

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
Nr. 302-4
„NVZ Lindauer Straße“

im Bereich südlich Schraudystraße, westlich Am Göhlenbach, nördlich Lindauer Straße und
östlich Steufzger Bach

zwischen der

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

– im Folgenden „**Stadt**“ genannt –

sowie der

Ott GmbH & Co. Grundbesitz KG [AG Kempten, HRA 4305],
vertreten durch den Geschäftsführer Tobias Ott, Edelweißweg 20, 87439 Kempten,

– im Folgenden „**Vorhabenträgerin**“ genannt –

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

über das Projekt „NVZ Lindauer Straße“ [Flurstücke 4051/100, 4051/103, 4051/102, 4051,
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 (entfällt)
- § 7 Art und Umfang der Erschließungsanlagen, Dokumentationen (entfällt)
- § 8 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung der Erschließungsanlagen (entfällt)
- § 9 Gewährleistung (entfällt)
- § 10 Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung (entfällt)
- § 11 Abnahme und Übernahme (entfällt)
- § 12 Benutzung öffentlicher Verkehrsflächen
- § 12a Öffentlichkeitsarbeit

TEIL III - BAUAUSFÜHRUNG

- § 13 Bauausführung
- § 14 Energiekonzept und Umweltbelange
- § 15 Artenschutz
- § 16 Schutzmaßnahmen / Ersatzpflanzungen / Neupflanzungen / Pflege
- § 17 Mobilitätskonzept

Teil IV – SICHERHEITEN

- § 18 Dingliche Sicherungen und Dienstbarkeiten (entfällt)
- § 19 Sicherheitsleistungen und Vertragsstrafen

TEIL V – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

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

PRÄAMBEL

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nr. 4051/102, Gemarkung Kempten (Lindauer Straße 106), Fl.Nr. 4051, Gemarkung Kempten (Nähe Schraudystraße) und hälftige Miteigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 4051/103, Gemarkung Kempten (Nähe Lindauer Straße). Das Vorhabengrundstück Fl.Nr. 4051/100, Gemarkung Kempten steht im Eigentum der Ott Invest GmbH & Co.KG, deren Geschäftsführer ebenfalls der Geschäftsführer der Vorhabenträgerin ist. Ferner ist die Ott Invest GmbH & Co.KG hälftige Miteigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 4051/103, Gemarkung Kempten.

Im Folgenden werde diese Grundstücke in ihrer Gesamtheit auch „Grundstücke“ oder „Plangebiet“ genannt.

Das Plangebiet ist momentan als Innenbereichsfläche zu qualifizieren und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 302 „Südlich Stadtweiherbach“.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch die beiden Nahversorger „EDEKA“ und „Lidl“ charakterisiert. Städtebauliches Ziel der Vorhabenträgerin ist der Neubau und die Erweiterung dieser beiden Nahversorger sowie eine Erhöhung der Verkaufsfläche.

In Absprache mit der Vorhabenträgerin soll für das Vorhaben deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 28.09.2023 auf Antrag der Vorhabenträgerin beschlossen, für das Vertragsgebiet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-4 „NVZ Lindauer Straße“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Damit soll Baurecht für das konkrete Vorhaben „Modernisierung des Nahversorgerstandorts und Erhöhung der Verkaufsfläche“ geschaffen werden.

Am 19.11.2024 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „NVZ Lindauer Straße“ Nr. 302-4 im Bereich südlich Schraudystraße, westlich Am Göhlenbach, nördlich Lindauer Straße und östlich Steufzger Bach im Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) vorgestellt, gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

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 Modernisierung des Nahversorgerstandorts und die Erhöhung der Verkaufsfläche. Konkret soll das westliche bestehende Gebäude des „Edeka“ abgebrochen und durch einen auf die nördliche Grünfläche erweiterten Neubau nebst Tiefgarage ersetzt werden. Außerdem wird das bestehende Gebäude des „Lidl“ nach Osten hin erweitert. Die bestehende Erschließung aus Süden, von der „Lindauer Straße“ aus, sowie von Osten von der Straße „Am Göhlenbach“ soll erhalten bleiben.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst alle Grundstücke insoweit, als sie innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302-4 „NVZ Lindauer Straße“ in der Fassung vom 03.06.2025 (**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. 302-4 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. 302-4 „NVZ Lindauer Straße“ mit Stand vom 03.06.2025,
bestehend aus
 - Bebauungsplanzeichnung
 - Planzeichenerklärung
 - Verfahrensvermerke
 - Bebauungsplansatzung
 - Begründung
 - Anlagen
- und dem
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.06.2025 bestehend aus
- Grundriss EG und OG
 - Freiflächenplan
 - Schnitte

