Stand: 23.08.2017

**Erschließungs- und Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 BauGB**

Gemeinde Teningen

Baugebiet „Gereut“

Inhaltsverzeichnis:

A.	4
Vertragsgrundlagen	4
a) Allgemeines	4
b) Pflichten des Erschließungsträgers, Leistungsumfang	5
B.	8
Städtebauliche Planung und Bodenordnung	8
§ 1 Städtebauliche Planung	8
§ 2 Bodenordnung	8
§ 3 Verfahren	9
§ 4 Umlegungsbedingungen	9
§ 5 Bestimmung der öffentlichen und baulich nutzbaren Flächen	10
§ 6 Übertragung der öffentlichen Flächen und Erschließungsanlagen	10
§ 7 Verfahrenskosten	10
C.	12
Erschließung	12
§ 8 Übertragung der Erschließung	12
§ 9 Bindung an den Bebauungsplan	12
§ 10 Verkehrsanlagen	12
§ 11 Trinkwasserversorgung	13
§ 12 Abwasser- und Entwässerungsanlagen	13
§ 13 Grünanlagen, Kinderspielplätze, Immissionsschutzanlagen	14
§ 14 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	14
§ 15 Erschließungsmaßnahmen Dritter	15
§ 16 Ingenieurleistungen	15
§ 17 Ausschreibung und Vergabe	15
§ 18 Baubeginn	15
§ 19 Baudurchführung	16
§ 20 Kostentragung	17
§ 21 Vorauszahlungen und Sicherheiten	18
§ 22 Vergütung	19
§ 23 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung	21
§ 24 Abnahme	21
§ 25 Mängelbeseitigungsansprüche	22
§ 26 Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung	22
§ 27 Eigentumsübergang	23
§ 28 Ausführungs- und Bestandsunterlagen	23
§ 29 Kostenbeteiligung des Auftraggebers	24
§ 30 Fremdanlieger	25
§ 31 Finanzierung der Grunderwerbs- und Erschließungskosten	25
Schlussbestimmungen	26
§ 32 Beiderseitige Verpflichtungen	26
§ 33 Pflichten des Auftraggebers	26
§ 34 Rechtsnachfolge	28
§ 35 Bestandteile des Vertrags	28
§ 36 Form, Ausfertigungen	29
§ 37 Kosten des Vertrags	29
§ 38 Salvatorische Klausel	29
§ 39 Kündigung/Rücktritt	30

Erschließungs- und städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

zwischen

Gemeinde Teningen, Riegeler Str. 12, 79331 Teningen
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Heinz-Rudolf Hagenacker

- im Folgenden: Auftraggeber -

und

KiB Kommunalentwicklung und integrierte Baulanderschließung GmbH,
Stuttgarter Str. 13 A, 75179 Pforzheim,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Jannarelli

- im Folgenden: Erschließungsträger -

Über die Erschließung des künftigen Baugebiets „Gereut“ wird folgender

öffentlich-rechtlicher Vertrag

abgeschlossen:

A.

Vertragsgrundlagen

a) Allgemeines

- (1) Gegenstand dieses Vertrages nach § 11 BauGB sind die Regelungen zu folgenden städtebaulichen Maßnahmen im künftigen Erschließungsgebiet „Gereut“ der Gemeinde Teningen.
 - Abgeltung der Kosten der städtebaulichen Planung,
 - Bodenordnung bzw. Vorbereitung der gesetzlichen Baulandumlegung,
 - Durchführung der Erschließung,
 - Durchführung erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen bzw. Abgeltung der hierfür entstehenden und dem Vertragsgebiet zuzuordnenden Kosten,
 - Abgeltung von Folgekosten.
- (2) Das Vertragsgebiet ergibt sich aus beiliegendem Lageplan (Anlage 1 zu diesem Vertrag) und ist dort mit schwarzer, gestrichelter Linie umgrenzt.
- (3) Im vorliegenden Vertrag verpflichtet sich der Erschließungsträger gegenüber dem Auftraggeber, die Erschließung (Leistungsphasen I – IV, wie in Teil A b) beschrieben) im Vertragsgebiet im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen; er wird mit den Grundstückseigentümern im Vertragsgebiet zivilrechtliche Vereinbarungen (im Folgenden: Kostenerstattungsverträge) abschließen, in denen sich diese ihm gegenüber verpflichten, die Kosten dieser Erschließungsmaßnahme zu tragen, jeweils nach Maßgabe dieses Vertrages.
- (4) Soweit aufgrund der Tatsache, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch nicht vorliegt, Art und Umfang der im Einzelnen vom Erschließungsträger zu erfüllenden Aufgaben noch nicht abschließend verbindlich festgelegt werden können, verpflichten sich die Vertragspartner im Fortschreiten der weiteren Bauleitplanung diese Aufgaben und die Tragung der dadurch verursachten Kosten - soweit diese nicht schon in dem hier vorliegenden Vertrag einer der Vertragsparteien zugewiesen sind - gemeinsam und einvernehmlich zu regeln. Die abschließenden Regelungen dieser zusätzlichen oder anderen Aufgaben werden in einem gesonderten Vertrag vereinbart.
- (5) Auftraggeber und Erschließungsträger können von diesem Vertrag zurücktreten, soweit nicht sämtliche Grundstückseigentümer innerhalb des Vertragsgebiets bis zum 31.12.2018 nach Abschluss dieses Vertrages mit dem Erschließungsträger den Vertrag über die Kos-

tenerstattungsverträge abgeschlossen haben. Dem Auftraggeber steht außerdem ein Rücktrittsrecht zu, soweit alle Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag nicht spätestens 24 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplans ordnungsgemäß hergestellt sind.

