Vorhabenträgerin nach diesem Vertrag zu erbringenden Erschließungsanlagen zeigt die Vorhabenträgerin der Stadt die gegebenenfalls bauabschnittsweise vertragsgemäße Herstellung schriftlich an. Die einzelnen Erschließungsanlagen sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile abzunehmen. Die Stadt kann jedoch eine gesonderte Abnahme bereits früher fertiggestellter, in sich abgeschlossener Teile verlangen oder dieser zustimmen.
- (2) Innerhalb von vier Wochen seit Eingang dieser Anzeige setzt die Stadt im Benehmen mit der Vorhabenträgerin einen oder mehrere Termine zur Abnahme fest, die in Form von Begehungen und der fachtechnisch erforderlichen Prüfungen stattfindet. Die Erschließungsleistungen (Bauleistungen und Leistungen der Vorhabenträgerin) sind von der Stadt und der Vorhabenträgerin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis der 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) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die bei der Abnahme der Erschließungsanlagen festgestellten Mängel innerhalb der in der Abnahmeniederschrift, hilfsweise in einem separaten Schreiben der Stadt gesetzten angemessenen Frist entsprechend den Auflagen der Stadt zu beheben. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme für die beanstandeten Teile zu wiederholen. Die Vorhabenträgerin haftet gegenüber der Stadt auch für Mängel, die sich aus der Beauftragung des leitenden Ingenieurbüros bzw. der Beauftragung von Nachunternehmern ergeben.
- (4) Zur Abnahme hat die Vorhabenträgerin
- a) sämtliche abzunehmenden Erschließungsanlagen fachgerecht zu reinigen.
  - b) der Stadt einen Bestandsplan der abzunehmenden Erschließungsanlagen betreffend das Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt (Rigolen, Anbindung Sinkkästen, Lage des Straßenentwässerungskanal 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) 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.
- (7) Nach Abschluss aller Erschließungsmaßnahmen findet eine Schlussabnahme für das gesamte Erschließungsgebiet statt. Absatz 2 und 3 gelten entsprechend.

### § 13 Beschaffung und Übertragung von Grundstücken

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Eigentum an den öffentlichen Erschließungsflächen gemäß dem als **Anlage 8** beigefügten Lageplan (dort schaffiert hinterlegt) zu insgesamt ca. 6666 qm aus dem Grundstück FlurNr. 2045/6 unentgeltlich, kosten- und lastenfrei - letzteres soweit möglich - auf die Stadt zu übertragen, sobald die jeweiligen Erschließungsanlagen fertig gestellt und von der Stadt abgenommen sind. Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin diesbezüglich zur Vermessung und Beurkundung der Messungsanerkennung und Auflassung nach Vorliegen des Vermessungsergebnisses.
- (2) Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Übertragung der vorbezeichneten Flächen bewilligt die Vorhabenträgerin und beantragt die Stadt, eine **Vormerkung** im Grundbuch einzutragen. Die Stadt 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.
- (3) Soweit sich nach der Schlussvermessung herausstellt, dass die Vorhabenträgerin ihr gehörende Grundstücksflächen mit Erschließungsanlagen überbaut hat, überträgt sie auch diese Flächen der Stadt kostenlos und trägt die notwendigen Vermessungskosten.
- (4) Die Vorhabenträgerin versichert, keinem Dritten Rechte an den Grundstücken eingeräumt zu haben oder bis zur Eintragung der Auflassungsvormerkung einzuräumen. Hierfür kann eine eidesstattliche Versicherung vereinbart werden.

### § 14 Widmung

- (1) Die Stadt widmet die von der Vorhabenträgerin 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. Die Vorhabenträgerin stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Abnahme gem. § 12 dieses Vertrages zu. Die östlich des SO1 verlaufende öffentliche Verkehrsfläche wird von der Stadt mit Zustimmung der Vorhabenträgerin als Eigentümerweg gewidmet.

