

STÄDTEBAULICHER VERTRAG
MIT
ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

NACH § 11 BauGB

zwischen

der Stadt Gundelsheim

vertreten durch Frau Bürgermeisterin Heike Schokatzen

- im Folgenden „Kommune“ genannt -

und der

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31, 70174 Stuttgart

vertreten durch Geschäftsführer

Ernst Kellermann und Martin Riedißen

vertreten durch

- im Folgenden „KE“ genannt -

für das

Baugebiet BAUMGARTEN

in 74831 Gundelsheim - OBERGRIESHEIM

Inhaltsverzeichnis

I	Vorbemerkung	3
A	Erschließungsvertrag	4
II	Vertragsgegenstand	4
§ 1	Übertragung der Erschließung	4
§ 2	Bindung an den Bebauungsplan	4
III	Erschließungsanlagen	4
§ 3	Öffentliche Verkehrsanlagen	4
§ 4	Öffentliche Anlagen (Grünanlagen, Spielplatz), Immissionsschutzanlagen, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	5
§ 5	Öffentliche Wasserversorgung	5
§ 6	Öffentliche Abwasserbeseitigung	5
§ 7	Private Versorgungsanlagen	6
IV	Durchführung der Erschließung	6
§ 8	Ingenieurleistungen	6
§ 9	Ausschreibung und Vergabe	6
§ 10	Baubeginn	6
§ 11	Baudurchführung	7
§ 12	Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung	7
§ 13	Fertigstellung der Anlagen	8
§ 14	Sicherung der Vertragserfüllung	8
§ 15	Abnahme	8
§ 16	Gewährleistung	9
V	Übernahme der Erschließung durch die Kommune	9
§ 17	Übernahme der Erschließungsanlagen	9
§ 18	Eigentumsübergang	10
§ 19	Ausführungs- und Bestandsunterlagen	10
VI	Kostentragung	10
§ 20	Verteilung des vertraglichen Gesamtaufwands, Ablösung der Wasser- u. Abwasserbeiträge	10
B	Kosten der städtebaulichen Planung und Regelung zur Bodenordnung	12
§ 1	Erstellung der Städtebaulichen Planung	12
§ 2	Bodenordnung	12
§ 3	Kosten von Leistungen der KE	12
§ 4	Schlussrechnung	13
§ 5	Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde	14
C	Schlussbestimmungen	15
§ 1	Beiderseitige Verpflichtungen	15
§ 2	Rechtsnachfolge	15
§ 3	Kündigung, Rücktritt	16
§ 4	Form	16
§ 5	Steuerklausel	17
§ 6	Wirksamkeit des Vertrages	17
§ 7	Unwirksamkeit	17

I Vorbemerkung

Die Stadt Gundelsheim beabsichtigt, im Stadtteil Obergriesheim mit dem Gebiet Baumgarten neues Bauland zu erschließen.

Mit der Vorbereitung, Durchführung, Finanzierung und Abwicklung der Baulanderschließung wurde die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH – nachstehend KE genannt – durch notariellen Städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsvertrag vom 27.07.2020 beauftragt.

Dieser Städtebauliche Vertrag vom 27.07.2020 wird mit dem hier vorliegenden Vertrag aufgehoben und vollumfänglich ersetzt.

Die Stadt beabsichtigt für die Baulandentwicklung und Baulanderschließung die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) als privaten Träger der Maßnahme einzuschalten.

Die KE wird die Maßnahmen unter Einschaltung von deutschen Kreditinstituten finanzieren. Eigentümer, welche in der Umlegung Grundstücke zugeteilt bekommen und Anlieger, deren Grundstücke durch die geplanten Maßnahmen erschlossen werden, sollen von der KE zu den Kosten der Baulandentwicklung und -erschließung durch gesondert abzuschließende Kostenübernahmevereinbarungen herangezogen werden. Ein Muster einer Kostenübernahmevereinbarung ist diesem Vertrag als Anlage 2 beigelegt.

Dies setzt die Vereinbarung des Saldenausgleichs für die der Kommune zugeteilten Baugrundstücke voraus. Die Verpflichtung der Kommune zur Saldenübernahme am Ende der Vertragslaufzeit ist ein kreditähnliches Rechtsgeschäft und bedarf der Genehmigung durch die zuständige Rechtsaufsichtsbehörde.

Die KE soll die Erschließung als Erschließungsträger im Sinne von § 11 BauGB in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchführen. Die Erschließung des Gebietes umfasst die noch erforderliche planerische Vorbereitung und die Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen mit Straßenbeleuchtung, der Grünanlagen, der Ausgleichsmaßnahmen, ggf. der Immissionsschutzanlagen, der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung für die Kommune.

