

**Gemeinderatsvorlage Nr. 78/2020**  
 **Ortschaftsratsvorlage WM Nr. /**  
 **Ortschaftsratsvorlage TB Nr. /**

Vorlage an	GR <input checked="" type="checkbox"/>	VA <input type="checkbox"/> AUT <input type="checkbox"/> OR-WM <input type="checkbox"/> OR-TB <input type="checkbox"/>	öffentlich <input checked="" type="checkbox"/> nichtöffentlich <input type="checkbox"/>
Sitzung am	23.07.2020		
Vorberatung	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	VA <input type="checkbox"/> AUT <input type="checkbox"/> OR-WM <input type="checkbox"/> OR-TB <input type="checkbox"/>	öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich <input type="checkbox"/>
Sitzung am			
Sperrvermerk für Presse	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	Verfasser: Herr Joos Beteiligte FB: 1, 2, 4, Eigenbetrieb Wirtschaftsförderung	Beteiligung des Umweltschutzbeauftragten ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
Aktenzeichen 621.41		Stichwort Bebauungsplan "Erweiterung Haldenhof" - Städtebaulicher Vertrag	Folgekostenberechnung ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>

**Bebauungsplan "Erweiterung Haldenhof"**  
**- Beauftragung eines Erschließungsträgers (Kommunalberatung, Infrastrukturentwicklung, KBB GmbH) durch einen städtebaulichen Vertrag**

### 1. Bericht

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Schramberg fasste in seiner öffentlichen Sitzung am 12.12.2019 den Beschluss, den Bebauungsplan „Erweiterung Haldenhof“ aufzustellen. Als Verfahrensart wurde das beschleunigte Verfahren gemäß §13b BauGB gewählt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2019 ortsüblich bekanntgegeben. Das Bebauungsplan-Verfahren dient der Schaffung von Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Für die Realisierung des Baugebiets wird eine Neuordnung der Flächen erforderlich. Als Verfahren soll eine freiwillig vereinbarte Bodenordnung gewählt werden.

Das zu entwickelnde Grundstück wird von einem Eigentümer eingebracht und zum größeren Teil der Stadt Schramberg zum Aufkauf angeboten. Näheres regelt ein Kaufvertrag zwischen der Stadt Schramberg und dem Grundstückseigentümer.

Der bisherige Grundstückseigentümer schlägt der Stadt Schramberg vor, das Grundstück zusammen mit der KBB GmbH, Baden-Baden, den Planungsbüros Eble Messerschmidt Partner, Tübingen (EMP), (Rahmenplanung), Gfrörer, Empfinger, (Erschließungsplanung) zu entwickeln und das Vorhaben „Entwicklung Erweiterung Haldenhof“ im Schramberger Stadtteil Sulgen durchzuführen.

Zur Durchführung des Projektes ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Schramberg und dem gewünschten Erschließungsträger KBB GmbH nötig. Dies wurde in nicht öffentlicher Sitzung am 05.03.2020 vom Gemeinderat beschlossen.

Der städtebauliche Vertrag regelt unter anderem:

- Übertragung der Erschließung auf einen Dritten
- Der Erschließungsträger regelt die Bodenordnung im freiwillig vereinbarten Verfahren mit den ÖbVI.
- Der Erschließungsträger übernimmt alle anfallenden Kosten und rechnet diese mit den späteren Bauplatzeigentümern ab.

Da weder Erschließungsträger noch Eigentümer einen Anspruch auf einen bestimmten Bebauungsplan haben, sind sie auf die Unterstützung der Stadt angewiesen. Somit behält die Stadt im Bebauungsplanverfahren die Planungshoheit, wird aber durch die Beauftragung des Erschließungsträgers in den Planungs- und Erschließungsaufgaben stark entlastet.

Der Erschließungsträger wird mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit der Stadt und dem Grundstückseigentümer Kostenerstattungsvereinbarungen abschließen zur Refinanzierung der entstehenden Kosten der Baulandentwicklung und -erschließung. Hierbei fließen alle erforderlichen Aufwendungen mit ein (z.B. für Planung, Vermessung, Bodenordnung, Gutachten, natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich, Bauarbeiten, Gebühren und Beitragsablösungen).