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

### TEIL III - BAUAUSFÜHRUNG

#### **§ 15 Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze**

- (1) Der Neubau einer altersgemischten, barrierefreien Kinderbetreuungseinrichtung [4-gruppiger, altersgeöffneter Kindergarten mit maximal 100 Betreuungsplätzen nebst Außenanlagen (einschließlich Spielgeräten)] im MU 3 des Quartiers ist Teil des Planungskonzepts der Vorhabenträgerin. Sie verpflichtet sich zu einer Umsetzung entsprechend den Anforderungen der Stadt, wenn die quartiersbezogene Bedarfsplanung der Stadt für das Wohnquartier Parkstadt Engelhalde ein Erfordernis auslöst. Die Vorhabenträgerin beteiligt sich bis zu einer Höhe von € 3.000,00 netto an den Kosten dieser speziellen quartiersbezogenen Bedarfsplanung. Da die Entwicklungszeit des Projektgrundstücks auf 10 Jahre ausgelegt ist, sind die Betreuungsbedarfe für die Jahre ab 2026 vor dem Baustart (vs. 2025) der Wohnquartiere nochmals zu definieren (Zeitpunkt der quartiersbezogenen Bedarfsplanung). § 15 Absatz 1 des städtebaulichen Vertrags wird daher mit der aufschiebenden Bedingung definiert, dass dessen Durchsetzung von der quartiersbezogenen Kindergartenbedarfsplanung der Stadt abhängig ist. So seitens der Stadt ein konkreter Bedarf für die Jahre 2026 bis 2030 festgestellt wird, erfolgt dessen konkrete Umsetzung. Die Vertragsparteien stehen hier in engem Kontakt. Wird vor dem Jahr 2026 kein konkreter Bedarf für die Jahre ab 2026 festgestellt, kann über das zur Bebauung mit dieser Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehene Grundstück seitens der Vorhabenträgerin frei verfügt werden.
- (2) Durch die städtebauliche Entwicklung des Quartiers sind auf dem Projektgrundstück von der Vorhabenträgerin ferner auf deren Kosten zwei Tageseinrichtungen für Kinder mit je 10 Plätzen (sogenannte "Mini-Kitas") zu errichten. Die Außenanlagen für diese Einrichtungen befinden sich auf der privaten Grünfläche des Quartiers MU3. Die Vorhabenträgerin gewährleistet, dass mit Bezugsfertigkeit dieser „Mini-Kitas“ auch die Außenanlagen auf der vorgenannten Fläche des MU3 fertiggestellt sind. Die Planung und der Bau dieser „Mini-Kitas“ sowie der dazugehörigen Außenanlagen erfolgen im Übrigen nach den Anforderungen der Stadt, der stadtinternen sog. Checkliste für „Mini-Kitas“ (**Anlage 9**) und den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erste dieser beiden Tageseinrichtungen bis zur Bezugsfertigkeit der ersten 50 Wohneinheiten im ersten Bauabschnitt des Quartiers fertigzustellen. Die zweite der beiden Tageseinrichtungen ist innerhalb der seitens der Vorhabenträgerin anvisierten Entwicklungszeit des Projektgrundstücks von 10 Jahren fertigzustellen. Die Vertragsparteien stehen hier in engem Kontakt.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Räumlichkeiten der Kinderbetreuungseinrichtung gemäß Absatz 1 im Falle deren Verwirklichung sowie der Kindertageseinrichtungen nach Absatz 2 sowie der Außenanlagen an die Stadt oder einen von der Stadt zu benennenden Träger zu vermieten. Die Laufzeit dieses Mietvertrages hat mindestens 25 Jahre zu betragen. Näheres regelt ein Mietvertrag, der zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt bzw. dem von der Stadt zu benennenden Träger abzuschließen ist. Etwaig in Anspruch genommene FAG-Förderungen, die aufgrund einer vorzeitig beendeten Mietdauer zurückzuzahlen

wären, gehen einzig zu Lasten der Stadt. Ferner kann seitens der Vorhabenträgerin im Fall einer durch die Stadt vorzeitig beendeten Mietdauer über das betroffene Grundstück / die betroffenen Räumlichkeiten sodann frei verfügt werden.