Die Kosten der Baulanderschließung sind, soweit sie nicht für deren Baugrundstücke von der Kommune getragen werden, von den Grundstückseigentümern zu übernehmen. Soweit die KE Leistungen nicht selbst erbringt, werden diese an leistungsfähige und zuverlässige Fachbüros übertragen.

Nach Abschluss der Erschließung erstellt die KE eine den umsatzsteuerlichen Vorschriften (§ 14 UStG) entsprechende, prüffähige Schlussabrechnung mit offener Rechnungslegung und Aufteilung der Kosten auf die einzelnen Gewerke (Abwasser, Wasser, Straßenbau usw.) und übergibt diese der Kommune. Die Erschließungsanlagen gehen, nach Erschließung des Gebiets unentgeltlich auf die Kommune über. Die Schlussabrechnung ist Grundlage der Kostenerstattung durch die privaten Grundstückseigentümer aus den Kostenübernahmevereinbarungen.

A Erschließungsvertrag

II Vertragsgegenstand

§ 1 Übertragung der Erschließung

- (1) Die Kommune überträgt nach § 11 BauGB, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 die Erschließung nach diesem Vertrag auf die KE. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan (Einwurfsfläche). Die KE verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.
- (2) Die Kommune verpflichtet sich bei Vorliegen der in diesem Vertrag genannten Voraussetzungen, die Erschließungsanlagen mit der Abnahme in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2 Bindung an den Bebauungsplan

- (1) Grundlage der Erschließung wird der noch zu erstellende Bebauungsplan „Baumgarten“. Die Abgrenzung des Bebauungsplangebiets orientiert sich an der Abgrenzung des Umlegungsgebiets gemäß Anlage 1.

III Erschließungsanlagen

§ 3 Öffentliche Verkehrsanlagen

- (1) Die KE verpflichtet sich, sämtliche öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes jeweils einschließlich aller ihrer Bestandteile (z.B. Fahrbahn, Parkierungsflächen, Geh- und Radwege, Grünflächen, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen) herzustellen.
Die Herstellung der Anlagen richtet sich im Einzelnen nach den noch mit der Kommune abzustimmenden Ausbauplänen, die Bestandteil des Vertrags werden.
Die für die Erschließungsanlage benötigten Grundflächen werden der KE im Zuge der Umlegung ins Eigentum übertragen oder von der Kommune der KE für den Bau der Anlage zur Verfügung gestellt.
- (2) Der KE verpflichtet sich ferner zur Herstellung von Erschließungsanlagen außerhalb des Gebietes, sofern diese für die Herstellung des Gesamtprojektes erforderlich sind.
- (3) Zur Aufgabe der KE gehören auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen sowie die Beseitigung der bei Vertragsabschluss bekannten Altlasten im Bereich der Erschließungsanlagen.

§ 4 Öffentliche Anlagen (Grünanlagen, Spielplatz), Immissionsschutzanlagen, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

- (1) Die KE verpflichtet sich, sofern erforderlich, folgende Erschließungsanlagen herzustellen:
 - a) Öffentliche Grünanlagen
 - b) Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes
 - c) Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes ggf. auch
 - d) Kinderspielplatz
 - e) Lärmschutzanlagen
- (2) § 3 Absatz 1 Satz 2 u. 3, Absatz 3 und Absatz 4 gilt entsprechend.

§ 5 Öffentliche Wasserversorgung

- (1) Die KE verpflichtet sich, die zur Versorgung mit Wasser erforderlichen Anlagen innerhalb des Gebietes gegen Rechnungsstellung mit Ausweisung der Umsatzsteuer herzustellen.
- (2) Die KE hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse bis zu ca. 1 m in jedes Grundstück gegen Rechnungsstellung mit Ausweisung der Umsatzsteuer herzustellen.
- (3) Die KE verpflichtet sich ferner zur Herstellung der zur Versorgung mit Wasser erforderlichen Anlagen außerhalb des Gebietes, wenn diese für das Gesamtprojekt erforderlich sind.
- (4) § 3 Absatz 1 Satz 2 u. 3, Absatz 3 und Absatz 4 gilt entsprechend.