- Ansichten
- Abstandsflächenplan
- **Anlage 2:**
 - (2.1) Merkblatt „Vermessungstechnische Bestandsaufnahme“
 - (2.2) Merkblatt „Vermessungstechnische Bestandsaufnahme der städtischen Straßenbeleuchtungsanlagen“;
- **Anlage 3:** Merkblatt Baumschutz auf Baustellen;
- 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 4051, 4051/102, 4051/103 und 4051/100 ist der Abbruch des westlich bestehenden Gebäudes des „Edeka“ und dessen Ersatz durch einen auf die nördliche Grünfläche erweiterten Neubau nebst Tiefgarage, die Erweiterung des „Lidl“ im Osten, die Erhöhung der Verkaufsflächen beider Märkte sowie die Errichtung der Außenanlagen. Maßgebend sind dieser Vertrag samt seinen Anlagen, insbesondere die Festsetzungen, Hinweise und örtlichen Bauvorschriften im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 für das Vorhaben „Abbruch und Neubau EDEKA“ spätestens **12 (zwölf) Monate** nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt ein. Soweit ein Genehmigungsverfahren in Betracht kommt und die Vorhabenträgerin davon Gebrauch machen möchte, sind die genannten Unterlagen für dieses Verfahren binnen genannter Frist einzureichen.

Die Vorhabenträgerin reicht den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag entsprechend der Bauvorlagenverordnung und den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung für das Vorhaben „Erweiterung Lidl“ spätestens **24 (vierundzwanzig) Monate** nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt ein.

Soweit ein Genehmigungsverfahren in Betracht kommt und die Vorhabenträgerin davon Gebrauch machen möchte, sind die genannten Unterlagen für dieses Verfahren binnen genannter Frist einzureichen.

Weiterhin reicht die Vorhabenträgerin den vollständigen und genehmigungsfähigen Einleitungsantrag zur Einleitung von Niederschlagswasser über ein geplantes Regenrückhaltebecken im Bereich der Stellplätze (unterirdisch) in den Vorfluter (Steufzger Bach) spätestens 12 (zwölf) Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beim KKK und der Stadt ein.

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 **12 (zwölf) Monate** nach dem Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung bezüglich des Vorhabens „Abbruch und Neubau EDEKA“ wird die Vorhabenträgerin mit dessen Bau beginnen. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, ihre Möglichkeiten zur Erlangung der Bestandskraft der Baugenehmigung im vorgenannten Sinne vollständig und ohne Verzug auszuschöpfen.

Spätestens **3 (drei) Jahre** nach dem Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung bezüglich des Vorhabens „Erweiterung Lidl“ wird die Vorhabenträgerin mit dessen 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 Zugang des Schreibens der Stadt bei der Vorhabenträgerin, 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 „Abbruch und Neubau Edeka“ innerhalb von **2 (zwei) Jahren** nach Vorliegen der Bestandskraft der diesbezüglichen Baugenehmigung fertigzustellen. Die Absätze 2.1 und 2.2 gelten entsprechend.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben „Erweiterung Lidl“ innerhalb von **4 (vier) Jahren** nach Vorliegen der Bestandskraft der diesbezüglichen Baugenehmigung fertigzustellen. Die Absätze 2.1 und 2.2 gelten entsprechend.

Das Vorhaben ist jeweils 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) So die in den Absätzen 2 und 3 vereinbarten Fristen für Baubeginn und Fertigstellung seitens der Vorhabenträgerin aus von ihr nicht zu vertretenden Gründen nicht eingehalten werden können, sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass insoweit Gespräche aufzunehmen sind.
- (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

Nach derzeitigem Stand sind im öffentlichen Straßenraum keine baulichen Maßnahmen zur oder infolge der Realisierung des Vorhabens erforderlich. Ausweislich der durch die R + T Verkehrsplanung GmbH durchgeführte verkehrstechnische Untersuchung vom 06.05.2024 ist aber insbesondere in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte „Am Göhlenbach“ sowie „Lindauer Straße“ durch zu erwartende vorhabenbezogene zusätzliche Verkehrsaufkommen die Ein- und Ausfahrt an der Lindauer Straße im Blick zu behalten, um bei Bedarf nach Realisierung der Erweiterung des Nahversorgungszentrums Maßnahmen zu treffen, die den Verkehrsablauf verbessern, wie zum Beispiel eine Umgestaltung des Straßenraums der Lindauer Straße. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Stadt bei diesen im Zusammenhang aufschiebend bedingt innerhalb von zehn 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 einer notwendigen Umgestaltung oder Ertüchtigung im öffentlichen Straßenraum feststellen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, sowohl die Kosten des Verkehrsgutachtens als auch 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.

