

**Stadt Landau in der Pfalz
Stadtteil Queichheim
Neubaugebiet Bebauungsplan „D9-Änderung Gewerbepark „Am
Messegelände“, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“**

Erschließungs- und städtebaulicher Vertrag gemäß

§§ 11 BauGB

Inhaltsverzeichnis

| <u>Inhalt</u> | <u>Seite</u> |
|---|--------------|
| A. VERTRAGSGRUNDLAGEN | 5 |
| B. STÄDTEBAULICHE PLANUNG | 6 |
| § 1 STÄDTEBAULICHE PLANUNG | 6 |
| C. BODENORDNUNG | 8 |
| § 2 ZIEL | 8 |
| § 3 VERFAHREN | 8 |
| § 4 UMLEGUNGSBEDINGUNGEN | 8 |
| § 5 BESTIMMUNG DER ÖFFENTLICHEN UND BAULICH NUTZBAREN FLÄCHEN | 9 |
| § 6 VERFAHRENSKOSTEN | 9 |
| D. ERSCHLIEßUNG | 10 |
| § 7 ÜBERTRAGUNG DER ERSCHLIEßUNG | 10 |
| § 8 BINDUNG AN DEN BEBAUUNGSPLAN | 10 |
| § 9 VERKEHRSSANLAGEN | 10 |
| § 10 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN, CEF-MAßNAHMEN | 11 |
| § 11 ABWASSERBESEITIGUNG | 12 |
| § 12 INGENIEURLEISTUNGEN | 13 |
| § 13 AUSSCHREIBUNG UND VERGABE | 13 |
| § 14 BAUBEGINN | 14 |
| § 15 BAUDURCHFÜHRUNG | 14 |
| § 16 KOSTEN STÄDTEBAULICHER MAßNAHMEN | 15 |
| § 17 KOSTENTRAGUNG DURCH DIE GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER | 16 |
| § 18 GEFahrTRAGUNG, HAFTUNG UND VERKEHRSSICHERUNG | 19 |
| § 19 ABNAHME | 19 |
| § 20 HAFTUNG FÜR MÄNGELFREIHEIT | 20 |
| § 21 ÜBERNAHME DER ERSCHLIEßUNGSANLAGEN; WIDMUNG | 21 |
| § 22 EIGENTUMSÜBERGANG | 21 |
| § 23 AUSFÜHRUNGS- UND BESTANDSUNTERLAGEN | 21 |
| § 24 KOSTENBETEILIGUNG DER STADT | 22 |
| E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN | 22 |
| § 25 BEIDERSEITIGE VERPFLICHTUNGEN | 22 |
| § 26 RECHTSNACHFOLGE | 22 |
| § 27 BESTANDTEILE DES VERTRAGS | 23 |

| | |
|----------------------------|----|
| § 28 FORM, AUSFERTIGUNGEN | 23 |
| § 29 KOSTEN DES VERTRAGS | 23 |
| § 30 SALVATORISCHE KLAUSEL | 23 |
| § 31 KÜNDIGUNG/RÜCKTRITT | 24 |
| § 32 WIRKSAMWERDEN | 24 |

Zwischen der

**Stadt Landau, 76829 Landau in der Pfalz,
vertreten durch Herrn **Bürgermeister Dr. Maximilian Ingenthron****

- im Folgenden: Stadt -

und der

Hans Lamparter GmbH, Bahnhofstraße 4, 73235 Weilheim an der Teck,

**vertreten durch die Herren Geschäftsführer Christoph Traub
 oder Michael Kuckluck-Rothfuß**

- im Folgenden: Erschließungsträgerin -

**über die Erschließung des künftigen Neubaugebiets Bebauungsplans „D9-Änderung
Gewerbepark „Am Messegelände“, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“, wird folgender**

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

abgeschlossen:

A. Vertragsgrundlagen

- (1) Gegenstand dieses Vertrages nach §§ 11 BauGB sind die Abgeltung der Kosten
- der städtebaulichen Planung,
 - der gesetzlichen Baulandumlegung,
 - der Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
 - der Maßnahmen des vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs (im Folgenden: CEF-Maßnahmen) bzw. der hierfür entstehenden und dem Vertragsgebiet zuzuordnenden Kosten und
 - der Erschließung für das Erschließungsgebiet "D9" der Stadt Landau.

(Im Folgenden: Städtebauliche Maßnahmen im Sinne dieses Vertrages).

- (2) Das Vertragsgebiet ist im beiliegenden Lageplan (**Anlage 1** zu diesem Vertrag) mit blauer 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 Erschließungsträgerin die Kosten der Erkundung und gegebenenfalls Beseitigung, soweit diese die Flächen der zukünftig öffentlichen Erschließungsanlagen betrifft. Sie ist berechtigt, diese Kosten im Rahmen der mit den Grundstückseigentümern abzuschließenden Verträge an diese weiter zu geben.
- (3) Im vorliegenden Vertrag verpflichtet sich die Erschließungsträgerin gegenüber der Stadt, die Erschließung im Vertragsgebiet im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen; sie wird mit den Grundstückseigentümern im Vertragsgebiet zivilrechtliche Vereinbarungen (im Folgenden: Kostenerstattungsvereinbarungen) abschließen, in denen sich diese ihr gegenüber verpflichten, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen zu tragen.
- (4) Stadt und Erschließungsträgerin sind sich darin einig, dass die Erschließungsträgerin 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 genannten Kostentragungsvereinbarungen Kosten der Herstellung dieser Anlagen zu erstatten haben, folgt daraus nicht, dass die Erschließung deshalb gleichzeitig zu einer Leistung der Erschließungsträgerin 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 Erschließungsträgerin dar, woraus folgt, dass die Erschließungsträgerin in ihren Abrechnungen an die Grundstückseigentümer keine Umsatzsteuer ausweisen wird.
- (5) Die Vertragsparteien sind berechtigt, vom vorliegenden Vertrag zurückzutreten, soweit nicht sämtliche Grundstückseigentümer des Vertragsgebiets bis zum 31.12.2020 mit der Erschließungsträgerin die Verträge über die Kostentragung für die städtebaulichen Maßnahmen nach diesem Vertrag abgeschlossen haben. Der Rücktritt ist schriftlich und durch

eingeschriebenen Brief gegenüber dem Vertragspartner zu erklären. Im Falle des Rücktritts sind wechselseitige Ansprüche ausgeschlossen.