- (6) Wird der beabsichtigte Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen, nicht öffentlich bekannt gemacht oder wird er von einem Gericht für unwirksam erklärt, so hat der Erschließungsträger ebenfalls ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag. Dieses Rücktrittsrecht ist innerhalb von 3 Monaten nach dem die Aufstellung des Bebauungsplans endgültig ablehnenden Beschluss des Gemeinderats oder der Unwirksamkeitserklärung durch ein Gericht schriftlich durch Einschreiben gegenüber dem Auftraggeber auszuüben. Die Frist zur Ausübung dieses Rücktrittsrechts beginnt mit der schriftlichen Mitteilung des Auftraggebers an den Erschließungsträger, dass der Rücktrittsgrund besteht. In diesem Fall erstattet der Auftraggeber dem Erschließungsträger die von diesem an Dritte (Fachgutachter, Planer, ÖBVI, Rechtsberatung etc.) mit Zustimmung des Auftraggebers bezahlten Vergütungen und Honorare für die bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Leistungen. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, dem Auftraggeber sämtliche erarbeiteten Planungen und Gutachten zu übergeben und dieser sämtliche Nutzungsrechte an diesen Unterlagen zu verschaffen. Der Auftraggeber erstattet dem Erschließungsträger in diesem Fall außerdem die gesamten, ihm für die Abwicklung des Rechnungs- und Zahlungsverkehrs entstandenen und nachgewiesenen Kosten. Weitergehende Schadenersatz- und Entschädigungsansprüche – gleich aus welchem Rechtsgrund – bestehen nicht.
- (7) Der Erschließungsträger verpflichtet sich gegenüber dem Auftraggeber zur Offenlage sämtlicher Unterlagen, Verträge, Rechnungen, Vergabeunterlagen sowie sonstiger Dokumente die im Zusammenhang mit der Erfüllung dieses Vertrages stehen. Die gleiche Verpflichtung gilt für den Erschließungsträger auch, soweit er Dritte mit Leistungen nach diesem Vertrag beauftragt.

b) Pflichten des Erschließungsträgers, Leistungsumfang

- (1) Leistungsphasen

Die gesamte Abwicklung des Projektes „Gereut“ gliedert sich in mehrere Leistungsphasen. Jede Leistungsphase bedarf vor Beginn der Genehmigung durch den Auftraggeber. Die Leistungsphasen I und II werden von dem Erschließungsträger direkt erbracht. Die Leistungsphasen III und IV kann der Erschließungsträger nach Genehmigung durch den Auftraggeber in eigenem Namen und auf eigene Rechnung an Dritte vergeben.

(2) Beschreibung der einzelnen Leistungsphasen

Die einzelnen Leistungsphasen beinhalten insbesondere folgende Leistungen:

Leistungsphase I – Freiwillige Bodenordnung

- Betreuung des freiwilligen Bodenordnungsverfahrens über die gesamte Laufzeit.
- Aufbereitung von Informationen aus dem Grundbuch.
- Abschluss eines Bodenordnungsvertrages nach § 11 BauGB.
- Abschluss von Kostenerstattungsverträgen (siehe Anlage 4) mit den Grundstückseigentümern bezüglich der Bodenordnung und der Erschließung.
- Durchführen von Einzelgesprächen bzw. Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern mit dem Ziel der Zustimmung zur Umlegung und zur Einigung über Zuteilungsansprüche.
- Ermittlung der Mehr- oder Minderzuteilungen. Ausarbeitung von Zuteilungswünschen.
- Durchführen von Informationsveranstaltungen für die Grundstückseigentümer.
- Vorbereitung des gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens.
- Vorbereitung und Teilnahme an Besprechungen und Sitzungen.
- Abschluss eines Ingenieurvertrages mit einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf Grundlage der Landesgebührenordnung. Der zu beauftragende Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur wird durch den Auftraggeber und den Erschließungsträger gemeinsam bestimmt.
- Vorläufige Kalkulation der Erschließungskosten.
- Vertretung der Grundstückseigentümer im Umlegungsverfahren.

Leistungsphase II – Steuerung und Koordination der Leistungsphasen III und IV

- Betreuung der Gesamtplanung und Optimierung der Planung unter wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten.
- Projektsteuerung aller am Projekt Beteiligten (Auftraggeber, Planer, Baufirmen, usw.).
- Laufende Information des Auftraggebers über den Stand des Projektes.
- Einrichten und Verwalten des Erschließungskontos. Abwicklung des Zahlungsverkehrs.
- Abnahme und Übergabe der öffentlichen Flächen und Erschließungsanlagen an den Auftraggeber und der privaten Flächen an die Eigentümer.
- Abrechnung der Gesamtmaßnahme und Auflösung des Erschließungskontos nach Abschluss der Maßnahme.
- Betreuung während der gesamten Gewährleistungszeit.
- Durchführung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen.

Leistungsphase III – Städtebauliche Planung

- Ausarbeitung des Leistungsbildes und Abstimmung mit dem Auftraggeber.
- Abschluss der Ingenieurverträge auf Grundlage der HOAI für den Bebauungsplan, Grünordnungsplan, Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, soweit erforderlich und sonst notwendiger Fachgutachten.

Leistungsphase IV – Erschließungsplanung und Erschließung

- Ausarbeitung des Leistungsbildes und Abstimmung mit dem Auftraggeber.
- Abschluss der Ingenieurverträge auf Grundlage der HOAI für die Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung und Objektbetreuung der Erschließungsmaßnahme gemäß § 16 dieses Vertrages. Die Ingenieurverträge bedürfen der vorherigen Zustimmung des Auftraggebers.
- Der Auftraggeber bestimmt die Ausbaustandards für sämtliche Erschließungsanlagen, die Gegenstand dieses Vertrages sind.

Die Vergütung für die Leistungsphasen III und IV sind mit der Vergütung nach Leistungsphase II abgegolten.

B.

Städtebauliche Planung und Bodenordnung

§ 1 Städtebauliche Planung

- (1) Die Leistungsphase III beinhaltet die städtebauliche Planung. Eine Beschreibung der Leistungsphase III ist unter A. Vertragsgrundlagen – b) Leistungsphasen aufgeführt.
- (2) Die Kosten der städtebaulichen Planung für das Vertragsgebiet werden im Verhältnis der Nutzungsflächen der einzelnen Baugrundstücke zur Gesamtnutzungsfläche aller Baugrundstücke im Vertragsgebiet verteilt. Für die Berechnung der Geschossfläche ist § 6 Abs. 3 der Erschließungsbeitragssatzung vom 13.12.2005 heranzuziehen. Der Erschließungsträger ist berechtigt, die sich so ergebenden Kosten im Rahmen der von ihm mit den Grundstückseigentümern abzuschließenden Vereinbarungen an die Grundstückseigentümer weiter zu geben.
- (3) Dem Erschließungsträger ist bekannt, dass sich aus diesem Vertrag keine Verpflichtung des Auftraggebers ergibt, einen bestimmten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen bzw. zur Rechtskraft zu bringen und dass der Gemeinderat bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.
- (4) Wird der Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen, nicht öffentlich bekannt gemacht, wird er von einem Gericht für ungültig erklärt, so haben der Auftraggeber und der Erschließungsträger das Recht, von diesem Vertrag zurück zu treten (siehe A. a) Absatz 6).

