

Stand: 13.06.2019

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

Gemeinde Ubstadt-Weiher

**Baugebiet „Weiher Nord“
in Weiher**

Inhaltsverzeichnis:

A.	4
Vertragsgrundlagen	4
a) Allgemeines	4
b) Pflichten des Erschließungsträgers, Leistungsumfang	6
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 Breitbandverkabelung	13
§ 12 Trinkwasserversorgung	13
§ 13 Abwasser- und Entwässerungsanlagen	13
§ 14 Grünanlagen, Kinderspielplätze, Immissionsschutzanlagen	14
§ 15 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	14
§ 16 Erschließungsmaßnahmen Dritter	15
§ 17 Ingenieurleistungen	15
§ 18 Ausschreibung und Vergabe	15
§ 19 Baubeginn	15
§ 20 Baudurchführung	16
§ 21 Kostentragung	17
§ 22 Vorauszahlungen und Sicherheiten	18
§ 23 Vergütung	19
§ 24 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung	20
§ 25 Abnahme	21
§ 26 Mängelbeseitigungsansprüche	22
§ 27 Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung	22
§ 28 Eigentumsübergang	23
§ 29 Ausführungs- und Bestandsunterlagen	23
§ 30 Kostenbeteiligung der Gemeinde	23
§ 31 Fremdanlieger	25
D.	26
Schlussbestimmungen	26
§ 32 Beiderseitige Verpflichtungen	26
§ 33 Pflichten der Gemeinde, des Eigenbetriebs und des Zweckverbands	26
§ 35 Rechtsnachfolge	28
§ 36 Bestandteile des Vertrags	28
§ 37 Form, Ausfertigungen	28
§ 38 Kosten des Vertrags	29
§ 39 Salvatorische Klausel	29
§ 40 Kündigung/Rücktritt	29

Erschließungs- und städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

zwischen

Gemeinde Ubstadt-Weiher, Bruchsaler Str. 1 - 3, 76698 Ubstadt-Weiher
vertreten durch Herrn Bürgermeister Tony Löffler

- im Folgenden: Gemeinde -

und dem

Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, Bruchsaler Str. 1 – 3, 76698 Ubstadt-Weiher
Vertreten durch den Betriebsleiter Herrn Oliver Friedel

- im Folgenden: Eigenbetrieb -

und dem

Zweckverband Wasserversorgung Kraichbachgruppe, Weiherer Str. 1, 76694 Forst
vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Herrn Bürgermeister Bernd Killinger

- im Folgenden: Zweckverband -

und der

KiB Kommunalentwicklung und integrierte Baulanderschließung GmbH,
Bauschlotter Straße 58, 75177 Pforzheim,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Jannarelli