- (6) Der Bebauungsplan ist seit 17.07.2006 rechtskräftig. Wird der Bebauungsplan von einem Gericht für ungültig erklärt, so haben die Stadt und die Erschließungsträgerin ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag. Dieses Rücktrittsrecht ist innerhalb von sechs Monaten nach der Ungültigkeitserklärung durch ein Gericht schriftlich durch Einschreiben gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben. Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, die bis dahin angefallenen Kosten für das Neubaugebiet D 9 an die Grundstückseigentümer weiter zu geben. Darüber hinaus bestehen keine Schadenersatz-, Entschädigungs- oder sonstige Ansprüche aus diesem Vertrag.

Soweit aufgrund der Tatsache, dass der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden muss und somit Art und Umfang der im Einzelnen von der Erschließungsträgerin zu erfüllenden Aufgaben noch nicht abschließend verbindlich festgelegt werden können, verpflichten sich Stadt und Erschließungsträgerin 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.

- (7) Die Stadt führt für das Erschließungsvertragsgebiet eine gesetzliche Baulandumlegung durch.

B. Städtebauliche Planung

§ 1 Städtebauliche Planung

- (1) Die städtebauliche Planung wurde durch die Stadt Landau erbracht. Die städtebauliche Planung umfasste insbesondere die Kosten des städtebaulichen Entwurfs, der Bebauungsplanung einschließlich der Grundlagenermittlung (Bestandsaufnahme etc.) und der Vorplanung, des Umweltberichts samt Planung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG, einschließlich aller dafür ggf. erforderlichen Gutachten (z. B. Lärm, Verkehr, Hydrogeologie, Artenschutz etc.). Die Erschließungsträgerin und die Stadt vereinbarten ausdrücklich, dass die Stadt keine Kosten für die städtebauliche Planung nach Ziff. 1 gegenüber der Erschließungsträgerin geltend macht welche zur Aufstellung des am 12.07.2006 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan erforderlich waren oder in direktem Zusammenhang standen.

Der am 12.07.2006 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigelegt.

- (2) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, gemäß § 11 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB die Kosten der städtebaulichen Planung für das Vertragsgebiet insgesamt zu tragen. Dies gilt

insbesondere für die erforderlichen Änderungen (**Anlage 3 und 4** zu diesem Vertrag) des seit 12.07.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans.

- (3) Die Erschließungsträgerin erstattet der Stadt, die für die erforderlichen Änderungen des seit 12.07.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans, von dieser für die städtebauliche Planung und Beratung nachgewiesenen und verauslagten Kosten einen Monat nach Rechtskraft des erforderlichen Änderungsbebauungsplan / Bebauungsplans jedoch nicht vor Abschluss aller Kostenerstattungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern. Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, die Ergebnisse dieser Planung zu verwenden.
- (4) Aus diesem Vertrag ergibt sich keine Verpflichtung der Stadt, einen bestimmten Bebauungsplan oder Bebauungsplanänderung als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Gemeinderat bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.
- (5) 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 zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf (vgl. **Anlage 3**) ab, so haben die Stadt und die Erschließungsträgerin ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag. Eine wesentliche Änderung des Planentwurfs liegt insbesondere dann vor, wenn sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans oder Art oder Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wesentlich ändern.
- (6) Das Rücktrittsrecht nach Abs. 5 ist innerhalb von sechs Monaten nach dem die Aufstellung des Bebauungsplans endgültig ablehnenden Beschluss des Gemeinderats, dem entsprechenden vom Entwurf abweichenden Satzungsbeschluss, der Beanstandung im Anzeige- oder Genehmigungsverfahren oder der Unwirksamkeitserklärung durch ein Gericht schriftlich durch Einschreiben gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben. Für den Fall des Rücktritts trägt die Stadt die bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen Kosten (einschließlich der Honorare der Erschließungsträgerin bzw. von ihr beauftragter Dritter), soweit der Rücktritt nicht auf ein Verschulden der Erschließungsträgerin zurückzuführen ist. Darüber hinaus bestehen keine Schadenersatz-, Entschädigungs- oder sonstige Ansprüche aus diesem Vertrag. Die Kosten der Aufhebung des Vertrages trägt die verursachende Vertragspartei.
- (7) Die Eigentümer im Allgemeinen Wohngebiet verpflichten sich Geräuschpegel, die über die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm hinausgehen zu dulden. Hierzu wird der Erschließungsträger in den Kostentragungsvereinbarungen entsprechende Verpflichtungserklärungen aufnehmen. Die Zulässigkeit wurden mit der SGD Süd abgestimmt.

C. Bodenordnung

§ 2 Ziel

- (1) Ziel der Bodenordnung ist es, aus den im Vertragsgebiet liegenden Grundstücken entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen bebaubare Grundstücksflächen zu bilden und gleichzeitig die Übertragung der öffentlichen Flächen auf die Stadt vorzunehmen. Öffentliche Flächen im Sinne dieses Vertrages sind sämtliche Erschließungsflächen (öffentliche Straßen, Wege einschließlich Wassergräben), öffentliche Grünflächen einschließlich naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen, soweit solche im Bebauungsplan als öffentliche Flächen ausgewiesen werden.
- (2) Die Stadt führt für das Erschließungsvertragsgebiet eine gesetzliche Baulandumlegung durch.