§ 2 Bodenordnung

- (1) Ziel der Bodenordnung ist es, aus den im Vertragsgebiet (vgl. A, Ziff. 1) liegenden Grundstücken entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen bebaubare Grundstücksflächen zu bilden und gleichzeitig die Übertragung der öffentlichen Flächen und Erschließungsanlagen auf den Auftraggeber zu regeln. Öffentliche Flächen und Erschließungsanlagen im Sinne dieses Vertrages sind sämtliche Erschließungsflächen (Straßen, Wege, öffentliche Stellplätze), Spielplätze, Immissionsschutzanlagen, öffentliche Grünflächen einschließlich naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen, soweit solche im Bebauungsplan als öffentliche Flächen ausgewiesen werden.

- (2) Der Auftraggeber wird für das Erschließungsvertragsgebiet eine gesetzliche Umlegung (Wertumlegung) durchführen.
- (3) Der Erschließungsträger hat auf eigene Kosten sämtliche notwendigen Vorarbeiten zu erbringen, damit die Umlegungsstelle ihre, sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Aufgaben erfüllen kann. Maßgeblich ist die Leistungsbeschreibung vorstehend b, Pflichten des Erschließungsträgers, Leistungsumfang, Leistungsphase 1.

§ 3 Verfahren

- (1) Der Auftraggeber ist aufgrund der von ihr eingebrachten und ihr zuzuteilenden öffentlichen Flächen und Baugrundstücke an diesem Verfahren beteiligt.
- (2) Der Erschließungsträger wird mit den Grundstückseigentümern im Vertragsgebiet im Rahmen gesonderter Verträge vereinbaren (Bodenordnungsvertrag), dass diese sich mit ihren, im Vertragsgebiet liegenden, Grundstücken an dem Bodenordnungsverfahren nach § 2 zu beteiligen haben und welche Zuteilungsansprüche samt Zuteilungsgrundstücken ihnen zustehen. Die Grundstückseigentümer haben einen Anspruch auf Übertragung bebaubarer Flächen entsprechend dem Wert ihrer Einwurfsfläche. Mehr- oder Minderflächen, die sich aus der Zuteilung ergeben können, sind entsprechend den Einwurfs- und Zuteilungswerten gemäß der Festlegung durch den Auftraggeber sowie den Beschlüssen des Gemeinderats/Umlegungsausschusses auszugleichen.
- (3) Die Verträge über die Zuteilung können zusammen mit den Kostenerstattungsverträgen abgeschlossen werden.

§ 4 Umlegungsbedingungen

- (1) Die Bodenordnung wird als Flächenumlegung nach § 58 BauGB durchgeführt. Das Umlegungsgebiet ergibt sich aus dem Lageplan, Anlage 1 zu diesem Vertrag. Es ist mit schwarzer, gestrichelter Linie umgrenzt.
- (2) Maßgeblich für die dabei zu Grunde zu legenden Einwurfs- und Zuteilungswerte sind die noch festzulegenden Werte durch den Auftraggeber sowie die noch zu fassenden Beschlüsse des Umlegungsausschusses für das Gebiet „Gereut“.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, in den Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern Rechtsmittelverzicht bzgl. des Umlegungsbeschlusses und des Umlegungs-

planes zu vereinbaren. Die Rechtsmittelverzichte sind so zu gestalten, dass sie unter der Voraussetzung der vereinbarten Zuteilung wirksam sind.

§ 5 Bestimmung der öffentlichen und baulich nutzbaren Flächen

- (1) Art, Umfang und Lage der öffentlichen Flächen (§ 2 Abs. 1 Satz 2) sind im weiteren Bebauungsplanverfahren näher zu konkretisieren. Maßgeblich sind jeweils die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Vertragsgebiet.
- (2) Die nach Abzug der öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet verbleibenden Bauflächen werden entsprechend dem jeweiligen Zuteilungsanspruch (§ 3 Abs. 2) den mit ihren Grundstücken im Vertragsgebiet liegenden Grundstückseigentümern übertragen.

§ 6 Übertragung der öffentlichen Flächen und Erschließungsanlagen

- (1) Die Grundstückseigentümer verpflichten sich im Rahmen der gesetzlichen Baulandumlegung die zu übertragenden, öffentlichen und sonstigen Flächen sowie die Erschließungsanlagen alsbald nach Vermessung, Vermarkung und Anlegung der Grundbücher auf den Auftraggeber zu übertragen; der Auftraggeber verpflichtet sich, diese Flächen zu übernehmen.
- (2) Die Übertragung erfolgt im gesetzlichen Baulandumlegungsverfahren.

§ 7 Verfahrenskosten

- (1) Die Grundstückseigentümer verpflichten sich durch den mit dem Erschließungsträger abzuschließenden gesonderten Vertrag (Bodenordnungsvertrag), die Verfahrenskosten der Baulandumlegung nach § 11 BauGB zu tragen. Die Grundstückseigentümer tragen diese Kosten im Verhältnis der von ihnen eingebrachten Grundstücke zur Gesamtfläche aller eingebrachten Grundstücke im Vertragsgebiet (siehe auch § 20). Das Nähere regelt der Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und den Grundstückseigentümern.
- (2) Die Leistungen im Zusammenhang mit der Baulandumlegung (Aufstellung des Umlageplans, Übernahme der neu gebildeten Grundstücke ins Liegenschaftskataster und Grundbuch, Fertigung der Bestandsverzeichnisse und des Bestandsplans) erbringt der Erschließungsträger zusammen mit dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Die Abrechnung der Leistungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs erfolgt nach der aktuellen Landesgebührenordnung. Dabei wird auch die Abmarkung des Grundstückes durchgeführt.

- (3) Der Erschließungsträger erbringt die Leistungen nach Abs. 2 teilweise nicht selbst, sondern wird Teilleistungen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung an einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vergeben.
- (4) Der Auftraggeber beteiligt sich für die ihm zugeteilten Baugrundstücke an den Kosten nach dem auch für die anderen Grundstückseigentümer geltenden Schlüssel.

C.

