DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

ZUM

**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
Nr. 705-2
„Fenepark“**

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 705 „Ursulasried-Süd“

im Bereich zwischen Dieselstraße, Ursulasrieder Straße und Bahnlinie

zwischen der

Stadt Kempten (Allgäu),

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

– im Folgenden **„Stadt“** genannt –

und der

Fenepark GmbH & Co. KG [HRA 10814 AG Kempten (Allgäu)]

d.v.d.d. Fenepark Verwaltungs- GmbH [HRB 15144 AG Kempten (Allgäu)]

g.v.d.d. Geschäftsführer Hannes Feneberg und Christof Feneberg

Ursulasrieder Str. 2, 87437 Kempten

im Folgenden **„Vorhabenträgerin“** genannt –

über das Projekt „Fenepark“ [Flurstücke 4230/7 und 4228/1 (Teilbereich),
Gemarkung Kempten (Allgäu)].

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL

TEIL I – VORHABEN

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

TEIL II – ERSCHLIESSUNG

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

TEIL III – BAUAUSFÜHRUNG

- § 13 Bauausführung
- § 14 *Energiekonzept - entfällt*
- § 15 *Spielplatz - entfällt*
- § 16 Schutzmaßnahmen (u.a. Lärm-, Arten-, Natur- und Baumschutz; Altlasten) einschließlich Neu- und Ersatzpflanzungen samt Pflege

TEIL IV – SICHERHEITEN

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

TEIL V – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

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

PRÄAMBEL

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des auf der Gemarkung Kempten (Allgäu) gelegenen Flurstücks 4230/7, während das auf gleicher Gemarkung angrenzende Flurstück 4228/1 im Eigentum der Feneberg Lebensmittel GmbH [HRB 406 AG Kempten] steht; beide Flurstücke sind im Folgenden auch „Grundstück“ genannt. Dieses ist innerhalb des Ortsteils Ursulasried und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 705 „Ursulasried-Süd“ belegen und derzeit mit einer Tankstelle sowie dem Fenepark- Einkaufszentrum bebaut. Die verkehrliche Erschließung und die Feuerwehrezufahrt sind gesichert.

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 02.06.2022 auf Antrag der Vorhabenträgerin beschlossen, für das Vertragsgebiet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 705-2 „Fenepark“ nach § 13a BauGB aufzustellen. Damit soll ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 04.05.2023 den Entwurf zur 2. Änderung zum Bebauungsplan Ursulasried-Süd, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fenepark“, gemäß Plan des Stadtplanungsamts vom 27.04.2023 einschließlich der textlichen Festsetzungen gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen [Billigungs- und Auslegungsbeschluss].

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mit diesem Vertrag, die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten Maßnahmen und Vorhaben [ohne das Mitarbeiterparkhaus, siehe § 1 (4) dieses Vertrags] auf eigene Kosten durchzuführen.

TEIL I - VORHABEN

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Änderung der Art der Nutzung bzw. der zulässigen Sortimentsbereiche des Einkaufszentrums „Fenepark“ [Gewerbegebiet Ursulasried, Ursulasrieder Str. 6, 87437 Kempten], die Anlage von Retentionsraum auf den Gebäudedach- und Parkplatzflächen des Flurstücks 4230/7 sowie die Vornahme von Ersatz- und Neupflanzungen (Vorhaben „Fenepark“).
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst alle Grundstücke insoweit, als sie innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 705-2 „Fenepark“ in der Fassung vom 19.10.2023 (**Anlage 1**) liegen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben im Vertragsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrages sowie der dazugehörigen Anlagen und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fenepark“ auf eigene Kosten und zu den vereinbarten Terminen durchzuführen. Die Durchführung umfasst die Planung und vollständige mangelfreie Umsetzung und Herstellung des gesamten Vorhabens und Vertragsgegenstands.

- (4) Die Parteien stellen klar und sind sich einig, dass das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte bzw. dargestellte Mitarbeiterparkhaus **nicht** Gegenstand dieses Vertrages ist. Insoweit wird von § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht. Den Parteien ist bewusst, dass damit das Baurecht für dieses Mitarbeiterparkhaus mit Abschluss dieses Vertrages und dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht entsteht und nur dann und insoweit entstehen würde, wenn und soweit dies in einem Nachtrag zu diesem Vertrag zwischen den Parteien neu vereinbart werden wird. Ob bzw. in welcher Form dies geschieht, entscheidet der zum betreffenden Zeitpunkt amtierende Stadtrat und kann daher zum heutigen Zeitpunkt nicht prognostiziert werden.