Die Kosten werden zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt entsprechend der erschlossenen nutzbaren Baufläche aufgeteilt.

## **2. Beschlussvorschlag**

- a) Die KBB GmbH soll das Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Haldenhof“ als Erschließungsträger durchführen.
- b) Die Stadtverwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Vertrag zu schließen.

### **Anlagen:**

- Städtebaulicher Vertrag inklusive Kostenerstattungsvereinbarungen in der Fassung vom 09.07.2020

Schramberg, den 10.07.2020

\_\_\_\_\_  
J. Joos  
Stadtplanung

\_\_\_\_\_  
B. Liebrich  
AL Stadtplanung

\_\_\_\_\_  
R. Mager  
FBL 4

\_\_\_\_\_  
M. Rehfuß  
FBL 2

\_\_\_\_\_  
R. Bernhardt  
EB Wirtschaftsförderung

\_\_\_\_\_  
U. Weisser  
FBL 1

**3. Aufnahme auf die Tagesordnung des**  **OR-WM am**  
 **OR-TB am**

\_\_\_\_\_  
Ortsvorsteher/in

\_\_\_\_\_  
Ortsvorsteher/in

**4. Aufnahme auf die Tagesordnung des**  **VA am**  
 **AUT am**  
 **GR am**

**23.07.2020**

\_\_\_\_\_  
Dorothee Eisenlohr  
Oberbürgermeisterin

**Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB  
zum Baugebiet "Erweiterung Haldenhof"  
in der Stadt Schramberg**

**zwischen**

der Stadt Schramberg und den Stadtwerken Schramberg GmbH & Co. KG  
vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Dorothee Eisenlohr  
Hauptstraße 25 sowie Gutstav-Maier-Straße 11  
78713 Schramberg

- im folgenden: Stadt Schramberg -

**und**

KBB GmbH, Kommunalberatung Infrastrukturentwicklung,  
St. Urban-Straße 5, 76532 Baden-Baden,  
vertreten durch einen Geschäftsführer

- im folgenden: Erschließungsträger -

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>A Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
<b>B Vertragsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>C Städtebauliche Planung</b>	<b>4</b>
§ 1 Städtebauliche Planung	4
<b>D Bodenordnung</b>	<b>5</b>
§ 2 Umlegungsverfahren	5
<b>E Erschließung</b>	<b>5</b>
§ 3 Übertragung der Erschließung	5
§ 4 Bindung an den Bebauungsplan	5
§ 5 Verkehrsanlagen	5
§ 6 Weitere Erschließungsanlagen	6
§ 7 Ausgleichsmaßnahmen	6
§ 8 Wasserversorgung	7
§ 9 Abwasserbeseitigung	7
§ 10 Ingenieurleistungen	8
§ 11 Ausschreibung und Vergabe	8
§ 12 Baubeginn	8
§ 13 Baudurchführung	9
§ 14 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung	10
§ 15 Erschließungskonto	10
§ 16 Abnahme	11
§ 17 Gewährleistung	11
§ 18 Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung	12
§ 19 Ausführungs- und Bestandsunterlagen	12
§ 20 Beiträge	13
<b>F Schlussbestimmungen</b>	<b>14</b>
§ 21 Beiderseitige Verpflichtungen	14
§ 22 Rechtsnachfolge	14
§ 23 Bestandteile des Vertrags	14
§ 24 Form, Ausfertigung	14
§ 25 Salvatorische Klausel	15
§ 26 Wirksamwerden	15
§ 27 Rücktritt	15
§ 28 Schlussbestimmungen	16

## A.

### Vorbemerkung

Die Stadt Schramberg beabsichtigt das neue Baugebiet „Erweiterung Haldenhof“ zu entwickeln. Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist der Rahmenplan vom 05.08.2019.