Erschließung

§ 8 Übertragung der Erschließung

- (1) Der Auftraggeber überträgt nach § 11 BauGB die Erschließung im künftigen Baugebiet „Gereut“ (Vertragsgebiet) nach Maßgabe dieses Vertrags auf den Erschließungsträger. Die Umgrenzung des Vertragsgebietes ergibt sich aus A Ziff. 1, und dem als Anlage 1 beigefügten Plan; sie ist dort mit schwarzer, gestrichelter Linie umgrenzt. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung nach diesem Vertrag.
- (2) Der Auftraggeber verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach § 10 bis § 14 in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht ab dem Tag der Abnahme zu übernehmen.

§ 9 Bindung an den Bebauungsplan

Verbindlich für die Herstellung der nachfolgend näher beschriebenen Erschließungsanlagen sind die Festsetzungen des noch zu erarbeitenden Bebauungsplans „Gereut“.

§ 10 Verkehrsanlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur verkehrsmäßigen Erschließung des Baugebiets erforderlichen Verkehrsanlagen (Fahrbahn, Parkflächen, Geh- und Radwege, Grünflächen, Stützmauern, Treppenanlagen, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen usw.) entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den von dem Erschließungsträger hergestellten und vom Auftraggeber genehmigten Ausbauplänen und Baubeschreibungen.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Freilegung aller Flächen, die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendig sind.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich gegenüber dem Auftraggeber, im Zuge der Verlegung von Versorgungsleitungen im Baugebiet, in die Verkehrsanlagen gemeindeeigene

Leerrohre für Breitbandverkabelung einzulegen. Die genaue Art der Rohre sowie die Führung der Leerrohre durch das Baugebiet werden vom Auftraggeber vorgegeben.

§ 11 Trinkwasserversorgung

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser erforderlichen Anlagen herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach der vom Auftraggeber zu genehmigenden Baubeschreibung des beauftragten Ingenieurbüros.
- (2) Der Erschließungsträger hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse herzustellen. Jedes Grundstück erhält eine Anschlussleitung, die mindestens bis ca. 1 m hinter die jeweilige Grundstücksgrenze herzustellen ist. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen, die vom Erschließungsträger noch vorzulegen sind und die der vorherigen Zustimmung des Auftraggebers bedürfen. Die Zustimmung des Auftraggebers gilt als Genehmigung.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Freilegung aller Flächen, die zur Herstellung der Trinkwasserversorgung notwendig sind.

§ 12 Abwasser- und Entwässerungsanlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur Beseitigung des im Baugebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers erforderlichen Anlagen herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den vom Auftraggeber zu genehmigenden Baubeschreibungen des beauftragten Ingenieurbüros.
- (2) Der Erschließungsträger hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse herzustellen. Jedes Grundstück erhält eine Anschlussleitung ohne eines(n) Hauskontrollschacht(es), die mind. bis ca. 1 m hinter der jeweiligen Grundstücksgrenze herzustellen ist. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse werden in Abstimmung mit dem Auftraggeber festgelegt und bedürfen der vorherigen Zustimmung des Auftraggebers. Die Zustimmung des Auftraggebers gilt als Genehmigung.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Freilegung aller Flächen, die zur Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlagen notwendig sind.

§ 13 Grünanlagen, Kinderspielplätze, Immissionsschutzanlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, folgende für öffentliche Zwecke vorgesehene Erschließungsanlagen herzustellen:
- Grünanlagen
 - Kinderspielplatz
 - Immissionsschutzanlagen
 - Sonstige Anlagen gemäß genehmigtem Bebauungsplan.

§ 14 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden soweit möglich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gereut“ im Vertragsgebiet hergestellt. Soweit Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb der bebaubaren Grundstücke im Bereich öffentlicher Grünflächen im Vertragsgebiet oder außerhalb des Vertragsgebiets festgesetzt werden, verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Herstellung dieser Maßnahmen auf eigene Kosten und eigene Rechnung. Der Auftraggeber stimmt diesen Maßnahmen zu.
- (2) Sollten naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Vertragsgebiets auf gemeindeeigenen Flächen aufgrund der Bebauungsplanabwägung herzustellen sein, sind die dem Auftraggeber für die Zurverfügungstellung dieser Grundstücke entstehenden oder bereits entstandenen Kosten oder der Wert bereit gestellter Grundstücksflächen vom Erschließungsträger zu tragen.
- (3) Soweit naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken und damit außerhalb öffentlicher Flächen herzustellen sind, gehört dies nicht zu den Aufgaben des Erschließungsträgers sondern ist Sache des jeweiligen Grundstückseigentümers.
- (4) Die Kosten der 1-jährigen Fertigstellungs-/Anwuchspflege und der 3-jährigen Entwicklungspflege für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden vom Erschließungsträger getragen. Die Kosten der Entwicklungspflege werden gegenüber dem Auftraggeber abgelöst. Die entstehenden Kosten werden im Zuge der Schlussabrechnung an den Auftraggeber bezahlt.

§ 15 Erschließungsmaßnahmen Dritter

Folgende Erschließungsanlagen sind nicht vom Erschließungsträger herzustellen:

- Sämtliche Anlagen zur Gas- und Stromversorgung der Grundstücke
- Sämtliche Anlagen der Telekommunikation (z. B. Telekom, UnityMedia, usw.)

Diese werden vom jeweiligen Versorgungsunternehmen ausgeführt und im Rahmen der allgemeinen Vertragsbedingungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen direkt mit den Grundstückseigentümern abgerechnet.

§ 16 Ingenieurleistungen

Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtlichen Bauüberwachung und Objektbetreuung der Erschließungsmaßnahmen wird der Erschließungsträger ein Ingenieurbüro beauftragen (Leistungsphase IV). Die Beauftragung bedarf der Zustimmung des Auftraggebers.

Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Auftraggebers.

§ 17 Ausschreibung und Vergabe

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung ausführen zu lassen und diese nur mit Zustimmung des Auftraggebers zu vergeben. Dies gilt auch für Nachträge. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse - vor deren Ausgabe -, bei beschränkter Ausschreibung auch die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung. Die VOB/B und C findet Anwendung.

