

# **Erschließungs- und städtebaulicher Vertrag**

## **gemäß §§ 11, 124 BauGB**

Baugebiet „D 13 Im Dorf in Landau-Queichheim“

Die

### **Stadt Landau (Pfalz)**

vertreten durch den

Oberbürgermeister Hans Dieter Schlimmer

(nachfolgend „Stadt“ genannt)

und

die Erschließungsträgersgesellschaft Südpfalz Queichheim bR,

bestehend aus

Pfalzwerke Infrastruktur GmbH

vertreten durch die Geschäftsführer Wolfgang Brückner und Dieter Schneider,

und

VR-Baulandentwicklungsgesellschaft Südpfalz GmbH

vertreten durch die Geschäftsführer Jochen Ulm und Christian Rohatyn

(nachfolgend „Erschließungsträgerin“ genannt)

schließen folgenden Vertrag:

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                              |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A)</b> | <b>Gegenstand des Vertrages</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>B)</b> | <b>Erschließung</b>                                          | <b>3</b>  |
|           | § 1 Übertragung der Erschließung                             | 3         |
|           | § 2 Bindung an den Bebauungsplan                             | 4         |
|           | § 3 Verkehrsanlagen                                          | 4         |
|           | § 4 Ausgleichsmaßnahmen                                      | 4         |
|           | § 5 Abwasserbeseitigung                                      | 5         |
|           | § 6 Ingenieurleistungen                                      | 5         |
|           | § 7 Ausschreibung und Vergabe                                | 5         |
|           | § 8 Baubeginn                                                | 5         |
|           | § 9 Baudurchführung                                          | 6         |
|           | § 10 Kosten städtebaulicher Maßnahmen                        | 7         |
|           | § 11 Kostentragung durch die Grundstückseigentümer           | 9         |
|           | § 12 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung            | 9         |
|           | § 13 Abnahme                                                 | 10        |
|           | § 14 Mängelfreie Leistungserbringung                         | 10        |
|           | § 15 Übernahme der Erschließungsanlagen, Widmung             | 11        |
|           | § 16 Eigentumsübertragung                                    | 11        |
|           | § 17 Ausführungs- und Bestandsunterlagen                     | 12        |
|           | § 18 Erhebung von Beiträgen bzw. Veranlagung durch die Stadt | 12        |
|           | § 19 Rücktritt                                               | 12        |
| <b>C)</b> | <b>Schlussbestimmungen</b>                                   | <b>13</b> |
|           | § 20 Beiderseitige Verpflichtungen                           | 13        |
|           | § 21 Rechtsnachfolge                                         | 13        |
|           | § 22 Bestandteile des Vertrages                              | 13        |
|           | § 23 Form, Ausfertigungen                                    | 13        |
|           | § 24 Kosten des Vertrages                                    | 14        |
|           | § 25 Salvatorische Klausel                                   | 14        |
|           | § 26 Kündigung / Rücktritt                                   | 14        |
|           | § 27 Wirksamwerden                                           | 15        |

## A) Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages nach §§ 11, 124 BauGB ist die Erschließung des Baugebietes „D 13 Im Dorf“ der Stadt Landau (Städtebauliche Maßnahmen im Sinne dieses Vertrages).

- 1) 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 von Kostentragungsvereinbarungen mit der Erschließungsträgerin die 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.
- 2) Die Stadt führt z.Zt. für das Erschließungsvertragsgebiet eine gesetzliche Baulandumlegung durch.
- 3) Es liegen Absichtserklärungen von Grundstückseigentümern vor, die keine Baulatzzuteilung anstreben. Der Ankauf und die Vermarktung dieser Grundstücke wird bei Bedarf durch die VR Baulandentwicklungsgesellschaft Südpfalz mbH übernommen. Die Zuführung zum Baugrundstücksmarkt mit Bauverpflichtung sollte maximal 5 Jahre betragen.