Die planungsrechtliche Grundlage soll durch den Bebauungsplan „Erweiterung Haldenhof“ geschaffen werden. Für die Realisierung des Baugebiets wird eine Neuordnung der Flächen erforderlich. Als Verfahren soll eine freiwillig vereinbarte Bodenordnung gewählt werden. Die Stadt Schramberg würde Entwicklung und Erschließung dieses Gebietes aufgrund der aktuellen Haushaltslage derzeit nach dem gesetzlichen Verfahren nicht durchführen.

Der Rahmenplan über das Grundstück Flst.-Nr. 780 „Haldenhof“ ist in zwei Bereiche unterteilt – „Fläche F 1“, und „Fläche F 2“. Weitere wenige Grundstücke können zur Arrondierung aufgenommen werden. Im Bereich der „Erweiterung Haldenhof“ mit einer Fläche von ca. 2,3 ha soll ein neues Wohngebiet mit rund 25 Wohneinheiten entstehen.

Das zu entwickelnde Grundstück wird von einem Eigentümer eingebracht und zum größeren Teil der Stadt Schramberg zum Kauf angeboten. Näheres regelt ein zeitnah abzuschließender Kaufvertrag zwischen der Stadt Schramberg und dem Grundstückseigentümer.

Der bisherige Grundstückseigentümer bittet die Stadt Schramberg, das Grundstück zusammen mit der KBB GmbH, Baden-Baden, den Planungsbüros Eble Messerschmidt Partner, Tübingen (EMP), (Rahmenplanung), Gfrörer, Empingen, (Erschließungsplanung) das Vorhaben „Entwicklung Erweiterung Haldenhof“ im Schramberger Stadtteil Sulgen durchzuführen. Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 780.

Gegenstand des vorliegenden städtebaulichen Vertrages sind Regelungen über die Koordination und Bearbeitung von Teilen des Bebauungsplanverfahrens, der Bodenordnung, sowie die vollständige Abwicklung der Baulanderschließung und die jeweilige Kostentragung. Der Erschließungsträger wird nach Abschluss des vorliegenden Vertrages mit den Grundstückseigentümern Kostenerstattungsvereinbarungen abschließen zur Refinanzierung der ihm entstehenden Kosten der Baulandentwicklung und -erschließung.

## B.

### Vertragsgrundlagen

Gegenstand dieses Vertrages nach §§ 11 BauGB sind die städtebauliche Planung, die Durchführung der Flurstücksneuordnung und der Erschließung für das Vertragsgebiet „Erweiterung Haldenhof“ der Stadt Schramberg.

1. Das Vertragsgebiet ist im beiliegenden Lageplan (Anlage 1 zu diesem Vertrag) mit gestrichelter Linie umgrenzt. Dieser Lageplan ist maßgeblich für die Abgrenzung des Vertragsgebiets.
2. Das Vertragsgebiet weist restliche Bauteile eines abgebrannten landwirtschaftlichen Anwesens auf und ist teilweise Brachland. Die Gefahrenverdachtskarte des Landratsamtes Rottweil weist keine Altlasten auf. Ein Altlastenverdacht aufgrund von Löschwasereintrag ist nicht auszuschließen.

3. Die Stadt Schramberg ist damit einverstanden, dass der Erschließungsträger zur Erfüllung dieses Vertrags jeweils gleichlautende Kostenerstattungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern im Vertragsgebiet abschließt, in denen sich diese insbesondere verpflichten, die Kosten der städtebaulichen Planung sowie die Kosten der Erschließung, bei Bedarf für den Vermarktungsaufwand i. Z. mit Minderzuteilungen, ggf. der Rechts- und Steuerberatung und Abrechnungsprüfung einschließlich einer angemessenen Vergütung der Leistungen des Erschließungsträgers zu tragen.

Der Erschließungsträger kann von den Grundstückseigentümern Vorauszahlungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Gesamtkosten erheben. Das Nähere regeln die Kostenerstattungsvereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und den Grundstückseigentümern. Die Stadt wird künftig keine Leistungen im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung direkt in Auftrag geben.