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

## **§ 16 Energiekonzept und Umweltbelange**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die neu zu errichtenden Gebäude im Vertragsgebiet mindestens die folgenden Anforderungen an den Energiestandard einzuhalten:
- Jahresprimärenergiebedarf gemäß GEG 2023 § 15 (Wohngebäude) bzw. § 18 (Nichtwohngebäude);
  - baulicher Wärmeschutz gemäß GEG 2023 § 16 (Wohngebäude) bzw. § 19 (Nichtwohngebäude) minus 30 %.
- (2) Für die Bestandsgebäude gelten die jeweils gültigen gesetzlichen Anforderungen.
- (3) Ein hierfür qualifizierter Energieberater hat bei Einreichung des jeweiligen Bauantrages schriftlich zu bestätigen, dass die energetische Fachplanung und die geplante Baubegleitung mindestens den in Absatz 1 festgelegten technischen Mindestanforderungen genügen. Nach Errichtung des jeweiligen Gebäudes hat dieser ferner die fachgerechte Durchführung im Hinblick auf den in Absatz 1 festgelegten Energiestandard schriftlich zu bestätigen.
- (4) Für die Berechnung der in Absatz 1 festgelegten energetischen Anforderungen sind die Rechenvorschriften des bei Abschluss dieses Vertrages gültigen GEG 2023 bzw. sinngemäß die im Zeitpunkt der Berechnung gültigen gesetzlichen Berechnungsgrundlagen anzuwenden.
- (5) Die Wärmeversorgung ist durch die anliegende Fern- bzw. Nahwärme herzustellen.
- (6) Die Verwendung ökologischer und regionaler Baustoffe ist zu bevorzugen.
- (7) Die Dachflächen im Quartier summieren sich auf circa 15.500 m<sup>2</sup>. Aufgrund von Dachaufbauten und Verschattungen beabsichtigt die Vorhabenträgerin, circa 50 % der Dachflächen im Neubau und circa 75 % der Dachfläche der Quartiersgarage mit Photovoltaik zu belegen.
- (8) Zur Absicherung dieser Verpflichtungen in Absatz 1, 3 und 5 vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe gemäß § 26 Absatz 5 dieses Vertrages.

## § 17 Maßnahmen für den Naturschutz

- (1) Aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung zu erwartende Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist deshalb für das Quartier nicht erforderlich.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan gemäß § 14 festgesetzten Mulden-Rigolen im grünen Korridor, die gemäß § 16 festgesetzten naturschutzfachlichen Maßnahmen, die gemäß § 19 festgesetzte Grünordnung sowie die in § 22 und § 24 festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung im Sinne des Naturschutzes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt bis spätestens acht Monate nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts umzusetzen.
- (3) Zur Absicherung dieser Verpflichtungen aus Absatz 2 vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe gemäß § 26 Absatz 6 dieses Vertrages.

## § 18 Schutz des Baumbestandes

- (1) Bei der Herstellung des Vorhabens hat die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten alle erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sowie der als zu erhaltend festgesetzten Baumstruktur entlang des Engelhaldeparks auszuführen. 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 10**) findet entsprechende Anwendung.
- (2) Für die folgenden Maßnahmen – so sie notwendig werden sollten - hat die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten einen Baumschutzsachverständigen und eine qualifizierte Fachfirma hinzuzuziehen. Diese werden von der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Baummanagement der Stadt Kempten - Ansprechpartner derzeit Herr Josef Rauner - 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-/Kronenbereichen kleiner als 2 m ist;
  - Beaufsichtigung der Grabungsarbeiten für die Herstellung von Wegen, Straßen und anderen Freianlagen sobald die Entfernung zum Wurzel-/Kronenbereichen 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 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.

- (3) Nach Abschluss der Bauarbeiten hat die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten ein entsprechendes Gutachten bezüglich sämtlicher 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 der Vorhabenträgerin 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 von der Vorhabenträgerin zu vertreten ist, obliegt der Vorhabenträgerin.
- (4) Die Vorhabenträgerin hat weiter für jeden Baum, der infolge der Beschädigung nach vorstehendem Absatz zu fällen ist, auf ihrem Grundstück an geeigneter Stelle mehrere Bäume „Hochstamm, 3 x verschalt, 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 aus dem Verhältnis von Stammumfang des zu fällenden Baumes zu 20.

Alternativ kann die Vorhabenträgerin 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 die Vorhabenträgerin beweispflichtig ist, so hat sie (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 3 Monaten nach Abschluss sämtlicher Baumaßnahmen. Die Vorhabenträgerin 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 die

Vorhabenträgerin 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.

