

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

ZUM

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Nr. 274
„Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“**

im Bereich östlich der Immenstädter Straße und nördlich der Straße Haslacher Berg

zwischen der

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

– im Folgenden “Stadt” genannt –

und

und der **Cambo Real Estate GmbH** [AG Kempten HRB 16290],
vertreten durch Herrn Walter Bodenmüller,
Edisonstraße 4, 87437 Kempten (Allgäu)

– im Folgenden “Vorhabenträgerin” genannt –

über das Projekt „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ [Flurstücke
2366/6, 2366/2, 2366/10 und 2366/11, Gemarkung Kempten (Allgäu)].

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL

TEIL I – VORHABEN

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

TEIL II – ERSCHLIESSUNG

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

TEIL III - BAUAUSFÜHRUNG

- § 13 Bauausführung
- § 14 Energiekonzept und Umweltbelange
- § 15 Spielplatz
- § 16 Schutzmaßnahmen / Ersatzpflanzungen / Neupflanzungen / 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 des Vorhabenträgers
- § 22 Kündigung, Aufhebung der Satzung, Vertragsfristen
- § 23 Schlussbestimmungen

Stadt Kempten (Allgäu)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 274 „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ im Bereich östlich der Immenstädter Straße und nördlich der Straße Haslacher Berg
Durchführungsvertrag

PRÄAMBEL

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Grundstücks Flurnummern 2366/2, 2366/10 und 2366/11 Gemarkung Kempten, im Folgenden auch „Grundstück“ genannt. Dieses ist als Innenbereichsfläche zu qualifizieren.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf diesem Grundstück eine Studentenwohnanlage mit einer ergänzenden Hostelnutzung in der Form eines Beherbergungsbetriebs zu errichten. In Absprache mit der Vorhabenträgerin soll für das Vorhaben deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Erschließungskosten betreffend die Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum einschließlich der Baumpflanzarbeiten in der privaten Fläche und werden vorläufig auf ca. € 87.700,00 brutto geschätzt.

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 29.06.2023 auf Antrag der Vorhabenträgerin beschlossen, für das Vertragsgebiet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 273 „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ nach § 13a BauGB aufzustellen. Damit soll Baurecht für das konkrete Vorhaben einer Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung und drei Wohneinheiten nebst Tiefgarage sowie Neben- und Außenanlagen geschaffen werden.

Am 21.12.2023 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ Nr. 274 im Bereich östlich der Immenstädter Straße und nördlich der Straße Haslacher Berg im Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) vorgestellt, gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Es ist vorgesehen, dass der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) in seiner Sitzung im Mai 2024 den Satzungsbeschluss fasst.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mit diesem Vertrag, die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten Maßnahmen und Vorhaben auf eigene Kosten durchzuführen.

TEIL I - VORHABEN

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Änderung der Art der Nutzung, die Errichtung einer Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung und drei Wohneinheiten nebst Tiefgarage sowie die Anlage von Nebenanlagen (Abfallsammelanlage, Carports, Stellplätze) und Außenanlagen.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst alle Grundstücke insoweit, als sie innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 274 „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ in der Fassung vom 14.03.2024 (**Anlage 1**) liegen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben im Vertragsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrages sowie der dazugehörigen Anlagen und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 274 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.

§ 2 Grundlagen des Vertrages

Grundlagen dieses Vertrages sind

- **Anlage 1:**
Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 274 „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ mit Stand vom 14.03.2024,
bestehend aus
 - Planzeichnung
 - Planzeichenerklärung
 - Verfahrensvermerke
 - textliche Festsetzungen
 - Begründung
sowie den folgenden Anlagen
 - ICP Bodengutachten vom 12.04.2021

und dem

Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.03.2024 bestehend aus

- Lageplan
- Grundrisse TG und EG
- Grundrisse 1. – 4. OG und 5. OG
- Ansichten

- Schnitte
- Freiflächengestaltungsplan, Dachflächenplan, Detail

- **Anlage 2:**
 - (2.1) Merkblatt „Vermessungstechnische Bestandsaufnahme“
 - (2.2) Merkblatt „Vermessungstechnische Bestandsaufnahme der städtischen Straßenbeleuchtungsanlagen“

- **Anlage 3:** Merkblatt Baumschutz auf Baustellen;

- **Anlage 4:** Lageplan der mit der Dienstbarkeit „Gehrecht“ zu belastenden Fläche

- 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 den Grundstücken Flurstück 2366/2, 2366/10 und 2366/11 ist die Errichtung einer Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung und drei Wohneinheiten nebst Tiefgarage sowie die Anlage von Nebenanlagen (Abfallsammelanlage, Carports, Stellplätze) und Außenanlagen. Maßgebend sind dieser Vertrag samt seinen Anlagen, insbesondere die Festsetzungen, Hinweise und örtlichen Bauvorschriften im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (**Anlage 1**) und der Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 1**). Die detaillierte Darstellung des Objektes ergibt sich aus den Anlagen dieses Vertrages.