- im Folgenden: Erschließungsträger -

Über die Erschließung des künftigen Baugebiets „Weiher Nord“ 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 „Weiher Nord“ der Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Weiher.
 - 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,
 - die Abgeltung der dem Vertragsgebiet zuzuordnenden Kosten vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).
- (2) Das Vertragsgebiet ergibt sich aus beiliegendem Lageplan (Anlage 1 zu diesem Vertrag) und ist dort mit einer Linie umgrenzt.
- (3) Im vorliegenden Vertrag verpflichtet sich der Erschließungsträger gegenüber der Gemeinde Ubstadt-Weiher, dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung und dem Zweckverband Wasserversorgung Kraichbachgruppe, die Erschließung (Leistungsphasen I – II, 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. Die Gemeinde stimmt den vorgesehenen Regelungen dieses Vertragsmusters ausdrücklich zu.
- (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) Gemeinde, Eigenbetrieb, Zweckverband und Erschließungsträger können von diesem Vertrag zurücktreten, soweit nicht sämtliche Grundstückseigentümer innerhalb des Vertragsgebiets bis zum 31.12.2022 nach Abschluss dieses Vertrages mit dem Erschließungsträger den Vertrag über die Kostenerstattungsverträge abgeschlossen haben. Der Gemeinde, dem Eigenbetrieb und dem Zweckverband stehen außerdem ein Rücktrittsrecht zu, soweit alle Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag nicht spätestens 24 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplans ordnungsgemäß hergestellt sind.
- (6) Wird der Bebauungsplan von einem Gericht für unwirksam erklärt, so hat der Erschließungsträger ebenfalls ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag. Dieses Rücktrittsrecht ist innerhalb eines Monats nach dem die Unwirksamkeitserklärung durch ein Gericht schriftlich durch Einschreiben gegenüber der Gemeinde, dem Eigenbetrieb und dem Zweckverband ausgeübt wurde, geltend zu machen. Die Frist zur Ausübung dieses Rücktrittsrechts beginnt mit der schriftlichen Mitteilung der Gemeinde, dem Eigenbetrieb und dem Zweckverband an den Erschließungsträger, dass der Rücktrittsgrund besteht. In diesem Fall erstattet die Gemeinde dem Erschließungsträger die von diesem an Dritte (Fachgutachter, Planer, ÖBVI, Rechtsberatung etc.) mit Zustimmung der Gemeinde bezahlten Vergütungen und Honorare für die bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Leistungen. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, der Gemeinde, dem Eigenbetrieb und dem Zweckverband sämtliche erarbeiteten Planungen und Gutachten zu übergeben und diesen sämtliche Nutzungsrechte an diesen Unterlagen zu verschaffen. Die Gemeinde 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 der Gemeinde, dem Eigenbetrieb und dem Zweckverband 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 „Weiher Nord“ gliedert sich in mehrere Leistungsphasen. Jede Leistungsphase bedarf vor Beginn der Genehmigung durch die Gemeinde, dem Eigenbetrieb und dem Zweckverband. Die Leistungsphasen werden vom Erschließungsträger teilweise direkt erbracht. Die Teilleistungen kann der Erschließungsträger nach Genehmigung durch die Gemeinde, dem Eigenbetrieb und dem Zweckverband in eigenem Namen und auf eigene Rechnung an Dritte vergeben.

(2) Beschreibung der einzelnen Leistungsphasen

Die einzelnen Leistungsphasen beinhalten insbesondere folgende Leistungen:

Leistungsphase I – Projektentwicklung

- 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 gemeinsam bestimmt.
- Vorläufige Kalkulation der Erschließungskosten.
- Vertretung der Grundstückseigentümer im Umlegungsverfahren.

Leistungsphase II – Projektsteuerung

- Betreuung der Gesamtplanung und Optimierung der Planung unter wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten.

- Projektsteuerung aller am Projekt Beteiligten (Gemeinde, Eigenbetrieb, Zweckverband, Planer, Baufirmen, usw.).
 - Laufende Information der Gemeinde, des Eigenbetriebs und des Zweckverbands über den Stand des Projektes.
 - Einrichten und Verwalten des Erschließungskontos. Abwicklung des Zahlungsverkehrs.
 - Abnahme und Übergabe der öffentlichen Flächen und Erschließungsanlagen an die Gemeinde, den Eigenbetrieb und den Zweckverband 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.
 - Ausarbeitung des Leistungsbildes und Abstimmung mit der Gemeinde, dem Eigenbetrieb und dem Zweckverband.
 - Abschluss der Ingenieurverträge auf Grundlage der HOAI für den Bebauungsplan, Grünordnungsplan, Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, soweit erforderlich und sonst notwendiger Fachgutachten.
-
- Abschluss der Ingenieurverträge auf Grundlage der HOAI für die Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung und Objektbetreuung der Erschließungsmaßnahme gemäß § 17 dieses Vertrages. Die Ingenieurverträge bedürfen der vorherigen Zustimmung der Gemeinde, des Eigenbetriebs und des Zweckverbands.
 - Die Gemeinde, der Eigenbetrieb und der Zweckverband bestimmen die Ausbaustandards für sämtliche Erschließungsanlagen, die Gegenstand dieses Vertrages sind.

B.