§ 6 Öffentliche Abwasserbeseitigung

- (1) Die KE verpflichtet sich, die zur Beseitigung des im Baugebiet anfallenden Abwassers und Niederschlagswassers erforderlichen Anlagen innerhalb des Gebietes herzustellen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung auf privaten Grundstücken ist nicht Aufgabe der KE. Die Genehmigung nach der Abwassersatzung wird mit der Genehmigung der Ausbaupläne erteilt.
- (2) Die KE hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse bis zu ca. 1 m in jedes Grundstück herzustellen.
- (3) Die KE verpflichtet sich ferner zur Herstellung der zur Abwasserbeseitigung erforderlichen Anlagen außerhalb des Gebietes, wenn diese für das Gesamtprojekt erforderlich sind; die eventuell erforderlichen Eintragungsbewilligungen für Dienstbarkeiten und den notwendigen Grunderwerb sind Sonderleistungen.
- (4) § 3 Absatz 1 Satz 2 u. 3, Absatz 3 und Absatz 4 gilt entsprechend.

§ 7 Private Versorgungsanlagen

Die KE verpflichtet sich, die privaten Versorgungsträger mit der Herstellung der Versorgungsanlagen für Telekommunikation, Strom und, sofern erforderlich und möglich, Gas und Breitband zu beauftragen. Die KE wird in Abstimmung mit der Kommune hierfür erforderliche Zuschüsse und/oder Erdarbeiten übernehmen, sofern dies von der Kommune gefordert wird und von den Eigentümern auf der Basis der mit diesen abzuschließenden Kostenübernahmevereinbarungen bezahlt wird.

IV Durchführung der Erschließung

§ 8 Ingenieurleistungen

- (1) Die KE beauftragt in Absprache mit der Kommune auf ihre Rechnung auf Grundlage der HOAI qualifizierte Büros mit Baugrund- und Bodenuntersuchungen, mit der Bauleitplanung, der Grün- und Ausgleichsplanung, der technischen Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung, örtlichen Bauüberwachung und Objektbetreuung der Erschließungsanlagen. Mit den Vermessungsarbeiten wird das Vermessungsbüro Schwing & Dr. Neureither, Mosbach, beauftragt.
- (2) Weitere Planungsleistungen von Sonderfachleuten sind bei Bedarf in Abstimmung mit der Kommune zu beauftragen.
- (3) Die Entwurfs- und Ausführungsplanungen der Erschließungsanlagen werden in Abstimmung mit der Kommune zur Sicherstellung der Vereinbarkeit mit dem Bebauungsplan und den Ausbaustandards erstellt.

§ 9 Ausschreibung und Vergabe

Die KE schreibt die Bauleistungen auf der Grundlage der VOB aus. Die Möglichkeit der KE zur Preisverhandlung bleibt davon unberührt. Die Verdingungsunterlagen werden in Abstimmung mit der Kommune zur Sicherstellung der Einhaltung der Vorgaben des künftigen Bebauungsplans der Kommune erstellt.

§ 10 Baubeginn

- (1) Die KE hat die erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen.
- (2) Der Baubeginn bedarf der Zustimmung der Kommune. Der Baubeginn ist der Kommune rechtzeitig anzuzeigen.

§ 11 Baudurchführung

- (1) Die Erschließungsanlagen sind so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- (2) Die Kommune gestattet der KE, die für die Erschließungsanlagen benötigten eigenen Flächen und angrenzenden Grundstücke für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu nutzen.
- (3) Die KE stellt nur auf Anforderung der Kommune die Anlagen der Gas- und Stromversorgung, Breitbandkabelverlegung und Einrichtungen der Telekommunikation her. Die KE ist verpflichtet, durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern nach Möglichkeit sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
- (4) Kommt die KE der ordnungsgemäßen Ausführung bis zur Abnahme nicht nach, kann die Kommune ihr schriftlich eine angemessene Frist von mindestens 3 Monaten zur Durchführung der Arbeiten setzen. Erfüllt die KE bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, ist die Kommune berechtigt, die Arbeiten ausführen zu lassen. Die Mehrkosten gehen zu Lasten der KE.
- (5) Mit den Hochbaumaßnahmen auf den Baugrundstücken kann erst begonnen werden, wenn die Erschließungsanlagen (§3 bis §6) hergestellt und abgenommen sind.
- (6) Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen (§ 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ist Sache der Kommune bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers.

§ 12 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die KE im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihr diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Die KE haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Kommune für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr 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 die KE die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Die KE haftet im Rahmen ihrer Haftpflichtversicherung in Höhe von jeweils 3.000.000,-€ für Sach- und Personenschäden. Für die Erschließungsmaßnahme wird ferner eine Bauleistungsversicherung abgeschlossen.
- (3) Die KE übernimmt für Altlasten und Munitionsfunde keine Haftung. Eventuelle Kosten der Altlastenbeseitigung und für Munitionsfunde trägt die KE, sofern es dafür keine anderen Regelungen gibt. Die entstehenden Kosten werden auf die Eigentümer der Baugrundstücke im Rahmen der mit diesen abzuschließenden Kostenübernahmevereinbarungen umgelegt.