4. Soweit die Stadt Schramberg im Rahmen des Flächenabzugs und der Bodenordnung eigene bebaubare Grundstücke zugeteilt erhält, beteiligt sie sich an den Kosten nach dem jeweils auch für die anderen Grundstückseigentümer geltenden Schlüssel.
5. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen angemessen und in sachlichem Zusammenhang mit der Erschließung stehen.

## C.

### Städtebauliche Planung

#### § 1

### Städtebauliche Planung

- (1) Die Bauleitplanung werden in Abstimmung mit der Stadt Schramberg die Ingenieurbüros EMP und Gfrörer durchführen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich die Kosten der Ausarbeitung des Bebauungsplans „Erweiterung Haldenhof“ zu übernehmen. Die Kostenübernahme umfasst auch die Kosten einer etwa erforderlichen punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans. Die von der Stadt vorverauslagten Kosten werden von den Eigentümern zurückerstattet.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die im Zusammenhang mit dem vorgenannten Bebauungsplan erforderlichen Planungen und Gutachten (z.B. Bodengutachten oder Bodendenkmalerkundung) im Einvernehmen mit der Stadt in Auftrag zu geben und die hierfür entstehenden Kosten zu übernehmen.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, der Stadt die ihr bereits tatsächlich entstandenen und zukünftig entstehenden Anwaltskosten für die Ausarbeitung der städtebaulichen Verträge im Zuge des vorgenannten Bebauungsplans und für die bebauungsplanbegleitende Rechtsberatung zu erstatten.
- (4) Die Bestimmungen § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB bleiben unberührt. Aus diesem Vertrag ergibt sich keine Verpflichtung der Stadt Schramberg, einen bestimmten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und zur Rechtsverbindlichkeit zu bringen. Die Vertragsparteien bekennen ausdrücklich, dass der Gemeinderat bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.

## **D. Bodenordnung**

### **§ 2 Bodenordnungsverfahren**

Die Stadt Schramberg wird für das Vertragsgebiet eine freiwillig vereinbarte Bodenordnung durch amtlichen Veränderungsnachweis durchführen. Das Gebiet ist in Anlage 2 dargestellt. Die Leistungen im Rahmen der Maßnahmeträgerschaft / Projektsteuerung für den freiwilligen Teil der Bodenordnung (Zuteilungsverhandlungen, Festlegung der einzelnen Baugrundstücke, Koordination, Projektleitung und -steuerung, etc.) werden vom Erschließungsträger erbracht.

## **E. Erschließung**

### **§ 3 Übertragung der Erschließung**

- (1) Die Stadt Schramberg überträgt nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung des Baugebiets „Erweiterung Haldenhof“ (Erschließungsgebiet) nach Maßgabe dieses Vertrags auf den Erschließungsträger. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus B Ziff. 1, und dem als Anlage 1 beigefügten Plan. Das Erschließungsgebiet ist dort mit gestrichelter Linie umgrenzt. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.
- (2) Die Stadt Schramberg verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag bei Vorliegen der in §§ 16 - 19 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Hierzu zählen auch Ausgleichsflächen außerhalb des Vertragsgebiets.

### **§ 4 Bindung an den Bebauungsplan**

- (1) Bei der Durchführung der Erschließung sind die künftig rechtsverbindlichen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Erweiterung Haldenhof“ der Stadt zu beachten.
- (2) Die Parteien gehen davon aus, dass die künftig rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Erweiterung Haldenhof“ im Vertragsgebiet nicht wesentlich von der als Anlage 3 diesem Vertrag beigefügten Rahmenplanung i. d. F. vom 05.08.2019 abweichen. Sollte dennoch eine wesentliche Abweichung eintreten, verpflichten sich die Parteien zu einer einvernehmlichen Anpassung des vorliegenden Vertrags.

### **§ 5 Verkehrsanlagen**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die im Erschließungsgebiet liegenden, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten, von der Stadt Schramberg nach



kompletter Herstellung und Übernahme dem öffentlichen Verkehr zu widmenden Erschließungsanlagen einschließlich aller ihrer Bestandteile (Fahrbahn, Parkierungsflächen, Geh- und Radwege, Feldwege, Grünflächen, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen, usw.) vollständig herzustellen.