§ 18 Baubeginn

- (1) Der Erschließungsträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen und dem Auftraggeber vorzulegen.
- (2) Der Baubeginn bedarf unabhängig von Abs. 1 der Zustimmung des Auftraggebers. Der Auftraggeber wird diese Zustimmung binnen 14 Tagen erteilen, wenn (kumulativ) schriftlich nachgewiesen ist, dass:

- Sämtliche Grundstückseigentümer die Kostenerstattungsverträge unterzeichnet und der Umlegung zugestimmt haben,
- die Sicherheiten gem. § 21 Abs. (3) vorliegen und
- die Versicherung nach § 23 Abs. (2) abgeschlossen ist.

§ 19 Baudurchführung

- (1) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen auf den Baugrundstücken sind die Trinkwasserversorgungsleitungen nach § 11, die Abwasser- und Entwässerungsanlagen nach § 12 und die Verkehrsanlagen nach § 10 herzustellen. Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 10 wird vereinbart, dass die Abnahme erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen fertig gestellt sind. Der Auftraggeber kann jedoch einer gesonderten Abnahme bereits früher fertig gestellter Anlagen zustimmen § 24 Abs. 4).
- (2) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Leitungen der Telekom, Leerrohre für Telekommunikationsleitungen, Strom- und Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass diese die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindern und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
- (3) Führt der Erschließungsträger die Arbeiten nicht, nicht fristgerecht oder mangelhaft aus, so kann der Auftraggeber dem Erschließungsträger eine angemessene Nachfrist setzen und ihn zur ordnungsgemäßen Erfüllung auffordern. Nach fruchtlosem Fristablauf führt der Auftraggeber die Arbeiten im eigenen Namen und auf Kosten des Erschließungsträgers durch. Sie ist in diesem Fall berechtigt, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Sie kann wahlweise auch von ihrem Recht auf Nacherfüllung gem. § 635 BGB Gebrauch machen. Führt der Auftraggeber die Arbeiten im eigenen Namen durch oder tritt sie in bestehende Werkverträge ein, so kann sie zur Begleichung der für die durchzuführenden Erschließungsarbeiten anfallenden Kosten die Vorauszahlungen bzw. Bürgschaften verwenden, die die Grundstückseigentümer an den Erschließungsträger erbracht haben. Der Erschließungsträger tritt die Vorauszahlungen und die ihm vorgelegten Bürgschaften hiermit für diesen Fall an den Auftraggeber ab, der Auftraggeber nimmt die Abtretung an.
- (4) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.

- (5) Der Auftraggeber oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, auf eigene Kosten die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Diese Kosten werden vom Erschließungsträger ganz oder anteilig erstattet, wenn und insoweit Mängel durch diese Überprüfung festgestellt werden.
- (6) Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für öffentliche Erschließungsanlagen (§ 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ist Sache des Auftraggebers und geschieht auf Kosten des Erschließungsträgers. Soweit die Anbringung von Kennzeichen- und Hinweisschildern Sache von Versorgungsträgern ist, geschieht sie auf deren Kosten.

§ 20 Kostentragung

- (1) Der Erschließungsträger trägt die Kosten der Herstellung der Anlagen nach § 10 bis § 14 sowie weitere Kosten nach diesem Vertrag. Zu diesen Kosten gehören insbesondere:
- Planungs-, Bau- und Bauleitungskosten der in § 10 bis § 14 genannten Anlagen
 - Kosten des Bebauungsplans, des Grünordnungsplans, der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, der Umweltverträglichkeitsprüfung, erforderlicher Gutachten (Lärm, Verkehr, Umweltbericht etc.)
 - Kosten der Leistungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs erfolgt auf der aktuellen Landesgebührenordnung. Dabei wird die Abmarkung des Grundstückes durchgeführt.
 - Wiederherstellung von durch die Erschließungsmaßnahmen eventuell beschädigten oder zerstörten Einrichtungen
 - Kosten für das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen
 - Kosten der Entwurfsvermessung
 - Kosten der Bauvermessung
 - Kosten der Rechtsberatung, soweit sie dem Projekt zuzuordnen sind
 - Kosten der Steuerberatung, soweit sie dem Projekt zuzuordnen sind
 - Kosten abgeschlossener Versicherungen (einschließlich Selbstbehalt, soweit ein solcher nach dem Versicherungsvertrag zu erbringen ist)
 - Kosten notwendiger Gutachten (z.B. geologisches Baugrundgutachten, Beweissicherung)

- Kosten der Beseitigung von Zäunen, Schuppen (Freilegung), soweit diese die Erschließungsanlagen oder die Flächen naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen betreffen
- Kosten nach § 22 dieses Vertrages
- Kosten nach § 27 dieses Vertrages
- Eventuelle Mehrkosten für die unterirdische Verlegung der Kabel der Deutschen Telekom
- Finanzierungskosten, die dem Erschließungsträger entstehen (Zinsen, Disagio, etc.)

Die o.g. Kosten für das Vertragsgebiet werden im Verhältnis der Nutzungsflächen der einzelnen Baugrundstücke zur Gesamtnutzungsfläche aller Baugrundstücke im Vertragsgebiet verteilt. Für die Berechnung der Geschossfläche ist § 6 Abs. 3 der Erschließungsbeitragsatzung vom 13.12.2005 heranzuziehen. Der Erschließungsträger ist berechtigt, die sich so ergebenden Kosten im Rahmen der von ihr mit den Grundstückseigentümern abzuschließenden Vereinbarungen an die Grundstückseigentümer weiter zu geben.

§ 21 Vorauszahlungen und Sicherheiten

- (1) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, für die Realisierung der städtebaulichen Maßnahmen nach diesem Vertrag Erfüllungssicherheit zu leisten.
- (2) Hierzu wird der Erschließungsträger von den Grundstückseigentümern auf der Basis gesonderter Vereinbarungen Vorauszahlungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Gesamtkosten erheben. Die Erhebung von Teilbeträgen ist möglich. Die Höhe der voraussichtlichen Gesamtkosten wird vom Erschließungsträger im Einverständnis mit dem Auftraggeber festgelegt. Sämtliche Zahlungsansprüche nach diesem Vertrag sind innerhalb eines Monats nach deren schriftlicher Geltendmachung gegenüber dem Grundstückseigentümer zur Zahlung fällig. Nicht rechtzeitig erbrachte Zahlungen sind ab Ablauf dieser Frist nach Anforderung vom Grundstückseigentümer mit 5 % über dem Basiszinssatz nach § 288 i.V.m. § 247 BGB zu verzinsen.
- (3) Die Vorauszahlungen sind von den Grundstückseigentümern auf ein noch zu benennendes Erschließungskonto einzuzahlen. Das Erschließungskonto wird vom Erschließungsträger geführt. Mit den Erschließungsarbeiten wird der Erschließungsträger beginnen, sobald auf das Erschließungskonto mindestens 50 % der Kosten nach Abs. 2 eingezahlt sind und über den Restbetrag die Eigentümer gemäß Kostenerstattungs- und Kostentragungsverträge ihre Sicherheit geleistet haben.