§ 13 Fertigstellung der Anlagen

- (1) Die KE verpflichtet sich, mit der Kommune einen Terminplan aufzustellen.
- (2) Erfüllt die KE ihre Verpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig, so ist die Kommune berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen.
- (3) Erfüllt die KE bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Kommune berechtigt, die Arbeiten auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Die Mehrkosten trägt die KE.
- (4) Die KE wird ein solches Eintrittsrecht in den Verträgen mit ihren Auftragnehmern vereinbaren. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Kommune bleiben unberührt.

§ 14 Sicherung der Vertragserfüllung

- (1) Die KE schließt mit den Grundstückseigentümern im Gebiet eine Kostenübernahmevereinbarung zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen ab. Die KE tritt schon jetzt sämtliche Zahlungsforderungen aus diesen Verträgen einschließlich der zu Gunsten dieser Forderungen gestellten Sicherheit an die Kommune ab. Die Kommune nimmt die Abtretung hiermit an.
- (2) Die KE wird mit den Eigentümern und den Erwerbern im Erschließungsgebiet Zahlungen auf ein Projektkonto vereinbaren. Die KE tritt schon jetzt alle Forderungen aus diesem Projektkonto an die Kommune ab. Die Kommune nimmt die Abtretung hiermit an.
- (3) Die Abtretungen nach Abs. 1 und Abs. 2 erfolgen ausschließlich zur Sicherung der Vertragserfüllung durch die KE. Die KE ist berechtigt und bevollmächtigt, die Forderungen in eigenem Namen auf das Projektkonto einzuziehen und die Sicherheiten zu Gunsten des Projektkontos zu verwerten. Sie ist bevollmächtigt und berechtigt, im eigenen Namen die Sicherheiten der jeweiligen Erwerber für die Erschließungskosten mit Wirkung für die Kommune in dem Umfang freizugeben, in dem die Erwerber Abschlagszahlungen auf die Erschließungskosten leisten. Vollmacht und Ermächtigung erlöschen bei Eintritt des Sicherungsfalls.
- (4) Die KE wird mit den bauausführenden Firmen Sicherheiten zur Vertragserfüllung in Höhe von 5 v. H. der Vergabesumme vereinbaren und ein Eintrittsrecht der Kommune in die Verträge mit ihren Auftragnehmern vereinbaren.

§ 15 Abnahme

Die förmliche Abnahme im Sinne der VOB Teil B § 12 findet mit der Kommune, den bauausführenden Firmen und der KE statt.

Mit der Abnahme geht die Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung auf die Kommune über.

§ 16 Gewährleistung

- (1) Die KE verpflichtet sich, in den Verträgen mit ihren Auftragnehmern folgende Gewährleistungsvorschriften zu vereinbaren:
 - a) Gewährleistungsfrist im Sinne der VOB 5 Jahre
 - b) Gewährleistungsfrist bei Grünanlagen und Verkehrsgrün im Sinne der VOB 2 Jahre, bei technischen Anlagen (z.B. Druckerhöhungsanlagen o.ä.) entsprechend VOB
 - c) Entwicklungspflege / Gewährleistungspflege für die Dauer der Gewährleistung
 - d) Sicherheit für die Gewährleistung in Höhe von 5 v. H. der Baukosten
 - e) Abtretung der Gewährleistungsansprüche an die Kommune
- (2) Die KE tritt sämtliche Gewährleistungsansprüche gegen ihre Auftragnehmer aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie sonstige im Zusammenhang mit Mängeln ihrer Leistung stehende Ansprüche an die Kommune ab. Dies wird in den jeweiligen Bauverträgen mit dem Auftragnehmer vereinbart. Die Kommune nimmt diese Abtretung schon jetzt an. Die Abtretung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die KE ihre ihr nach Abs. 1 obliegende Pflicht ordnungsgemäß und vollständig erfüllt hat und dass die Erschließungsanlagen abgenommen worden sind. Weitergehende Gewährleistungsansprüche gegenüber der KE stehen der Kommune nicht mehr zu.
- (3) Die Kommune gibt die Sicherheiten für die Gewährleistung nach Ablauf der Gewährleistungsfrist frei. Die KE wirkt bei der Mängelfeststellung und Mängelbeseitigung im Rahmen der Gewährleistung mit; sie bekommt ihren tatsächlichen Aufwand von der Kommune auf Grundlage der jeweils geltenden Stundensatzvergütung zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer und 6 % Nebenkosten vergütet.