§ 6 Erschließungskosten (entfällt)

§ 7 Art und Umfang der Erschließungsanlagen, Dokumentationen (entfällt)

§ 8 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung der Erschließungsanlagen (entfällt)

§ 9 Gewährleistung (entfällt)

§ 10 Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung (entfällt)

§ 11 Abnahme und Übernahme (entfällt)

§ 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 der 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 Gebäude der Lebensmitteleinzelhändler, die Tiefgarage sowie die Außenanlagen werden entsprechend den Plan- und Textfestsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des vorhabenbezogenen 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 in der **Anlage 1** vorgesehene extensive Dachbegrünung des Neubaus EDEKA mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm, die bodengebundenen Fassadenbegrünungen sowie die begrünte Schallschutzwand entlang der Tiefgaragenrampe im Sinne des Naturschutzes in Abstimmung mit der Stadt bis spätestens sechs Monate nach der Fertigstellung des Bauvorhabens umzusetzen.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in der **Anlage 1** dargestellten Grünflächen, insbesondere zwischen Fuß- und Radweg Göhlenbach sowie im Bereich der Tiefgaragenzufahrt auf der Westseite als Blühfläche mit hoher Artenvielfalt anzulegen.

- (8) Zur Absicherung der Verpflichtungen aus den Absätzen 1, 2, 5 und 6 vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe gemäß § 18 Absatz 2 dieses Vertrages.

§ 15 Artenschutz

- (1) So Eingriffe in die Birken am nordöstlichen Rande des Plangebiets stattfinden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die dort vorhandene Lebensstätte des Stars mittels Anbringung von drei Höhlenkästen im unmittelbaren Umfeld auszugleichen. Zudem verpflichtet sie sich, die vorhandenen Höhlungen 1-2 Wochen vorab auf Besatz zu kontrollieren und ggf. mit einem Einwegeverschluss zu verschließen, um einen potentiellen Besatz durch Fledermäuse zum Zeitpunkt der Fällung ausschließen zu können.
- (2) Die gegebenenfalls nach Absatz 1 ersatzweise anzubringenden Quartiere müssen ihre ökologische Funktion bis spätestens zu Beginn der auf die jeweilige Baufertigstellung folgenden Brutsaison bzw. Aktivitätsperiode erfüllen.
- (3) Der an das Vorhabengrundstück angrenzende Steufzger-/Stadtweiherbach ist ein bekanntes Biberrevier. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Störungen der geschützten Tiere dadurch auszuschließen, dass der den Bach begleitende Fußweg während der Bautätigkeiten frei von Baustelleneinrichtungen und Fahrzeugbewegungen bleibt. Baumaßnahmen am Gewässer sind in Bezug auf den Biberschutz mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Kempten (Allgäu) abzustimmen.
- (4) Nach Art. 41a BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen – ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen – technisch und konstruktiv so zu gestalten und mit Leuchtmitteln auszustatten, dass Tiere und Pflanzen vor Lichtimmissionen umfassend geschützt werden. In diesem Zusammenhang wird auf das BfN-Skript 543 - „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ verwiesen.
- (5) Großflächige Glaselemente sind aus Gründen des Vogelschutzes zu vermeiden oder vogelfreundlich zu gestalten.
- (6) Zur Absicherung der vorstehenden Verpflichtungen aus den Absätzen 1 bis 5 vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe gemäß § 19 Abs. 3 dieses Vertrages.

