

ERSCHLIESSUNGS- UND STÄDTEBAULICHER VERTRAG
gem. § 11 BauGB

Baugebiet „Ob dem Dorf V“
in der Stadt Gundelsheim, Stadtteil Höchstberg

Inhaltsverzeichnis

A. VERTRAGSGRUNDLAGEN	5
B. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	6
§ 1 STÄDTEBAULICHE PLANUNG	6
C. ERSCHLIEßUNG	7
§ 2 ÜBERTRAGUNG DER ERSCHLIEßUNG	7
§ 3 BINDUNG AN DEN BEBAUUNGSPLAN	7
§ 4 ERSCHLIEßUNGSEINRICHTUNGEN	7
§ 5 AUSGLEICHSMABNAHMEN	8
§ 6 TRINKWASSERVERSORGUNG	9
§ 7 ABWASSERBESEITIGUNG	9
§ 8 INGENIEURLEISTUNGEN	9
§ 9 AUSSCHREIBUNG UND VERGABE	10
§ 10 BAUBEGINN/REALISIERUNGSZEITRAUM	10
§ 11 BAUDURCHFÜHRUNG	10
§ 12 KOSTEN STÄDTEBAULICHER MAßNAHMEN	11
§ 13 KOSTENTRAGUNG DURCH DIE GRUNDSTÜCKEIGENTÜMER	12
§ 14 GEFahrTRAGUNG, HAFTUNG UND VERKEHRSSICHERUNG	13
§ 15 ABNAHME	14
§ 16 SACHMÄNGELHAFTUNG	14
§ 17 ÜBERNAHME DER ERSCHLIEßUNGSANLAGEN; WIDMUNG	15
§ 18 EIGENTUMSÜBERGANG	15
§ 19 AUSFÜHRUNGS- UND BESTANDSUNTERLAGEN	15
§ 20 KOSTENVERTEILUNG	16
D. BODENORDNUNG	17
§ 21 BODENORDNUNG	17
E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	17

§ 22 BEIDERSEITIGE VERPFLICHTUNGEN.....	17
§ 23 RECHTSNACHFOLGE	17
§ 24 BESTANDTEILE DES VERTRAGS	17
§ 25 FORM, AUSFERTIGUNGEN.....	18
§ 26 KOSTEN DES VERTRAGS.....	18
§ 27 SALVATORISCHE KLAUSEL	18
§ 28 KÜNDIGUNG/RÜCKTRITT	18
§ 29 WIRKSAMWERDEN.....	18

Zwischen der

Stadt Gundelsheim

vertreten durch Frau Bürgermeisterin Heike Schokatz,
Rathaus, Tiefenbacher Straße 16, 74831 Gundelsheim
– im Folgenden: **Stadt** –

und der

ESB KommunalProjekt AG,

vertreten durch den Vorstand, Herrn Dr. Thomas Dopfer,
Wilderichstraße 11, 76646 Bruchsal

– im Folgenden: **ESB AG** –

über die Erschließung des Baugebiets „Ob dem Dorf V“
in Gundelsheim, Stadtteil Höchstberg wird folgender

ÖFFENTLICH-RECHTLICHER VERTRAG

abgeschlossen:

A. Vertragsgrundlagen

Gegenstand dieses Städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB sind Regelungen zu folgenden städtebaulichen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet „Ob dem Dorf V“ der Stadt Gundelsheim:

- die Abgeltung der Kosten der städtebaulichen Planung,
 - die Herstellung natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen beziehungsweise die Abgeltung der hierfür entstehenden und dem Vertragsgebiet zuzuordnenden Kosten,
 - sowie die Erschließung des Vertragsgebiets.
1. Das Vertragsgebiet ist im beiliegenden Lageplan (**Anlage 1** zu diesem Vertrag) mit schwarz gestrichelter Linie umgrenzt. Es wurde vor der Nutzung, deren Realisierung Gegenstand dieses Vertrages ist, landwirtschaftlich genutzt. Über Altlasten ist der Stadt nichts bekannt. Sollten dennoch Altlasten angetroffen werden, so trägt die ESB AG die Kosten der Erkundung und gegebenenfalls Beseitigung.
 2. Im vorliegenden Vertrag verpflichtet sich die ESB AG gegenüber der Stadt, die Erschließung im Vertragsgebiet im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen. Sie wird mit den Grundstückseigentümern im Vertragsgebiet zivilrechtliche Vereinbarungen (Kostentragsvereinbarungen – KTV) abschließen, in denen sich diese ihr gegenüber verpflichten, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen nach diesem Vertrag zu tragen. Ein Muster der von der ESB AG mit den Grundstückseigentümern abzuschließenden Kostenerstattungsvereinbarung ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigelegt. Die Stadt stimmt den vorgesehenen Regelungen dieses Vertragsmusters ausdrücklich zu.
 3. Die ESB AG übernimmt die finanzielle Abwicklung sämtlicher ihr nach diesem Vertrag übertragenen Aufgaben. Sämtliche hierzu ein- und ausgehenden Zahlungen sind über ein von der ESB AG auf ihren Namen und auf ihre Rechnung bei der Landesbank Baden-Württemberg ausschließlich für das Vertragsgebiet einzurichtendes Girokonto (**Projektkonto**) abzuwickeln, soweit die Regelungen dieses Vertrages dies nicht im Einzelfall ausschließen. Abweichend davon wickelt die ESB AG einen weiteren Grunderwerb der Stadt, die Zahlungspflichten der Stadt als Grundstückseigentümerin sowie die Vergütung für die Übernahme der Finanzierung über ein von ihr auf ihren Namen und auf ihre Rechnung bei der Landesbank Baden-Württemberg ausschließlich für das Vertragsgebiet einzurichtendes **Kreditkonto** ab.
 4. Stadt und ESB AG sind sich darin einig, dass die ESB AG mit der Herstellung und Übertragung der Erschließungsanlagen und sonstigen Erschließungseinrichtungen nach diesem Vertrag auf die Stadt eine Leistung ausschließlich gegenüber der Stadt erbringt. Soweit die Grundstückseigentümer im Rahmen der vorstehend in Nr. 2 genannten KTV Kosten der Herstellung dieser Anlagen zu erstatten haben, folgt daraus nicht, dass die Erschließung deshalb gleichzeitig zu einer Leistung der ESB AG an die Grundstückseigentümer wird. Die von den Grundstückseigentümern zu entrichtenden Erstattungsbeträge stellen vielmehr ein Entgelt von Dritter Seite für den Leistungsaustausch zwischen der Stadt und der ESB AG dar, woraus folgt, dass die ESB AG in ihren Abrechnungen an die Grundstückseigentümer nicht berechtigt ist, Umsatzsteuer auszuweisen.
 5. Soweit aufgrund der Tatsache, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch nicht vorliegt, Art und Umfang der im Einzelnen von der ESB AG zu erfüllenden Aufgaben noch nicht abschließend verbindlich festgelegt werden können, verpflichten sich Stadt und ESB AG 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 in einer Ergänzungsvereinbarung zu diesem Vertrag zu regeln.
 6. Die Vertragsparteien sind berechtigt, vom vorliegenden Vertrag zurückzutreten, soweit nicht sämtliche Grundstückseigentümer des Vertragsgebiets bis zum 30.06.2025 mit der ESB AG