- (2) Klargestellt wird, dass maßgeblich insoweit der – etwaig vom Entwurf (**Anlage 1**) abweichende, jedoch auf Basis dieses Entwurfs – rechtsverbindlich gewordene vorhabenbezogene Bebauungsplan (**Anlage 1**) 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 entsprechend der Bauvorlagenverordnung und den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung spätestens **6 (sechs) Monate** nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt ein. Soweit ein Genehmigungsverfahren in Betracht kommt und der Vorhabenträger davon Gebrauch machen möchte, sind die genannten Unterlagen für dieses Verfahren binnen genannter Frist einzureichen.

Die Vorhabenträgerin wird darüber hinaus Mehrfertigungen von Plänen bzw. Sonderpläne, die für die Beurteilung des Vorhabens in den städtischen Gremien erforderlich sind, zur Verfügung stellen.

- (2) Spätestens **18 (achtzehn) Monate** nach dem Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung wird die Vorhabenträgerin mit dem Bau beginnen. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, ihre Möglichkeiten zur Erlangung der Bestandskraft der Baugenehmigung im vorgenannten Sinne 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, das Vorhaben innerhalb von **2 (zwei) Jahren** nach Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung fertigzustellen. Die Absätze 2.1 und 2.2 gelten entsprechend.

Das Vorhaben ist fertiggestellt, wenn der gesamte Vertragsgegenstand 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 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 sein Nichtverschulden unverzüglich nachzuweisen.
- (5) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben kann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan 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 Absatz 1 dieses Vertrags.

TEIL II – ERSCHLIESSUNG

§ 5 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung bzw. den Umbau und die Änderung der in § 7 bezeichneten öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen entsprechend den Regelungen dieses Vertrages und seiner Anlagen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auch, die öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen in dem Umfang fertig zu stellen und / oder abzuändern/anzubauen, wie es sich aus den von der Stadt genehmigten bzw. zu genehmigenden Ausbauplanungen (u.a. nachfolgend §§ 7, 8) ergibt.
- (3) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel zu setzen.

Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf einer ihr vorgegebenen Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen (die in jedem Fall alle technisch notwendigen Arbeiten umfassen) auf Kosten der Vorhabenträgerin auszuführen oder ausführen zu lassen, hierfür angemessene Vorschüsse zu verlangen, gestellte Sicherheiten zu verwerten, in bestehende Verträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Schadenersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 6 Erschließungskosten

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die gesamte vertragsgemäße Erschließung einschließlich erforderlichen Grunderwerbs zuzüglich aller Nebenkosten (z. B. Vermessung, Projektierung, Bauleitung, Beurkundung, Grundbuchkosten) nach Maßgabe der in § 7 getroffenen Aufzählung und räumlichen Aufteilung. Soweit Stadt und Vorhabenträgerin Grundstücke oder Grundstücksteile tauschen, trägt die Vorhabenträgerin die entsprechenden Notarkosten zuzüglich anfallender Nebenkosten (Beispiele wie vorstehend), soweit nicht im notariellen Tauschvertrag anderweitige Kostentragung vereinbart ist. Wegen eines Zuschusses bzw. einer Übernahme eines Teils der Kosten durch die Stadt wird auf die Regelung in § 7 verwiesen.
- (2) Für die von der Vorhabenträgerin auf ihre Kosten erstmalig errichteten Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB bzw. nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt nicht erhoben.

- (3) Die Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung (WHB) und Entwässerungseinrichtung (KHB) werden zum Zeitpunkt ihrer Entstehung nach den jeweils geltenden Satzungen des Kemptener Kommunalunternehmens (KKU) von diesem erhoben.