§ 16 Schutzmaßnahmen / Ersatzpflanzungen / Neupflanzungen / Pflege

- (1) Der gesamte Baumbestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fällt unter die Baumschutzverordnung der Stadt Kempten (Allgäu). Ein Baumbestandsplan wurde bereits angefertigt. 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. Alle geschützten Bäume, die für die Realisierung des Vorhabens gefällt werden müssen, sind zu bilanzieren und nach den nachfolgenden Maßgaben sowie den Vorgaben der **Anlage 1** zu ersetzen.
- (2) Im Zuge der Maßnahmen sind insgesamt 14 bestehende Bäume zu roden. Zudem müssen die Pflanzflächen an der westlichen Grundstücksgrenze fast vollständig gerodet werden um die Tiefgaragenabfahrt realisieren zu können. Als Ersatz für die gerodeten Flächen werden auf der Gesamtanlage insgesamt 14 neue Bäume gepflanzt. Die Ersatzpflanzungen sind von der Vorhabenträgerin entsprechend dem als **Anlage 1** beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan jeweils spätestens bis zum Ablauf der jeweiligen Frist des § 4 Absatz 3 („Abbruch und Neubau Edeka“ bzw. „Erweiterung Lidl“) durch ein Fachunternehmen pflanzen zu lassen oder bei ausreichender Fachkunde selbst zu pflanzen; dabei sind die Ersatzpflanzungen an das jeweilige Vorhaben („Abbruch und Neubau Edeka“ bzw. „Erweiterung Lidl“) gekoppelt. Die Anzahl der Bäume, die für den „Abbruch und Neubau Edeka“ zu roden sind, ist folglich bis zum Ablauf der Fertigstellungsfrist für dieses Vorhaben zu pflanzen, ebenso wie die Ersatzpflanzungen resultierend aus Fällungen bezüglich des Vorhabens „Erweiterung Lidl“ innerhalb dessen Fertigstellungsfrist vorzunehmen sind. Die drei in der Parkplatzanlage zu pflanzenden Bäume werden dort mit jeweils 24 m³ überbaubarem Pflanzsubstrat, einer Wurzelbelüftung und einer Beton- oder Gusseisenbaumscheibe ausgeführt und sind mit geeigneten Baumschutzgittern als Anfahrschutz zu umgeben. Alle zu pflanzenden Bäume im Westen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind durch geeignete Maßnahmen vor Biberverbiss zu schützen. Die FLL-Richtlinie für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2) sind grundsätzlich für alle Baumpflanzungen zu berücksichtigen.
- (3) Die Vorhabenträgerin schuldet neben dem Anwuchserfolg für jede Ersatzpflanzung die 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 Ersatzpflanzungen 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. 6 Nr. 6.1.

§ 17 Mobilitätskonzept

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Errichtung von 30 Fahrradabstellplätzen je Lebensmittelmarkt.
- (2) Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Errichtung von insgesamt vier E-Ladesäulen mit je zwei Ladepunkten für Pkw.
- (3) Zur Absicherung der vorstehenden Verpflichtung aus Absatz 1 vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe gemäß § 18 Abs. 3 dieses Vertrages.

TEIL IV – SICHERHEITEN

§ 18 Dingliche Sicherungen und Dienstbarkeiten (entfällt)

§ 19 Sicherheitsleistungen und 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, gesamtschuldnerisch 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 III, § 14 Energiekonzept und Umweltbelange

Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie schuldhaft die in § 14 Absatz 1, 2, 5 und 6 übernommenen Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß erfüllt, gesamtschuldnerisch für jeden Fall der Zuwiderhandlung einer Vertragsstrafe in Höhe von **€ 25.000,00**.

(3) zu Teil III, § 15 Artenschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für den Fall der nicht oder nicht vertragsgemäßen Erfüllung der in § 15 Abs. 1 bis 5 übernommenen Verpflichtungen für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe **von € 10.000,00** (i. W. Zehntausend) an die Stadt zu leisten.

(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.

(5) zu Teil III, § 17 Mobilitätskonzept

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für den Fall der nicht oder nicht vertragsgemäßen Erfüllung der in § 17 Absatz 1 übernommenen Verpflichtung für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe **von € 10.000,00** (i. W. Zehntausend) an die Stadt zu leisten.

(6) Gemeinsame generelle Regelungen

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

(6.2) 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 den 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.

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

(7) Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaft

(7.1) Die Vorhabenträgerin leistet der Stadt zur Sicherung der vertragsmäßigen Erfüllung aller durch sie übernommenen Leistungen eine Sicherheit in Höhe von **€ 79.800,00** (in Worten: EURO Neunundsiebzigttausendachthundert). Die Vertragserfüllungsbürgschaft dient vor allem der Absicherung der zu pflanzenden Bäume.

Die Stadt gibt die Sicherheit nach Aufforderung durch die Vorhabenträgerin frei, wenn diese eine entsprechende mangelfreie Herstellung der Pflanzungen (z. B. Vorlage des Abnahmeprotokolls des beauftragten Fachunternehmens) sowie die Beauftragung eines Fachunternehmens mit der Pflege nach § 16 Abs. 3 dieses Vertrages durch aussagekräftig Belege nachweist und es sich um in sich geschlossene Teile der Gesamtleistung handelt. Die Freigabe erfolgt höchstens bis zu einem Betrag von 95 % der Sicherheit. Die restlichen 5 % der Sicherheit sind bezüglich der Pflanzungen erst nach Ende der ordnungsgemäß erbrachten Entwicklungspflege zurück zu gewähren.

(7.2) Eine Gewährleistungssicherheit wird nicht vereinbart.

- (7.3) 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.

- (7.4) 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

§ 20 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 der Vorhabenträgerin 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.

§ 21 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.

§ 22 Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2027 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).

§ 23 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 nachkommen, 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.

§ 24 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

.....
Tobias Ott
Geschäftsführer