



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 19.01.2026

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Maximilian Bodenmüller, Leiter Amt 60
Vorlagenummer: 2025/60/909

TOP 1

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 524 "Holzbachtobel Nord" Gutachten

Sachverhalt:

Inhalte des Durchführungsvertrags

Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des in § 12 BauGB normierten Instrumentariums und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) somit zwingend erforderlich. Daher wurde im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Holzbachtobel Nord“ im Bereich südlich Kaufbeurer Straße, westlich Bahnlinie Ulm – Kempten und nördlich Edisonstraße von der Verwaltung der Entwurf eines Durchführungsvertrages erarbeitet. Nach den Vorschriften des BauGB hat sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage der mit der Stadt abgestimmten Entwurfs 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 Artenschutzes, der Schutzmaßnahmen (Baumpflanzungen), der Maßnahmen für den Naturschutz (Ausgleichsfläche) sowie der dinglichen Sicherheiten und Sicherheitsleistungen.

1. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst den Neubau eines dreigeschossigen Bürogebäudes mit Parkdeck und Tiefgarage sowie die Errichtung der Außenanlagen.

2. Durchführungsverpflichtungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vBP einzureichen.

Spätestens zwölf Monate nach dem Vorliegen der Bestandskraft einer Baugenehmigung

bezüglich des Vorhabens verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, mit dem Bau zu beginnen.

Insgesamt ist das Vorhaben innerhalb von 3 Jahren nach Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung fertigzustellen.

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

Nach derzeitigem Stand sind im öffentlichen Straßenraum keine baulichen Maßnahmen erforderlich.

4. Bauausführung – Energiekonzept und Umweltbelange

Die zu errichtenden Gebäude haben die Energiestandards des GEG 2025 einzuhalten.

Die Verwendung ökologischer und regionaler Baustoffe ist zu bevorzugen.

Die Dachfläche des Neubaus ist mit Photovoltaik zu belegen und zu begrünen.

5. Artenschutz

Erforderliche Gehölzrodungen und Gebäuderückbauten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Neu zu errichtende Beleuchtungen sowie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen sind so zu gestalten, dass Tiere und Pflanzen vor Lichtimmissionen umfassend geschützt werden; Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen.

Großflächige Glaselemente sind zu vermeiden oder vogelfreundlich zu gestalten.

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.

Von der Vorhabenträgerin sind 2 neue Bäume sowie eine Hecke auf eigene Kosten zu pflanzen sowie in der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu unterhalten.

7. Maßnahmen für den Naturschutz

Das Vorhaben löst einen naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf von 2.807 Wertpunkten aus. Der Ausgleich dieser Wertpunkte erfolgt auf einer außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen externen, im Eigentum eines Dritten stehenden Ökokontofläche Heuberg-Ost, Gemarkung Martinszell, Landkreis Oberallgäu.

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden im Umweltbericht detailliert beschrieben.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt, spätestens bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans an den Ausgleichsflächen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Reallasten zum Zweck der Sicherung des ökologischen Ausgleichs beizubringen.

Zur Sicherung der Verpflichtung zur fristgerechten Beibringung und Bewilligung der

Dienstbarkeit und Reallast bezüglich der externen Ausgleichsfläche verspricht die Vorhabenträgerin der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von € 25.000,00 für jeden Fall der Zu widerhandlung bzw. nicht fristgerechten Beibringung.

8. Sicherheiten

Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung aller von der Vorhabenträgerin zu erbringenden Leistungen (insbesondere der Baum- und Heckenpflanzungen) ist eine Sicherheit in Höhe von € 9.000,00 im Sinne einer unbefristeten selbstschuldnerischen, mit dem Verzicht auf das Recht zur Hinterlegung ausgestalteten Bürgschaft vorgesehen. Die Vertragserfüllungsbürgschaft dient vor allem der Absicherung der zu pflanzenden Bäume.

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.

Gutachten zum Durchführungsvertrag:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Abschluss des Durchführungsvertrags für das Projekt „dreigeschossiges Bürogebäude mit Parkdeck und Tiefgarage“ betreffend den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 524 „Holzbachtobel Nord“ mit der Vorhabenträgerin in der vorgestellten Fassung vom 19.01.2026 wird zugestimmt.

Anlagen:

- Präsentation
- einseitig unterzeichneter Durchführungsvertrag