



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 16.05.2024

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Maximilian Bodenmüller, Leiter Amt 60
Vorlagennummer: 2024/60/787

TOP 4

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 274 „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“, im Bereich südlich der Fachhochschule, östlich der Immenstädter Straße und nördlich Haslacher Berg Beschluss

Sachverhalt:

A) Inhalte des Durchführungsvertrags

Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des in § 12 BauGB normierten Instrumentariums und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit zwingend erforderlich. Daher wurde im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ im Bereich östlich der Immenstädter Straße und nördlich der Straße Haslacher Berg von der Verwaltung ein Durchführungsvertrag erarbeitet. Nach den Vorschriften des BauGB hat sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Vertrages zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten.

Wesentlicher Inhalt des Durchführungsvertrages ist die Beschreibung des Vorhabens und die Durchführungsverpflichtung. Von Bedeutung sind weiterhin insbesondere die Regelungen des Vertrages bezüglich der Vertragsfristen, der Bauausführung, des Energiekonzeptes, des privaten Spielplatzes, der Schutzmaßnahmen (Baumpflanzungen) sowie der dinglichen Sicherheiten und Sicherheitsleistungen.

1. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung und drei Wohneinheiten nebst Tiefgarage sowie der Nebenanlagen (Abfallsammelanlage, Carports, Stellplätze) und Außenanlagen, ferner die Errichtung aller Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet sowie aller Veränderungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum. Hier ist insbesondere die Aufweitung der öffentlichen Verkehrsflächen am Haslacher Berg zu nennen.

2. Durchführungsverpflichtungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vBP einzureichen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 18 Monate nach dem Vorliegen der Bestandskraft einer Baugenehmigung mit dem jeweiligen Bau zu beginnen.

Insgesamt ist das Vorhaben innerhalb von 2 Jahren nach Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung fertigzustellen. Diese Regelungen dienen dem städtebaulichen Ziel und den gesetzlichen Vorgaben [§ 12 Abs. 1 BauGB], dass der Bau der Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung u.a. gemäß den Festsetzungen des vBP in absehbarer Zeit erfolgt.

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

3. Erschließungsanlagen

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

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

Die Vorhabenträgerin stellt dabei insbesondere auch die Aufweitung der öffentlichen Verkehrsflächen am Haslacher Berg sowie die Zufahrt zur Tiefgarage her.

4. Bauausführung – Energiekonzept

Die zu errichtenden Gebäude haben die Energiestandards des GEG 2024 einzuhalten.

Die Verwendung ökologischer und regionaler Baustoffe ist zu bevorzugen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Dachflächen der Gebäude gemäß dem Freiflächenplan mit Photovoltaik zu belegen.

Ferner verpflichtet sie sich, die im vBP vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünung bis spätestens sechs Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens umzusetzen.

5. Spielplatz

Die Herstellung des privaten Kinderspielplatzes im Sinne von Art. 7 BayBO erfolgt durch die Kostenträgerin. Diese hat den Spielplatz auszustatten, instandzuhalten, instandzusetzen und bei Zerstörung auch neu zu errichten.

6. Schutzmaßnahmen – Baumschutz

Alle vorhandenen Bäume, die im Zuge der Errichtung des Vorhabens nicht zu fällen sind, sind während der Durchführung des Vorhabens zu schützen.

Für zu fällende Bäume sind von der Vorhabenträgerin neue Bäume auf eigene Kosten zu pflanzen sowie in der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu unterhalten.

7. Dienstbarkeiten

Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich eine mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Sondergebietsfläche. An dieser räumt die Vorhabenträgerin der Stadt ein umfassendes Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ein.

8. Sicherheiten

Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung aller von der Vorhabenträgerin zu erbringenden Leistungen ist eine Sicherheit in Höhe von € 87.700,00 im Sinne einer unbefristeten selbstschuldnerischen, mit dem Verzicht auf das Recht zur Hinterlegung ausgestalteten Bürgschaft vorgesehen.

9. Sonstige Vertragsbestandteile / Schlussbestimmungen

Der Durchführungsvertrag enthält darüber hinaus die üblichen Vertragsbestimmungen bezüglich Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung, Gewährleistung, Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung, Abnahme und Übernahme, Benutzung der öffentlichen Verkehrsflächen, Öffentlichkeitsarbeit, Vertragsstrafen, Wirksamwerden des Vertrags, Wechsel der Vorhabenträgerschaft, Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin, Kündigung, Aufhebung der Satzung, Vertragsfristen und Schlussbestimmungen.

B) Beschluss zum Durchführungsvertrag und Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

Dem Abschluss des Durchführungsvertrags in der vorgestellten Fassung vom 14.05.2024 für das Projekt „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ betreffend den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 274 „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ mit der Cambo Real Estate GmbH, Kempten (Allgäu) wird zugestimmt.

Anlagen:

- Präsentation
- einseitig unterzeichneter Durchführungsvertrag