§ 7 Art und Umfang der Erschließungsanlagen / Dokumentationen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die Erschließung des Vertragsgebiets, die Anpassung der privaten Anlagen an die innerhalb des Vertragsgebiets vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen, und die Herstellung bzw. den Umbau der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der ausgewiesenen (privaten) Stellplätze gemäß näherer Maßgabe der **Anlage 1** (VBP und VEP). Die gesamte Erschließung hat ausschließlich nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung zu erfolgen.

Die Vorhabenträgerin stellt auf eigene Kosten insbesondere auch die Aufweitung der öffentlichen Verkehrsflächen am Haslacher Berg sowie die Zufahrt zur Tiefgarage her. Zudem sind fünf private Kfz-Stellplätze entlang dem Haslacher Berg und drei private Stellplätze nördlich der Gebäude 1 - 3 (einer davon barrierefrei und überdacht) oberirdisch auf Privatgrund vorgesehen. Näheres regeln die **Anlage 1** sowie die von der Stadt zu genehmigende Ausführungsplanung.

Zudem ist sicherzustellen, dass die Sichtachsen für Ausfahrende ausreichende Sicht auf den öffentlichen Straßenverkehr gewähren. Das notwendige Sichtdreieck ist nach der im Zeitpunkt der Errichtung der Erschließungsanlage gültigen RAST (derzeit RAST 06) zu ermitteln und freizuhalten. Für eventuelle Beschilderungen notwendig werdende Bodenhülsen sind von der Vorhabenträgerin zur Verfügung zu stellen, Verkehrsschilder werden vom Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten bereitgestellt.

- (2) Die Ausführungsplanungen für die in Teil II dieses Vertrages bezeichneten Maßnahmen sind mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt rechtzeitig vorher abzustimmen.
- (3) Die von der Vorhabenträgerin herzustellende äußere Erschließung und die innere Erschließung des Gesamtgeländes haben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der Bauerrichtung zu erfolgen.
- (4) Die Vorhabenträgerin schafft die Voraussetzungen dafür, dass alle Versorgungsleitungen im Zuge des Straßen- und Wegeumbaus bzw. der Errichtung der Zufahrt verlegt werden können, soweit dies aufgrund des Vorhabens erforderlich ist. Rechtzeitig vor Baubeginn ist dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten ein Spartenplan im Maßstab 1:250 vorzulegen.
- (4.1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf eigene Kosten rechtzeitig alle Abstimmungen mit den Herstellern und Unterhaltern der Strom-, Wasser-, Abwasser-

und Fernwärmeversorgungsanlagen sowie der Telekommunikationsanlagen oder anderer vorhandener Sparten vorzunehmen.

- (4.2) Die bei der Durchführung der Erschließungsarbeiten erforderlich werdenden Verkehrsregelungen wird die Vorhabenträgerin unmittelbar und rechtzeitig zuvor beim Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt beantragen.
- (5) Vor Beginn und nach Abschluss der Erschließungsarbeiten ist von der Vorhabenträgerin eigenständig eine Zustandsdokumentation einschließlich Beschreibung und Fotoanlage an den bestehenden bzw. hergestellten Erschließungsanlagen im Sinne dieses Vertrages, insbesondere für den Haslacher Berg durchzuführen. Hierzu hat die Vorhabenträgerin jeweils eine Zustandserfassung und -bewertung durchzuführen. Alle ihr entstehenden Kosten für diese Maßnahmen behält die Vorhabenträgerin auf sich.
- (5.1) 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 zudem auf den unmittelbaren Zufahrtbereich zum Baugebiet zu richten. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren, mit Bildern festzuhalten (Fotodokumentation) und unverzüglich unaufgefordert dem Amt für Tiefbau und Verkehr vorzulegen.
- (5.2) Nach Abschluss der vertraglich vereinbarten Erschließungsarbeiten ist der Zustand der dann bestehenden, nach diesem Vertrag hergestellten Erschließungsanlagen, insbesondere für den Haslacher Berg durch die Vorhabenträgerin erneut zu bewerten und der Ersterfassung gegenüber zu stellen. Dieser Termin ist ebenfalls von der Vorhabenträgerin eigenständig zu veranlassen; das Ergebnis ist wiederum unverzüglich und unaufgefordert dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt vorzulegen.
- (5.3) 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 zu beseitigen. Bei Meinungsverschiedenheiten wird auf Kosten der Vorhabenträgerin ein unabhängiges Sachverständigengutachten zur Zuordnung der Schäden in Auftrag gegeben werden. Ergibt das Gutachten, dass die Vorhabenträgerin keine Schäden verursacht hat, oder dass Schäden ihr nicht zugerechnet werden können, ohne dass die Ursache der nicht möglichen Zurechnung von der Vorhabenträgerin unterlassene Maßnahmen im Sinne dieses Absatzes 5 sind, kann die Vorhabenträgerin maximal die Hälfte der Kosten erstattet verlangen.
- (5.4) Diese Verpflichtungen aus Absatz 5 werden über die in § 18 Absatz 2 vereinbarte Vertragsstrafe abgesichert.
- (6) Die Stadt hat das Recht, die Erschließungsarbeiten und Zustandsdokumentationen der Vorhabenträgerin laufend zu überwachen. Die Vorhabenträgerin wird der Stadt jederzeit Auskunft erteilen und erforderlichenfalls deren Weisungen nachkommen. Die