Städtebauliche Planung und Bodenordnung

§ 1 Städtebauliche Planung

- (1) Die Leistungsphase II beinhaltet die städtebauliche Planung. Eine Beschreibung der Leistungsphase II ist unter A. Vertragsgrundlagen – b) Leistungsphasen aufgeführt.
- (2) Die Kosten der städtebaulichen Planung für das Vertragsgebiet werden im Verhältnis der zulässigen Geschossflächen der einzelnen Baugrundstücke zur gesamten zulässigen Geschossfläche aller Baugrundstücke im Vertragsgebiet verteilt. Für die Berechnung der Geschossfläche sind die §§ 25 ff der Abwassersatzung vom 17.06.1998 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 der Gemeinde 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 von einem Gericht für ungültig erklärt, so haben die Gemeinde, Eigenbetrieb, Zweckverband 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 die Gemeinde, den Eigenbetrieb und den Zweckverband 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) Die Bodenordnung wird als freiwillige amtliche Umlegung durchgeführt.

- (3) Die Gemeinde wird für das Erschließungsvertragsgebiet eine gesetzliche Umlegung (Wertumlegung) durchführen.
- (4) 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 I.

§ 3 Verfahren

- (1) Die Gemeinde 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 die Gemeinde 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 Wertumlegung nach § 57 Bau GB durchgeführt. Das Umlegungsgebiet ergibt sich aus dem Lageplan, Anlage 1 zu diesem Vertrag. Es ist mit einer Linie umgrenzt.
- (2) Maßgeblich für die dabei zu Grunde zu legenden Einwurfs- und Zuteilungswerte sind die Werte entsprechend der Festlegung durch die Gemeinde sowie den noch zu treffenden Beschlüssen des Umlegungsausschusses für das Gebiet „Weiher Nord“ vom
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, in den Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern Rechtsmittelverzichte bzgl. des Umlegungsbeschlusses und des Umlegungsplanes 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 die Gemeinde zu übertragen; die Gemeinde 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 zulässigen Geschossflächen der von ihnen eingebrachten Baugrundstücke zur gesamten zulässigen Geschossfläche aller Baugrundstücke im Vertragsgebiet (siehe auch § 21). Für die Berechnung der zulässigen Geschossflächen sind die §§ 25ff der Abwassersatzung vom 17.06.1998 heranzuziehen. 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.
- (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/das Vermessungsamt im Landkreis Karlsruhe vergeben.

- (4) Die Gemeinde beteiligt sich für die ihm zugeteilten Baugrundstücke an den Kosten nach dem auch die anderen Grundstückseigentümer geltenden Schlüssel.

C.

Erschließung

§ 8 Übertragung der Erschließung

- (1) Die Gemeinde, der Eigenbetrieb und der Zweckverband übertragen nach § 11 BauGB die Erschließung im künftigen Baugebiet „Weiher Nord“ (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 einer Linie umgrenzt. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung nach diesem Vertrag.
- (2) Die Gemeinde, der Eigenbetrieb und der Zweckverband verpflichten sich, die Erschließungsanlagen nach § 10 bis § 15 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 „Weiher Nord“.

§ 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 von der Gemeinde, dem Eigenbetrieb und dem Zweckverband genehmigten Ausbauplänen und Baubeschreibungen.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Freilegung aller Flächen, die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendig sind.

§ 11 Breitbandverkabelung

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, 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 von der Gemeinde vorgegeben.

§ 12 Trinkwasserversorgung

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser erforderlichen Anlagen herzustellen, sowie die das Baugebiet querende Hauptversorgungsleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Kraichbachgruppe zu verlegen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach der von der vom Zweckverband 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 Zweckverbandes bedürfen. Die Zustimmung des Zweckverbandes gilt als Genehmigung.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Freilegung aller Flächen, die zur Herstellung der Trinkwasserversorgung notwendig sind.

§ 13 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 der von der Gemeinde 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 einschließlich eines Hauskontrollschachtes, 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 der Gemeinde festgelegt und bedürfen der vorherigen Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als Genehmigung.

- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Freilegung aller Flächen, die zur Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlagen notwendig sind.