§ 3 Verfahren

- (1) Die Stadt ist aufgrund der von ihr eingeworfenen Flächen und der ihr zuzuteilenden öffentlichen Flächen und Baugrundstücke an diesem Verfahren beteiligt.
- (2) Die Grundstückseigentümer im Vertragsgebiet sind von der Erschließungsträgerin im Rahmen der mit der Erschließungsträgerin noch abzuschließenden gesonderten Vereinbarungen zu verpflichten, mit ihren Grundstücken an dem Bodenordnungsverfahren nach § 2 teilzunehmen. Die Grundstückseigentümer haben einen Anspruch auf Übertragung bebaubarer Flächen entsprechend ihrer Einwurfsfläche unter Abzug des vereinbarten Flächenbeitrags gem. § 4 Abs. 2.
- (3) Mehr- oder Minderflächen, die sich aus der Zuteilung ergeben können, sind zum Ausgleichspreis (Zuteilungswert) der amtlichen Umlegung auszugleichen. Dieser ist durch Beschluss des Umlegungsausschusses noch festzulegen.
- (4) Die Übertragung der öffentlichen Flächen erfolgt im amtlichen Baulandumlegungsverfahren.

§ 4 Umlegungsbedingungen

- (1) Die Bodenordnung wird als gesetzliche Umlegung durchgeführt. Der Verteilungsmaßstab gem. § 56 BauGB ist durch Beschluss des Umlegungsausschusses noch festzulegen. Das Umlegungsgebiet (mit *blauer* Linie umgrenzt) ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (**Anlage 1** zu diesem Vertrag), vorbehaltlich dem Beschluss des Umlegungsausschusses.
- (2) Bei allen Grundstücken im Umlegungsgebiet wird ein Flächenbeitrag bzw. Umlegungsvorteil, gem. des vom Umlegungsausschuss noch festzulegenden Verteilungsmaßstab sowie den Einwurfs- und Zuteilungswerten, erhoben.

- (3) Eine Entschädigung für Schuppen, Gartenhäuser, Zäune, Bäume und dergleichen (Aufwuchs) wird nicht geleistet.

§ 5 Bestimmung der öffentlichen und baulich nutzbaren Flächen

- (1) Art, Umfang und Lage der öffentlichen Flächen (§ 2 Abs.1 Satz 2) sind im städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans (**Anlage 3** zu diesem Vertrag) dargestellt. Maßgeblich sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Umlegungsgebiet.
- (2) Die nach Abzug der öffentlichen Flächen im Umlegungsgebiet verbleibenden Bauflächen werden entsprechend dem Zuteilungsanspruch anteilig den mit ihren Grundstücken im Umlegungsgebiet liegenden Grundstückseigentümern übertragen.

§ 6 Verfahrenskosten

- (1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, sämtliche Verfahrenskosten der Baulandumlegung nach § 11 BauGB zu tragen. Hierzu gehören auch die Vermessungs-, Vermarktungs- und Grundbuchkosten, Kosten für Wertgutachten sowie die Vertrags- und sonstigen Rechtsberatungskosten.
- (2) Die Leistungen der Bodenordnung, (Zuteilungsverhandlungen, Berechnung der einzelnen Baugrundstücke, Zuteilungsberechnungen, Fertigung von Zuteilungsplänen, Fertigung von Vorlagen für den Umlegungsausschuss und den Gemeinderat etc.) werden von der Katasterverwaltung, Umlegungsstelle der Stadt Landau erbracht.
- (3) Die Leistungen im Zusammenhang mit der Baulandumlegung (Fertigung der Bestandsverzeichnisse und des Bestandsplans, Berechnung und Aufstellung des Umlegungsplans, Vorweisung und Abmarkung der neu gebildeten Grundstücke, Übernahme der neu gebildeten Grundstücke ins Liegenschaftskataster und Grundbuch) werden von der Katasterverwaltung, Umlegungsstelle der Stadt Landau erbracht, wobei die Abmarkung der Grundstücksgrenzen nach Erstellung der Erschließungsanlagen zu erfolgen hat.
- (4) Soweit die Stadt im Rahmen der Umlegung eigene bebaubare Grundstücke zugeteilt erhält, beteiligt sie sich an den Kosten nach dem auch für die anderen Grundstückseigentümer geltenden Schlüssel (§ 17 Abs. 1). Auf die der Stadt zuzuteilenden öffentlichen Flächen entfallen keine Verfahrenskosten.

D. Erschließung

§ 7 Übertragung der Erschließung

- (1) Die Stadt überträgt nach § 11 BauGB die Erschließung im Baugebiet "D 9" (Vertragsgebiet) nach Maßgabe dieses Vertrages auf die Erschließungsträgerin. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus Punkt A Nr. 2, und dem als Anlage 1 beigefügten Plan, sie ist dort mit blauer Linie dargestellt, einschließlich der Anbindungen der Erschließungsanlagen an die Kraftgasse und Birnbaumstraße. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist. Die Erschließungsträgerin ist befugt, die gesamten durch die Maßnahmen der §§ 9 bis 12 entstehenden Kosten von den Grundstückseigentümern auf der Basis gesonderter Verträge zu fordern.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach §§ 9 bis 11 bei Vorliegen der in § 21 Abs. 1 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen gemäß § 21 in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 8 Bindung an den Bebauungsplan

Verbindlich für die Herstellung der nachfolgend näher beschriebenen Erschließungsanlagen sind die Festsetzungen des in der Aufstellung sich befindlichen Bebauungsplans „D9-Änderung Gewerbepark „Am Messegelände“, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“.