## B) Erschließung

### § 1 Übertragung der Erschließung

- 1) Die Stadt überträgt nach § 124 BauGB die Erschließung im Baugebiet D 13 – LD Queichheim (Vertragsgebiet) nach Maßgabe dieses Vertrages auf die Erschließungsträgerin. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan, sie ist dort mit schwarz gestrichelter Linie umgrenzt. 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 §§ 3 bis

6 entstehenden Kosten von den Grundstückseigentümern auf der Basis gesonderter Verträge zu fordern.

- 2) Die Stadt verpflichtet sich die Erschließungsanlagen nach §§ 3 bis 5 bei Vorliegen der in § 15 Abs. 1 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen gemäß § 15 in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

## **§ 2 Bindung an den Bebauungsplan**

Verbindlich für die Herstellung der nachfolgend näher beschriebenen Erschließungsanlagen sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

## **§ 3 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 § 15 Abs. 2 dem öffentlichen Verkehr zu widmende Erschließungsanlagen einschließlich aller ihrer Bestandteile (Fahrbahn, Parkflächen, Gehwege, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen usw.) nach Vorgabe der Stadt herzustellen.
- 2) Die gesamte Erschließung des Neubaugebietes erfolgt einschließlich Endausbau in einer Bauphase.
- 3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die zur verkehrsmäßigen Erschließung des Baugebietes 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.
- 4) Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, die hierfür entstehenden Kosten im Rahmen der mit den Grundstückseigentümern abzuschließenden Kostenerstattungsvereinbarungen an diese weiter zu geben.

## **§ 4 Ausgleichsmaßnahmen**

- 1) Für das Vertragsgebiet wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung keine landschaftsplanerische Begleitplanung erstellt.
- 2) Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken gehört nicht zu den Aufgaben der Erschließungsträgerin.

## **§ 5 Abwasserbeseitigung**

- 1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die zur Beseitigung des im Baugebietes anfallenden Schmutz- und Regenwassers erforderlichen Anlagen sofern möglich im Trennsystem ansonsten im so genannten Mischsystem 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 und Regenwasser. Anzahl, Lage und Ausführung der Haus- und 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 Verkehrsflächen, erfolgt auf Kosten der Eigentümer der anzuschließenden Grundstücke.
- 3) Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, die für o.g. Maßnahmen entstehenden Kosten im Rahmen der mit den Grundstückseigentümern abzuschließenden Kostenerstattungsvereinbarungen an diese weiter zu geben.

## **§ 6 Ingenieurleistungen**

Mit der Planung und Vermessung der Erschließungsmaßnahmen beauftragt die Erschließungsträgerin auf eigene Rechnung ein ansässiges Ingenieurbüro gemäß HOAI. Sie ist berechtigt die Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtlichen Bauüberwachung, Objektbetreuung selbst durchzuführen. 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.

## **§ 7 Ausschreibung und Vergabe**

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, sich die Vergabebedingungen anzuerkennen, denen die Stadt als öffentlicher Auftraggeber unterliegt.

## **§ 8 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.

## **§ 9 Baudurchführung**

- 1) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen auf den Baugrundstücken sind die Entwässerungsanlagen nach § 5, ferner die Verkehrsanlagen nach § 3 herzustellen. Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 3 wird vereinbart, dass die Abnahme bereits erfolgen kann, wenn sämtliche Verkehrsanlagen bis auf den Endausbau der Straßen fertig gestellt sind. Gesonderte Abnahmen bereits früher fertig gestellter Anlagen sind einvernehmlich festzulegen. Nach § 12 Abs. 2 VOB/B können in sich abgeschlossene Teile der Leistungen bereits abgenommen werden.
- 2) Die Erschließungsträgerin hat durch Abstimmung mit Ver- und Entsorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Ver- und Entsorgungsleitungen, Beleuchtung, Leitungen der Telekom, Strom-, Wasser- und Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch endgültig fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen sind.
- 3) Führt die Erschließungsträgerin die Arbeiten nicht fristgerecht oder mangelhaft aus, so kann die Stadt der Erschließungsträgerin eine angemessene Nachfrist setzen und zur ordnungsgemäßen Erfüllung auffordern. Nach fruchtlosem Fristverlauf kann die Stadt die Arbeiten im eigenen Namen und auf Kosten der Erschließungsträgerin durchführen. Sie ist in diesem Fall berechtigt, in bestehende Kostentragsverträge 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 Kostentragsverträge ein, so kann sie zur Begleichung der für die durchzuführenden Erschließungsarbeiten anfallenden Kosten, die von der Erschließungsträgerin gestellten bzw. abgetretenen Bürgschaften 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 gestalterische 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 (§ 12 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB) 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.

