

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

ZUM

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Nr. 524
„Holzbachtobel Nord“**

im Bereich südöstlich Kaufbeurer Straße, westlich Bahnlinie Ulm - Kempten und nördlich
Edisonstraße

zwischen der

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

– im Folgenden „**Stadt**“ genannt –
sowie der

TVI KG [AG Kempten, HRA 11005],
vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter Herrn Anton Vetter,
Edisonstraße 5, 87437 Kempten,

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

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

über das Projekt „Holzbachtobel Nord“ [Flurstücke 4225 und 4224/1, 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 – ERSCHLIESUNG

- § 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 (entfällt)

TEIL III - BAUAUSFÜHRUNG

- § 13 Bauausführung
- § 14 Energiekonzept und Umweltbelange
- § 15 Artenschutz
- § 16 Schutzmaßnahmen / Ersatzpflanzungen / Neupflanzungen / Pflege
- § 17 Maßnahmen für den Naturschutz

Teil IV – SICHERHEITEN

- § 18 Dingliche Sicherungen, Dienstbarkeiten (entfällt)
- § 19 Sicherheitsleistungen, 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 des Grundstücks Fl.Nr. 4225, Gemarkung Kempten. Der Gesellschafter der Vorhabenträgerin ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 4224/1, Gemarkung Kempten.

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

Das Plangebiet umfasst ca. 0,22 ha und ist momentan als zum Teil als beplanter Innenbereich, zum Teil als unbeplanter Außenbereich zu qualifizieren.

Städtebauliches Ziel der Vorhabenträgerin ist die vorhabenbezogene Entwicklung eines Bürogebäudes einschließlich der Sicherung der Erschließung des Hinterliegergrundstücks.

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 08.05.2025 auf Antrag der Vorhabenträgerin beschlossen, für das Vertragsgebiet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 524 „Holzbachtobel Nord“ im Regelverfahren einschließlich Umweltbericht gemäß den Vorhaben des § 1 BauGB u. a. aufzustellen. Damit soll Baurecht für das konkrete Vorhaben geschaffen werden. Ferner wird eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 523 „Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gewerbegebiet Holzbachtobel im Bereich östlich der Kaufbeurer Straße zwischen Bahnlinie Kempten-Ulm und dem Holzbachtobel“ vorgenommen, da dieser einen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 4224/1 umfasst.

Am 16.10.2025 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“ Nr. 524 im Bereich östlich der Kaufbeurer Straße zwischen Bahnlinie Kempten-Ulm und Edisonstraße 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 Entwicklung eines Bürogebäudes einschließlich der Sicherung der Erschließung des Hinterliegergrundstücks. Konkret soll ein dreigeschossiges Bürogebäude mit Parkdeck und Tiefgarage realisiert werden.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst alle Grundstücke insoweit, als sie innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 524 „Holzbachtobel Nord“ in der Fassung vom 19.01.2026 (**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. 524 auf eigene Kosten und zu den vereinbarten Terminen durchzuführen. Die Durchführung umfasst die Planung und vollständige mangelfreie Umsetzung und Herstellung des gesamten Vorhabens und Vertragsgegenstands.
- (4) Im vertragsgegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 524 „Holzbachtobel Nord“ in der Fassung vom 19.01.2026 (**Anlage 1**) wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, stellen die Vertragsparteien klar und sind sich einig, dass nur das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhaben des dreigeschossigen Bürogebäudes mit Parkdeck und Tiefgarage Gegenstand dieses Vertrags ist. Insoweit wird von § 12 Abs. 3a BaugB Gebrauch gemacht. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass damit Baurecht für Vorhaben, die vom Durchführungsvertrag nicht erfasst werden, nicht entsteht und diese unzulässig sind. Dies würde nur dann und insoweit entstehen, wenn und soweit dies in einem Nachtrag zu diesem Vertrag zwischen den Vertragsparteien neu vereinbart werden wird. Ob bzw. in welcher Form dies geschieht, entscheidet der zum betreffenden Zeitpunkt amtierende Stadtrat und kann daher zum heutigen Zeitpunkt nicht prognostiziert werden.