die Verträge über die Kostentragung und Kostenerstattung für die städtebaulichen Maßnahmen nach diesem Vertrag abgeschlossen haben. Der Rücktritt ist schriftlich und durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem anderen Vertragspartner zu erklären.

7. Wird das Rücktrittsrecht nach **Nr. 6** von einer der Vertragsparteien ausgeübt, erhält die ESB AG ihr anteiliges Honorar auf Nachweis der von ihr geleisteten Arbeitsstunden und die von der ESB AG nachgewiesenen Kosten für die mit Zustimmung der Stadt beauftragten und erbrachten Leistungen Dritter sowie die erarbeiteten und dieser zur weiteren Verwendung übergebenen Fachplanungen und Gutachten, von der Stadt erstattet. Die ESB AG wird mit ihren Auftragnehmern (Fachplaner, Gutachter, usw.) vereinbaren, dass die Stadt berechtigt ist, die Ergebnisse der Planungen und Gutachten zu verwenden.
8. Sollten vor Abschluss aller Kostenerstattungsvereinbarungen Planungsleistungen, Bauleistungen, Dienstleistungen von Fachbüros, Fachgutachten, Vermessungsarbeiten und dergleichen zur Realisierung des Vertragszwecks erforderlich werden, so übernimmt die ESB AG die entsprechende Beauftragung. Die Beauftragung hat stets im Einvernehmen mit der Stadt zu erfolgen, d.h. das Einverständnis der Stadt muss vor der Auftragserteilung vorliegen. Die abgeschlossenen Verträge sind der Stadt jeweils in Kopie vorzulegen. Die Stadt wird die aus den erteilten Aufträgen nachgewiesenen Aufwände bzw. Kosten nach schriftlicher Aufforderung durch die ESB AG fortlaufend gegenüber der ESB AG erstatten und insoweit bis zum Zeitpunkt des Abschlusses aller KTV vorfinanzieren.

Die von der Stadt diesbezüglich vorfinanzierten, nachgewiesenen und verauslagten Aufwände bzw. Kosten, erstattet die ESB AG spätestens einen Monat nach Stellung der ersten Abschlagsrechnung an die Grundstückseigentümer gem. dem Zahlungsplan in **§ 13 Abs. 2** dieses Vertrages an die Stadt.

Die ESB AG stellt sicher, dass der Stadt die Arbeitsergebnisse der Beauftragungen in vorstehendem Sinne vollumfänglich zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt ist den Auftragnehmern gegenüber weisungsbefugt. Vor Ausübung ihres Weisungsrechts wird die Stadt die ESB AG informieren und versuchen, Einvernehmen über den Inhalt der Weisungen herzustellen.

B. Städtebauliche Planung

§ 1 Städtebauliche Planung

- (1) Die städtebauliche Planung (Bebauungsplan) wird durch das Büro Wick + Partner auf Rechnung der ESB AG für die Stadt durchgeführt. Die städtebauliche Planung umfasst insbesondere den städtebaulichen Entwurf, die Bebauungsplanung einschließlich der Grundlagenermittlung (Bestandsaufnahme etc.) und der Vorplanung, die Grünordnungsplanung (samt Planung der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen), die Erstellung des Umweltberichts sowie die zur Erstellung des Bebauungsplans und des Grünordnungsplans gegebenenfalls erforderlichen Gutachten (z. B. Lärm-, Verkehrs-, Bodengutachten, Schallimmissionsgutachten, artenschutzrechtliche Überprüfung, Klima und Lufthygiene). Die Beauftragung der Fachplaner und Fachgutachter sowie der jeweilige Auftragsumfang sind mit der Stadt vor Auftragserteilung abzustimmen.

Der vorgesehene Geltungsbereich des in Aufstellung begriffenen Bebauungsplans ergibt sich aus dem Bebauungsplanentwurf „Ob dem Dorf V“ vom **Datum**. (**Anlage 2**). Maßgeblich für die vertraglichen Regelungen ist der Plan zur rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplans.

- (2) Die ESB AG verpflichtet sich gem. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, die Kosten der städtebaulichen Planung für das Vertragsgebiet (**Anlage 1**) und das Bebauungsplangebiet (**Anlage 3**) insgesamt zu tragen, soweit dieser Vertrag keine abweichenden Regelungen enthält. Soweit die Stadt bereits Kosten für die städtebauliche Planung des Vertragsgebiets aufgewandt hat, wird die ESB AG diese Kosten auf Nachweis an die Stadt erstatten. Der Erstattungsbetrag wird

spätestens einen Monat nach Stellung der ersten Abschlagsrechnung an die Grundstückseigentümer gem. dem Zahlungsplan in § 13 Abs. 2 zur Zahlung fällig. Diese Leistungen stellen den Beitrag der Stadt zur Durchführung der Erschließung dar und werden als Leistungsbeistellung im Sinne des Umsatzsteuerrechts behandelt. Die Kosten der städtebaulichen Planung für das Vertragsgebiet werden im Verhältnis der Flächen der einzelnen Baugrundstücke zur Gesamtfläche aller Baugrundstücke im Vertragsgebiet verteilt. Die ESB AG ist berechtigt, die sich so ergebenden Kosten im Rahmen der von ihr mit den Grundstückseigentümern abzuschließenden KTV an diese weiterzugeben.