Stadt erhebt für ihre Überwachungstätigkeit bei Planung und Bauleitung keine Kosten; die Vorhabenträgerin hat keine Ansprüche auf Überwachung und aus nicht erfolgter oder nicht ordnungsgemäßer Überwachung.

§ 8 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Planungs-, Dokumentations- und Bauausführungsleistungen nach Teil II dieses Durchführungsvertrags sind an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen zu vergeben. Für Eingriffe, die den öffentlichen Grund tangieren, dürfen ohne vorherige abweichende Vereinbarung nur Fachfirmen aus der beim Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten einzusehenden/erhältlichen Konzessionsliste gewählt werden.
- (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.
- (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.
- (5) Der Beginn der Arbeiten ist der Stadt – Amt für Tiefbau und Verkehr – mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen. 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.

§ 9 Gewährleistung

- (1) Alle Erschließungsmaßnahmen und –anlagen einschließlich aller Maßnahmen zur Freiflächengestaltung müssen grundsätzlich in Qualität und Ausstattung den zur Zeit der Bauausführung gültigen Standards und den Regeln der Technik entsprechen (z.B. nach EAE, RSTO, ZTV-E, ZTV-T, ZTV-Asphalt, ZTV-EW usw. in der jeweils neuesten Fassung).
- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt für Erd-, Böschungs-, Kanal-, Entwässerungs- und Betonarbeiten auf die Dauer von 5 Jahren, für Trag- und Deckschichten einschließlich Pflasterarbeiten auf die Dauer von 4 Jahren die Gewähr, dass die Bauwerke den einschlägigen technischen Richtlinien entsprechen und keine Schäden aufweisen (BGB und analog VOB/B § 13 i. V. m. den „Zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien im Straßenbau“). Die Gewährleistung für Gehölzpflanzungen erstreckt sich auf die Dauer von fünf Jahren nach Maßgabe der Regelung in § 16 Abs. 1 dieses Vertrags.

Die Gewährleistung beginnt nach vollendeter Schlussabnahme durch die Stadt (siehe § 11).

- (3) Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt von allen Ansprüchen Dritter frei, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung der Erschließungsarbeiten ergeben.
- (4) Die Vorhabenträgerin haftet gegenüber der Stadt auch für Mängel, die sich aus der Beauftragung von Nachunternehmern ergeben. Sie 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 – soweit gesetzlich oder vertraglich zulässig – die den Nachunternehmern zustehenden Sicherheitseinbehalte und sonstigen einbehaltenen Vergütungen der Auftragnehmer nur auszahlen, soweit die Stadt (Amt für Tiefbau und Verkehr) vorher schriftlich zugestimmt hat. Die Vorhabenträgerin veranlasst die Nachschau vor Ablauf der jeweiligen Gewährleistungsfrist so rechtzeitig, dass etwaige Beanstandungen noch zur Unterbrechung oder Hemmung der Verjährung gerügt werden können. Wird die Nachschau nicht rechtzeitig veranlasst, so ist die Verjährung automatisch unterbrochen (Einrede nach § 320 BGB).

§ 10 Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung

- (1) Die Verantwortung für alle Erschließungsarbeiten, öffentlich und privat, 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 öffentlichen Erschließungsanlagen geht die Gefahr auf die Stadt über.

(3) Die Vorhabenträgerin haftet für Schäden, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung der in diesem Vertrag erfassten öffentlichen 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 gemäß § 11 dieses Vertrages übernimmt die Vorhabenträgerin im Erschließungsbereich die Verkehrssicherungspflicht. Mit der Abnahme gehen die Verkehrssicherungspflicht und die Gefahrtragung betreffend die öffentlichen Erschließungsanlagen auf die Stadt über.