§ 9 Verkehrsanlagen

- (1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Freilegung der nach dem Bebauungsplan zukünftig öffentlichen Flächen vorzunehmen sowie folgende, von der Stadt nach Herstellung und Übernahme gemäß § 21 Abs. 2 dem öffentlichen Verkehr zu widmende Erschließungsanlagen einschließlich aller ihrer Bestandteile nach Vorgabe der Stadt und dem Stand der Technik herzustellen:
 1. Sämtliche öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich ihrer Bestandteile wie z.B. Fahrbahn, Parkierungsflächen, Geh- und Radwege, Entwässerung, Beleuchtung und Verkehrsgrün), öffentliche Grünflächen innerhalb des Vertragsgebiets.;
 2. Die Verlegung von Erdkabeln kann nach den aktuellen Ausbaurichtlinien der Anbieter zur Voraussetzung haben, dass die Erschließungsträgerin die hierdurch entstehenden Mehraufwendungen (ggf. auch für Anschlüsse außerhalb des Erschließungsvertragsgebiets) im Rahmen eines Investitionszuschusses an den jeweiligen Anbieter trägt. Die Erschließungsträgerin trägt die ggf. anfallenden Mehraufwendungen in tatsächlich anfallender Höhe. Die Stadt fordert nur die

Grundversorgung und die Verlegung dieser Leitungen als Erdkabel im Vertragsgebiet;

3. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, eine Lärmschutzeinrichtung zur Abschirmung des Baugebiets gegenüber dem Verkehrslärm / Gewerbelärm entlang der L 509 auf den städtischen Grundstücken in Form einer Aufschüttung mit Begrünung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen. Der Lärmschutzwall wurde bereits von Seiten der Stadt hergestellt und ist ausdrücklich nicht Vertragsbestandteil. Eine Kostenbeteiligung durch die Erschließungsträgerin erfolgt nicht.
- (2) Die öffentlichen Verkehrsflächen im Erschließungsgebiet werden entsprechend der Ausbauplanung vollständig, inkl. Deckschichten und Beleuchtung (Endausbau) durch die Erschließungsträgerin fertiggestellt. In beiderseitigem Einvernehmen kann der Endausbau auch erst später erfolgen, dies ist schriftlich zwischen den Vertragspartnern zu vereinbaren.
- (3) Für Schäden, welche während der 5-jährigen Gewährleistungsfrist auftreten und deren Beseitigung durch die Gewährleistung der ausführenden Firmen nicht gedeckt werden können, sind von der Erschließungsträgerin zu tragen. Die Erschließungsträgerin hat in diesem Fall nachzuweisen, dass die Kosten nicht von den Verursachern (Dritten) beigesteuert werden können. Für diese Mängelbeseitigung werden 5% der Kosten nach Vergabe für die Verkehrsanlagen inkl. Beleuchtung angesetzt. Die Erschließungsträgerin behält sich vor, diese Kosten gegenüber der Stadt abzutreten. Die Stadt nimmt diese Abtretung an.
- (4) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die zur verkehrsmäßigen Erschließung des Baugebiets erforderlichen Verkehrsanlagen entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans und den Planungsvorgaben der Stadt herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den von der Erschließungsträgerin auf deren Kosten noch zu erstellenden Ausbauplänen, die der vorherigen Zustimmung der Stadt bedürfen.
- (5) Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, die hierfür entstehenden Kosten im Rahmen der mit den Grundstückseigentümern abzuschließenden Kostenerstattungsvereinbarungen an diese weiter zu geben.

§ 10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, CEF-Maßnahmen

- (1) Für das Vertragsgebiet wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung eine landschaftspflegerische Begleitplanung erstellt und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass neben den naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

(CEF-Maßnahmen) außerhalb des Vertragsgebiets erforderlich werden. Die zur Anlegung dieser Maßnahmen erforderlichen Flächen stehen im Eigentum der Stadt. Die Stadt wird diese Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets auf ihren Grundstücken durchführen. Die Kosten der Durchführung dieser Maßnahmen trägt die Erschließungsträgerin. Zu diesen, von der Erschließungsträgerin zu übernehmenden Kosten, gehören auch die Kosten des erforderlichen Grunderwerbs durch die Stadt sowie die Kosten der aus dem Grundvermögen der Stadt bereit gestellten Flächen.

- (2) Für das Vertragsgebiet wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung eine landschaftsplanerische Begleitplanung erstellt.
- (3) Die weiteren erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden alle innerhalb des Bebauungsplans D 9 Gewerbepark „Am Messegelände“ festgesetzt. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb der bebaubaren Grundstücke im Bereich öffentlicher Grünflächen auf eigene Kosten und Rechnung einschließlich 3-jähriger Gewährleistung. Die Stadt stimmt der Durchführung dieser Maßnahmen hiermit zu und stellt die Flächen hierzu unentgeltlich zur Verfügung.
- (4) Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken gehört nicht zu den Aufgaben der Erschließungsträgerin.
- (5) Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, diese Kosten im Rahmen gesonderter Kostenerstattungsvereinbarungen an die Grundstückseigentümer im Vertragsgebiet weiterzugeben.

§ 11 Abwasserbeseitigung

- (1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die zur Beseitigung des im Baugebiets anfallenden Schmutz- und Regenwassers erforderlichen Anlagen im sog. Trennsystem herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den von der Erschließungsträgerin auf deren Kosten noch zu erstellenden Ausbauplänen, die der vorherigen Zustimmung der Stadt bedürfen. Der Ausbaustandard richtet sich nach den Vorgaben der Stadt.
- (2) Die Erschließungsträgerin hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse herzustellen. Jedes Grundstück erhält einen Hausanschluss für Schmutzwasser (inklusive Kontrollschacht DN 1000). Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach den von der Erschließungsträgerin auf deren Kosten noch zu erstellenden Ausbauplänen, die der vorherigen Zustimmung der Stadt bedürfen. Die Herstellung der Anschlusskanäle, auch im Bereich öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen, erfolgt auf Kosten der Eigentümer der anzuschließenden Grundstücke.