- (4) Die Bezahlung der Leistungen Dritter (Planer, Gutachter, Bauunternehmen etc.) und von Leistungen des Erschließungsträgers von diesem Erschließungskonto erfolgt auf Antrag und voller Haftung des Erschließungsträgers unter Nachweis der erbrachten Leistungen und nach Gegenzeichnung durch den Bürgermeister des Auftraggebers oder einen von ihm benannten Bediensteten. Mit der Gegenzeichnung übernimmt der Auftraggeber keine Haftung; sie soll lediglich sicherstellen, dass nicht an Unberechtigte ausbezahlt wird.
- (5) Nach Abschluss der Erschließung legt der Erschließungsträger eine Gesamtabrechnung unter Nachweis der insgesamt entstandenen Kosten vor. Der Auftraggeber prüft die Gesamtabrechnung und bestätigt dem Erschließungsträger deren Richtigkeit.
- (6) Für das in Abs. 3 genannte Erschließungskonto wird zwischen den Vertragschließenden und der kontoführenden Bank vereinbart, dass der Auftraggeber alleinige und ausschließliche Verfügungsbefugnis über dieses Konto erhält, wenn der Erschließungsträger Insolvenz anmeldet oder der Auftraggeber ihre Rechte nach § 19 Abs. 3 wahrnimmt.

§ 22 Vergütung

- (1) Das Honorar des Erschließungsträgers beträgt:
 - 1.1 Für die Leistungen nach Leistungsphase I gem. b) Pflichten des Erschließungsträgers dieses Vertrages 0,60 €/m² Bruttobaulandfläche zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 24.000 m².
 - 1.2 Für die Leistungen nach Leistungsphase II b) Pflichten des Erschließungsträgers dieses Vertrages 1,20 €/m² Bruttobaulandfläche zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Bruttobaulandfläche beträgt 24.000 m².
 - 1.3 Die Vergütung für die Leistungsphasen III und IV ist mit der Vergütung für die Leistungsphase II mit abgegolten.

(2) Fälligkeit der Einzelvergütungen

2.1 Die Vergütung für die Leistungsphase I - freiwillige Bodenordnung - ist erfolgsabhängig und wird nach Vorliegen aller unterzeichneten Kostentragungsvereinbarungen zahlungsfällig. Dies gilt entsprechend für eventuelle Umlegungsteilbereiche, in denen eine Vorwegnahme der Entscheidung (nach § 76 BauGB) durchgeführt und rechtswirksam wird.

2.2 Die Vergütung für die Leistungsphase II wird wie folgt fällig:

50 % nach Rechtskraft des Bebauungsplanes

30 % mit Fertigstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen

15 % mit Fertigstellung der Tragschicht der Straßen des Erschließungsgebietes

5 % mit der Schlussrechnung der Baufirma

(3) Der Erschließungsträger teilt dem Auftraggeber die jeweils fällig werdenden Vergütungsbeiträge mit. Der Auftraggeber wird innerhalb von drei Wochen ab Rechnungsstellung die jeweilige Vergütung zur Zahlung frei geben. Die Zahlung der Vergütungsrechnung des Erschließungsträgers hat ausschließlich über das eingerichtete Erschließungskonto zu erfolgen.

(4) Zeithonorar

4.1 Leistungen, die nach Aufwand abgerechnet werden, müssen gesondert vorab vereinbart werden.

4.2 Die Stundensätze betragen netto für den

Auftragnehmer/Stellvertreter	90,00 €/Std.
Projektleiter	80,00 €/Std.
Mitarbeiter für technische und wirtschaftliche Aufgaben	60,00 €/Std.

(5) Bonusregelung

Sollte es dem Erschließungsträger gelingen, die Auftragssumme netto gegenüber dem Submissionsergebnis des Hauptangebotes der beschränkten/öffentlichen Ausschreibung durch Nachverhandlungen mit den Unternehmen zu senken, erhält er als Bonusregelung aus den ersparten Nettokosten 10 %. Die so eingesparten Kosten werden an die Eigentümer weiter gegeben. Sollte kein Nachlass beim Unternehmen zu erzielen sein, dann fällt dieses Honorar nicht an.

§ 23 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch den Auftraggeber für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Erschließungsträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Erschließungsträger stellt den Auftraggeber insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Zur Absicherung der mit der Erschließung des Erschließungsgebiets verbundenen Risiken schließt der Erschließungsträger für die Dauer ihrer Gefahrtragung eine Bauleistungs- und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab (3.000.000 € pauschal für Personen-, Sach- und Vermögensschäden). Die dadurch anfallenden Kosten sind Kosten der Erschließung.
- (3) Bis zur Abnahme durch den Auftraggeber hat der Erschließungsträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen zu tragen.

§ 24 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese vom Auftraggeber und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Der Erschließungsträger zeigt dem Auftraggeber die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Der Auftraggeber setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Erschließungsträger fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen. Die Niederschrift ist von allen Vertragsparteien zu unterzeichnen und für alle Vertragsparteien bindend. Teilabnahmen sind zulässig und möglich.
- (2) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist der Auftraggeber berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.

- (3) Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 10 und der Anlagen nach § 13 und § 14 wird vereinbart, dass die Abnahme erst erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen fertig gestellt sind. Der Auftraggeber kann jedoch einer gesonderten Abnahme bereits früher fertig gestellter Anlagen zustimmen.
- (4) Die Anlagen zur Wasserversorgung (§ 11) und die Entwässerungseinrichtungen (§ 12) sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Erschließungsgebiet abzunehmen. Der Auftraggeber und der Erschließungsträger können jedoch eine gesonderte Abnahme bereits früher fertig gestellter Teile verlangen oder dieser zustimmen.