§ 14 Grünanlagen, Kinderspielplätze, Immissionsschutzanlagen

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

§ 15 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden soweit möglich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Weiher Nord“ 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. Die Gemeinde stimmt diesen Maßnahmen zu.
- (2) Sollten naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Vertragsgebiets auf gemeindeeigenen Flächen aufgrund der Bebauungsplanabwägung herzustellen sein, sind die der Gemeinde 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 5-jährigen Entwicklungspflege für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden vom Erschließungsträger getragen. Die Kosten der Entwicklungspflege werden gegenüber der Gemeinde abgelöst. Die entstehenden Kosten werden im Zuge der Schlussabrechnung an die Gemeinde bezahlt.

§ 16 Erschließungsmaßnahmen Dritter

Folgende Erschließungsanlagen sind nicht vom Erschließungsträger herzustellen:

- Sämtliche Anlagen zur Gas- und Stromversorgung der Grundstücke
- Breitbandkabel
- Sämtliche Kabel für Telekommunikationseinrichtungen (z.B. Telekom).

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

§ 17 Ingenieurleistungen

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

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

§ 18 Ausschreibung und Vergabe

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung ausführen zu lassen und diese nur mit Zustimmung der Gemeinde, des Eigenbetriebs und des Zweckverbands 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.

§ 19 Baubeginn

- (1) Der Erschließungsträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde und dem Zweckverband vorzulegen.
- (2) Der Baubeginn bedarf unabhängig von Abs. 1 der Zustimmung der Gemeinde, des Eigenbetriebs und des Zweckverbands. Die Gemeinde, der Eigenbetrieb und der Zweckverband

werden 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. § 22 Abs. (3) vorliegen und
- die Versicherung nach § 24 Abs. (2) abgeschlossen ist.

§ 20 Baudurchführung

- (1) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen auf den Baugrundstücken sind die Trinkwasserversorgungsleitungen nach § 12, die Abwasser- und Entwässerungsanlagen nach § 13 und die Verkehrsanlagen nach § 10 herzustellen. Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 10 wird vereinbart, dass die Abnahme erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen fertig gestellt sind. Die Gemeinde, der Eigenbetrieb und der Zweckverband können jedoch einer gesonderten Abnahme bereits früher fertig gestellter Anlagen zustimmen (§ 25 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 die Gemeinde, der Eigenbetrieb und der Zweckverband dem Erschließungsträger eine angemessene Nachfrist setzen und ihn zur ordnungsgemäßen Erfüllung auffordern. Nach fruchtlosem Fristablauf führen die Gemeinde, der Eigenbetrieb und der Zweckverband 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. Führen die Gemeinde, der Eigenbetrieb und der Zweckverband die Arbeiten im eigenen Namen durch oder treten sie in bestehende Werkverträge ein, so können 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 die Gemeinde, den Eigenbetrieb und den Zweckverband ab, die Gemeinde, der Eigenbetrieb und der Zweckverband nehmen 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) Die Gemeinde, der Eigenbetrieb und der Zweckverband oder ein von ihnen beauftragter Dritter sind 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 der Gemeinde und geschieht auf Kosten des Erschließungsträgers. Soweit die Anbringung von Kennzeichen- und Hinweisschildern Sache von Versorgungsträgern ist, geschieht sie auf deren Kosten.

§ 21 Kostentragung

- (1) Der Erschließungsträger trägt die Kosten der Herstellung der Anlagen nach § 10 bis § 15 sowie weitere Kosten nach diesem Vertrag. Zu diesen Kosten gehören insbesondere:
 - Planungs-, Bau-, Freilegungs- und Bauleitungskosten der in § 10 bis § 15 genannten Anlagen
 - Anteilige Kosten für die Verlegung der Hauptversorgungsleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Kraichbachgruppe
 - Kosten des Bebauungsplans, des Grünordnungsplans, der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, der Umweltverträglichkeitsprüfung, erforderlicher Gutachten (Lärm, Verkehr, Umweltbericht etc.)
 - Kosten des Grunderwerbs für natur- oder artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - Kosten der Leistungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs erfolgt auf der aktuellen Landesgebührenordnung. Dabei wird die Abmarkung des Grundstückes nur auf Wunsch des Grundstückseigentümers und auf dessen Rechnung 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 § 23 dieses Vertrages
- Kosten nach § 28 dieses Vertrages
- Eventuelle Mehrkosten für die unterirdische Verlegung der Kabel der Deutschen Telekom
- Finanzierungskosten, die dem Erschließungsträger entstehen (Zinsen, Disagio, etc.)
- Kosten für die zu stellende Vertragserfüllungsbürgschaft des Erschließungsträgers
- sonstige mit der Erschließung entstehende Kosten, die ggf. noch anfallen können und in dieser Auflistung noch nicht berücksichtigt sind.