- (3) Die Regenwasserbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen und Plätze innerhalb des Vertragsgebiets erfordert die Anlegung von Versickerungsanlagen (Mulden, Becken) auf den öffentlichen Grundstücken. Diese Anlagen einschließlich der Zu- und Ableitungskanäle oder -gräben gehören zu denen der Erschließung. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, diese im eigenen Namen und auf eigene Rechnung herzustellen. Lage und Ausführung der Regenwasserrückhaltung /-versickerung richten sich im Einzelnen nach den von der Erschließungsträgerin auf deren Kosten noch zu erstellenden Ausbauplänen, die der vorherigen Zustimmung des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs Landau AöR bedürfen.
- (4) Die Regenwasserbeseitigung für die Grundstücke des Vertragsgebiets erfordert das Anlegen von Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken. Diese Anlagen einschließlich der Zu- und Ableitungskanäle oder -gräben gehören ausdrücklich nicht zu denen der Erschließung und somit nicht zu den Aufgaben der Erschließungsträgerin.
- (5) Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, die für o.g. Maßnahmen entstehenden Kosten im Rahmen der mit den Grundstückseigentümern abzuschließenden Kostenerstattungsvereinbarungen an diese weiter zu geben.

§ 12 Ingenieurleistungen

Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtlichen Bauüberwachung, Objektbetreuung und Vermessung der Erschließungsmaßnahmen beauftragt die Erschließungsträgerin auf eigene Rechnung gemäß HOAI die SI Beratende Ingenieure GmbH+Co.KG, Bahnhofstraße 4, 73235 Weilheim/Teck. Die Erschließungsträgerin ist berechtigt die hierfür entstehenden Kosten im Rahmen der mit den Grundstückseigentümern abzuschließenden Kostenerstattungsvereinbarungen an diese weiter zu geben. Sämtliche Planunterlagen werden kostenlos an die Stadt abgegeben und bedürfen der Genehmigung durch die Stadt.

§ 13 Ausschreibung und Vergabe

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, ab einem Auftragswert von € 20.000,00 nur mit Zustimmung der Stadt zu vergeben. Dies gilt auch für Nachträge. Der Zustimmung bedürfen ab einem Auftragswert von € 20.000,00 die Leistungsverzeichnisse - vor deren Ausgabe -, bei beschränkter Ausschreibung auch die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung. Die Erschließungsträgerin wird mit ihren Auftragnehmern eine fünfjährige Mängelgewährleistungsfrist vereinbaren, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart ist.

§ 14 Baubeginn

- (1) Die Erschließungsträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse 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.
- (3) Die Erschließungsträgerin muss einen Terminplan über die gesamte Ablaufzeit vorlegen der beinhaltet:
 - Entwurfsplanung
 - Genehmigungsplanung
 - Ausführungsplanung
 - Ausschreibung
 - Vergabeverfahren
 - Baubeginn
 - Bauende

Nach Vorlage eines Bauzeitenplanes kann die Stadt dem Baubeginn zustimmen.

§ 15 Baudurchführung

- (1) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen auf den Baugrundstücken sind die Entwässerungsanlagen nach § 11, ferner die Verkehrsanlagen nach § 9 herzustellen. Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 9 wird vereinbart, dass die Abnahme bereits erfolgen kann, wenn sämtliche Verkehrsanlagen bis auf den Endausbau der Straßen fertiggestellt sind. Gesonderte Abnahmen bereits früher fertiggestellter Anlagen sind einvernehmlich festzulegen.
Nach § 12 Abs. 2 VOB/B können in sich abgeschlossene Teile der Leistungen besonders abgenommen werden.
- (2) Die Erschließungsträgerin hat durch Abstimmung mit Ver- und Entsorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Ver- und Versorgungsleitungen, Beleuchtung, Leitungen der Telekom, Strom- und Wasser- und Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch endgültig fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
- (3) Führt die Erschließungsträgerin die Arbeiten nicht, nicht fristgerecht oder mangelhaft aus, so kann die Stadt der Erschließungsträgerin eine angemessene Nachfrist setzen und zur ordnungsgemäßen Erfüllung auffordern. Nach fruchtlosem Fristablauf kann die Stadt die Arbeiten im eigenen Namen und auf Kosten der Erschließungsträgerin durchführen. Sie ist in diesem Fall berechtigt, in bestehende Kostenträgungsverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Sie kann wahlweise auch von

ihrem Recht zur Nacherfüllung Gebrauch machen (§ 635 BGB). Führt die Stadt die Arbeiten im eigenen Namen durch oder tritt sie in bestehende Kostentragungsverträge ein, so kann sie zur Begleichung der für die durchzuführenden Erschließungsarbeiten anfallenden Kosten die Vorauszahlungen bzw. die von den Grundstückseigentümern gestellten Bürgschaften gem. § 17 Abs. 3 verwenden.

- (4) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen und den technischen und gestalterischen Anforderungen der Stadt entsprechen.
- (5) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, auf eigene Kosten die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Diese Kosten werden von der Erschließungsträgerin ganz 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 Stadt und geschieht auf Kosten der Erschließungsträgerin. Soweit die Anbringung von Kennzeichen- und Hinweisschildern Sache von Versorgungsträgern ist, geschieht dies auf deren Kosten.

Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, die hierfür entstehenden Kosten im Rahmen der mit den Grundstückseigentümern abzuschließenden Kostenerstattungsvereinbarungen an diese weiter zu geben.