V Übernahme der Erschließung durch die Kommune

§ 17 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Mit der Abnahme gehen die Erschließungsanlagen in Besitz, Nutzung und Lasten auf die Kommune über. Die Kommune übernimmt die Anlage in ihre Baulast, Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Die Kommune gestattet der KE, nach Übernahme der Erschließungsanlagen die Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel und Restarbeiten an den Erschließungsanlagen durchzuführen.
- (3) Die Kommune widmet die in § 3 genannten Verkehrsanlagen für den öffentlichen Verkehr und gibt die in § 4 genannten Erschließungsanlagen für die Benutzung durch die Allgemeinheit frei. Die KE stimmt der Widmung durch die Kommune ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Sie erklärt sich ferner damit einverstanden, dass die Kommune die Erschließungsanlagen nach § 5 und 6 entsprechend den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung erklärt.

§ 18 Eigentumsübergang

- (1) Die KE hat die in ihrem Eigentum stehenden Flächen der Erschließungsanlagen der Kommune zu übereignen. Die Kommune verpflichtet sich, das Eigentum zu übernehmen.
- (2) Mit der Abnahme der Erschließungsanlagen überträgt die KE die Erschließungsanlagen auf die Kommune.

§ 19 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

Die KE übergibt der Kommune:

- a) vor Baubeginn der Erschließungsanlagen die Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die Verdingungsunterlagen,
- b) mit der Abnahme der Erschließungsanlagen einen Vorabzug der Bestandspläne sowie Nachweise über die Schadensfreiheit der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen (Ergebnisse von Druckproben, anderen Dichtigkeitsprüfungen, Untersuchungen der Kanäle mittels TV-Kamera),
- c) mit der Schlussabrechnung die Bestandspläne, digital im DXF- und PDF-Format sowie in 1-facher Fertigung die Schlussrechnungen mit den Abrechnungsunterlagen.

Die Aufbewahrungspflichten gehen damit auf die Kommune über.

VI Kostentragung

§ 20 Verteilung des vertraglichen Gesamtaufwands, Ablösung der Wasser- u. Abwasserbeiträge

- (1) Die KE führt die Erschließungsmaßnahme auf eigene Rechnung und im eigenen Namen durch. Dies gilt unabhängig davon, ob die Erschließungsanlagen beitragsfähig oder nicht beitragsfähig sind. Die KE finanziert sämtliche Kosten gemäß diesem Vertrag. Die im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrags ein- und ausgehenden Zahlungen sind über ein von der KE auf ihren Namen bei einem deutschen Kreditinstitut ausschließlich für das Vertragsgebiet einzurichtenden Konto (Projektkonto) abzuwickeln. Die Kommune ist berechtigt, jederzeit Einsicht in das Projektkonto zu nehmen.
- (2) Die Kommune erhebt für die Verkehrsanlagen keine Erschließungsbeiträge nach §§ 33 ff. KAG, weil ihr keine beitragsfähigen Kosten entstanden sind bzw. entstehen.
- (3) Die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Erschließungsgebiet (§§ 5 und 6 dieses Vertrags) durch die KE auf deren Kosten lässt die Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung der Kommune unberührt.
- (4) Um eine unangemessene Kostenbelastung der KE zu vermeiden, beteiligt sich die Kommune an den Kosten der von der KE hergestellten Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in der Höhe,