§ 25 Mängelbeseitigungsansprüche

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch den Auftraggeber die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Frist für die Geltendmachung von Mängelbeseitigungsansprüchen wird für alle Leistungen mit Ausnahme der Pflanzarbeiten entsprechend § 634 a BGB auf 5 Jahre festgelegt, wobei die Frist mit der Abnahme der öffentlichen Einrichtungen und der Erschließungsanlagen durch den Auftraggeber gem. § 24 beginnt.
- (3) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, für alle durchgeführten Bauarbeiten Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaften in Höhe von 5 % der Baukosten von den bauausführenden Unternehmen einzuholen. Die Gewährleistungsansprüche und -bürgschaften des Erschließungsträgers werden nach Abnahme der Erschließungsanlagen und nach Beseitigung eventueller Mängel, an den Auftraggeber abgetreten.

§ 26 Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung

- (1) Mit der Abnahme sämtlicher, nach diesem Vertrag errichteter Erschließungsanlagen und der Einlegung sämtlicher Leitungen gehen Besitz und Nutzungen sämtlicher nach diesem Vertrag errichteter Erschließungsanlagen auf den Auftraggeber über. Der Auftraggeber übernimmt die Erschließungsanlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.

- (2) Der Auftraggeber widmet die in § 10 genannten Verkehrsanlagen nach Übernahme für den öffentlichen Verkehr. Der Erschließungsträger stimmt der Widmung durch den Auftraggeber ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Sie erklärt sich ferner damit einverstanden, dass der Auftraggeber die Erschließungsanlagen nach § 11 und § 12 entsprechend den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung erklärt.
- (3) Soweit sich die Flächen der herzustellenden Erschließungsanlagen und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme bereits im Eigentum des Auftraggebers befinden, verpflichtet sich der Auftraggeber hiermit, die Inanspruchnahme der ihr gehörenden Flächen zum Zweck der vertragsmäßigen Herstellung der Erschließungsanlage durch den Erschließungsträger bzw. von ihm beauftragte Dritte entschädigungslos zu dulden.

§ 27 Eigentumsübergang

Mit der Übernahme der Erschließungsanlagen geht auch das Eigentum an den Erschließungsanlagen gem. § 10 bis § 14 mit Ausnahme der privaten Teile der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse nach § 11 Abs. 2, § 12 Abs. 2 auf den Auftraggeber über, sofern es für den Eigentumsübergang nicht einer Auflassung und Grundbucheintragung bedarf.

§ 28 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

Der Erschließungsträger hat dem Auftraggeber spätestens sechs Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen (vorzulegen):

1. in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen einschließlich der Bestandspläne,
2. Bestandspläne für die Wasserversorgungsanlagen und Entwässerungseinrichtungen im Maßstab 1:500, wobei die Bestandspläne für den Entwässerungsbereich zusätzlich die jeweiligen Schachtnummern, die Koordinaten im GK-System und die notwendigen Höhenangaben enthalten müssen, Bestandsplan Straßenraumgestaltung und öffentliche Grünflächen.
3. Nachweise über die Schadensfreiheit der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen (Ergebnisse von Druckproben, anderen Dichtigkeitsprüfungen, Untersuchungen der Kanäle mittels TV-Kamera, Bestätigung durch einen von beiden Vertragspartnern anerkannten Sachverständigen).

4. Beleuchtungsplan, jeweils in Papierform und auf Datenträger.

Die Unterlagen und Pläne werden Eigentum des Auftraggebers.

§ 29 Kostenbeteiligung des Auftraggebers

- (1) Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag trägt der Erschließungsträger.
- (2) Der Auftraggeber erhebt für die Verkehrsanlagen nach § 10 keine Erschließungsbeiträge nach §§ 33 ff. KAG, weil ihr keine beitragsfähigen Kosten entstanden sind bzw. entstehen.
- (3) Die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Erschließungsgebiet (§ 12 dieses Vertrags) durch den Erschließungsträger auf dessen Kosten, lässt die Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung des Auftraggebers unberührt.
- (4) Um eine unangemessene Kostenbelastung des Erschließungsträgers zu vermeiden, beteiligt sich der Auftraggeber an den Kosten der vom Erschließungsträger hergestellten Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in der Höhe, in der nach Übernahme dieser Anlagen durch den Auftraggeber für die Grundstücke im Erschließungsgebiet ein Wasserversorgungsbeitrag und ein Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal auf Grund der örtlichen Satzungen entsteht. Wird der Wasserversorgungsbeitrag und der Teilbeitrag für den öffentlichen Kanal für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach § 26 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V. mit den örtlichen Satzungen abgelöst, entspricht die Kostenbeteiligung dem vereinbarten Ablösebetrag.
- (5) Der Anspruch des Erschließungsträgers auf Kostenbeteiligung entsteht in dem Zeitpunkt, in dem der Wasserversorgungsbeitrag und der Teilbeitrag für den öffentlichen Kanal auf Grund der örtlichen Satzungen entstehen. Er wird gleichzeitig mit dem vom Auftraggeber angeforderten Beitrag - frühestens jedoch mit Unanfechtbarkeit des diesen Beitrag angeforderten Bescheid - fällig und, soweit der Erschließungsträger Schuldner des angeforderten Beitrags ist, mit diesem verrechnet. Im Falle der Ablösung entsteht der Anspruch des Erschließungsträgers mit Abschluss des Ablösungsvertrags. Er wird gleichzeitig mit dem Anspruch auf Zahlung des Ablösebetrags fällig und, soweit der Erschließungsträger Schuldner des Ablösebetrags ist, mit diesem verrechnet. Im Falle des § 24 KAG wird der Anspruch mit der Entstehung des Beitrags fällig.
- (6) Der Anspruch des Erschließungsträgers auf Kostenbeteiligung kann nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers an Dritte abgegeben werden.

- (7) Der für die Grundstücke des Erschließungsträgers entstehende Teilbeitrag für den mechanischen, biologischen und chemischen Teil des Klärwerks wird mit Beitragsbescheid angefordert, wenn er nicht vor Entstehung des Beitrags abgelöst wird.

§ 30 Fremdanlieger

Entfällt.

§ 31 Finanzierung der Grunderwerbs- und Erschließungskosten

Zur Abwicklung des Zahlungs- und Rechnungsverkehrs ist der Erschließungsträger verpflichtet, ein Erschließungskonto bei einem inländischen Bankinstitut einzurichten. Die Refinanzierung der vorfinanzierten Grunderwerbs- und Erschließungskosten erfolgt durch den Verkauf der erschlossenen Grundstücke. Die Verkaufserlöse werden ebenfalls auf das Erschließungskonto gebucht bis dieses ausgeglichen ist. Dadurch ist ein Ausgleich dieses Kontos sichergestellt.