§ 2 Grundlagen des Vertrages

Grundlagen dieses Vertrages sind

- (1) **Anlage 1:** Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (im Folgenden: VBP) Nr. 705-2 „Fenepark“ mit Stand vom 19.10.2023, bestehend aus den folgenden Unterlagen:
- (1.1) Planzeichnung mit Verfahrensvermerken vom 19.10.2023,
 - (1.2) Planzeichenerklärung vom 19.10.2023,
 - (1.3) Verfahrensvermerke vom/Stand 19.10.2023,
 - (1.4) Textliche Festsetzungen Teile I & II vom 19.10.2023 und Begründung vom 19.10.2023
 - (1.5) Relevanzuntersuchung Artenschutz, Lars Consult, vom 04.07.2022
 - (1.6) Auswirkungsanalyse Einzelhandel, vom 13.08.2021 und Verlagerungsanalyse vom 15.11.2022, CIMA Beratung + Management GmbH
 - (1.7) Verkehrstechnische Untersuchung vom 12.09.2022, MODUS Consult Ulm GmbH
 - (1.8) Lageplan „kurzfristige Retentionsmaßnahme (Dach)“ [Plan Nr. 63036-01 der Wasser-Müller Ingenieurbüro GmbH v. 04.09.2023, Vorhaben „Entwässerung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Fenepark'“ zur Retentionsfläche Gebäudedach nebst Berechnung
 - (1.9) Lageplan „langfristige Retentionsmaßnahme (Parkplatz)“ [Plan Nr. 63037-01 der Wasser-Müller Ingenieurbüro GmbH v. 04.09.2023, Vorhaben „Entwässerung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Fenepark'“ zur Retentionsfläche Parkplatz nebst Berechnung und Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Wassermüller
- (2) **Anlage 2:** Vorhaben- und Erschließungsplan (im Folgenden: VEP) vom 19.10.2023, bestehend aus
- (2.1) Lageplan mit Schnitt Mitarbeiterparkhaus [Auf die Festsetzung gemäß §§ 12 Abs. 3a, 9 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen: das Mitarbeiterparkhaus ist nicht Vertragsgegenstand]

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

(3.1) Sortimente aller Mieter mit Verkaufsflächen (ohne Mieternamen), Stand Juni 2023

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

§ 3 Beschreibung des Bauvorhabens

(1) Gegenstand des Bauvorhabens auf dem Flurstück 4230/7 ist die Sortimentsänderung im bestehenden Hauptgebäude zur Umstrukturierung und Modernisierung des „Feneparks“. Die Verkaufsflächen werden nun sortimentsbezogen festgesetzt. Die größten Änderungen sind dabei der Entfall des Baumarktes, die Schaffung von Verkaufsfläche für Lebensmittel (Verlagerung mit Erweiterung [Discounter]) und Drogerie, die Erhöhung der Verkaufsfläche für Textilwaren (Bekleidung incl. Wäsche) und Schuhe sowie die Ermöglichung von Verkaufsflächen für Spielwaren. Außerdem ist die Anlage von Retentionsraum und -flächen auf den Gebäudedach- und Parkplatzflächen des Flurstücks 4230/7 sowie die Neupflanzung von 11 Bäumen Gegenstand des Bauvorhabens. Schließlich gehört auf Vorschlag der Vorhabenträgerin zum Bauvorhaben die Pflanzung von 7 Bäumen als vorweggenommener Ersatz für die 7 Bäume, die im Falle der Errichtung des im VBP und VEP vorgesehenen Mitarbeiterparkhauses gefällt werden würden. Maßgebend sind dieser Vertrag samt seinen Anlagen, insbesondere die Festsetzungen, Hinweise und örtlichen Bauvorschriften im VBP (**Anlage 1**) und der VEP (**Anlage 2**). Die detaillierte Darstellung des Objektes ergibt sich aus den **Anlagen** dieses Vertrages. Das Mitarbeiterparkhaus ist nicht Gegenstand des Durchführungsvertrags.

(2) Klargestellt wird, dass maßgeblich insoweit der – etwaig vom Entwurf (**Anlage 1**) abweichende, jedoch auf Basis dieses Entwurfs – rechtsverbindlich gewordene VBP ist [der bei Zeichnung dieses Vertrages naturgemäß noch nicht in Kraft ist].