- (5) Alle nach diesem Vertrag und seinen Anlagen vorzunehmenden Baum-, Hecken-, Sträucher- und sonstigen Pflanzungen werden von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten ausgeführt, einschließlich Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege. Für die vorgenannten Pflegestufen im Sinne der FLL und einschlägigen DIN-Vorschriften legen die Parteien einvernehmlich und auch als Gewährleistungsfristen fest: Fertigstellungspflege zur Herbeiführung der Abnahmereife 1 Jahr; Entwicklungspflege für 2 Jahre ab Abnahme; im Anschluss an die Entwicklungspflege die Unterhaltungspflege für weitere 2 Jahre (insgesamt also bis 4 Jahre nach Abnahme). Die Vorhabenträgerin hat insbesondere die nach dem künftigen rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzungen und Rasenaussaaten vorzunehmen.
- (6) Zur Absicherung der Verpflichtungen aus den vorstehenden Absätzen 1 bis 3 vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe gemäß § 26 Absatz 7 dieses Vertrages.

## **§ 19 Artenschutz**

- (1) Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist bei notwendigen Gebäudeabbrissen wie folgt vorzugehen:
- Abbruch der äußeren Gebäudehülle im Zeitraum 15. Oktober bis 15. März vorzunehmen.
  - Gebäudeabbrucharbeiten, die zwingend auch während der Aktivitätsphase der Fledermäuse oder des Hausrotschwanzes erfolgen müssen, sind nach vorheriger Inspektion der Gebäude auf Quartiere möglich, wenn diese Quartiere unmittelbar nach der Inspektion verschlossen werden.
  - Sofern ein Teilabbruch möglich ist, sind Dach- und Fassadenelemente, die ein Quartierpotenzial aufweisen, zu den unter Spiegelstrich 1 genannten Zeiträumen abzunehmen. Anschließend kann der Abbruch des restlichen Gebäudes auch während der Aktivitätsphase von Fledermäusen und des Hausrotschwanzes erfolgen.
- (2) Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Hervorzuheben ist zudem nochmals die Randstruktur des Engelhaldeparks in seiner Funktion als innerstädtisches Jagdhabitat für alle nachgewiesenen Fledermausarten. Aufgrund der komplexen Funktion der Gehölze ist von der Vorhabenträgerin bei der Entwicklung der Fläche daher besonderes Augenmerk auf den Baumerhalt im nördlichen Geltungsbereich zu legen.

- (3) Um Kollisionen von Vögeln an großflächigen Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde Fassaden und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den dem Gehölzbestand des angrenzenden Parks zugewandten Fassaden zu vermeiden. Als großflächig gelten Wintergärten und/oder Fensteröffnungen ab einer Fläche von 1,5 m<sup>2</sup>. Es sind reflexionsarme Gläser zu verwenden, verspiegelte Gläser und Fassadenelemente sind ausgeschlossen.

Reflexionsarm sind beispielsweise handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %. Es können auch flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien eingesetzt werden. Bei flächigen Markierungen gilt für lineare Strukturen: Die Linienstärke muss immer mindestens 3 mm (horizontale Linien) bzw. 5 mm (vertikale Linien) betragen, ein Deckungsgrad von mindestens 15 % wäre wünschenswert. Lassen sich durch entsprechende Farbgebung bei möglichst allen Beleuchtungssituationen kräftige Kontrastwirkungen erzielen, so kann der Deckungsgrad weiter reduziert werden. Punktraster sollten einen Deckungsgrad von mindestens 25 % aufweisen. Erst ab einem Durchmesser von 30 mm kann der Deckungsgrad auf 15 % reduziert werden. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken.