Für den Fall, dass die Grundstückserlöse die vorfinanzierten Grunderwerbs- und Erschließungskosten bis zum 31.12.2023 nicht decken sollten und ein Ausgleich des Kontos demnach nicht erfolgen kann, wird der Auftraggeber für die Unterdeckung eintreten und die Konten ausgleichen.

D.

Schlussbestimmungen

§ 32 Beiderseitige Verpflichtungen

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Der Auftraggeber wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 33 Pflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber verpflichtet sich die Voraussetzungen zu schaffen und alle Maßnahmen zu ergreifen, die zur Baureifmachung und Durchführung der inneren und äußeren Erschließungsmaßnahmen nach den Bestimmungen des Vertrages erforderlich sind.

Die vom Erschließungsträger nach diesem Vertrag nicht übernommenen Aufgaben erfüllt der Auftraggeber, soweit nicht Architekten, Ingenieure und Sonderfachleute eingeschaltet sind.

Vom Auftraggeber werden insbesondere folgende Leistungen selbst bzw. ohne Mitwirkung des Erschließungsträgers erbracht:

- 1.1 Verwaltungsmäßige Bearbeitung aller kommunalen Aufgaben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Auftraggeber wird bei Verhandlungen des Erschließungsträgers mit Trägern öffentlicher Belange und Genehmigungsbehörden auf Verlangen des Erschließungsträgers teilnehmen und gegebenenfalls Rechtsmittel gegen Entscheidungen einlegen, die eine wirtschaftliche Bebauung bzw. Erschließung in dem Gebiet verhindern würden.
- 1.2 Herbeiführung der Entscheidungen der kommunalen Gremien zur Durchführung der Bauleitplanung, der Bodenordnung und der Erschließungsmaßnahme.

- 1.3 Abschluss der Ingenieurverträge, Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen, Finanzierung, Rechnungs- und Zahlungsverkehr für die äußere Erschließung sofern nicht einvernehmlich eine abweichende Regelung getroffen wurde.
- (2) Der Auftraggeber wird den Erschließungsträger über alle Umstände, die die Bebauungsplanung, die Bodenordnung, die Baureifmachung sowie die Erschließungsmaßnahmen betreffen, unverzüglich unterrichten.
 - (3) Der Auftraggeber verpflichtet sich, die vom Erschließungsträger zur Leistungserfüllung benötigten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Sämtliche Aufwendungen, die dem Erschließungsträger aus der Erfüllung seiner vertraglichen Leistungen erwachsen, hat der Auftraggeber zu ersetzen soweit in diesem Vertrag nicht anderes vereinbart ist.
 - (4) Der Auftraggeber wird dem Erschließungsträger Mehrfertigungen über die von ihm gefassten Beschlüsse betreffend der Bebauungsplanung, Bodenordnung, Baureifmachung und Erschließung zeitnah übersenden.
 - (5) Der Auftraggeber verpflichtet sich zur rechtzeitigen Herbeiführung von Beschlüssen bzw. Verfügungen.
 - (6) Teilnahme bei Begehungen der Erschließungsanlagen und bei Abnahmen.
 - (7) Unverzügliche Mitteilung von Mängeln, die dem Auftraggeber bekannt werden.
 - (8) Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Bebauungsplan „Gereut“, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen, nach § 10, Absatz 3 BauGB erst dann in Kraft zu setzen, nachdem mit allen Grundstückseigentümern im Erschließungsgebiet einen Kostenerstattungs- und Kostentragungsvertrag gemäß Anlage 4 abgeschlossen worden ist, wobei die Kommune für eigene Grundstücke ebenfalls einen entsprechenden Kostenerstattungs- und Kostentragungsvertrag gemäß Anlage 4 mit dem Erschließungsträger abschließt.

Der Auftraggeber hat dafür Sorge zu tragen, dass die Umlegung erst dann rechtskräftig wird, wenn alle Eigentümer die Kostenerstattungs- und Kostentragungsverträge gemäß Anlage 4 unterschrieben haben oder wenn dieser Erschließungsvertrag zwischen Erschließungsträger und Kommune gekündigt ist.

§ 34 Rechtsnachfolge

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Er haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht der Auftraggeber den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

- (2) Der Auftraggeber verpflichtet sich, in die Verträge zwischen dem Erschließungsträger und den Grundstückseigentümern einzutreten, wenn und soweit sie deren Einwurfsgrundstücke oder Zuteilungsansprüche erwirbt.

§ 35 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Erschließungs- und Umlegungsgebietes

- Anlage 2: Flurstücksverzeichnis

- Anlage 3: Muster Bodenordnungsvertrag

- Anlage 4: Muster des Kostenerstattungs- und Kostentragungsvertrag

§ 36 Form, Ausfertigungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Von dieser Urkunde sollen erteilt werden
eine Abschrift dem Auftraggeber,
eine Abschrift dem Erschließungsträger.

§ 37 Kosten des Vertrags

Die Kosten dieses Vertrags trägt der Erschließungsträger. Er ist berechtigt, diese Kosten im Rahmen der gesonderten Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern an diese weiter zu geben.

§ 38 Salvatorische Klausel

- (1) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen und Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (2) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 BauGB (oder der entsprechenden Regelung in § 11 BauGB) verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

§ 39 Kündigung/Rücktritt

- (1) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist ausgeschlossen.
- (2) Der Rücktritt ist nur in den ausdrücklich in diesem Vertrag vorgesehenen Fällen zulässig.
- (3) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien diesen Vertrag unterzeichnet haben und der Gemeinderat der Gemeinde dem Vertrag zugestimmt hat.

Für die Gemeinde:

Für den Erschließungsträger:

Teningen,

Pforzheim,

.....
Heinz-Rudolf Hagenacker
- Bürgermeister -

.....
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Jannarelli
- Geschäftsführer -

Anlagen

- 1 Lageplan mit den Grenzen des Erschließungs- und Umlegungsgebietes
- 2 Flurstücksverzeichnis
- 3 Muster Bodenordnungsvertrag
- 4 Muster des Kostenerstattungs- und Kostentragungsvertrag