- (3) Aus diesem Vertrag ergibt sich keine Verpflichtung der Stadt, einen bestimmten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Stadtrat bei der Abwägung 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 unwirksam erklärt oder weicht die Satzung wesentlich von dem diesem Vertrag zugrunde liegenden Entwurf (vergleiche **Anlage 2**) ab, so haben die Stadt und die ESB AG ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag. Dieses Rücktrittsrecht ist innerhalb von 6 Monaten nach dem die Aufstellung des Bebauungsplans endgültig ablehnenden Beschluss des Stadtrats, dem entsprechenden vom Entwurf abweichenden Satzungsbeschluss oder der Unwirksamkeitserklärung durch ein Gericht schriftlich durch Einschreiben gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben. Für den Fall des Rücktritts gelten die Regelungen aus A Vertragsgrundlagen **Nr. 7** entsprechend.

C. Erschließung

§ 2 Übertragung der Erschließung

- (1) Die Stadt überträgt nach § 11 BauGB die Erschließung im Vertragsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrags auf die ESB AG. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus **A Nr. 1**, und dem als **Anlage 1** beigefügten Plan. Sie ist dort mit einer schwarzen Linie umgrenzt. Die ESB AG verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist. Die ESB AG ist berechtigt, die durch die Maßnahmen nach §§ 4 bis 7 dieses Vertrages entstehenden Kosten von den Grundstückseigentümern auf der Basis der von ihr mit diesen abzuschließenden KTV zu fordern.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach §§ 4 bis 7 bei Vorliegen der in § 17 Abs. 1 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen gemäß § 17 in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 3 Bindung an den Bebauungsplan

Verbindlich für die Herstellung der nachfolgend näher beschriebenen Erschließungsanlagen sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ob dem Dorf V“.

§ 4 Erschließungseinrichtungen

- (1) Die ESB AG verpflichtet sich, folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. herzustellen:
 1. die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
 2. die erstmalige Herstellung der von der Stadt nach Herstellung und Übernahme gemäß § 17 Abs. 2 dem öffentlichen Verkehr zu widmenden Erschließungsanlagen einschließlich aller ihrer Bestandteile (Fahrbahn, Parkflächen, Geh- und Radwege, Straßenbegleitgrün, Straßenbeleuchtung und -beschilderung, Straßenentwässerungseinrichtungen, usw.)

3. die zum Anschluss der Baugrundstücke erforderlichen Wasserversorgungseinrichtungen inklusive der Grundstücksanschlüsse sowie der Anschluss an das bestehende Trinkwasserverteilungssystem der Stadt.
 4. die zum Anschluss der Baugrundstücke erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung inklusive der Grundstücksanschlüsse je Grundstück für Schmutz- und Regenwasser auf jedem Grundstück.
 5. Die Anlagen und Einrichtungen zum Schutz des Vertragsgebiets vor abfließendem Niederschlagswasser aus dem angrenzenden Außenbereich.
 6. die erstmalige Herstellung öffentlicher Grünflächen im Plangebiet.
 7. die Realisierung der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
 8. die unterirdische Verlegung aller Telekommunikationseinrichtungen bzw. Breitbandinfrastruktur nach den aktuellen Ausbaurichtlinien. Die Stadt fordert die unterirdische Verlegung dieser Leitungen im Vertragsgebiet, die ESB AG trägt die anfallenden Aufwendungen in tatsächlich anfallender Höhe, auch sofern ein Investitionszuschuss von den jeweiligen Versorgern gefordert wird,
 9. falls möglich die Verlegung von Gasleitungen,
 10. die Durchführung von nach dem Stand der Technik erforderlichen Anpassungsarbeiten an Bestanderschließungsanlagen im unmittelbaren Umfeld einschließlich der Wiederanbindung des Vertragsgebiets an das bestehende Fuß-, Rad- und Feldwegenetz. Hierzu gehört auch die Herstellung einer Fußwegverbindung entlang der westlichen Grenze der Bernbrunner Straße zum fußläufigen Anschluss des Vertragsgebiets an den dort bereits bestehenden Gehweg. An den Kosten dieser Fußwegverbindung beteiligt sich die Stadt mit einem Anteil von 20% der von der ESG AG nachgewiesenen Herstellungskosten. Diese Kostenbeteiligung wird einen Monat nach Bestätigung der Gesamtabrechnung durch die Stadt gem. C § 13 Abs. 6 dieses Vertrages zur Zahlung fällig.
- (2) Die ESB AG verpflichtet sich, die zur verkehrsmäßigen Erschließung des Baugebiets erforderlichen Verkehrsanlagen einschließlich aller ihrer Bestandteile entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und der diesem Vertrag als **Anlage 4** beigefügten Erschließungsplanung im Vertragsgebiet herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den von der ESB AG vorzulegenden Ausführungsplänen, die der vorherigen Zustimmung der Stadt bedürfen. Die Ausführungsplanung wird von der Stadt unverzüglich geprüft und freigegeben.

§ 5 Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen so weit wie möglich im Bebauungsplan „Ob dem Dorf V“ festgesetzt werden. Soweit dabei Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb der bebaubaren Grundstücke im Bereich öffentlicher Grünflächen im Vertragsgebiet oder außerhalb des Bebauungsplangebiets festgesetzt beziehungsweise vorgesehen werden, verpflichtet sich die ESB AG zur Herstellung der Maßnahmen auf eigene Kosten und Rechnung, soweit im Folgenden nichts anderes geregelt ist. Die Stadt stimmt diesen Maßnahmen zu. Sollte über diese Maßnahmen hinaus der Kauf von Ökopunkten nach der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) erforderlich werden, so übernimmt die ESB AG die hierfür anfallenden Kosten.
- (2) Die Kosten der einjährigen Fertigstellungspflege und der zweijährigen Entwicklungspflege innerhalb und außerhalb des Vertragsgebiets, werden von der ESB getragen. Die Kosten der Entwicklungspflege werden an die Stadt abgelöst und im Zuge der Schlussabrechnung an die Stadt überwiesen.
- (3) Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken gehört nicht zu den Aufgaben der ESB AG.