## **§ 10 Kosten städtebaulicher Maßnahmen**

- 1) Die Anlagen nach §§ 3 bis 5 werden von der Erschließungsträgerin in eigenem Namen und auf eigene Kosten hergestellt. Die Stadt verpflichtet sich dem Erschließungsträgerin die Kosten für die vertraglich vereinbarten Leistungen zu erstatten, soweit diese nicht nach Abs. 3 über Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern erstattet werden.
- 2) Die Erschließungsträgerin hat der Stadt spätestens zwei Monate nach der Übernahme aller Erschließungsanlagen eine Aufstellung der von ihm aufgewandten und erstattungsfähigen Kosten in zweifacher Ausfertigung vorzulegen. Der Anspruch der Erschließungsträgerin auf Kostenübernahme wird gleichzeitig mit den von der Stadt angeforderten Beiträgen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und des Kommunalabgabengesetzes Rheinland – Pfalz fällig.
- 3) Die Stadt ist damit einverstanden, dass die Erschließungsträgerin zur Erfüllung dieses Vertrages Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern im Vertragsgebiet abschließt, in denen sich die Grundstückseigentümer verpflichten, die Kosten für die Planung und Erschließung, sowie der Ausgleichsflächen zu tragen. Die Stadt trifft gleiche Regelungen für ihre Grundstücke. Diese Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern muss mindestens 90 % der Bauflächen erfassen.
- 4) 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 §§ 3 bis 5 genannten.
  - Wiederherstellung der durch die Erschließungsmaßnahmen eventuell beschädigter oder zerstörter Straßen und Feldwege und sonstiger im Eigentum der Stadt stehenden Einrichtungen.
  - Kosten für Entwurfs- und Bauvermessung und der Bestandspläne.
  - Kosten der Rechtsberatung (z.B. bei Firmeninsolvenzen oder sonstigen Streitigkeiten mit Unternehmen), der Ausführungsbürgschaft (z.Zt. 1 % der Bürgschaftssumme) und abgeschlossener Versicherungen (einschl. Selbstbehalt, soweit ein solcher nach dem Versicherungsvertrag zu erbringen ist).
  - Kosten notwendiger Gutachten (z.B. geologisches Baugrundgutachten, Beweissicherung, Verdichtungskontrollen).
  - Kosten der Erkundung und ggf. Beseitigung von Altlasten sowie der Beseitigung von Bäumen, Zäunen, Aufwuchs (Freilegung), soweit diese die Erschließungsanlagen oder die Flächen naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen betreffen. Die Kostentragung für die evtl. notwendige Altlasterkundung und –beseitigung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern der Einwurfsgrundstücke. Die Durchführung der Freilegungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern der Baugrundstücke.
- 5) Der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau in der Pfalz (EWL) hat für die Aufstellung des Bebauungsplanes bereits vorbereitende Planungsleistungen für die Entwässerung beauftragt. Diese werden von der Erschließungsträgerin übernommen. Die Kosten der beauftragten Planungsleistungen belaufen sich voraussichtlich in Höhe von 5.000,00 Euro. Die Kosten werden nach Vorlage der Schlussrechnung endgültig beziffert. Die Erstattung erfolgt innerhalb von vier Wochen nach Wirksamkeit des Erschließungsvertrages (siehe § 26), sowie Bekanntgabe des endgültigen Betrages und dem Abschluss aller Kostenerstattungsverträge mit den Grundstückseigentümern.
- 6) Die Stadt hat für die Aufstellung des Bebauungsplanes (z.B. Planungsleistungen nach § 19 HOAI, u.a. Fachgutachten) externe Kosten zu tragen gehabt. Diese werden von der Erschließungsträgerin übernommen. Die Kosten belaufen sich auf ca. 16.000,00 EUR. Die endgültigen Kosten werden nach Vorlage aller Kostenrechnungen bekanntgegeben. Die Erstattung der Kosten durch die Erschließungsträgerin an die Stadt erfolgt innerhalb von vier Wochen nach Wirksamwerden des Erschließungsvertrages (siehe § 26) sowie Bekanntgabe des endgültigen Betrages und dem Abschluss aller Kostenerstattungsverträge mit den Grundstückseigentümern auf eine von der Stadt noch anzugebende Bankverbindung.