Die o.g. Kosten für das Vertragsgebiet werden im Verhältnis der zulässigen Geschossflächen der einzelnen Baugrundstücke zur zulässigen Gesamtgeschossfläche aller Baugrundstücke im Vertragsgebiet verteilt. Für die Berechnung der Geschossfläche ist § 25ff der Abwassersatzung vom 17.06.1998 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.

§ 22 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 der Gemeinde 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 An-

forderung 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 der Gemeinde oder einen von ihm benannten Bediensteten. Mit der Gegenzeichnung übernimmt die Gemeinde 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. Die Gemeinde 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 die Gemeinde alleinige und ausschließliche Verfügungsbefugnis über dieses Konto erhält, wenn der Erschließungsträger Insolvenz anmeldet oder die Gemeinde ihre Rechte nach § 20 Abs. 3 wahrnimmt.

§ 23 Vergütung

- (1) Das Honorar des Erschließungsträgers beträgt:
 - 1.1 Für die Leistungen nach Leistungsphase I gem. b) Pflichten des Erschließungsträgers dieses Vertrages 0,55 €/m² Bruttobaulandfläche zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 35.500 m².
 - 1.2 Für die Leistungen nach Leistungsphase II b) Pflichten des Erschließungsträgers dieses Vertrages 0,80 €/m² Bruttobaulandfläche zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 35.500 m².
- (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 der Gemeinde die jeweils fällig werdenden Vergütungsbeträge mit. Die Gemeinde 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 | 100,00 €/Std. |
| Projektleiter | 90,00 €/Std. |
| Mitarbeiter für technische und wirtschaftliche Aufgaben | 80,00 €/Std. |
| Sonstige Mitarbeiter | 70,00 €/Std. |

§ 24 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 die Gemeinde, den Eigenbetrieb und den Zweckverband 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 die Gemeinde, den Eigenbetrieb und den Zweckverband 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 die Gemeinde, den Eigenbetrieb und den Zweckverband hat der Erschließungsträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen zu tragen.

§ 25 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Gemeinde, dem Eigenbetrieb, dem Zweckverband und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Der Erschließungsträger zeigt der Gemeinde, dem Eigenbetrieb und dem Zweckverband die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Gemeinde, Eigenbetrieb und Zweckverband setzen 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 sind die Gemeinde, der Eigenbetrieb und der Zweckverband 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 § 14 und § 15 wird vereinbart, dass die Abnahme erst erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen fertig gestellt sind. Die Gemeinde kann jedoch einer gesonderten Abnahme bereits früher fertig gestellter Anlagen zustimmen.
- (4) Die Anlagen zur Wasserversorgung (§ 12) und für die Entwässerungseinrichtungen (§ 13) sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Erschließungsgebiet abzunehmen. Gemeinde, Eigenbetrieb, Zweckverband und Erschließungsträger können jedoch eine gesonderte Abnahme bereits früher fertig gestellter Teile verlangen oder dieser zustimmen.

§ 26 Mängelbeseitigungsansprüche

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde, den Eigenbetrieb und den Zweckverband 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 die Gemeinde, den Eigenbetrieb und den Zweckverband gem. § 25 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 die Gemeinde, den Eigenbetrieb und den Zweckverband abgetreten.