Die innere Erschließung des Plangebiets ist und bleibt privat; die Verkehrssicherungspflicht, Gefahrtragung und Räum- und Streupflicht verbleiben hier bei der Vorhabenträgerin.

(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.

§ 11 Abnahme und Übernahme

(1) Die umgebauten und die neu hergestellten Erschließungsanlagen werden nach ihrer Herstellung gemeinsam abgenommen.

(2) An der Schlussabnahme wirken die Vorhabenträgerin, beauftragte Ingenieurbüros, ausführende Unternehmer und das Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt mit. Die Abnahme wird in einer Niederschrift festgehalten, die von allen Beteiligten rechtsverbindlich zu unterschreiben ist. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Bauleistungen, die Beanstandungen, angemessene Fristen, in denen diese zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfrist.

(3) Die Vorhabenträgerin wird die bei der Abnahme festgestellten Mängel innerhalb der in der Abnahmeniederschrift, hilfsweise in einem separaten Schreiben der Stadt angemessen festgesetzten Frist entsprechend den Auflagen der Stadt beheben.

(4) Die Vorhabenträgerin veranlasst die Nachschau vor Ablauf der jeweiligen Gewährleistungsfrist so rechtzeitig, dass etwaige Beanstandungen noch zur Unterbrechung der Verjährung gerügt werden können. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die dabei festgestellten Mängel unverzüglich zu beheben.

(5) Bei der Übernahme hat die Vorhabenträgerin der Stadt in zweifacher Ausfertigung die von Ingenieurbüros erstellten Bestandspläne 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) des Amts für Tiefbau und Verkehr der Stadt übernommen werden können. Die diesbezüglichen technischen Anforderungen sind der Vorhabenträgerin bekannt.

- (6) Die vermessungstechnische Bestandsaufnahme hat in Absprache mit der Stadt gemäß den Vorgaben, die im Merkblatt „Vermessungstechnische Bestandsaufnahme“ (**Anlage 2.1**) aufgeführt sind, zu erfolgen. Die Vermessung und Dokumentation der Betriebsmittel für die Straßenbeleuchtung sind ebenfalls in Absprache mit der Stadt und gemäß den Vorgaben aus anliegendem Merkblatt „Vermessungstechnische Bestandsaufnahme der städtischen Straßenbeleuchtungsanlagen“ (**Anlage 2.2**) auszuführen.

§ 12 Benutzung öffentlicher Verkehrsflächen

- (1) Die Stadt gestattet der Vorhabenträgerin und den von ihr beauftragten Dritten, die öffentlichen Verkehrsflächen zu benutzen, soweit dies für die Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens bzw. für die Erschließungsarbeiten erforderlich ist. Der Vorhabenträgerin obliegt während der Bauzeit die Verkehrssicherungspflicht bis zur Abnahme der Erschließungsanlagen für die jeweils von ihr und / oder den von ihr beauftragten Dritten in Anspruch genommenen Bereiche.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Abwicklung des Verkehrs auf den umliegenden Straßen so wenig wie möglich zu behindern. Für alle den Verkehr beeinflussenden Maßnahmen hat die Vorhabenträgerin (vgl. §§ 45 und 46 StVO) rechtzeitig vorher eine verkehrsrechtliche Anordnung der Straßenverkehrsbehörde der Stadt einzuholen.

§ 12a Öffentlichkeitsarbeit

- (1) Aufgrund der 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 der 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

Die Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung und drei Wohneinheiten, die Nebenanlagen sowie die Außenanlagen werden entsprechend den Plan- und Textfestsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Bebauungsplans (**Anlage 1**) planerisch zur Baugenehmigungsreife entwickelt und nach den gesetzlichen Vorgaben der BayBO und den anerkannten Regeln der Technik errichtet und betrieben.