- in der nach Übernahme dieser Anlagen durch die Kommune 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 der KE 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 von der Kommune angeforderten Beitrag – frühestens jedoch mit Unanfechtbarkeit des diesen Beitrag anfordernden Bescheids – fällig und, soweit die KE Schuldner des angeforderten Beitrags ist, mit diesem verrechnet. Im Falle der Ablösung entsteht der Anspruch der KE mit Abschluss des Ablösungsvertrags. Er wird gleichzeitig mit dem Anspruch auf Zahlung des Ablösebetrags fällig und, soweit die KE Schuldner des Ablösebetrags ist, mit diesem verrechnet. Im Falle des § 24 KAG wird der Anspruch mit der Entstehung des Beitrags fällig.
- (6) Der Anspruch der KE auf Kostenbeteiligung kann nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Kommune an Dritte abgetreten werden.
- (7) Der für die Grundstücke der KE entstehende Teilbeitrag für den mechanischen, biologischen und chemischen Teil des Klärwerks wird mit Beitragsbescheid angefordert, wenn er nicht vor Entstehung des Beitrags abgelöst wird.
- (8) Die KE schließt mit den Grundstückseigentümern, insbesondere zur Kostentragung, eine Kostenübernahmevereinbarung ab.
- (9) Die Kommune verpflichtet sich, für ihre Baugrundstücke im Gebiet die anteiligen Kosten und ggf. nicht von den privaten Grundstückseigentümern durch Kostenübernahmevereinbarung gedeckten Kosten zu erstatten.
- (10) Die Kommune verpflichtet sich, ggf. in ihrem Eigentum befindliche noch nicht voll erschlossene Grundstücke im Erschließungsgebiet nur an Erwerber zu veräußern, die mit der KE eine Kostenübernahmevereinbarung abgeschlossen haben, ausgenommen, die Kommune übernimmt auch nach der Veräußerung die Pflichten nach der Kostenübernahmevereinbarung.
- (11) Der Aufwand für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a Abs. 3 BauGB außerhalb des Plangebietes, die die KE zu finanzieren hat und die während der Erschließungsphase (noch) nicht hergestellt werden, wird abgelöst. Hierbei sind auch die Kosten der Kommune für zur Verfügung gestellte Grundstücke zu berücksichtigen.
- (12) Die KE berechnet ihre Vergütung gemäß B § 3, 2. a)-d).

B Kosten der städtebaulichen Planung und Regelung zur Bodenordnung

§ 1 Erstellung der Städtebaulichen Planung

Die KE verpflichtet sich, Kosten für die Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zu übernehmen und erforderliche Planunterlagen, Gutachten und Berechnungen usw. im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu erstellen. Dies gilt auch für notwendige, parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Verfahren. Die KE wird für die entsprechenden Leistungen private Planungs- und Ingenieurbüros beauftragen.

§ 2 Bodenordnung

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Kommune ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB durchführt.

Die KE wird das mit der Umlegung betraute Büro Schwing & Dr. Neureither bei der Erörterung nach § 66,1 BauGB unterstützen.

§ 3 Kosten von Leistungen der KE

1. Die KE ist berechtigt, die in Abs. 2 genannten Kosten in die Schlussrechnung nach § 6 einzustellen.
2. Die KE ist in den Fällen von Abs. 1 berechtigt, für Ihre Leistungen folgende Kosten in Ansatz zu bringen:
 - a) Für die Erschließungsträgerschaft netto 1,95 €/m² Einwurfsfläche.
 - b) Für die Finanzbetreuung netto 0,85 €/m² Einwurfsfläche.
 - c) Erfolgt die Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen für Anlagen (z.B. Druckerhöhungsanlagen o.ä.) außerhalb der Vertragsfläche (Anlage 1), erhält die KE pauschal netto 3,5 % der Bruttoherstellungskosten (Bau- und Baunebenkosten) zzgl. 6 % Nebenkosten und der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Die Kosten zählen zu den Erschließungskosten.
 - d) Für die Unterstützung bei der Bodenordnung gem. B § 2 netto 0,75 €/m²
3. Die vorgenannten Kosten verstehen sich netto zuzüglich Nebenkostenpauschale von 6% und der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Die KE wird keine Reisekosten berechnen. In diesen Kosten sind keine Fremdkosten (Ingenieurleistungen etc.) enthalten. Sämtliche vorgenannten Kostenansätze sind brutto in der Endabrechnung einzustellen.

§ 4 Schlussrechnung

1. Die KE ist verpflichtet, der Kommune spätestens 6 Monate nach Abnahme der Erschließungsarbeiten nach diesem Vertrag in zweifacher Ausfertigung Rechnung zu legen (Schlussrechnung). In der Schlussrechnung sind sämtliche Kosten nach Abstimmung mit der Kommune so darzustellen, dass sie in den Anlagenachweis der Kommune übernommen werden können. Die beiden Rechnungsausfertigungen verbleiben bei der Kommune.

Reicht die KE nicht bis zu dem genannten Zeitpunkt eine prüfbare Schlussrechnung ein, so kann ihr die Kommune schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen setzen. Legt die KE bis zum Ablauf dieser Frist die Schlussrechnung nicht vor, ist die Kommune berechtigt, die Rechnung auf Kosten der KE aufstellen zu lassen.