§ 27 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 die Gemeinde, den Eigenbetrieb und den Zweckverband über. Die Gemeinde, der Eigenbetrieb und der Zweckverband übernehmen die Erschließungsanlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Die Gemeinde widmet die in § 10 genannten Verkehrsanlagen nach Übernahme für den öffentlichen Verkehr. Der Erschließungsträger stimmt der Widmung durch die Gemeinde ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Er erklärt sich ferner damit einverstanden, dass die Gemeinde, der Eigenbetrieb und der Zweckverband die Erschließungsanlagen nach § 12 und § 13 entsprechend den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung und Abwasserersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung erklärt.
- (3) Soweit sich die Flächen der herzustellenden Erschließungsanlagen und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme bereits im Eigentum der Gemeinde befinden, verpflichtet sich die Gemeinde 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.

§ 28 Eigentumsübergang

Mit der Übernahme der Erschließungsanlagen geht auch das Eigentum an den Erschließungsanlagen gem. § 10 bis § 15 mit Ausnahme der privaten Teile der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse nach § 12 Abs. 2, § 13 Abs. 2 auf die Gemeinde über, sofern es für den Eigentumsübergang nicht einer Auflassung und Grundbucheintragung bedarf.

§ 29 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

Der Erschließungsträger hat der Gemeinde, dem Eigenbetrieb und dem Zweckverband 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 der Gemeinde.

§ 30 Kostenbeteiligung der Gemeinde

- (1) Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag trägt der Erschließungsträger.

- (2) Die Gemeinde 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 (§ 13 dieses Vertrags) durch den Erschließungsträger auf dessen Kosten, lässt die Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach der Wasserversorgungssatzung des Zweckverbandes und Abwassersatzung der Gemeinde unberührt.
- (4) Um eine unangemessene Kostenbelastung des Erschließungsträgers zu vermeiden, beteiligt sich die Gemeinde/ der Eigenbetrieb/der Zweckverband an den Kosten der vom Erschließungsträger hergestellten Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in der Höhe, in der nach Übernahme dieser Anlagen durch die Gemeinde/den Eigenbetrieb/den Zweckverband für die Grundstücke im Erschließungsgebiet ein Teilbeitrag für das Ortsnetz der Wasserversorgung und ein Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal auf Grund der örtlichen Satzungen entsteht. Wird der Teilbeitrag für das Ortsnetz der Wasserversorgung 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 Teilbeitrag für das Ortsnetz der Wasserversorgung und der Teilbeitrag für den öffentlichen Kanal auf Grund der örtlichen Satzungen entstehen. Er wird gleichzeitig mit dem von der Gemeinde/dem Eigenbetrieb/dem Zweckverband 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 der Gemeinde/dem Eigenbetrieb/dem Zweckverband an Dritte abgegeben werden.
- (7) Der für die Grundstücke entstehende Teilbeitrag für die allgemeinen Verbandsanlagen der Wasserversorgung und der Teilbeitrag für den mechanischen, biologischen und chemischen Teil des Klärwerks wird mit Beitragsbescheid angefordert, wenn er nicht vor Entstehung des Beitrags abgelöst wird.

§ 31 Fremdanlieger

- (1) Durch die vom Erschließungsträger hergestellten Erschließungsanlagen werden evtl. auch weitere Grundstücke erschlossen (sog. Drittanlieger). Zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Drittanliegergrundstücke räumt § 127 BauGB nach gemeinsamer Auffassung der Gemeinde und dem Erschließungsträger keine Rechtsgrundlage ein. Sollte es dem Erschließungsträger im Benehmen mit der Gemeinde gelingen, eine Kostenbeteiligung der Drittanlieger zu erreichen, sind die vereinbarten Beträge nach Zahlungseingang dem Erschließungskonto gutzuschreiben.
- (2) Sollte eine Kostenbeteiligung der Drittanliegergrundstücke nicht oder nur zum Teil erfolgen, soll daran die Realisierung des Baugebietes nicht scheitern. In den Kostenerstattungsverträgen ist deshalb für diesen Fall die Regelung aufgenommen, dass die Eigentümer der im Erschließungsgebiet gelegenen Baugrundstücke die anteilige Kostenübernahme für diese miterschlossenen Grundstücke für angemessen und zumutbar halten.
- (3) Nachdem die gesamten Anlagen und Einrichtungen gemäß § 10 bis § 15 im Erschließungsgebiet vom Erschließungsträger ausgeführt bzw. finanziert werden, werden im Erschließungsgebiet keine einmaligen Beträge für die erstmalige Erschließung der Baugrundstücke (nach § 127 Abs. 1 BauGB) sowie für den erstmaligen Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlagen und die öffentliche Frischwasserversorgung erhoben.
- (4) Eine gesetzliche Regelung in den jeweiligen Satzungen über die satzungsrechtliche Nachveranlagung von Beiträgen bleibt unberührt.