§ 16 Kosten städtebaulicher Maßnahmen

- (1) Die Anlagen nach §§ 1,9 bis 11 werden von der Erschließungsträgerin in eigenem Namen und auf eigene Kosten hergestellt.
- (2) Zu den Kosten der städtebaulichen Maßnahmen, die von der Erschließungsträgerin im Verhältnis zur Stadt zu tragen sind, gehören sämtliche Kosten, die durch die mit diesem Vertrag von der Erschließungsträgerin übernommenen Verpflichtungen entstehen, insbesondere:
 - Planungs-, Bau-, Freilegungs- und Bauleitungskosten der in §§ 9 bis 11 genannten Anlagen einschließlich der erstmaligen Bepflanzung der Grünanlagen (einschließlich 3-jähriger Gewährleistungspflege) sowie der Mängelbeseitigung,
 - Wiederherstellung der durch die Erschließungsmaßnahmen eventuell beschädigter oder zerstörter Straßen und Feldwege oder sonstiger im Eigentum der Stadt stehenden Einrichtungen,
 - Kosten der städtebaulichen Planung nach § 1
 - Kosten der Bodenordnung und der Baulandumlegung nach § 6

- Kosten der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen nach § 10 auch außerhalb des Vertragsgebiets, soweit sie dem Vertragsgebiet zuzuordnen sind,
- Finanzierungskosten, welche der Erschließungsträgerin entstehen (Disagio, Zinsen, etc.),
- Mehrkosten für die Verlegung von Erdkabeln, soweit solche von den Versorgungsunternehmen geltend gemacht werden,
- Kosten für Entwurfs- und Bauvermessung und der Bestandspläne,
- Kosten der Rechtsberatung, die der Erschließungsträgerin im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages oder bei Streitigkeiten mit Nachunternehmern entstehen, sonstiger Vertragskosten (und Kosten abgeschlossener Versicherungen (einschließlich Selbstbehalt, soweit ein solcher nach dem Versicherungsvertrag zu erbringen ist), Kosten der Rechtsberatung, sofern im formalen Bebauungsplanverfahren erforderlich werden,
- Kosten notwendiger Gutachten (z. B. Lärm Gutachten, geologisches Baugrundgutachten, Beweissicherung, Verdichtungskontrollen,...),
- Kosten der Erkundung und gegebenenfalls Beseitigung von Altlasten sowie der Beseitigung von Bäumen, Zäunen, Aufwuchs (Freilegung), soweit diese die Erschließungsanlagen oder die Flächen naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen betreffen. Die Kostentragung für eine evtl. notwendige Altlasterkundung und -beseitigung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern der Einwurfsgrundstücke. Die Durchführung der Freilegungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern der Baugrundstücke.

§ 17 Kostentragung durch die Grundstückseigentümer

- (1) Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, die Kosten gem. § 16 dieses Vertrages einschließlich ihres Honorars als Projektsteuerer und Erschließungsträger bei den Grundstückseigentümern des Vertragsgebiets auf der Basis gesonderter vertraglicher Regelungen zu refinanzieren. Die Kosten sind im Verhältnis der Fläche der jeweils zugewiesenen Baugrundstücke zur Gesamtfläche der zugewiesenen Baugrundstücke im Vertragsgebiet auf die Grundstückseigentümer zu verteilen. Für die Leistungen der Maßnahmeträgerschaft, Projektsteuerung (Vertragswesen, Koordination, Projektleitung und -steuerung, Verhandlungen, Abrechnung etc.) erhält die Erschließungsträgerin ein Honorar in Höhe von 2,50,-€ (zzgl. MwSt) pro m² Bauplatzfläche im Vertragsgebiet.
- (2) Die Kosten für diese Gesamtleistung wird nach derzeitigen Marktpreisen auf 3.200.000,00 Euro geschätzt. Um Unwägbarkeiten und Preissteigerungen bis zur ge-

planten Erschließung Anfang 2020 einzubeziehen, werden die mit den Grundstückseigentümern abzurechnenden Gesamtkosten auf max. 3.392.000,00 Euro (inkl. 19 % Mwst.) begrenzt. Dies entspricht nach derzeitigen Zuteilungsplan einer Kostenumlage von ca. 119,80 Euro/m² Bauplatz. Bei einer Erhöhung der Mehrwertsteuer erhöhen sich die Beträge entsprechend.

Sollten die durchzuführenden Ausschreibungen zu einem höheren Ergebnis führen als die o.g. Maximal-Gesamtkosten, so ist die Erschließungsträgerin berechtigt, die Zustimmung aller Grundstückseigentümer zu den höheren Kosten einzuholen. Sollte ihr dies nicht gelingen, so hat sie ein Rücktrittsrecht vom städtebaulichen Vertrag. Dieses Rücktrittsrecht ist begrenzt bis zum Baubeginn der Erschließung. Die einbezahlten Raten der Grundstückseigentümer sind dann in vollem Umfang zurückzubezahlen. Im Übrigen gelten im Falle des Rücktritt die Regelungen nach § 1 Abs. 6 Satz 2 ff.

- (3) Die Erschließungsträgerin 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 Erschließungsträgerin von den Grundstückseigentümern Vorauszahlungen bis zur Höhe der voraussichtlichen maximalen Gesamtkosten gem. § 17 Abs. 2 dieses Vertrags erheben. Die Erschließungsträgerin wird im Rahmen der Kostenerstattungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern vereinbaren, dass die Erhebung und die Begleichung von Teilbeträgen (Vorauszahlungen) nach Erbringung der Voraussetzungen nach Absatz 4 gemäß nachfolgendem Zahlungsplan vorgenommen werden kann.

30% des voraussichtlichen Gesamtbetrags 14 Tage nach Unterzeichnung aller Kostenerstattungsvereinbarungen durch die Grundstückseigentümer,

35% des voraussichtlichen Gesamtbetrags 14 Tage nach Beginn der Erschließungsarbeiten,

30% des voraussichtlichen Gesamtbetrags 3 Monate nach Beginn der Erschließungsarbeiten,

5% des voraussichtlichen Gesamtbetrags nach Vorlage der genehmigten Schlussrechnung.