§ 14 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 2024 § 15 (Wohngebäude) bzw. § 18 (Nichtwohngebäude);
 - baulicher Wärmeschutz gemäß GEG 2024 § 16 (Wohngebäude) bzw. § 19 (Nichtwohngebäude).
- (2) 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.
- (3) Für die Berechnung der in Absatz 1 festgelegten energetischen Anforderungen sind die Rechenvorschriften des bei Abschluss dieses Vertrages gültigen GEG 2024 bzw. sinngemäß die im Zeitpunkt der Berechnung gültigen gesetzlichen Berechnungsgrundlagen anzuwenden.
- (4) Die Verwendung ökologischer und regionaler Baustoffe ist zu bevorzugen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Dachflächen der Gebäude gemäß Freiflächenplan unter Beachtung der Regeldetails (**Anlage 1**) mit Photovoltaik zu belegen.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in der **Anlage 1** vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünung im Sinne des Naturschutzes in Abstimmung mit der Stadt bis spätestens sechs Monate nach der Fertigstellung des Bauvorhabens umzusetzen.
- (7) Zur Absicherung der Verpflichtungen aus den Absätzen 1, 2 und 6 vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe gemäß § 18 Absatz 3 dieses Vertrages.

§ 15 Spielplatz

- (1) Die Herstellung des privaten Kinderspielplatzes i. S. v. Art. 7 Abs. 3 S. 1 BayBO erfolgt ebenfalls durch die Vorhabenträgerin.
- (2) Der Spielplatz ist von der Vorhabenträgerin anzulegen, mit ausreichenden und geeigneten Spieleinrichtungen entsprechend Art. 7 BayBO sowie DIN 18034 auszustatten und instand zu halten, instand zu setzen und bei (auch teilweiser) Zerstörung nach Maßgabe des Vorstehenden neu zu errichten. Bei Beschädigung ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Die Vorhabenträgerin hat die Übernahme der vorstehend aufgeführten Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten sowie der Verkehrssicherungspflicht durch nachfolgende Eigentümer in geeigneter Weise durch vertragliche Regelungen sicherzustellen.
- (3) Der Spielplatz ist spätestens bis zur Nutzungsaufnahme fertigzustellen.

§ 16 Schutzmaßnahmen / Ersatzpflanzungen / Neupflanzungen / Pflege

- (1) Alle vorhandenen Bäume, die im Zuge der Errichtung des Vorhabens nicht zu fällen sind, sind nach den gesetzlichen Vorschriften, den anerkannten Regeln der Technik und der Baumschutzverordnung der Stadt während der Durchführung des Vorhabens zu schützen. Das „Merkblatt Baumschutz auf Baustellen“ der Stadt (**Anlage 3**) findet entsprechende Anwendung.
- (2) Die Neu- und Ersatzpflanzungen sind von der Vorhabenträgerin entsprechend dem als **Anlage 1** beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan spätestens bis zum Ablauf der Frist des § 4 Absatz 3 durch ein Fachunternehmen pflanzen zu lassen oder bei ausreichender Fachkunde selbst zu pflanzen.
- (3) Die Vorhabenträgerin schuldet für jede Pflanzung 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. 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.

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

Zur Absicherung dieser Verpflichtungen aus Absatz 1 bis 3 vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe gemäß § 18 Absatz 4 dieses Vertrages sowie unter Einbeziehung der Entwicklungspflege eine Sicherheit gemäß § 18 Abs. 5 Nr. 5.1.

TEIL IV – SICHERHEITEN

§ 17 Dingliche Sicherungen, Dienstbarkeiten

- (1) Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich eine mit „Gehrecht“ gekennzeichnete Sondergebietsfläche, welche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten ist
- (2) Die Vorhabenträgerin räumt hieran der Stadt ein umfassende Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ein und verpflichtet sich, hierfür formwirksam eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten des betreffenden Flurstückteils (**Anlage 4**) zu bestellen.

§ 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 Absatz 1 genannte Frist nicht vertragsgemäß erfüllt, für jeden Fall der Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von **€ 20.000,00**.
 - (1.2) Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie die in § 4 Absatz 2 genannte Frist nicht vertragsgemäß erfüllt, für jeden Fall der Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von **€ 20.000,00**.
 - (1.3) Sie verspricht der Stadt für den Fall, dass sie die in § 4 Absatz 3 gesetzte Frist 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 I, § 7 Art und Umfang der Erschließungsanlagen / Dokumentationen

Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie die in § 7 Abs. 5 genannten Verpflichtungen nicht, nicht vertragsgemäß oder nicht fristgerecht erfüllt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von **€ 20.000,00**.
- (3) Zu Teil III, § 14 Energiekonzept und Umweltbelange

Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie schuldhaft die in § 14 Absatz 1, 2 und 6 übernommenen Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß erfüllt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung einer Vertragsstrafe in Höhe von **€ 25.000,00**
- (4) zu Teil III, § 16 Schutzmaßnahmen / Ersatzpflanzungen / Neupflanzungen / Pflege

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für den Fall der nicht oder nicht vertragsgemäßen Erfüllung der in § 16 Absatz 1 bis 3 übernommenen Verpflichtungen 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 die Vertragsstrafen neben der Erfüllung der jeweiligen entsprechenden Vertragspflichten verlangen.