- (4) Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind bis zum 15. März im Jahr des geplanten Abbruchs als vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme im räumlichen Umfeld drei Nisthilfen für den Hausrotschwanz anzubringen. Besonders geeignet hierfür sind die Fassaden der verbleibenden Gebäude des Kreativquartiers. Es sind Kästen für Halbhöhlenbrüter zu verwenden. Die Reinigung und Wartung der Quartierhilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.
- (5) Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen werden von der Vorhabenträgerin insekten- und fledermausfreundlich gestaltet. Dazu sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, Streulicht ist zu vermeiden.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, zur dauerhaften Sicherung des Fortbestandes geeigneter Nist- und Quartiersplätze für gebäudenutzende Vogel- und Fledermausarten an den neuen Gebäuden. Hierzu sind an den geeigneten Gebäuden geeignete Niststeine in der Fassade oder nutzbare Spalten und Hohlräume an der Traufe oder unter den Abdeckprofilen von Dachabschlüssen anzubringen. Die Nist- und Quartierhilfen sind an den wetterabgewandten und nicht zu stark besonnten Fassaden anzubringen. Es sind dabei spaltenbewohnende Fledermausarten sowie die Vogelarten Hausrotschwanz und Haussperling zu berücksichtigen.

Die Vorhabenträgerin hat folgende Anzahl von Nistplätzen für den vorgenannten Zweck dauerhaft anzubringen:

20 Fledermaus (in Gruppen und einzeln) – 12 Haussperling (in Gruppen) – 10 Hausrotschwanz (einzeln).

Die Reinigung und Wartung der Quartierhilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

- (7) Zur Verbesserung der Lebensraumsituation von Seglerarten sind zudem an Gebäuden mit mindestens fünf Geschossen unter der Traufe Nisthilfen für Mauer- und Alpensegler anzulegen. Im gesamten Quartier sollten an mindestens zwei Gebäuden eine Gruppe von mindestens fünf Nisthilfen vorgesehen werden. Die Nisthilfen sind so anzuordnen, dass sie vor direkter Sonneneinstrahlung und Schlagregen geschützt sind, zu bevorzugen sind die Nord- und Ostseite von Gebäuden. Unter den Einflugöffnungen dürfen keine Fassadenvorsprünge vorhanden sein und der freie Anflug muss gewährleistet sein. Die Reinigung und Wartung der Quartierhilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.
- (8) Die an den Gebäudefassaden anzubringenden Ersatzquartiere müssen ihre ökologische Funktion bis spätestens zu Beginn der auf die Baufertigstellung folgende Bruttsaison bzw. Aktivitätsperiode erfüllen.
- (9) Als Leitlinie für die konkrete Gebäudeplanung ist mit dem Bauantrag für den 1. Bauabschnitt ein Verteilungskonzept für die Verortung der Nisthilfen im Quartier zu erstellen, das mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

## **§ 20 Archäologie**

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche gilt aufgrund verschiedener Gegebenheiten als archäologische Vermutungsfläche. Im Herbst/Winter 2022 wurden archäologische Voruntersuchungen auf der unbebauten Grünfläche im Norden und Nordosten des Areals sowie auf dem asphaltierten Gelände im Osten durchgeführt. In den Sondagen wurden bis zu einer Tiefe von ca. 80 cm (Grünfläche) bzw. 180 cm (Parkplatz) keine archäologischen Befunde angetroffen. Im nördlichen Bereich der Grünfläche wurden Fundkonzentrationen von wohl spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Kleinfunden dokumentiert. Da durch die Voruntersuchungen die Zieltiefe der Baumaßnahme nicht erreicht wurde und nur ein kleiner Ausschnitt des großflächigen Areals untersucht wurde, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, weitere Bodeneingriffe mit den denkmalpflegerischen Behörden abzustimmen.

## **§ 21 Spielplatz**

- (1) Die Vorhabenträgerin stellt die privaten Spielplätze gemäß den Vorgaben dieses Vertrages und dessen Anlagen, insbesondere des künftigen rechtskräftigen Bebauungsplans unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und der anerkannten Regeln der Technik sowie aller für den Spielplatzbau sonst geltender Vorschriften (insbesondere DIN 18034, DGUV 202-23) auf eigene Kosten her. Die Flächengröße richtet sich dabei nach der geplanten Wohnbebauung; pro 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens 1,5 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche zur Verfügung zu stellen, Mindestgröße jedoch 60 m<sup>2</sup>.
- (2) Die Spielplätze sind von der Vorhabenträgerin anzulegen, mit Spieleinrichtungen für Kinder bis 12 Jahren mit integrierten Kleinkindbereichen von 0-6 Jahren auszustatten und instandzuhalten, instandzusetzen und bei (auch teilweiser) Zerstörung nach Maßgabe des Vorstehenden neu zu errichten. Die Kleinkindspielflächen sind mit geeigneten Beschattungselementen auszustatten. Zudem sind ausreichend