Hinweis: In der Videokonferenz am 21.09.2023 bestand Einvernehmen, dass nach Vorlage der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und Definition der Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen ist, ob die vorstehende Regelung einer Ergänzung / Konkretisierung bedarf.

§ 6 Trinkwasserversorgung

- (1) Die ESB AG verpflichtet sich, die zur Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser erforderlichen Anlagen herzustellen. Hierzu gehört auch der Anschluss an das bestehende Trinkwasserverteilungssystem der Stadt. Die Herstellung der Wasserversorgungsanlagen richtet sich im Einzelnen nach den von der ESB AG noch vorzulegenden Ausbauplänen und Baubeschreibungen, die der Zustimmung der Stadt bedürfen. Die Baubeschreibung einschließlich der Festlegung der Materialgüte mit den dazugehörigen Plänen wird Bestandteil dieses Vertrages.
- (2) Die ESB AG hat ferner die zum Anschluss des Grundstücks erforderlichen Grundstücksanschlüsse herzustellen. Das Grundstück erhält eine Anschlussleitung, die mindestens bis ca. 1 m hinter die Grundstücksgrenze herzustellen ist. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach der diesem Vertrag als **Anlage 4** beigefügten Erschließungsplanung sowie den den Ausbauplänen, die von der ESB AG noch vorzulegen sind, und die der vorherigen Zustimmung der Stadt bedürfen. Die Zustimmung der Stadt gilt als Genehmigung nach der Wasserversorgungssatzung der Stadt in der zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen Fassung.

§ 7 Abwasserbeseitigung

- (1) Die ESB AG verpflichtet sich, die zur Beseitigung des im Baugebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erforderlichen Anlagen herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach von der ESB AG noch vorzulegenden Ausbauplänen und Baubeschreibungen, die der Zustimmung der Stadt bedürfen.
- (2) Die ESB AG hat ferner die zum Anschluss des Grundstücks erforderlichen Grundstücksanschlüsse herzustellen. Das Grundstück erhält je eine Regen- und Schmutzwasseranschlussleitung. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach der diesem Vertrag als **Anlage 4** beigefügten Erschließungsplanung sowie den den Ausbauplänen, die von der ESB AG noch vorzulegen sind und die der vorherigen Zustimmung der Stadt bedürfen. Die Zustimmung der Stadt gilt als Genehmigung nach der Abwassersatzung der Stadt in der zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen Fassung.
- (3) Die ESB AG verpflichtet sich, die für die geordnete Ableitung von Außengebietsniederschlagswasser notwendigen Einrichtungen und Leitungen einschließlich der Ein- bzw. Auslaufbauwerke sowie eines Regenrückhaltebeckens herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach der diesem Vertrag als **Anlage 4** beigefügten Erschließungsplanung sowie den von der ESB AG noch vorzulegenden Ausbauplänen und Baubeschreibungen, die der vorherigen Zustimmung der Stadt bedürfen.

§ 8 Ingenieurleistungen

Mit der Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtlichen Bauüberwachung und Objektbetreuung der Erschließungsmaßnahmen hat die ESB AG auf ihre Rechnung das Büro Willaredt Ingenieure aus Sinsheim beauftragt. Die Stadt hat dieser Beauftragung zugestimmt.

Die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen bedürfen, soweit sie nicht bereits Bestandteile dieses Vertrages sind, der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt.

§ 9 Ausschreibung und Vergabe

- (1) Die ESB AG verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung ausführen zu lassen und diese nur mit Zustimmung der Stadt 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.
- (2) Die Vertragsschließenden vereinbaren ausdrücklich, dass für die Erfüllung der gegenseitigen vertraglichen Verpflichtungen die Regelungen des Tariftreue- und Mindestlohngesetzes für öffentliche Aufträge in Baden-Württemberg (Landestariftreue- und Mindestlohngesetz – LTMG) vom 16.4.2013, GBl. 2013, S. 50, insbesondere die Regelungen über die Abgabe der Verpflichtungserklärungen, Nachweise und Sanktionen gelten.

§ 10 Baubeginn/Realisierungszeitraum

- (1) Die ESB AG hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- (2) Der Baubeginn bedarf unabhängig von Abs. 1 der Zustimmung der Stadt. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Stadt spätestens 14 Tage zuvor schriftlich anzuzeigen. Die Stadt wird die Zustimmung binnen 14 Tagen erteilen, wenn mit der Anzeige schriftlich nachgewiesen wird, dass:
 - alle Grundstückseigentümer der Bodenordnung zugestimmt und mit der ESB AG die KTV abgeschlossen haben,
 - die Sicherheiten nach **§ 13 Abs. 3** dieses Vertrages vorliegen,
 - die Versicherungen nach **§ 14 Abs. 3** dieses Vertrages abgeschlossen sind.
- (3) Der Ausführungsbeginn der Erschließung erfolgt unverzüglich nach Zustimmung der Stadt zum Baubeginn. Die Erschließungsanlagen sind bis zum **31.12.2027** fertig zu stellen.

§ 11 Baudurchführung

- (1) Die ESB AG hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Leitungen der Telekom, Strom- und Gasleitungen) 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 Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und für die Abwasserbeseitigung.
- (2) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen und zwar auf der Grundlage der von der Stadt zur Ausführung freigegebenen Ausführungspläne.
- (3) Führt die ESB AG die Erschließungsarbeiten nicht, nicht fristgerecht oder mangelhaft aus, so kann die Stadt der ESB AG eine angemessene Nachfrist setzen und sie zur ordnungsgemäßen Erfüllung auffordern. Nach fruchtlosem Fristablauf ist die Stadt berechtigt die Arbeiten im eigenen Namen und auf Kosten der ESB AG durchführen zu lassen und in diesem Fall berechtigt, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

Sie kann wahlweise auch von ihrem Recht auf Nacherfüllung Gebrauch machen (§ 635 BGB). Führt die Stadt 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 von der ESB AG vereinnahmten Vorauszahlungen der Grundstückseigentümer sowie die von diesen gestellten Sicherheiten gem. § 14 verwenden.