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) Die Gemeinde wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 33 Pflichten der Gemeinde, des Eigenbetriebs und des Zweckverbands

- (1) Die Gemeinde, der Eigenbetrieb und der Zweckverband verpflichten 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 erfüllen die Gemeinde, der Eigenbetrieb und der Zweckverband, soweit nicht Architekten, Ingenieure und Sonderfachleute eingeschaltet sind.

Von der Gemeinde werden insbesondere folgende Leistungen selbst bzw. ohne Mitwirkung des Erschließungsträgers erbracht:

- 1.1 Verwaltungsmäßige Bearbeitung aller kommunalen Aufgaben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Gemeinde 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) Die Gemeinde, der Eigenbetrieb und der Zweckverband werden den Erschließungsträger über alle Umstände, die die Bebauungsplanung, die Bodenordnung, die Baureifmachung sowie die Erschließungsmaßnahmen betreffen, unverzüglich unterrichten.
 - (3) Die Gemeinde, der Eigenbetrieb und der Zweckverband verpflichten sich, die vom Erschließungsträger zur Leistungserfüllung benötigten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Sämtliche Aufwendungen, die dem Erschließungsträger aus der Erfüllung ihrer vertraglichen Leistungen erwachsen, hat die Gemeinde, der Eigenbetrieb bzw. der Zweckverband zu ersetzen soweit in diesem Vertrag nicht anderes vereinbart ist.
 - (4) Die Gemeinde wird dem Erschließungsträger Mehrfertigungen über die von ihnen gefassten Beschlüsse betreffend der Bebauungsplanung, Bodenordnung, Baureifmachung und Erschließung zeitnah übersenden.
 - (5) Die Gemeinde verpflichtet sich zur rechtzeitigen Herbeiführung von Beschlüssen bzw. Verfügungen.
 - (6) Teilnahme bei Begehungen der Erschließungsanlagen und bei Abnahmen.
 - (7) Unverzügliche Mitteilung von Mängeln, die der Gemeinde, dem Eigenbetrieb und dem Zweckverband bekannt werden.
 - (8) Die Gemeinde verpflichtet sich, den Bebauungsplan „Weiher Nord“, 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 Gemeinde für eigene Grundstücke ebenfalls einen entsprechenden Kostenerstattungs- und Kostentragungsvertrag gemäß Anlage 4 mit dem Erschließungsträger abschließt.

§ 35 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 Gemeinde, Eigenbetrieb und Zweckverband den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigen.
- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich, in die Verträge zwischen dem Erschließungsträger und den Grundstückseigentümern einzutreten, wenn und soweit sie deren Einwurfgrundstücke oder Zuteilungsansprüche erwerben.

§ 36 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
- Anlage 5: Bebauungsplan

§ 37 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 der Gemeinde,
eine Abschrift dem Eigenbetrieb
eine Abschrift dem Zweckverband,
eine Abschrift dem Erschließungsträger.

§ 38 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.

§ 39 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.

§ 40 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 Zweckverband:

Ubstadt-Weiher,

Forst,

.....
Tony Löffler
- Bürgermeister -

.....
Bürgermeister Bernd Killinger
- Verbandsvorsitzender -

Für den Eigenbetrieb:

Für den Erschließungsträger:

Ubstadt-Weiher,

Pforzheim,

.....
Oliver Friedel
- Betriebsleiter -

.....
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
- 5 Bebauungsplan