§ 2 Grundlagen des Vertrages

Grundlagen dieses Vertrages sind

- **Anlage 1:**
Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 524 „Holzbachtobel Nord“ mit Stand vom 19.01.2026,
bestehend aus
 - Planzeichnung
 - Planzeichnerklärung
 - Verfahrensvermerke

- Bebauungsplansatzung

und dem

Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.01.2026 bestehend aus

- Grundriss UG, EG, OG und DG
- Schnitt, Ansichten, Lageplan
- Freiflächenplan
- Abstandsflächenplan
- **Anlage 2:** Merkblatt Baumschutz auf Baustellen;
- **Anlage 3:** Abbuchungsplan vom 12.12.2025;
- **Anlage 4:** Bescheid des Landratsamts Oberallgäu vom 16.11.2020;
- **Anlage 5:** Abnahmeprotokoll des Landratsamts Oberallgäu vom 10.08.2021;
- 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 Nr. 4225 und Teilgrundstück Flurstück Nr. 4224/1, Gemarkung Kempten, ist die Realisierung eines dreigeschossigen Bürogebäudes sowie einer Tiefgaragennutzung im UG. 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 spätestens **6 (sechs) Monate** nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt ein. Soweit ein Genehmigungsfreistellungsverfahren in Betracht kommt und die Vorhabenträgerin

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 **12 (zwölf) Monate** nach dem Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung 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 Genehmigungsfeststellungsverfahren 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 innerhalb von **3 (drei) 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) 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 § 19 Absatz 1 dieses Vertrags.

TEIL II – ERSCHLIESUNG

§ 5 Herstellung der Erschließungsanlagen

Nach derzeitigem Stand sind im öffentlichen Straßenraum keine baulichen Maßnahmen zur oder infolge der Realisierung des Vorhabens erforderlich.

§ 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 (entfällt)

TEIL III –BAUAUSFÜHRUNG

§ 13 Bauausführung

Das dreigeschossige Bürogebäude, 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 2025 § 15 (Wohngebäude) bzw. § 18 (Nichtwohngebäude);
 - baulicher Wärmeschutz gemäß GEG 2025 § 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 Dachfläche des Neubaus ist entsprechend dem als **Anlage 1** beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan mit Photovoltaik zu belegen. Ferner sind die Dachflächen entsprechend **Anlage 1**, auch in Verbindung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, extensiv zu begrünen.
- (6) Zur Absicherung der Verpflichtungen aus den Absätzen 1, 2 und 5 (Errichtung PV-Anlage und Dachflächenbegrünung) vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe gemäß § 19 Absatz 2 dieses Vertrages.

§ 15 Artenschutz

- (1) Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, sind alle erforderlichen Gehölzrodungen sowie Gebäuderückbauten ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. - 28.02.) durchzuführen. Das anfallende Schnittgut ist unverzüglich abzutransportieren.
- (2) 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. Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind.
- (3) Großflächige Glaselemente sind aus Gründen des Vogelschutzes zu vermeiden oder vogelfreundlich zu gestalten. Hierzu sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an transparenten oder reflektierenden Flächen umzusetzen. Es wird empfohlen, die Hinweise der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom 13.11.2023 („Vermeidung von Vogelverlusten an Glasschreiben“) zu berücksichtigen.
- (4) Zur Absicherung der vorstehenden Verpflichtungen aus den Absätzen 1 bis 3 vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe gemäß § 19 Abs. 3 dieses Vertrages.

§ 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 und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen. Das „Merkblatt Baumschutz auf Baustellen“ der Stadt (**Anlage 2**) 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. Die FLL-Richtlinie für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2) sind grundsätzlich für alle Baumpflanzungen zu berücksichtigen.
- (3) Die Vorhabenträgerin schuldet neben dem Anwuchs erfolg für jede Pflanzung 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 eine Neupflanzung 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 Neu- und 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 § 19 Absatz 4 dieses Vertrages sowie unter Einbeziehung der Entwicklungspflege eine Sicherheit gemäß § 19 Abs. 7 Nr. 7.1.