Sitzgelegenheiten für Aufsichtspersonen zu integrieren. Bei Beschädigung ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Die Vorhabenträgerin trägt die Verkehrssicherungs- und Reinigungspflicht. Die Vorhabenträgerin hat die Übernahme der vorstehend aufgeführten Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten sowie der Verkehrssicherungs- und Reinigungspflicht durch nachfolgende Eigentümer in geeigneter Weise durch Eintragung einer Reallast in Abteilung II des Grundbuches zu Lasten des jeweils betroffenen Grundstücks im Vertragsgebiet dinglich sicherzustellen, jedoch nur an Wohnbaugrundstücken selbst, nicht auch an Gewerbegrundstücken, Privatstraßen, Stellplätzen, Garagen etc..

## **§ 22 Mobilitätskonzept / Carsharing**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Errichtung von Fahrradabstellanlagen für die Bewohner der Wohnanlagen. Die Fahrradabstellanlage befindet sich im unmittelbaren Anschluss an die Tiefgarage und ist über die Rampe erreichbar. Im unmittelbaren Umfeld der Eingangsbereiche wird eine ausreichende Anzahl von Besucherabstellplätzen in geeigneter Weise errichtet. Pro Wohneinheit wird mindestens ein Stellplatz für die Fahrradabstellanlage eingeplant, sowie eine ausreichende Anzahl für die Besucher.
- (2) Im Hinblick auf die Bereitstellung der eMobility ready Ladeinfrastruktur in den Tiefgaragen sind die Vorgaben der geltenden gesetzlichen Bestimmungen (u. a. Gebäude Elektromobilitäts-Infrastrukturgesetz (GEIG) zu beachten.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Bereitstellung geeigneter Fläche zur Errichtung öffentlich zugänglicher Ladepunkte (mindestens 11 kW Ladeleistung) im Bereich der öffentlich gewidmeten Parkplätze. Dazu sind ausreichend Flächen für die Wandlungssäule zu reservieren. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die benötigte Anschlussleistung bei der Netzausbauplanung zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger rechtzeitig abzustimmen. Aufgrund der derzeitigen Bewegung auf dem Mobilitäts-Sektor erfolgt eine enge Abstimmung zwischen Stadt und Vorhabenträgerin. Auch in der Quartiersgarage werden entsprechende Ladepunkte seitens der Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellt. Die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.
- (4) Wenn die Nachfrage es erfordert, wird die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit der Stadt in der Quartiersgarage Stellplätze für die Nutzung von Carsharing inkl. erforderlicher Ladeinfrastruktur zur Verfügung stellen. Gemeinsam mit der Stadt wird ein Angebot zu ortsüblichen Tarifen abgestimmt.
- (5) Im Bereich des geplanten Mobilitäts-Hub wird die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt eine am Bedarf orientierte Anzahl von E-Bike, E-Scooter/Roller, Lastenräder etc. – Stellplätzen inklusive der Ladeinfrastruktur bereitstellen. Dieses Angebot wird zu gegebener Zeit eng mit der Stadt abgestimmt.

## **TEIL IV - SICHERHEITEN**

### **§ 23 Immissionsduldungsverpflichtung und Grunddienstbarkeit**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in den Grundbüchern der von dem Bebauungsplanentwurf Nr. 567 „Parkstadt Engelhalde“ 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 die Vorhabenträgerin, andere Nutzer, insbesondere Mieter, in gleicher Weise zu verpflichten.
- (3) Die Kosten der Dienstbarkeitsbestellung trägt die Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle Erklärungen und abzugeben und alle Handlungen vorzunehmen, die zur Bestellung der vorgenannten Dienstbarkeit erforderlich sind. Die Stadt wird entsprechend mitwirken.

### **§ 23a Festsetzungseinschränkung/Baubeschränkung und Grunddienstbarkeit**

- (1) Der Bebauungsplan sieht für das Sondergebiet SO1 eine Geschossigkeit von maximal IV bzw. V vor. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mit Wirkung gegen sich und ihre Rechtsnachfolger, so in diesem Gebiet auch Wohnnutzung realisiert werden sollte, das Gebiet nur mit Bauwerken zu bebauen, die ausgenommen des Erdgeschosses eine maximale Gebäudebreite von 14 m sowie eine Abstufung der Geschossigkeit auf der Westseite bis zu II Geschossen einhalten.



- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Sicherung dieser Verpflichtung eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit des bezeichneten Inhalts zu Gunsten der Stadt in den Grundbüchern der von der Festsetzung des Gebiets SO1 betroffenen Grundstücke eintragen zu lassen.

#### **§ 24 Dienstbarkeiten/Reallast für Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie Entwässerung**

(entfällt)

#### **§ 25 Wege und Dienstbarkeiten**

- (1) Auf dem Vorhabengrundstück werden von der Vorhabenträgerin sowohl öffentliche als auch private Verkehrsflächen hergestellt. Darunter befinden sich unter anderem mehrere mit „GR, FR, LR“ gekennzeichnete private Verkehrsflächen.
- (2) Die Vorhabenträgerin räumt hieran der Stadt ein umfassende Geh- und Radfahrrecht, den Anliegern, den Ver- und Entsorgungsträgern und zugunsten von Einsatz- und Rettungsfahrzeugen überdies ein Fahr- und Leitungsrecht ein und bestellt hierfür formwirksam eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten des betreffenden Flurstücks.

#### **§ 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 bestimmt die Stadt Kempten (Allgäu) nach billigem Ermessen.

## § 26 Sicherheitsleistungen, Vertragsstrafen

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

- (1.1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung der durch sie übernommenen Leistungen eine Sicherheit in Höhe von € 2.550.000 (in Worten: Zweimillionenfünfhundertfünzigtausend Euro) beizubringen.

Die Stadt gibt die Sicherheit nach Aufforderung durch die Vorhabenträgerin frei, wenn diese 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 der Vorhabenträgerin in Teilen oder ganz abzunehmen; eine Teilabnahme oder Abnahme muss in jedem Fall gesondert und förmlich erfolgen. Die Freigabe erfolgt höchstens bis zu einem Betrag von 95 % der Sicherheit.

Die Vertragserfüllungssicherheit (-bürgschaft) dient der Absicherung der vertragsgemäßen Durchführung und Herstellung der von der Vorhabenträgerin übernommenen Erschließungsleistungen gemäß § 4 des Vertrags. Sie ist der Vorhabenträgerin nach Abnahme ihrer Leistung und Zug-um-Zug gegen Übergabe der Bürgschaft von der Vorhabenträgerin an die Stadt für Rechte bei Mängeln (Gewährleistungsbürgschaft) zurückzugeben.

- (1.2) Die Vorhabenträgerin stellt der Stadt zudem bei der Abnahme ihrer Leistungen eine Gewährleistungssicherheit in Höhe von 5 % der vorstehend in Absatz 1.1 genannten Sicherheit für die Dauer der Gewährleistung.
- (1.3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Vorhabenträgerin die von ihr 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 ihr unterzeichneten Ausfertigungen dieses Vertrages erbringt. Die Haftung der Bürgin darf nicht vor dem Ende der Erfüllungs- und Gewährleistungszeit der Ansprüche der Stadt enden oder verjähren.
- (1.4) Insbesondere im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt namentlich berechtigt, zur Fertigstellung von nicht erbrachten oder mangelhaften Leistungen die jeweiligen Sicherheiten zu verwerten und/oder noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Sicherheit direkt zu befriedigen.
- (1.5) Die Stadt stundet die Vertragserfüllungssicherheit bzw. die Gewährleistungssicherheit unentgeltlich und auflösend bedingt durch eine Weitergabe der vertraglichen Verpflichtungen an einen Rechtsnachfolger durch die Vorhabenträgerin (§ 28) oder eine Änderung der Beteiligungsverhältnisse der Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH gegenüber dem Stand 31.12.2021 zum Nachteil des KKV (53,12 %) und/oder des AÜW (34,49 %). Keiner Weitergabe i. S. d. vorgenannten Abreden liegt dann vor, wenn die Übertragung des Grundstücks – gleich auf welchem Wege – an einem mit der Vorhabenträgerin verbundene Gesellschaft (Tochter) erfolgt.