Die Erschließungsträgerin wird im Rahmen der Kostenerstattungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern vereinbaren, dass sämtliche Zahlungsansprüche nach diesem Vertrag einen Monat nach deren schriftlicher Geltendmachung gegenüber den Grundstückseigentümern zur Zahlung fällig sind und dass nicht rechtzeitig erbrachte Zahlungen ab Ablauf dieser Frist nach Anforderung vom Grundstückseigentümer mit 5% über dem Basiszinssatz gem. § 288 BGB i. V. m. § 247 BGB zu verzinsen sind.

- (4) Die Erschließungsträgerin wird im Rahmen der Kostenerstattungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern weiter vereinbaren, dass, wird vom Grundstückseigentümer Teilzahlung in Anspruch genommen, dieser zur Absicherung für den offenen Restbetrag der voraussichtlichen Gesamtkosten Sicherheit in Form einer unbedingten, unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft eines inländischen Kreditinstituts (oder in gleicher Qualität) zu leisten hat.

Mit den Erschließungsarbeiten wird die Erschließungsträgerin frühestens beginnen, sobald alle Kostentragsverträge mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen sind, die 1. Raten bezahlt sind und über die noch ausstehenden Beträge der Grundstückseigentümer Sicherheiten in vereinbarter Form z. B. einer Bankbürgschaft vorliegen. Soweit die vorstehenden Voraussetzungen nicht eingetreten sind, ist die Erschließungsträgerin nicht verpflichtet, mit den Bauarbeiten zu beginnen sowie die Stadt nicht verpflichtet, dem Beginn der Erschließungsarbeiten nach § 15 Abs. 1 zuzustimmen.

- (5) Die Vorauszahlungen sind von den Grundstückseigentümern auf ein bei der Kreisbank Sparkasse Esslingen/Nürtingen einzurichtendes Treuhandkonto einzuzahlen. Das Treuhandkonto ist ein Konto der Erschließungsträgerin. Es wird ausdrücklich vereinbart, dass die Stadt als "Treugeber" bei diesem Konto eingesetzt wird. Es soll damit erreicht werden, dass beim Insolvenzfall der Erschließungsträgerin das Treuhandvermögen nicht mit in die Konkursmasse einfließen soll bzw. durch sofortigen Aussonderungsantrag aus der Konkursmasse herausgelöst werden kann und somit ausschließlich und in voller Höhe für die Erschließungsmaßnahme "D9" zur Verfügung steht. Die Treugeberschaft der Stadt endet mit Bestätigung der Gesamtabrechnung gemäß Abs. 8 durch die Stadt.
- (6) Die Bezahlung der Leistungen Dritter (Planer, Gutachter, Baufirmen etc.) und von Leistungen der Erschließungsträgerin erfolgt auf Antrag der Erschließungsträgerin unter Nachweis der erbrachten Leistungen nach Zustimmung durch die Stadt bzw. einem von ihr benannten Bediensteten. Auszahlungen von diesem Treuhandkonto bedürfen der Gegenzeichnung durch einen von der Stadt namentlich zu benennenden Bediensteten. Mit der Gegenzeichnung übernimmt die Stadt keine Haftung gegenüber Dritten. Sie soll lediglich sicherstellen, dass nicht unberechtigt ausbezahlt wird.
- (7) Nach Abschluss der Erschließung legt die Erschließungsträgerin eine Gesamtabrechnung vor. Die Gesamtabrechnung bedarf der Bestätigung durch die Stadt. Diese ist in prüfbarer Form der Stadt vorzulegen. Die Prüfung der Stadt hat innerhalb von vier Monaten nach Vorlage der Gesamtabrechnung zu erfolgen. Geschieht dies nicht, gilt die Gesamtabrechnung (Schlussrechnung) als von der Stadt nach Grund und Höhe ordnungsgemäß anerkannt. Mit der Prüfung und Anerkennung der Gesamtabrechnung übernimmt die Stadt keine Haftung gegenüber Dritten. Evtl. Nachforderungen werden von den Grundstückseigentümern durch die Erschließungsträgerin erhoben. Überschüsse stehen den Grundstückseigentümern entsprechend ihren Vorauszahlungen unter Aufrechnung ihrer Zahlungsverpflichtungen zu. Das Nähere regelt der Vertrag mit den Grundstückseigentümern.

- (8) Weitere Erfüllungssicherheiten haben Erschließungsträgerin und Grundstückseigentümer nicht zu erbringen; für die Mängelgewährleistung gilt § 20 Abs. 5.

§ 18 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die Erschließungsträgerin im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht für die Erschließungsanlagen, sofern ihr diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Die Erschließungsträgerin 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 Erschließungsträgerin die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Die Erschließungsträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Die Erschließungsträgerin hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 14 Abs. 2) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Sachschäden: € 1.000.000 Personenschäden: € 2.000.000) nachzuweisen.
- (3) Bis zur Übernahme durch die Stadt hat die Erschließungsträgerin die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen zu tragen.

§ 19 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Stadt und der Erschließungsträgerin gemeinsam abzunehmen. Teilabnahmen sind zulässig und möglich. Die Abnahme der Verkehrsanlagen nach § 9 dieses Vertrages kann auch vor der Herstellung des Feinbelages der Straßen erfolgen. Die Erschließungsträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit der Erschließungsträgerin 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.
- (2) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese unverzüglich (maximal 6 Monate vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet) durch die Erschließungsträgerin zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Erschließungsträgerin beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.

- (3) Die Entwässerungseinrichtungen (§ 11) sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Erschließungsgebiet abzunehmen. Die Stadt sowie der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau, AöR. und die Erschließungsträgerin können jedoch eine gesonderte Abnahme bereits früher fertiggestellter Teile verlangen oder dieser zustimmen.