- (4) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel auch schon während der Durchführung der Erschließungsarbeiten zu verlangen. Die Kosten für eine einmalige Überprüfung pro Gewerk trägt die ESB AG. Ferner werden Kosten weiterer Überprüfungen durch die ESB AG ganz oder anteilig erstattet, wenn und soweit durch diese Überprüfung Mängel festgestellt werden. Zur Überprüfung gehört auch ein Gutachten durch ein fachlich geeignetes Büro, um die Verdichtung, den Straßen- aufbau usw. prüfen zu können.
- (5) Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für öffentliche Erschließungsanlagen (§ 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ist Sache der Stadt und geschieht auf Kosten der ESB AG. Soweit die Anbringung von Kennzeichen- und Hinweisschildern Sache von Versorgungsträgern ist, geschieht sie auf deren Kosten.
- (6) Es ist ausschließlich Sache der ESB AG, für einen termingerechten und reibungslosen Ablauf der Erschließungsarbeiten Sorge zu tragen. Die Stadt übernimmt dafür keine Haftung.

§ 12 Kosten städtebaulicher Maßnahmen

- (1) Die Anlagen nach §§ 4 bis 7 werden von der ESB AG in eigenem Namen und auf eigene Kosten hergestellt.
- (2) Zu den Kosten der städtebaulichen Maßnahmen, die von der ESB AG im Verhältnis zur Stadt zu tragen sind, gehören sämtliche Kosten, die durch die mit diesem Vertrag von der ESB AG übernommenen Verpflichtungen entstehen, insbesondere:
 1. Planungs-, Bau-, Freilegungs- und Bauleitungskosten der in §§ 4 bis 7 genannten Anlagen einschließlich der erstmaligen Bepflanzung der Grünanlagen (einschließlich 1 jähriger Fertigstellungs- und 2-jähriger Entwicklungspflege),
 2. Kosten der Ingenieurleistungen nach § 8,
 3. Kosten der städtebaulichen Planung nach § 1,
 4. Kosten der Abmarkung der neu zu bildenden Grundstücke im Vertragsgebiet gem. § 21 Abs. 4 dieses Vertrages,
 5. Kosten, die von der Stadt und der ESB AG zur Planung und Erschließung des Vertragsgebiets im Voraus verauslagt wurden (§ 12 Abs. 3)
 6. Kosten der natur- und artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (einschließlich Grunderwerbskosten) nach § 5 auch außerhalb des Vertragsgebiets sowie Kosten für den Kauf von Ökopunkten nach der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO), soweit sie dem Vertragsgebiet zuzuordnen sind,
 7. Kosten der Bodenverwertung,
 8. Kosten der Wiederherstellung der durch die Erschließungsmaßnahmen eventuell beschädigten oder zerstörten Einrichtungen,
 9. Sämtliche Vermessungskosten, z.B. Entwurfs- und Bauvermessung sowie die erstmalige Abmarkung nach der Bodenordnung,
 10. Finanzierungskosten der ESB AG (Disagio, Fremdkapitalkosten, Bürgschaften etc.),
 11. Kosten der Rechtsberatung einschließlich Kosten der Rechtsverfolgung gegenüber den beauftragten Werkunternehmern und den Grundstückseigentümern, dieses Vertrages und gegebenenfalls durch die ESB AG abgeschlossener Versicherungen (einschließlich Selbstbehalt, soweit ein solcher nach dem Versicherungsvertrag zu erbringen ist),

12. Kosten notwendiger Gutachten (z.B. geologisches Baugrundgutachten, Beweissicherung, u.a.), soweit diese nicht zu den Kosten der städtebaulichen Planung gem. § 1 dieses Vertrages gehören,
 13. Kosten der Erkundung und ggf. Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln sowie der Beseitigung von Bewuchs, baulichen Anlagen (Freilegung) im Vertragsgebiet, soweit diese die Flächen der Erschließungsanlagen betreffen,
 14. Mehrkosten für die unterirdische Verlegung der Leitungen gem. § 4 Abs. 1 Nr. 7 und Kosten für die Verlegung von Leerrohren
 15. Kosten nach § 20 Abs. 2 dieses Vertrages.
- (3) Sofern der Stadt bereits Kosten für Maßnahmen nach Abs. 2, auch außerhalb des Vertragsgebiets entstanden, aber dennoch dem Vertragsgebiet zuzuordnen, sind, erstattet die ESB AG der Stadt diese Kosten nach entsprechender Aufforderung durch die Stadt. Insofern sind dies Kosten der ESB AG, die nach § 13 umlagefähig sind.