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

Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie schuldhaft die in § 8 Absatz 2 übernommenen Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß erfüllt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von € 10.000,00.

(3) Zu Teil II, § 9 Baudurchführung

Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie 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, § 15 Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze

Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie schuldhaft die in § 15 übernommenen Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß erfüllt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von € 100.000,00.

(5) Zu Teil III, § 16 Energiekonzept und Umweltbelange

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

(6) Zu Teil III, § 17 Maßnahmen für den Naturschutz

Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie schuldhaft die in § 17 Absatz 2 übernommenen Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß erfüllt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von € 10.000,00.

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

Die Vorhabenträgerin hat für jeden Baum, der nach § 18 zu schützen ist und von ihr 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.

Bei schuldhaftem Verstoß gegen die Anzeigepflicht nach § 18 Absatz 2 hat die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe i.H.v. 10.000,00 Euro (in Worten: zehntausend Euro) an die Stadt zu zahlen. Der Vorhabenträgerin obliegt die Beweislast für etwaiges Nichtvertretenmüssen.

(8) Gemeinsame generelle Regelungen

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

(8.2) Die (jeweilige) Vertragsstrafe wird nicht verwirklicht, wenn die Vorhabenträgerin das Nichteinhalten nicht zu vertreten hat, wobei leichte Fahrlässigkeit ausreicht. Nicht von der Vorhabenträgerin zu vertreten sind insbesondere alle Fälle höherer Gewalt, fehlende Bestandskraft der Baugenehmigung, Nichteinhaltung von vereinbarten Ausführungsfristen durch beauftragte Unternehmer, es sei denn die Nichteinhaltung beruht auf einem von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Grund und damit vergleichbare Fälle. Höhere Gewalt liegt vor bei unvorhersehbaren Ereignissen oder

solchen, die außerhalb des Einflussvermögens der Vorhabenträgerin liegen (beispielsweise Krieg, Streik, Naturkatastrophen, Seuchen einschließlich Epidemien und Pandemien – jeweils, soweit sie nicht kalkulierbar sind) und deren Auswirkungen auf die Vertragserfüllung durch die Vorhabenträgerin trotz zumutbarer Bemühungen nicht verhindert werden können.

## **TEIL V - SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 27 Planungsfreiheit und Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Grundbesitz der Vorhabenträgerin durchzuführen und/oder insbesondere mit einem bestimmten Ergebnis als Satzung eines Bebauungsplans abzuschließen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Stadt 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 aufgrund ihrer Planungshoheit vorgebracht werden.

- (2) Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese 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. 567 für unwirksam oder nichtig erklärt werden sollte, sind Ansprüche auf Schadensersatz oder Entschädigung – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

- (3) Die Vorhabenträgerin erkennt die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebenden Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach § 40 bis 44 BauGB.

### **§ 28 Rechtsnachfolger, Haftungsübernahme**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen schuldrechtlichen Pflichten und Bindungen ihrem 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 30.06.2025 kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das in der Präambel genannte Baugebiet vorliegen, ist die Vorhabenträgerin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag jederzeit kündigen, wenn die Vorhabenträgerin ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Die Stadt hat der Vorhabenträgerin eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung zu setzen und zu erklären, dass nach Ablauf dieser Frist der Vertrag gekündigt wird. Die Kündigung des Vertrages kann auch auf einen in sich abgeschlossenen Teil der vertraglichen Leistungen beschränkt werden. Nach der Kündigung ist die Stadt berechtigt, den noch nicht vollendeten Teil der Leistungen zu Lasten der Vorhabenträgerin 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 Partei und sonstige über 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) Die Vorhabenträgerin 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 die Vorhabenträgerin.

### **§ 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 Bay VwVfG bleibt unberührt.

- (3) Die Vorhabenträgerin 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 Gerichtsstand für Ansprüche aus diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag der Sitz des Bayerischen Verwaltungsgerichts Augsburg in Augsburg.

### § 34 Notarielle Beurkundung

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

Kempten, den

Kempten, den

---

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

---

**Sozialbau Kempten GmbH,**  
vertreten durch den Geschäftsführer  
Herrn Herbert Singer

### Anlagen:

Wie in § 2 geregelt