§ 20 Haftung für Mängelfreiheit

- (1) Die Erschließungsträgerin 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 allgemeinen und nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Frist für die Haftung für Mängelfreiheit für die nach diesem Vertrag herzustellenden Erschließungsanlagen wird auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme / Teilabnahme der einzelnen Erschließungsanlage durch die Stadt. Abweichend von Satz 1 sind die Grünanlagen nach der Fertigstellung von der Erschließungsträgerin nach Herstellung für 3 Vegetationsperioden weiter zu pflegen. Die Fertigstellung ist der Stadt anzuzeigen. Nach Ablauf dreier Vegetationsperioden sind die Grünanlagen von der Stadt gem. § 19 abzunehmen. Mit der Abnahme endet die Gewährleistungspflicht der Erschließungsträgerin für die Grünanlagen.
- (3) Die Erschließungsträgerin ist verpflichtet, für alle durchzuführenden Bauarbeiten ab einer Auftragssumme von € 10.000,00 netto Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von 5 % der Baukosten von den bauausführenden Unternehmen einzuholen. Bis zur mängelfreien Abnahme ist ein zusätzlicher Einbehalt von 5 % der Rechnungssumme vorzunehmen. Die Vertragserfüllungsbürgschaften sind sofort nach Eingang an die Stadt als Sicherheit abzutreten. Die Stadt nimmt die Abtretung hiermit an.
- (4) Mit den Baufirmen können angemessene Vertragsstrafen zur Termineinhaltung vereinbart werden.
- (5) Die Erschließungsträgerin ist verpflichtet, für alle durchgeführten Bauarbeiten ab einer Abrechnungssumme von € 10.000 Bürgschaften für die Mängelbeseitigung in Höhe von 5 % der Baukosten von den bauausführenden Unternehmen einzuholen. Die Gewährleistungsansprüche und -bürgschaften der Erschließungsträgerin werden nach Übernahme der Erschließungsanlagen an die Stadt abgetreten. Die Stadt nimmt diese Abtretung hiermit an.

§ 21 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 bzw. den Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau, AöR, über. Die Stadt übernimmt die Erschließungsanlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Die Stadt widmet die in § 9 genannten Verkehrsanlagen nach Übernahme für den öffentlichen Verkehr. Die Erschließungsträgerin stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Sie erklärt sich ferner damit einverstanden, dass der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau, AöR, die Erschließungsanlagen nach § 11 entsprechend den Bestimmungen Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Abwasserbeseitigung erklärt.
- (3) Soweit sich die Flächen der herzustellenden Erschließungsanlagen und der natur-schutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der CEF Maßnahmen 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 Erschließungsträgerin bzw. von ihr beauftragte Dritte entschädigungslos zu dulden. Diese bezieht sich nicht auf die Kosten des Grunderwerbs gem. § 10 Abs. 1.

§ 22 Eigentumsübergang

Mit der Übernahme der Erschließungsanlagen geht auch das Eigentum an den Erschließungsanlagen gem. §§ 9 bis 11, mit Ausnahme der privaten Teile der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse nach § 11 Abs. 2 und die Versickerungsanlage nach § 11 Abs. 5, auf die Stadt über.

§ 23 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

Die Erschließungsträgerin hat der Stadt spätestens sechs Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen:

1. die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen,
2. die Ergebnisse der geforderten Verdichtungskontrollprüfungen,
3. die Bestandspläne nach dem von der Stadt festgelegten Standard

zu übergeben. Die Unterlagen, Pläne und Daten werden Eigentum der Stadt.

§ 24 Kostenbeteiligung der Stadt

- (1) Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach § 9 trägt ausschließlich die Erschließungsträgerin. Die Stadt beteiligt sich an diesen Kosten für die ihr zugeteilten Baugrundstücke nach dem Verteilungsschlüssel gem. § 17 Abs. 1. Auf die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans öffentlichen Flächen entfallen keine Kosten.
- (2) Die Stadt erhebt für die Anlagen innerhalb des Vertragsgebiets keine Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB. Die Stadt erhebt für die Grundstücke innerhalb des Vertragsgebiets keine Kanalanschlussbeiträge.
- (3) Das Recht der Stadt, Abwassergebühren zu erheben, bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.
- (4) Die Nachveranlagung von Abwasserbeiträgen bei Vorliegen der entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.

E. Schlussbestimmungen

§ 25 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 darauf hinwirken, dass erforderliche Beschlüsse herbeigeführt und dass sonstige Amtshandlungen vorgenommen werden, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 26 Rechtsnachfolge

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

§ 27 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. der Lageplan mit dem Erschließungsvertragsgebiet vom (Anlage 1)
2. rechtskräftiger Bebauungsplan (Anlage 2)
3. Städtebaulich Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes (Anlage 3)
4. Planerische Leistungen zur Änderung des Bebauungsplanes (Anlage 4)

§ 28 Form, Ausfertigungen

- (1) Änderungen, Ergänzungen sowie die Aufhebung dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt.
- (2) Dieser Vertrag wird 4-fach ausgefertigt:
 1. 3 Fertigungen für die Stadt
 2. 1 Fertigung für die Erschließungsträgerin.

§ 29 Kosten des Vertrags

Die Kosten dieses Vertrags trägt die Erschließungsträgerin. Sie ist berechtigt, die externen Kosten (Rechtsanwalt, Notar, u.a.) für das Neubaugebiet D 9 an die Grundstückseigentümer weiter zu geben.

§ 30 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 § 124 Abs. 3 BauGB) verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen.
- (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.

§ 31 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) Das Recht zu außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

§ 32 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben und der Bauausschuss der Stadt zugestimmt hat.

Für die Stadt:

Für die Erschließungsträgerin:

Landau in der Pfalz

Weilheim an der Teck,

.....
Dr. Maximilian Ingenthron
Bürgermeister

.....
Christoph Traub oder
Michael Kuckluck-Rothfuß