STADT Kempten Allgäu

öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 10.11.2026

Amt:	60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich:	Maximilian Bodenmüller, Amtsleitung, Amt 60
Vorlagennummer:	2026/60/965

TOP 2

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 245 "Wohnbebauung Ellharter Straße 49"; Gutachten

Sachverhalt:

Inhalte des Durchführungsvertrags

Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des in § 12 BauGB normierten Instrumentariums und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit zwingend erforderlich. Daher wurde im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Ellharter Straße 49" im Bereich südlich Ellharter Straße, östlich Vicariweg, nördlich Hoefelmayr-Park von der Verwaltung der Entwurf eines Durchführungsvertrages erarbeitet. Nach den Vorschriften des BauGB hat sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage des 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) sowie der Sicherheitsleistungen und Vertragsstrafen.

1. Beschreibung des Vorhabens
Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Wohnbebauung, bestehend aus zwei Einzelbaukörpern mit insgesamt maximal 19 Wohnungen sowie einer Tiefgarage. Ziel des Vorhabens ist es, qualitätsvolle Wohnungen zu schaffen und dabei den wertvollen, parkartigen Baumbestand auf dem Vorhabengrundstück so gut wie möglich zu erhalten.

2. Durchführungsverpflichtungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vBP einzureichen. Spätestens 12 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 4 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 GModG einzuhalten.
Die Verwendung ökologischer und regionaler Baustoffe ist zu bevorzugen.
Die Dachfläche des Neubaus soll mit Photovoltaik belegt werden und ist 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.
Sofern in Gehölztatbestände eingegriffen wird, sind potentielle Fledermaushabitate zu berücksichtigen.

6. Schutzmaßnahmen - Baumschutz

Alle vorhandenen Bäume, die im Zuge der Errichtung des Vorhabens nicht zu fällen sind, sind während der Durchführung des Vorhabens zu schützen. Für zahlreiche Maßnahmen ist die Begleitung durch einen Baumschutzsachverständigen vorgesehen.
Von der Vorhabenträgerin sind 7 neue Bäume sowie zahlreiche Sträucher und eine Hecke auf eigene Kosten zu pflanzen sowie in der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu unterhalten.

7. Spielplatz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf dem Vorhabengrundstück einen privaten Kinderspielplatz herzustellen.

8. Sicherheiten

Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung aller von der Vorhabenträgerin zu erbringenden Leistungen (insbesondere der Baum-, Sträucher- und Heckenpflanzungen sowie der Herstellung des Kinderspielplatzes) ist eine Sicherheit in Höhe von € 33.100,00 im Sinne einer unbefristeten selbstschuldnerischen, mit dem Verzicht auf das Recht zur Hinterlegung ausgestalteten Bürgschaft vorgesehen.

9. Sonstige Vertragsbestandteile /Schlussbestimmungen
Der Durchführungsvertrag enthält darüber hinaus die üblichen Vertragsbestimmungen bezüglich der Benutzung der öffentlichen Verkehrsflächen, Wirksamwerden des Vertrags, Planungsfreiheit, Haftungsausschluss, 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 Durchführungsvertrages für das Projekt „Wohnbebauung Ellharter Straße 49" betreffend den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 245 „Wohnbebauung Ellharter Straße 49" mit der Vorhabenträgerin in der vorgestellten Fassung vom 10.11.2026 wird zugestimmt.

Anlagen:
- Präsentation
- einseitig unterzeichneter Durchführungsvertrag