§ 4 Baubeginn und Durchführungsfrist

(1) Die Vorhabenträgerin reicht den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag hinsichtlich der Sortimentsumstellung sowie der Retentionsflächen auf dem Gebäudedach (Anlage 1.8) entsprechend der Bauvorlagenverordnung und den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung spätestens **6 (sechs) Monate** nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt ein.

Weiter reicht die Vorhabenträgerin den vollständigen und genehmigungsfähigen Einleitungsantrag zur Einleitung von Regenwasser über den Kanal des KKV-Kemptner Kommunalunternehmen AöR [HRA 4297; im Folgenden: KKV] in den Holzbach spätestens **6 (sechs) Monate** nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beim KKV und der Stadt Kempten (Allgäu) ein.

Schließlich reicht die Vorhabenträgerin spätestens **3 (drei) Monate** nach Vorliegen der wasserrechtlichen Genehmigung den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag hinsichtlich der Retentionsflächen auf dem Parkplatz (Anlage 1.9.) entsprechend der Bauvorlagenverordnung und den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung bei der Stadt ein.

Soweit ein Genehmigungsverfahren in Betracht kommt und die Vorhabenträgerin davon Gebrauch machen möchte, sind die genannten Unterlagen für das jeweilige Verfahren binnen der insoweit vorgenannten Frist einzureichen.

Die Vorhabenträgerin stellt der Stadt Mehrfertigungen von Plänen bzw. Sonderpläne, die für die Beurteilung des Vorhabens in den städtischen Gremien erforderlich sind, unentgeltlich zur Verfügung.

(1a) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass eine Baugenehmigung nur erteilt werden kann, wenn das Vorhaben erschlossen ist, §§ 29 ff BauGB, Art. 4 BayBO.

(2) Die Vorhabenträgerin beginnt spätestens **6 (sechs) Monate** nach Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung mit den Baumaßnahmen für die Sortimentsumstellung sowie mit dem Bau der Retentionsräume und -flächen auf dem Gebäudedach (Anlage 1.8).

Sie ist verpflichtet, ihre Möglichkeiten zur Erlangung der Bestandskraft der Baugenehmigung vollständig und ohne Verzug auszuschöpfen.

(2.1) Sollte ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden (Art. 58 BayBO), beginnt die Frist nach Absatz 2 mit Eingang des Schreibens der Stadt, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird.

(2.2) Kommt es hingegen zu einer Genehmigungsfiktion nach Art. 68 Abs. 2 BayBO, tritt hinsichtlich des Fristbeginns nach Absatz 2 die Fiktion an die Stelle der Baugenehmigung.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,

- die Retentionsräume und -flächen auf dem Gebäudedach (Anlage 1.8) innerhalb von **2 (zwei) Jahren, und**
- die Sortimentsumstellung sowie die Ersatz- und Neupflanzungen [Anwuchs- und Fertigstellungspflege gemäß § 16 Abs. (2)] innerhalb von **3 (drei) Jahren**

nach Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung fertigzustellen. Sollte die Fertigstellung bezüglich der Sortimentsumstellung aus wichtigem Grund (z. B. wegen fehlender oder verspäteter Eigenleistungen von Mietern) nicht abgeschlossen sein, kann die Frist auf rechtzeitig vor Fristablauf gestellten Antrag um angemessene Zeit, maximal um 1 Jahr verlängert werden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, das gesamte Vorhaben im Übrigen, also insbesondere die Retentionsflächen auf dem Parkplatz (Anlage 1.9) innerhalb von **2 (zwei) Jahren** nach Vorliegen der Bestandskraft einer

Baugenehmigung und der wasserrechtlichen Genehmigung fertigzustellen, **frühestens jedoch 9 (neun) Monate** nach Ablauf der Fertigstellungsfrist für die Sortimentsumstellung und ausgenommen der Abschluss der Entwicklungspflege nach § 16 Abs. (2) dieses Vertrags.

Klargestellt wird, dass die Vorhabenträgerin das gesamte Vorhaben oder Teile davon auch früher fertigstellen darf.