2. Zu den erstattungsfähigen Kosten der KE gehören:
 - die Fremdkosten für die Erstellung der städtebaulichen Planung, einschließlich erforderlicher Gutachten, Rechtsberatung etc.,
 - die Fremdkosten für die Durchführung (Planung und Herstellung) der nach dem Erschließungsvertrag erforderlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet sowie die Ablösebeiträge gemäß dieses Vertrages,
 - die Fremdkosten für die Planung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, auch soweit sie außerhalb des Vertragsgebietes durchgeführt werden, inkl. der Kosten für die erforderliche Entwicklungs- und Fertigstellungspflege,
 - die Fremdkosten für die Entsorgung von Altlasten, Abfällen und Kampfmittelbeseitigung,
 - die entstandenen Finanzierungskosten, Kosten für die Abwicklung des Zahlungsverkehrs, sonstige Kosten und Steuern, die der KE im Zusammenhang mit dem Projekt entstanden sind,
 - die Kosten der KE im engeren Sinne gem. § 5 dieser Vereinbarung zuzüglich Steuern und Versicherungen.
3. Den erstattungsfähigen Kosten nach Abs. 2 gegenüberzustellen sind sämtliche Einnahmen, die der KE im Zusammenhang mit der vorliegenden Baulandentwicklung und -erschließung aus Forderungen zugeflossen sind, die vor dem in Abs. 1 genannten Zeitraum begründet worden sind. Hierzu gehören insbesondere
 - die bei der KE eingegangenen Zahlungen der Erschließungskostenanteile von Eigentümern, welche in der Umlegung einen Bauplatz zugeteilt bekommen,
 - die bei der KE eingegangenen Zahlungen von Dritteigentümern, deren Grundstücke durch die geplante Maßnahme erschlossen werden.

4. Soweit nach der Schlussrechnung die Einnahmen die erstattungsfähigen Kosten übersteigen, hat die KE den entsprechenden Betrag (Saldo) innerhalb von 3 Monaten nach Zugang der prüfbaren Schlussrechnung an die berechtigten Grundstückseigentümer auszugleichen.
5. Soweit die erstattungsfähigen Kosten nach der Schlussrechnung die Einnahmen übersteigen, haben die Grundstückseigentümer auf der Basis der Kostenübernahmevereinbarung den entsprechenden Betrag (Saldo) an die KE innerhalb von 3 Monaten nach Zugang der prüfbaren Schlussrechnung auszugleichen.

§ 5 Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde

Die Verpflichtung der Kommune zur Saldenübernahme am Ende der Vertragslaufzeit ist ein kreditähnliches Rechtsgeschäft. Dieser genehmigungspflichtige Teil bedarf der Genehmigung durch die zuständige Rechtsaufsichtsbehörde. Er wird erst wirksam, wenn das Landratsamt als für die Kommune zuständige Rechtsaufsichtsbehörde die entsprechende Genehmigung erteilt hat. Die Genehmigung wird von der Kommune eingeholt. Eine Kopie der Genehmigung wird der KE unverzüglich zur Verfügung gestellt.

C Schlussbestimmungen

§ 1 Beiderseitige Verpflichtungen

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstiger vertragdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Die Kommune wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich und sachdienlich sind.
- (3) Die KE übernimmt die finanzielle Abwicklung der Gesamtmaßnahme.
- (4) Dazu gehört die Abwicklung des gesamten Zahlungs- und Rechnungverkehrs über ein von ihr einzurichtendes projektbezogenes Konto.
- (5) Rechnungen sind vor ihrer Auszahlung fachtechnisch, rechnerisch und sachlich zu prüfen. Entsprechende Prüfungsvermerke sind auf den Belegen anzubringen.
- (6) Die KE hat im Rahmen der Kontenführungen entsprechend geordnete Belege und zeitnahe Übersichten zu führen und auf Verlangen der Kommune jederzeit Auskunft über geleistete Zahlungen zu erteilen.
- (7) Die Kommune ist befugt, die Konten einzusehen oder einsehen zu lassen. Über die einzelnen Kontenbewegungen hat die KE auf Wunsch der Kommune Auskunft zu erteilen.
- (8) Die KE ist damit einverstanden, dass die Bank bei der das Projektkonto eingerichtet wird, Mehrfertigungen der regelmäßigen Kontoauszüge der Kommune direkt zur Verfügung stellt.
- (9) Die KE erstellt eine Schlussabrechnung, aus der einwandfrei hervorgeht, für welche Erschließungsanlagen Aufwendungen entstanden sind.
- (10) Nach Fertigstellung sämtlicher Erschließungsanlagen und nach deren Übernahme durch die Kommune werden die angefallenen Erschließungskosten endgültig schlussgerechnet.
- (11) Die KE legt der Kommune innerhalb von 6 Monaten nach Eingang der letzten Schlussrechnung die Schlussrechnung zur Prüfung vor.
- (12) Die Schlussrechnung ist von der Kommune innerhalb von 2 Monaten nach Übergabe zu prüfen; danach gilt die Abrechnung als anerkannt.
- (13) Entsprechendes wie unter (12) gilt für die Projektabrechnung, die spätestens 6 Monate nach Ende der Vertragslaufzeit vorgelegt wird.