§ 13 Kostentragung durch die Grundstückseigentümer

- (1) Die ESB AG ist berechtigt, die Kosten gem. § 12 Abs. 1-3 dieses Vertrages einschließlich ihres Honorars als Projektsteuerer und Erschließungsträger bei den Grundstückseigentümern des Vertragsgebiets auf der Basis gesonderter vertraglicher Regelungen (KTV) zu refinanzieren. Maßgeblich für die Abrechnung sind die zur Schlussrechnung von der ESB AG vorgelegten und geprüften Rechnungen. Die Kosten sind im Verhältnis der Fläche der jeweils zugeteilten Baugrundstücke zur Gesamtfläche der zugeteilten Baugrundstücke im Vertragsgebiet auf die Grundstückseigentümer zu verteilen.
- (2) Die ESB AG verpflichtet sich, eine Sicherheit zu leisten, die die vertragsgemäße Herstellung der städtebaulichen Maßnahmen nach diesem Vertrag sicherstellen soll. Sie hat die Sicherheit durch die Zahlung von Vorausleistungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Gesamtkosten zu leisten. Die ESB AG ist befugt, die Vorfinanzierung der Kosten der städtebaulichen Planung und Erschließung durch die Grundstückseigentümer vornehmen zu lassen, wenn sie diese Vorfinanzierung nicht selbst übernimmt. Hierzu kann die ESB AG von den Grundstückseigentümern Vorauszahlungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Gesamtkosten gem. § 12 dieses Vertrags erheben. Die Berechtigung der ESB AG zur Erhebung von Vorauszahlungen in voller Höhe ergibt sich daraus, dass ihr bei Zahlungsausfall auf Seiten der Grundstückseigentümer gegen diese weder ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung noch aus Geschäftsführung ohne Auftrag zusteht. Sie wird deshalb mit den Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag erst beginnen, wenn die Grundstückseigentümer die Vorauszahlungen geleistet bzw. bei Teilzahlung Sicherheit entsprechend den nachfolgenden Regelungen gestellt haben. Die Erhebung und die Begleichung von Teilbeträgen der Vorauszahlungen wird gem. nachfolgendem Zahlungsplan vorgenommen.

40%	des voraussichtlichen Gesamtbetrags 14 Tage nach Unterzeichnung aller Kostenerstattungsvereinbarungen durch die Grundstückseigentümer <u>und</u> Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans,
35%	des voraussichtlichen Gesamtbetrags 8 Wochen nach Beginn der Erschließungsarbeiten,
20%	des voraussichtlichen Gesamtbetrags mit Beginn der Straßenbauarbeiten im Gebiet,
5%	des voraussichtlichen Gesamtbetrags nach Vorlage der genehmigten Schlussrechnung.

Sämtliche Zahlungsansprüche nach diesem Vertrag sind 1 Monat nach deren schriftlicher Geltendmachung gegenüber den Grundstückseigentümern zur Zahlung fällig. Nicht rechtzeitig erbrachte Zahlungen sind ab Ablauf dieser Frist nach Anforderung vom Grundstückseigentümer mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gem. §§ 288 in Verbindung mit 247 BGB zu verzinsen.

- (3) Wird vom Grundstückseigentümer die Teilzahlung der Vorauszahlungen in Anspruch genommen, so hat dieser zur Absicherung für den offenen Restbetrag der voraussichtlichen Gesamtkosten Sicherheit in Form einer unbedingten, unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft eines inländischen Kreditinstituts zu leisten.

Mit den Erschließungsarbeiten wird die ESB AG beginnen, wenn die Voraussetzung für den Baubeginn gegeben ist und auf dem Sonderkonto von allen Eigentümern mindestens 40 % der Kosten nach Abs. 2 eingezahlt und über den Restbetrag Sicherheiten in der vorstehend genannten Form vorliegen.

- (4) Die Vorauszahlungen sind von den Grundstückseigentümern auf das noch einzurichtende Sonderkonto (Projektkonto) einzuzahlen. Das Sonderkonto wird von der ESB AG geführt. Mit dem Sonderkonto soll erreicht werden, dass beim Insolvenzfall der ESB AG das Sondervermögen nicht mit in die Konkursmasse einfließen soll beziehungsweise durch sofortigen Aussonderungsantrag aus der Konkursmasse herausgelöst werden kann und somit ausschließlich und in voller Höhe für die Erschließungsmaßnahme „Ob dem Dorf V“ zur Verfügung steht. Für dieses Konto wird zwischen den Vertragschließenden unter der kontoführenden Bank vereinbart, dass die Stadt die alleinige und ausschließliche Verfügungsbefugnis über dieses Konto erhält, falls die ESB AG Insolvenz anmeldet oder die Stadt ihre Rechte nach § 11 Abs. 3 wahrnimmt. Für diesen Fall tritt die ESB AG die Vorauszahlungen und Sicherheiten hiermit an die Stadt ab. Die Stadt nimmt die Abtretung an.
- (5) Die Bezahlung der Leistungen Dritter (Planer, Gutachter, Baufirmen etc.) und von Leistungen der ESB AG erfolgt durch die ESB AG unter Nachweis der erbrachten Leistungen. Auszahlungen von diesem Projektkonto bedürfen der Gegenzeichnung durch einen von der Stadt namentlich zu benennenden Bediensteten.
- (6) Nach Abschluss der Erschließung legt die ESB AG eine Gesamtabrechnung vor. Die Gesamtabrechnung bedarf der Bestätigung durch die Stadt. Eventuelle Nachforderungen werden von den Grundstückseigentümern durch die ESB AG erhoben. Überschüsse stehen den Grundstückseigentümern entsprechend ihren Vorauszahlungen unter Aufrechnung ihrer Zahlungsverpflichtungen zu. Das Nähere regelt der Vertrag mit den Grundstückseigentümern.
- (7) Weitere Erfüllungssicherheiten haben ESB AG und Grundstückseigentümer nicht zu erbringen; für die Mängelgewährleistung gilt § 16 Abs. 3.

§ 14 Gefahrtragung, Verkehrssicherung, Haftung und Vertragserfüllung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die ESB AG im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihr diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Die ESB AG haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt 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 ESB AG die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Die ESB AG stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Bis zur Abnahme durch die Stadt hat die ESB AG die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen zu tragen.
- (3) Die ESB AG hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 10 Abs. 2) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Vermögensschäden: 100.000 EUR,

Sach- und Personenschäden: 6.000.000 EUR Deckungssumme) sowie eine ausreichende Bauwesenversicherung nachzuweisen.

- (4) Zur Sicherung der Verpflichtungen der ESB AG hinsichtlich der vereinbarten Erschließungsleistungen leistet sie – zusätzlich zu den nach § 13 zu erbringenden Sicherheiten und Vorauszahlungen - Sicherheit in Höhe von 5 % der Bruttoauftragssumme durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft (Vertragserfüllungsbürgschaft, welche unter Verzicht auf die Einreden der Aufrechenbarkeit, Anfechtbarkeit und der Vorklage gestellt wird).

Diese Sicherheit kann auch durch Abtretung der Bürgschaften und Sicherheiten der beauftragten Baufirma erfüllt werden.