- (3.1) Die Absätze 2.1 und 2.2 gelten entsprechend.
- (3.2) Das Vorhaben bzw. die vorgenannten Vorhabenteile sind fertiggestellt, wenn der gesamte bzw. der betreffende vorgenannte Teil des Vertragsgegenstands vollständig und – zumindest bautechnisch und baurechtlich, im Übrigen nach den Vorgaben dieses Vertrages und seinen Anlagen – mangelfrei hergestellt und umgesetzt ist, und alle notwendigen Anzeigen und Bescheinigungen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt vorliegen (insb. auch die Nachweise zu Standsicherheit und Brandschutz). Auf die einschlägigen Bestimmungen – u.a. der Bayerischen Bauordnung – wird Bezug genommen.
- (4) Die in den Absätzen 2 und 3 vereinbarten Fristen für Baubeginn und Fertigstellung gelten insofern als verlängert, als die Vorhabenträgerin aus von ihr nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung verhindert ist. Die Vorhabenträgerin ist für eine tatsächliche Verzögerung in der Beweispflicht; sie hat die konkrete Dauer der Behinderung und ihr Nichtverschulden unverzüglich nachzuweisen.
- (5) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den VBP aufheben kann, wenn der VEP nicht innerhalb der in den Absätzen 2 und 3 vereinbarten oder innerhalb der nach Absatz 4 verlängerten Fristen durchgeführt wird. Die Vorhabenträgerin kann in diesem Fall keine Ansprüche auf Grund der Aufhebung gegen die Stadt geltend machen.
- (6) Zur Absicherung der Bauantragstellung, des Baubeginns und der Durchführungsfrist vereinbaren die Parteien Vertragsstrafen gemäß § 18 Abs. (1) dieses Vertrags.

TEIL II – ERSCHLIESSUNG

§ 5 Herstellung der Erschließungsanlagen bis

§ 12 Benutzung öffentlicher Verkehrsflächen

Vertragliche Regelungen hierzu werden nicht getroffen.

§ 12a Öffentlichkeitsarbeit

- (1) Aufgrund von eventuellen Erschließungsarbeiten auftretende Änderungen der Verkehrsführungen sowie Einschränkungen oder Sperrungen der Zufahrten und/oder Zuwegungen werden seitens der Stadt im Rahmen von Pressemitteilungen veröffentlicht, so im Einzelfall zwischen den Parteien nichts anderes vereinbart wird.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf Aufforderung der Stadt dieser die hierfür notwendigen, aus ihrer Sphäre stammenden Informationen zur Verfügung zu stellen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei aufgrund von Erschließungsarbeiten auftretenden Änderungen der Verkehrsführungen sowie vorgesehenen Einschränkungen oder Sperrungen der Zufahrten und/oder Zuwegungen auf Aufforderung der Stadt entsprechende Anliegerinformationen vor Ort (Flyer, Wurfzettel etc.) entweder selbst oder durch die beauftragte Baufirma vorzunehmen.
- (3) Die Stadt behält sich, so erforderlich, zusätzlich die Durchführung entsprechender Bürgerinformationsveranstaltungen vor.

TEIL III – BAUAUSFÜHRUNG

§ 13 Bauausführung

- (1) Die Retentionsräume und -flächen werden entsprechend den Plan- und Textfestsetzungen des VEP und des VBP und den Vereinbarungen dieses Vertrags, insbesondere nach den Anlagen 1.8 und 1.9 planerisch zur Baugenehmigungsreife entwickelt und nach den gesetzlichen Vorgaben (u.a. der BayBO), den erteilten Genehmigungen und den jeweils gültigen anerkannten Regeln der Technik errichtet und betrieben.
- (2) Die Sortimentsänderung wird durch einen inneren Umbau im Hauptgebäude realisiert. Die maximalen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen sind den Textfestsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen. Auf Anlage (3.1) wird Bezug genommen.

§ 14 Energiekonzept und

§ 15 Spielplatz

Vertragliche Regelungen hierzu werden nicht getroffen.

§ 16 Schutzmaßnahmen (u.a. Lärm-, Arten-, Natur- und Baumschutz; Altlasten) einschließlich Neu- und Ersatzpflanzungen samt Pflege

- (1) Die vorweggenommenen Ersatzpflanzungen (7 Bäume der Wuchsklasse I) sowie die Neupflanzungen (4 Bäume der Wuchsklasse I und 7 Bäume der Wuchsklasse II) sind von der Vorhabenträgerin entsprechend dem als **Anlage 2** beigefügten VEP des Architekturbüros mh Architekten vom 19.10.2023 spätestens bis zum Ablauf der Frist des § 4 Absatz 3 durch ein Fachunternehmen pflanzen zu lassen oder bei ausreichender Fachkunde selbst zu pflanzen.