## § 11 Kostentragung durch die Grundstückseigentümer

- 1) Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, die Kosten gem. § 10 dieses Vertrages einschl. ihres Honorars als Projektsteuerer und Erschließungsträgerin bei den Grundstückseigentümern des Vertragsgebietes auf der Basis gesonderter vertraglicher Regelungen zu refinanzieren. Die Kosten sind im Verhältnis der Fläche der jeweils zugeteilten Baugrundstücke zur Gesamtfläche der zugeteilten Baugrundstücke im Vertragsgebiet auf die Grundstückseigentümer zu verteilen. Für die Leistungen der Maßnahmenträgerschaft, Projektsteuerung (Vertragswesen, Koordination, Projektleitung und –steuerung, Verhandlungen, Abrechnung etc.) erhält die Erschließungsträgerin ein Pauschalhonorar in Höhe von 1,65 Euro zzgl. gesetzl. MWSt.
- 2) Die Kosten für diese Gesamtleistung wird nach derzeitigen Marktpreisen auf 526.885,78 Euro geschätzt. Dies entspricht nachzeitigem Zuteilungsplan eine Kostenumlage von ca. 63,50 Euro/m<sup>2</sup> Bauplatz. Bei einer Erhöhung der Mehrwertsteuer erhöhen sich die Beträge entsprechend.

Sollten die durchzuführenden Ausschreibungen einschl. der geschätzten Kosten aller restlichen Leistungen 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. Die Kosten nach § 10 Abs. 5 und 6 übernimmt dann wieder die Stadt bzw. der EWL. Der Stadt und dem EWL entstehen keine weiteren Kosten.

- 3) 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. einen von ihr benannten Bediensteten.
- 4) Nach Abschluss der Erschließung legt die Erschließungsträgerin eine Gesamtabrechnung vor. Die Gesamtabrechnung bedarf der Bestätigung durch die Stadt. 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.

## § 12 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

- 1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die Erschließungsträgerin im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht für die Erschließungsanlagen und sonstigen Anlagen (vgl. § 3) vorgesehenen Grundstücke, 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 Er-

schließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leistungen 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 Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

- 2) Die Erschließungsträgerin hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 8 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 Untergang oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen zu tragen.

### **§ 13 Abnahme**

- 1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Stadt und der Erschließungsträgerin gemeinsam abzunehmen. Die Abnahme der Verkehrsanlagen nach § 3 dieses Vertrages erfolgt in Ausbaustufen. 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 nach angemessener Fristsetzung durch die Stadt 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 (§ 5) sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Erschließungsgebiet abzunehmen.

### **§ 14 Mängelfreie Leistungserbringung**

- 1) Die Erschließungsträgerin wird die Leistungen so erbringen, dass diese z.Zt. der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem allgemeinen und nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Für die Entwässerungseinrichtungen ist vor der Abnahme eine Kanalbefahrung nach den Anforde-

rungen der Stadt in Abstimmung mit dem EWL durchzuführen.

- 2) Die Frist für die Mängelbeseitigung wird auf vier Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Übernahme der gesamten Erschließungsanlage der jeweiligen Baustufe durch die Stadt. Für die Entwässerungseinrichtungen ist vor der Gewährleistungsabnahme eine Kanalbefahrung nach den Anforderungen der Stadt in Abstimmung mit dem EWL durchzuführen und in einem entsprechenden Datenformat digital zu übergeben.
- 3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt vor Baubeginn eine 100 %-ige Ausführungsbürgschaft über die voraussichtliche Bausumme vorzulegen. Diese reduziert sich entsprechend Baufortschritt.
- 4) Mit den Baufirmen können angemessene Vertragsstrafen zur Termineinhaltung vereinbart werden.