§ 17 Maßnahmen für den Naturschutz

- (1) Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans und des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft i. S. d. §§ 14 ff. BNatSchG wird ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 2.807 Wertpunkten ausgelöst.
- (2) Der Ausgleich dieser 2.807 Wertpunkte erfolgt auf der außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 524 gelegenen externen Ausgleichsfläche „Heuberg-Ost“ auf Fl.Nr. 427, Gemarkung Martinszell, Landkreis Oberallgäu, welches im Eigentum der Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co.KG steht (Abbuchungsplan vom 12.12.2025, **Anlage 3**).
- (3) Alle in den **Anlagen 1 und 3** bzw. dem diesem Abbuchungsplan zu Grunde liegenden Bescheids des Landratsamts Oberallgäu vom 16.11.2020 (**Anlage 4**) dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten auszuführen, einschließlich Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege. Für die vorgenannten Pflegestufen Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege im Sinne der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) und einschlägige DIN-Vorschrift 18920 (fachgerechter Baumschutz) legen die Parteien einvernehmlich fest: Fertigstellungspflege 1 Jahr nach Anpflanzung; Entwicklungspflege für 2 Jahre nach Ablauf Fertigstellungspflege; im Anschluss an die Entwicklungspflege die Unterhaltungspflege für weitere 2 Jahre (insgesamt also bis 5 Jahre nach Anpflanzung) sowie ab dem 6. Jahr bis zum 25. Jahr nach Anpflanzung weitere Unterhaltungspflegemaßnahmen. Die einzelnen für die in **Anlage 3** dargestellte und als Ausgleichsfläche gekennzeichneten Fläche notwendig werdenden Pflegemaßnahmen sind
 - Umwandlung in artenreiches Extensivgrünland (G214);
 - Anlage und Entwicklung von natürlichen und naturnahen vegetationsfreien bis -armen Kies- und Schotterflächen (O41).

- (4) Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits vollständig hergestellt und durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Oberallgäu abgenommen (Abnahmeprotokoll vom 10.08.2021, **Anlage 5**). Ein Herstellungsbeginn ist daher nicht mehr festzulegen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens bis zum Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“ Nr. 524 eine vom Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 427, Gemarkung Martinszell, zu Gunsten der Stadt Kempten (Allgäu), ausgestellte beschränkt persönliche Dienstbarkeit an dem Grundstück FlNr. 427, Gemarkung Martinszell, betreffend die in **Anlage 3** gekennzeichneten Flächen folgenden Inhalts beizubringen:

„Das Grundstück Fl.Nr. 427, Gemarkung Martinszell, darf auf den im Abbuchungsplan vom 12.12.2025 (**Anlage 3**) als Abbuchungsflächen gekennzeichneten Flächen dauerhaft nicht anders als zu Zwecken des ökologischen Ausgleichs im Sinne der vorgenannten Bestimmungen verwandt werden. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich insbesondere zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß Abbuchungsplan bzw. dem diesem zu Grunde liegenden Bescheid des Landratsamts Oberallgäu vom 16.11.2020 (**Anlage 4**) sowie zu deren Unterhaltung durch die festgelegten Pflegemaßnahmen für 25 Jahre. Für den Fall der Nichterfüllung ist der Berechtigte berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und zweckdienlich sind und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und/oder befahren zu lassen. Die hierbei entstehenden Kosten sind vom Eigentümer zu tragen. Die vom Berechtigten geschaffenen Anlagen wie Bepflanzungen und Bodenveränderungen hat der Eigentümer auf Dauer zu dulden.“

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Anlagen des Berechtigten obliegt dem Eigentümer des dienenden Grundstücks allein.“