(4.2) Die (jeweilige) Vertragsstrafe wird jedoch nicht verwirklicht, 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 vom Vorhabenträger 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.

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

(5) Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaft

(5.1) Die Vorhabenträgerin leistet der Stadt zur Sicherung der vertragsmäßigen Erfüllung aller durch sie übernommenen Leistungen eine Sicherheit in Höhe von **€ 87.700,00** (in Worten: EURO Siebenundachtzigtausendsiebenhundert). Hiervon entfallen € 35.000,00 auf die öffentlichen Erschließungsarbeiten und € 52.700,00 auf die Pflanzarbeiten.

Die Stadt gibt die Sicherheit nach Aufforderung durch die Vorhabenträgerin frei, wenn diese eine entsprechende mangelfreie Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen und der Pflanzungen sowie die Beauftragung eines Fachunternehmens mit der Pflege nach § 16 Abs. 3 dieses Vertrages durch aussagekräftig Belege nachweist.

Die Vertragserfüllungsbürgschaft dient vor allem der Absicherung der vertragsgemäßen Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie der zu pflanzenden Bäume. Sie ist der Vorhabenträgerin bezüglich der öffentlichen Erschließungsflächen nach Abnahme ihrer Leistungen und Zug-um-Zug gegen Übergabe der Bürgschaft von der Vorhabenträgerin an die Stadt für Rechte bei Mängeln (Gewährleistungsbürgschaft, vgl. Abs. 5.2) zurückzugeben; bezüglich der

Pflanzungen ist der Nachweis der mangelfreien Herstellung (z. B. Vorlage des Abnahmeprotokolls des beauftragten Fachunternehmens) seitens der Vorhabenträgerin zu führen. Insoweit sind Teilfreigaben in Bezug auf die Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen bzw. den Nachweis der Pflanzungen möglich.

- (5.2) Die Vorhabenträgerin stellt der Stadt zudem bei der Abnahme ihrer Leistungen eine Gewährleistungssicherheit in Höhe von 5 % der vorstehend in Absatz 5.1 genannten Sicherheit für die Dauer der Gewährleistung.
- (5.3) Die Parteien sind sich einig, dass die Vorhabenträgerin die 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 oder Versicherers spätestens mit Übergabe der von ihr unterzeichneten Ausfertigungen dieses Vertrages erbringt.

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

- (5.4) 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.

TEIL V – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19 Wirksamwerden des Vertrages, Planungsfreiheit und Haftungsausschluss

- (1) Dieser Durchführungsvertrag wird erst dann wirksam, wenn (i) der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) diesem Durchführungsvertrag samt seinen Anlagen zugestimmt hat, (ii) der Oberbürgermeister der Stadt Kempten (Allgäu) oder dessen gesetztes- und (iii) satzungsmäßiger Vertreter in Folge dessen den Vertrag gegengezeichnet hat, und – soweit erforderlich – die Annahme eines notariellen Angebots des Vorhabenträgers durch die Stadt mit notarieller Beurkundung erklärt worden und dem anderen Teil zugegangen ist. Der Zugang des vom Oberbürgermeister der Stadt Kempten (Allgäu) gegengezeichneten Vertrages ist keine Wirksamkeitsvoraussetzung dieses Vertrages, insofern verzichtet die Vorhabenträgerin ausdrücklich auf den Zugang gemäß § 151 S. 1 Alt. 2 BGB.
- (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, ist – 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 schuldbefreiende Wirkung für die bisherige Vorhabenträgerin, wenn die bzw. der Dritte die vertragliche Verpflichtung als eigene Verpflichtung gegenüber der Stadt übernimmt und die gleichen Sicherheiten stellt und die Stadt dieser Übernahme zustimmt (siehe Absatz 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 31.12.2025 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, lose geheftete 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 Stadt Kempten (Allgäu)

Kempten, den

.....
Thomas Kiechle
Oberbürgermeister

für die Vorhabenträgerin

Kempten, den

.....
Walter Bodenmüller