## **§ 15 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 die Erschließungsanlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
- 2) Die Stadt widmet die in § 3 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 die Stadt die Erschließungsanlagen nach § 5 entsprechend den Bestimmungen Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Abwasserbeseitigung erklärt und an den EWL überträgt.
- 3) Soweit sich die Flächen der herzustellenden Erschließungsanlagen 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.

## **§ 16 Eigentumsübertragung**

Mit der Übernahme der Erschließungsanlagen geht auch das Eigentum an den Erschließungsanlagen gem. §§ 3 bis 5, mit Ausnahme der privaten Teile der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse nach § 5 Abs. 2, auf die Stadt über. Das Eigentum an den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen wird die Stadt an den EWL übertragen.

## **§ 17 Ausführungs- und Bestandsunterlagen**

Die Erschließungsträgerin hat die 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.

## **§ 18 Erhebung von Beiträgen bzw. Veranlagung durch die Stadt**

- 1) Das Recht des EWL, Abwassergebühren zu erheben, bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.
- 2) Die Nachveranlagung von Abwasserbeiträgen bei Vorliegen der entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.

## **§ 19 Rücktritt**

- 4) Die Vertragsparteien sind berechtigt, vom vorliegenden Vertrag zurückzutreten, soweit nicht sämtliche Grundstückseigentümer des Vertragsgebietes bis zum 31.12.2016 mit der Erschließungsträgerin die Verträge über die Kostentragung für die städtebauliche 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.
- 5) Der Bebauungsplan ist noch nicht 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 13 in Landau-Queichheim an die Grundstückseigentümer weiter zu geben. Darüber hinaus bestehen keine Schadenersatz-, Entschädigungs- oder sonstige Ansprüche aus diesem Vertrag.

6)

## **C) Schlussbestimmungen**

### **§ 20 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.

### **§ 21 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.

### **§ 22 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- 1) der Lageplan mit dem Erschließungsvertragsgebiet vom (Anlage 1).
- 2) der von der Stadt vorgegebene Ausbaustandard und der Vorentwurfslageplan zur Gestaltung der Erschließungsstraßen vom (Anlage 2).
- 3) Kostenschätzungen der Stadt Landau und des EWL über Vorauslagen (Anlage 3).

### **§ 23 Form, Ausfertigungen**

- 1) Änderungen, Ergänzungen, sowie die Aufhebung dieses Vertrages und der Schriftform bedürfen – sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt – zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

2) Dieser Vertrag wird in vier Fertigungen ausgefertigt:

- a. 2 Fertigungen der Stadt
- b. 1 Fertigung der Erschließungsträgerin
- c. 1 Fertigung .

## **§ 24 Kosten des Vertrages**

Die Kosten dieses Vertrages trägt die Erschließungsträgerin. Sie ist berechtigt, die externen Kosten (Rechtsanwalt, Notar, ..) für das Neubaugebiet D 13 Landau-Queichheim an die Grundstückseigentümer weiter zu geben.

## **§ 25 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 Vertragsstelle 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.
- 4) Die Stadt beteiligt sich an diesen Kosten im Verhältnis der Fläche der ihr zugeordneten Baugrundstücke zur Gesamtfläche der neu zugeteilten Baugrundstücke mit Ausnahme der öffentlichen Flächen.

## **§ 26 Kündigung / Rücktritt**

- 1) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen.
- 2) Der Rücktritt ist nur in den ausdrücklich in diesem Vertrag vorgesehenen Fällen zulässig.
- 3) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

## **§ 27 Wirksamwerden**

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

**Für die Stadt:**

**Für die Erschließungsträgerin**

Hans-Dieter Schlimmer  
Oberbürgermeister

---

rechtsverbindliche Unterschrift

(Stempel)