- (6) Zur Sicherung der in **Anlagen 1 und 3** bzw. dem diesem Abbuchungsplan zu Grunde liegenden Bescheids des Landratsamts Oberallgäu vom 16.11.2020 (**Anlage 4**) beschriebenen wiederkehrenden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin ferner, bis spätestens zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 524 zu Gunsten der Stadt Kempten (Allgäu) an dem Grundstück Fl.Nr. 427, Gemarkung Martinszell, eine Reallast entsprechenden Inhalts in grundbuchmäßiger Form beizubringen. Dieses Recht ist auf die Dauer von 25 Jahren ab Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf den Grundstücken FlNr. 4225 und 4224/1, Gemarkung Kempten, zu bestellen. Die Reallast selbst ist nicht befristet; die Stadt Kempten (Allgäu) verpflichtet sich aber, die Reallast nach Ablauf der vorgenannten 25 Jahre auf Kosten und Verlangen des Grundstückseigentümers zur Löschung zu bewilligen.

- (7) Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie die in vorstehenden Absätzen 5 und 6 übernommenen Verpflichtungen zur Durchführung des Monitorings, zur Beantragung und Bewilligung der Dienstbarkeit bzw. Bestellung der Reallast nicht, nicht rechtzeitig bzw. nicht vollständig erfüllt, für jeden Fall der Nicht- bzw. Teilerfüllung bzw. Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe nach § 19 Absatz 5.
- (8) Die Stadt übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und/oder der Reallast keinerlei Unterhaltungsverpflichtungen, Verkehrssicherungspflichten und/oder Kosten.
- (9) Dienstbarkeit und Reallast sind erstrangig einzutragen, wobei die Eintragung der Dienstbarkeit vor der Reallast zu erfolgen hat. Hilfsweise hat die Eintragung im Rang allenfalls nach den im Zeitpunkt der Bestellung bereits bestehenden Rechte in Abteilung II zu erfolgen.

TEIL IV – SICHERHEITEN

§ 18 Dingliche Sicherungen, Dienstbarkeiten

- (1) Auf dem Vorhabengrundstück Fl.Nr. 4224/1, Gemarkung Kempten, wird von der Vorhabenträgerin eine private Verkehrsfläche hergestellt. Diese ist mit „GRF“ gekennzeichnet.
- (2) Der Gesellschafter der Vorhabenträgerin als Eigentümer dieses Grundstücks FlNr. 4224/1 räumt hieran sowohl der Stadt als auch dem Eigentümer des Flurstücks 4225 ein umfassendes Geh- und Fahrtrecht ein und bestellt hierfür formwirksam eine entsprechende Grunddienstbarkeit zu Lasten des betreffenden Flurstücks und korrespondierend eine entsprechende beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt sowie des Eigentümers des Flurstücks 4225.

§ 19 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, 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 schulhaft die in § 14 Absatz 1, 2 und 5 übernommenen Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß erfüllt, gesamtschuldnerisch für jeden Fall der Zu widerhandlung 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 vertragsgemäßigen Erfüllung der in § 15 Abs. 1 bis 3 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 Maßnahmen für den Naturschutz

Die Vorhabenträgerin verspricht der Stadt für den Fall, dass sie schuldhaft die in § 17 Abs. 5 und 6 übernommenen Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß erfüllt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von **€ 25.000,00**.

(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 habt, wobei die Vorhabenträgerin auch leichte Fahrlässigkeit zu vertreten habt. 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 **€ 9.000,00** (in Worten: EURO Neuntausend). Die Vertragserfüllungsbürgschaft dient vor allem der Absicherung der zu pflanzenden Bäume / Hecke.

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 gesetzes- 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 Weitergabe verpflichtung 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 30.06.2028 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 Genehmigungsfreistellungsverfahren 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 Ziels 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

für die Vorhabenträgerin

Kempten, den

.....
Herr Thomas Kiechle
Oberbürgermeister

.....
Herr Anton Vetter