- (2) Die Vorhabenträgerin schuldet neben dem jeweiligen Anwuchserfolg auch für jede vorweggenommene Ersatzpflanzung und jede Neupflanzung die fachmännische Fertigstellungspflege für die Dauer von einem Jahr ab Pflanzung sowie im Anschluss daran die fachmännische Entwicklungspflege für weitere vier Jahre. Soweit die Vorhabenträgerin nicht selbst fachkundig ist, hat sie ein entsprechendes Fachunternehmen mit den Ersatz- und Neupflanzungen samt Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu beauftragen. Auf die DIN 18916 und 18919 wird ausdrücklich Bezug genommen. 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. Zur Absicherung der ordnungsgemäßen Anwuchs- und Fertigstellungspflege vereinbaren die Parteien die in § 18 Abs. (3) Nr. (3.5) geregelte Vertragsstrafe sowie unter Einbeziehung der Entwicklungspflege eine Sicherheit gemäß § 18 Abs. (3) Nr. (3.1).

Alle Ersatz- und Neupflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

TEIL IV – SICHERHEITEN

§ 17 Dingliche Sicherungen, Dienstbarkeiten

Vereinbarungen zu dinglichen Sicherungen / Dienstbarkeiten sind vorliegend nicht notwendig.

§ 18 Sicherheitsleistungen, Vertragsstrafen

- (1) Zu Teil I, § 4 Baubeginn und Durchführungsfrist
- (1.1) Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie die in § 4 Abs. (1) genannten Fristen nicht vertragsgemäß erfüllt, für jeden Fall der Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von **€ 20.000,00**.
- (1.2) Hinsichtlich der Frist nach § 4 Abs. (2) wird keine Vertragsstrafe vereinbart.
- (1.3) Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie die in § 4 Abs. (3) genannten Fristen nicht vertragsgemäß erfüllt, für jeden Fall der Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von **€ 20.000,00**.
- (1.4) Die Absätze (1.1) bis (1.3) gelten entsprechend für von der Stadt gesetzte Nachfristen.
- (2) Zu Teil II. (entfällt)
- (3) Zu Teil I und Teil III, Bauausführung und Durchführung des VBP, VEP und dieses Vertrags

- (3.1) Die Vorhabenträgerin leistet der Stadt zur Sicherung der vertragsmäßigen Erfüllung aller durch sie übernommenen Leistungen eine Sicherheit in Höhe von € **370.000,00** (in Worten: EURO Dreihundertsiebzigttausend). Dieser Betrag setzt sich zusammen aus € 50.000,00 (in Worten: EURO Fünzigtausend) Sicherheit für die Retentionsräume und -flächen auf dem Gebäudedach (Anlage 1.8) und € 300.000,00 (in Worten: EURO Dreihunderttausend) Sicherheit für die Retentionsräume und -flächen auf dem Parkplatz (Anlage 1.9) sowie € 20.000,00 (in Worten: EURO Zwanzigttausend) Sicherheit für die Ersatz- und Neupflanzungen (Anwuchserfolg samt Fertigstellungs- und Entwicklungspflege).

Die Stadt gibt die Sicherheit nach Aufforderung durch die Vorhabenträgerin frei, wenn diese eine entsprechende mangelfreie Herstellung der (jeweiligen) Retentionsräume und -flächen, der vorweggenommenen Ersatzpflanzungen und Neupflanzungen sowie die Beauftragung eines Fachunternehmens mit oder die eigene ausreichende Fachkunde zu der jeweiligen Pflege [Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege] nach § 16 Abs. (2) dieses Vertrages durch aussagekräftige Belege nachweist und es sich um in sich geschlossene Teile der Gesamtleistung handelt. Mit der Freigabe der Sicherheit erklärt die Stadt nicht, die (Teil-)Leistung der Vorhabenträgerin in Teilen oder ganz abzunehmen; eine eventuell vorzunehmende Teilabnahme oder Abnahme muss in jedem Fall gesondert und förmlich erfolgen. Die Freigabe erfolgt höchstens bis zu einem Betrag von 95 % der Sicherheit. Die restlichen 5 % der Sicherheit sind bezüglich der Retentionsflächen 3 Monate nach ordnungsgemäßer mangelfreier Herstellung und bezüglich der Pflanzungen erst nach Ende der ordnungsgemäß erbrachten Entwicklungspflege zurück zu gewähren.