§ 2 Rechtsnachfolge

Die KE verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Die KE haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben ihren Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Kommune den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt hat.

§ 3 Kündigung, Rücktritt

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur aus wichtigem Grund erfolgen.
- (2) Für den Fall, dass die Kommune aus wichtigem Grund kündigt, der von der KE nicht zu vertreten ist, gilt § 649 BGB.
- (3) Für den Fall, dass die Kommune aus wichtigem Grund kündigt, der von der KE zu vertreten ist, kann diese lediglich den Ersatz von nachgewiesenen Kosten Dritter (Honorare, Baukosten etc.) verlangen. Etwaige Schadensersatzansprüche gegen die KE bleiben davon unberührt.
- (4) Die KE ist berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten, wenn im Erschließungsgebiet nicht bis zum 31.05.2022 von allen Eigentümern die Kostenübernahmevereinbarung mit der KE abgeschlossen wurde. Das Rücktrittsrecht kann binnen 6 Monate nach Fristablauf ausgeübt werden; danach erlischt es. Die KE ist nicht verpflichtet, mit Erschließungsarbeiten zu beginnen, solange dieses Rücktrittsrecht besteht. Die KE ist in diesem Fall der Kommune gegenüber zu keinem Schadensersatz, gleich aus welchem Rechtsgrund, verpflichtet. Die Kommune kann nicht Ersatz ihres Aufwandes verlangen.
- (5) Die Kommune verpflichtet sich, das Rücktrittsrecht in die Kaufverträge mit den Erwerbern aufzunehmen.
- (6) Tritt die KE fristgemäß zurück, ersetzt die Kommune der KE die bis dahin erbrachten Leistungen, soweit diese in Abstimmung mit der Kommune beauftragt wurden; ein Kostenersatz für eigene Leistungen (Sach- und Personalkosten) der Kommune ist ausgeschlossen.
- (7) Die KE beginnt nicht mit der Herstellung der Erschließungsanlagen bevor mit allen Grundstückseigentümern Erschließungs- und Kostenübernahmevereinbarungen geschlossen sind, es sei denn, die schriftliche Zustimmung der Kommune liegt der KE vor.
- (8) Im Falle einer Kündigung sind sämtliche im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bei der KE angefallenen Akten, insbesondere Pläne, Kostenkalkulationen, Ausschreibung usw. der Kommune zu übergeben. Die KE wird die mit Auftragnehmern oder Erwerbern der Grundstücke bestehenden Verträge auf Kosten der Kommune und zum Nutzen der Kommune abwickeln, soweit der dritte Vertragspartner nicht einem Übergang aller Rechte und Pflichten auf die Kommune zustimmt.
- (9) Die Kommune stellt die KE von sämtlichen Aufwendungen und Ansprüchen Dritter frei, die ihr bei der Abwicklung dieser Verträge entstehen

§ 4 Form

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht das Gesetz eine andere Form vorschreibt.

§ 5 Steuerklausel

Sollte dieser Vertrag, aus welchen Gründen auch immer, steuerlich beanstandet werden, verpflichten sich die Parteien, an der Schaffung von Bestimmungen mitzuwirken, durch die ein den beanstandeten Bestimmungen wirtschaftlich möglichst nahe kommendes Ergebnis steuerlich unbeanstandet erzielt wird. Die KE übernimmt gegenüber der Kommune keine Gewähr, dass die mit dem Vertragsabschluss verknüpften steuerlichen Erwägungen eintreten.

§ 6 Wirksamkeit des Vertrages

Der Vertrag bedarf der Genehmigung durch die Rechtsaufsicht. Diese wird die Kommune einholen. Der Vertrag wird wirksam, wenn die Genehmigung der Rechtsaufsicht vorliegt.

§ 7 Unwirksamkeit

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll das die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich zusammen zu wirken, um die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame oder durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt.

Von diesem Vertrag erhalten

- a) eine Ausfertigung die Stadt Gundelsheim
- b) eine beglaubigte Abschrift die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH,
Fritz-Elsas-Straße 31, 70174 Stuttgart.

Die Kosten dieser Urkunde tragen die Parteien je zur Hälfte, die Kommune beantragt Gebührenermäßigung.

Vorstehendes wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von diesen genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 – Muster einer Kostenübernahmevereinbarung