- (5) Die ESB AG ist verpflichtet, für alle durchgeführten Bauarbeiten Gewährleistungsbürgschaften in Höhe von 5 % der Baukosten von den bauausführenden Unternehmen einzuholen. Die Gewährleistungsansprüche und -bürgschaften der ESB AG werden nach Abnahme der Erschließungsanlagen an die Stadt abgetreten. Die Stadt nimmt die Abtretung an.

§ 15 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Stadt und der ESB AG gemeinsam abzunehmen. Teilabnahmen sind möglich.

Die ESB AG setzt im Benehmen mit der Stadt innerhalb von 2 Wochen nach schriftlicher Anzeige der Fertigstellung einen Abnahmetermin 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 beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend. Teilabnahmen sind zulässig.

- (2) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 6 Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch die ESB AG zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der ESB AG beseitigen zu lassen und hierzu die von der ESB AG und / oder den Grundstückseigentümern geleisteten Vorauszahlungen und / oder Sicherheiten zu verwenden. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.
- (3) Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 4 wird vereinbart, dass die Abnahme erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen fertig gestellt sind. Die Stadt kann jedoch einer gesonderten Abnahme bereits früher fertig gestellter Anlagen zustimmen.
- (4) Die Anlagen zur Wasserversorgung (§ 6) und der Entwässerungseinrichtungen (§ 7) sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Erschließungsgebiet abzunehmen. Die Stadt und die ESB AG können jedoch eine gesonderte Abnahme bereits früher fertig gestellter Teile verlangen oder dieser zustimmen. Die Abrechnung der Anlagen muss jeweils getrennt nach den Kosten des jeweiligen Grundstücksanschlusses und nach den Kosten der entsprechenden Versorgungs-/ Entsorgungsleitungen erfolgen.

§ 16 Haftung für Mängelfreiheit

- (1) Die ESB AG übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit (§ 633 Abs. 2 BGB) 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 Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Haftung für Mängelfreiheit wird auf fünf Jahre festgesetzt. Für die erstmalige Bepflanzung der Grünanlagen bleibt es bei einer Frist von 2 Jahren für die Gewährleistungspflege. Die Fristen beginnen mit

der Abnahme/Teilabnahme der einzelnen Erschließungsanlage bzw. Grünanlage durch die Stadt.

- (3) Die ESB AG ist verpflichtet, für alle durchgeführten Bauarbeiten Vertragserfüllungs- und Mängelhaftungsbürgschaften i.H.v. 5 % der Baukosten von den bauausführenden Unternehmen einzuholen. Die Mängelbeseitigungsansprüche und Mängelhaftungsbürgschaften werden nach Abnahme der Erschließungsanlagen an die Stadt abgetreten. Die Stadt nimmt die Abtretung hiermit an. Nach Ablauf der Gewährleistungsfristen gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche der ESB AG aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Die ESB AG wird die Stadt bei der Durchsetzung etwaiger Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.
- (4) Die eigene Haftung der ESB AG lebt wieder auf, wenn die Stadt die abgetretenen Ansprüche gegen die am Bau der Erschließungsanlagen Beteiligten wegen Insolvenz, Verjährung oder aus anderen Gründen, die die Stadt nicht zu vertreten hat, nicht durchsetzen kann oder die Durchsetzung objektiv aussichtslos erscheint. In diesem Fall hat die Stadt die abgetretenen Ansprüche an die ESB AG rückabzutreten.

§ 17 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 Stadt über. Die Stadt übernimmt diese Erschließungsanlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Die Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt wird in einem von Stadt und ESB AG zu unterzeichnenden Protokoll festgehalten.
- (2) Die Stadt widmet die in § 4 genannten Erschließungseinrichtungen nach Übernahme für den öffentlichen Verkehr. Die ESB AG stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Sie erklärt sich ferner damit einverstanden, dass die Stadt die Erschließungsanlagen nach §§ 6 und 7 entsprechend den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Wasserversorgung beziehungsweise Abwasserbeseitigung erklärt.
- (3) Soweit sich die Flächen der herzustellenden Erschließungsanlagen und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bereits im Eigentum der Stadt befinden, verpflichtet sich die Stadt hiermit, die Inanspruchnahme der ihr gehörenden Flächen zum Zwecke der vertragsgemäßen Herstellung der Erschließungsanlagen durch die ESB AG beziehungsweise von ihr beauftragte Dritte entschädigungslos zu dulden.

§ 18 Eigentumsübergang

Mit der Übernahme der mängelfreien Erschließungsanlagen geht auch das Eigentum an den Erschließungsanlagen gem. §§ 4 bis 5 auf die Stadt über, sofern es für den Eigentumsübergang nicht einer Auflassung und Grundbucheintragung bedarf. In gleicher Weise gehen die Erschließungsanlagen nach §§ 6 bis 7 (Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen) mit Ausnahme der nach der Wasserversorgungs- und Abwassersatzung der Stadt privaten Teile der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse auf die Stadt über.

§ 19 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

- (1) Die ESB AG hat auf ihre Kosten der Stadt spätestens zwölf Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen:

1. die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen der beauftragten Baufirmen mit den zugehörigen Grundlagen (in 2-facher Ausfertigung),
 2. die Bestandspläne Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser), öffentliche Verkehrsflächen (incl. versiegelter Flächen nach Versiegelungsgrad), Straßenraumgestaltung, Beleuchtungsplan und öffentliche Grünflächen (in digitaler Form (UTM-System) und analoger Form (Maßstab 1:500) Die Bestandspläne für den Wasserversorgungsanlagen und die Entwässerungsanlagenreich müssen die jeweiligen Schachtnummern, Höhenangaben, Dimensionierung, Formstücke enthalten.
 3. Nachweise über die Schadensfreiheit der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen (z. B. Ergebnisse von Druckproben, Nachweis der Befähigung der Firmen, des eingesetzten Materials und der dazugehörigen Bauteile, Untersuchung der Kanäle durch TV- Kamera).
 4. den Nachweis über die Desinfektion und mikrobiologische Untersuchung der Trinkwasserleitung zu übergeben und
 5. die Schlussvermessung durchzuführen.
- (2) Hierzu gehört auch die digitale Aufbereitung zur Übernahme der Daten in das graphische Informationssystem der Stadt nach Anforderung der Stadt.
- (3) Die Unterlagen, Pläne und Daten werden Eigentum der Stadt.