Die Vertragserfüllungsbürgschaft dient vom allem der Absicherung der vertragsgemäßen Herstellung der Retentionsräume und -flächen auf den Gebäudedach- und Parkplatzflächen des Flurstücks 4230/7 sowie der Ersatz- und Neupflanzungen. Sie ist der Vorhabenträgerin gegen Nachweis der mangelfreien Herstellung (z.B. Vorlage des Abnahmeprotokolls des beauftragten Bauunternehmens) des Gesamtvorhabens im Sinne dieses Vertrags zurückzugeben.

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

Die Haftung der Bürgin darf nicht vor der Erfüllung sämtlicher Ansprüche der Stadt aus diesem Vertrag enden oder verjähren.

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

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

(3.5) Anwuchspflege, neuerliche Ersatzpflanzung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für den Fall der nicht vertragsgemäßen Erfüllung der in § 16 Abs. (2) übernommenen Verpflichtung für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von **€ 10.000,00** (i. W. Zehntausend) pro Baum an die Stadt zu leisten.

(4) Gemeinsame generelle Regelungen

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

(4.2) Die (jeweilige) Vertragsstrafe wird jedoch nicht verwirkt, wenn die Vorhabenträgerin das Nichteinhalten nicht zu vertreten hat, wobei die Vorhabenträgerin auch leichte Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Nicht von der Vorhabenträgerin zu vertreten sind insbesondere alle Fälle höherer Gewalt, fehlende Bestandskraft der Baugenehmigung, Nichteinhaltung von vereinbarten Ausführungsfristen durch beauftragte Unternehmer, es sei denn die Nichteinhaltung beruht auf einem von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Grund (z.B. Organisationverschulden), 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.

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

TEIL V – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19 Wirksamwerden des Vertrages, Planungsfreiheit und Haftungsausschluss

- (1) Dieser Durchführungsvertrag wird erst dann wirksam und rechtsverbindlich, wenn
- der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) diesem Durchführungsvertrag samt seinen Anlagen zugestimmt hat,
 - der Oberbürgermeister der Stadt Kempten (Allgäu) oder dessen gesetz- und satzungsgemäßer Vertreter in Folge dessen den Vertrag gegengezeichnet und damit das Angebot der Vorhabenträgerin angenommen hat,

- der Durchführungsvertrag für den Fall, dass er beurkundungsbedürftig ist, wirksam notariell beurkundet ist (z.B. durch die Stadt erklärte notarielle Annahme eines notariellen Angebots des Vorhabenträgers) oder ein eventueller diesbezüglicher Formmangel geheilt ist (z.B. durch Auflassung und Eintragung), und
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Der Zugang des vom Oberbürgermeister der Stadt Kempten (Allgäu) gegengezeichneten Vertrages ist keine Wirksamkeitsvoraussetzung dieses Vertrages, insofern verzichtet die Vorhabenträgerin gemäß § 151 S. 1 Alt. 2 BGB ausdrücklich auf den Zugang.

- (2) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung einer Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung getätigt hat oder tätigt, wird ausdrücklich – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass die bekannt gemachte Satzung für unwirksam oder nichtig erklärt werden sollte.
- (3) Ferner geht die Stadt in diesem Vertrag keinerlei Verpflichtung ein, die sie an einer unvoreingenommenen und einem späteren Vorbringen offenen Abwägung hindern kann. Das gilt auch für den Fall, dass abwägungsrelevante Belange erst nach Abschluss des Durchführungsvertrags vorgebracht werden.

§ 20 Wechsel der Vorhabenträgerschaft

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

§ 21 Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht bis zum 31.03.2024 in Kraft tritt.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist auch zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn die erste von ihr beantragte Baugenehmigung – gleich ob für das gesamte Vorhaben oder einen Teil davon – nicht innerhalb von 12 Monaten nach Vorlage vollständiger und genehmigungsfähiger Unterlagen erteilt wird und keine Fiktion nach Art. 68 Abs. 2 BayBO eingetreten ist und auch kein Genehmigungsverfahren stattgefunden hat. Für weitere oder spätere Bauanträge und für Tekturbauanträge besteht kein Rücktrittsrecht (mehr).

§ 22 Kündigung, Aufhebung der Satzung, Vertragsfristen

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

§ 23 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Bestimmung.

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

Anlagen:

Wie in § 2 geregelt

Unterschriften

Für die Vorhabenträgerin

Kempten, den _____

Christof Feneberg
Geschäftsführer*

Hannes Feneberg
Geschäftsführer*

Für die Stadt Kempten (Allgäu)

Kempten, den _____

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister

* je einzelvertretungsberechtigt, so dass die Unterschrift eines Geschäftsführers genügt