§ 20 Kostenverteilung

- (1) Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach § 4 trägt ausschließlich die ESB AG. Die Stadt beteiligt sich an diesen Kosten im Verhältnis der Flächen der ihr zugeteilten Baugrundstücke zur Gesamtfläche der neu zugeteilten Baugrundstücke mit Ausnahme der öffentlichen Flächen. Eine darüber hinausgehende Kostenbeteiligung der Stadt für den Anteil des öffentlichen Interesses nach § 23 Abs. 3 KAG wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Stadt erhebt bei den Eigentümern jener Grundstücke, die sich zur Refinanzierung der Erschließungsmaßnahmen in den KTV mit der ESB AG verpflichtet haben, keine Erschließungsbeiträge nach § 33 ff. KAG.
- (2) Die Stadt erhebt ferner bei den Grundstückseigentümern innerhalb des Vertragsgebiets keine Beiträge für die Wasserversorgung sowie keine Teilbeiträge für die Kanalisation. Die für die Grundstücke im Vertragsgebiet entstehenden Teilbeiträge für den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerks (Klärbeitrag) werden gemäß der gemeindlichen Abwassersatzung abgelöst. Die Stadt beauftragt die ESB AG hiermit, dem Grundstückseigentümer entsprechende Ablösungsvereinbarungen zwischen Grundstückseigentümer und Stadt im Zusammenhang mit der Unterzeichnung der Kostentragungsvereinbarung zur Unterzeichnung vorzulegen oder in deren Vollmacht zu unterzeichnen. Die ESB AG verpflichtet sich, die Ablösungsbeträge anzufordern und unverzüglich an die Stadt weiterzuleiten.
- (3) Die ESB AG teilt der Stadt im Rahmen der Gesamtkostenberechnung die Herstellungskosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Vertragsgebiet mit. Dabei wird die ESB AG die Kosten in Abstimmung mit der Stadt so aufschlüsseln, dass die entsprechenden Positionen in den Anlagenachweis der Stadt übernommen werden können.
- (4) Das Recht der Stadt, Wasserversorgungs- und Abwassergebühren zu erheben und das Recht zur Nacherhebung von Wasser-, Kanal- und Klärbeiträgen bei Vorliegen der entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen (§ 29 KAG) bleibt von dieser Vereinbarung unberührt und ist auch nicht Gegenstand der abzuschließenden Ablösungsvereinbarung.

- (5) Die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse an Wasserleitung und Kanalisation sind von den privaten Grundstückseigentümern auf der Basis der von der ESB AG mit diesen abzuschließenden KTV separat zu tragen. Die sonstigen Anschlusskosten wie Strom, Gas, Telefon, Kabelfernsehen werden den Eigentümern der jeweiligen Grundstücke von den entsprechenden Versorgungsunternehmen in Rechnung gestellt.

D. Bodenordnung

§ 21 Bodenordnung

- (1) Stadt und die ESB AG sind sich einig, dass die Bebauung des künftigen Bebauungsplangebietes ein Bodenordnungsverfahren voraussetzt. Die Stadt führt hierzu ein gesetzliches Umlegungsverfahren durch.

Hierzu wird die ESB AG als privater Erschließungsträger die Voraussetzungen für die Herbeiführung der planungsrechtlichen Grundlagen schaffen, die Bodenordnung im Gebiet begleiten und die Erschließung herstellen. Die ESB erteilt in Abstimmung mit der Stadt einen entsprechenden Auftrag an das Vermessungsbüro Schwing + Dr. Neureither aus Mosbach, das die Baulandumlegung für den Umlegungsausschuss der Stadt vorbereitet.

- (2) Die Stadt ist aufgrund der von ihr eingebrachten und ihr zugeteilten Grundstücke an diesem Verfahren beteiligt.
- (3) Art, Umfang und Lage der öffentlichen Flächen ergeben sich aus den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Vertragsgebiet.
- (4) Die Abmarkung der Grundstücke erfolgt sowohl bezogen auf die Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke untereinander als auch zu den öffentlichen Grundstücksflächen. Die ESB AG wird die Abmarkung beim zuständigen Vermessungsbüro beauftragen und die Kosten hierfür mit dem allgemeinen Kostenschlüssel auf die Baugrundstücke verteilen.

E. Schlussbestimmungen

§ 22 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 Stadt wird rechtzeitig alle notwendigen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 23 Rechtsnachfolge

Die ESB AG verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihrem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Die ESB AG haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben ihrem Rechtsnachfolger weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

§ 24 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (**Anlage 1**),
2. Muster einer Kostenerstattungsvereinbarung (**Anlage 2**),
3. Lageplan zum Bebauungsplan (Vorentwurf) (**Anlage 3**),

4. Erschließungsplanung der öffentlichen Verkehrs-, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen einschließlich der Maßnahme zum Starkregenschutz (**Anlage 4**).

§ 25 Form, Ausfertigungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Von diesem Vertrag sollen erteilt werden
 1. 2 Abschriften der Stadt
 2. 1 Abschrift der ESB AG.

§ 26 Kosten des Vertrags

Die Kosten dieses Vertrags trägt die ESB AG.

§ 27 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 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 sachlichen und wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

§ 28 Kündigung/Rücktritt

- (1) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist ausgeschlossen.
- (2) Der Rücktritt von diesem Vertrag ist nur in den in diesem Vertrag vorgesehenen Fällen zulässig.

§ 29 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben und der Gemeinderat der Stadt Gundelsheim zugestimmt hat, erforderlichenfalls nach Genehmigung durch das Landratsamt in Heilbronn.

Für die Stadt Gundelsheim:

Für die ESB AG:

Gundelsheim, den

Bruchsal, den

.....
Heike Schokatzen
Bürgermeisterin

.....
Dr. Thomas Dopfer