- (2) Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den vom Erschließungsträger noch herzustellenden Ausführungsplänen des Ingenieurbüros Gfrörer, die der vorherigen Zustimmung der Stadt Schramberg bedürfen. Der Ausbaustandard hat sich nach den anerkannten Regeln der Technik zu richten.
- (3) Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlage, sofern Rückbauten nicht den Eigentümern obliegen. Sollten im Zuge der Freilegung Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sowie denkmalgeschützte Funde angetroffen werden, so sind diese vom Erschließungsträger näher zu erkunden und soweit erforderlich auszugraben oder zu beseitigen. Dabei handelt es sich um Kosten der Maßnahme.

## **§ 6**

### **Weitere Erschließungsanlagen**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan „Erweiterung Haldenhof“ festgesetzten Parkflächen, Grünanlagen, Plätze im Sinne von § 33 S. 1 Nr. 5 und 6 KAG sowie, soweit erforderlich, festgesetzte Lärmschutzanlagen herzustellen. Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der jeweiligen Erschließungsanlagen, sofern Rückbauten nicht den Eigentümer obliegen.
- (2) Die Herstellung der Pflanzungen und Ansaaten umfasst auch die zweijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, die bei der Stadt Schramberg abgelöst wird bzw. alternativ vom Bauhof der Stadt ausgeführt und entsprechend bezahlt wird.
- (3) Weitere Dienstleistungen wie z. B. zusätzlicher Koordinations- und Projektsteuerungsaufwand, der nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Baugebiet steht, in der Breitbandkabelversorgung, beim Aufbau einer Wärmeversorgung o. a. kann der Erschließungsträger auf Stundennachweis beim Verursacher geltend machen.
- (4) Für die Erschließung des Gebietes erforderliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden ebenfalls vom Erschließungsträger koordiniert und werden als Kosten der Maßnahme abgerechnet. Im Falle des Baugebiets Erweiterung Haldenhof handelt es sich insbesondere um:
  - Anpassung Einmündung an Bestand

## **§ 7**

### **Ausgleichsmaßnahmen**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Haldenhof“ festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen. Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken gehört nicht zu den Aufgaben des Erschließungsträgers.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich ferner, notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erweiterung Haldenhof“ im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen. Die Flächen für

diese Ausgleichsmaßnahmen sind von der Stadt Schramberg bereit zu stellen. Zu den Kosten der Erschließung zählen auch die Kosten für den Grunderwerb bzw. der Wert der von der Stadt bereitgestellten Flächen.

- (3) Im Fall von Pflanzungen und Ansaaten als Ausgleichsmaßnahme erfolgt die zweijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch den Bauhof der Stadt auf Kosten des Erschließungsträgers und wird in einem separaten Ablösevertrag abgelöst.
- (4) Bei der Übernahme von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt sind diese zu beziffern und sind in diesem Falle auch Teil der Erschließungskosten.

## **§ 8**

### **Wasserversorgung**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur Versorgung des Vertragsgebiets mit Wasser erforderlichen Anlagen herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den vom Erschließungsträger noch herzustellenden Ausführungsplänen (nachzureichende Anlage 5 Tiefbauplanung) des Ingenieurbüros Gfrörer, die der vorherigen Zustimmung der Stadt Schramberg und der Stadtwerke Schramberg GmbH & Co.KG (Stadtwerke Schramberg) bedürfen. Der Ausbaustandard hat sich nach den anerkannten Regeln der Technik zu richten.
- (2) Der Erschließungsträger hat ferner die zum Anschluss der künftigen Baugrundstücke erforderlichen Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse herzustellen. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach den nachzureichenden Ausführungsplänen gemäß Anlage 5.
- (3) Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen, sofern Rückbauten nicht den Eigentümern obliegen.
- (4) Der Leistungsumfang und die Kostenträgerschaft des Erschließungsträgers umfasst die Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb der Grenzen des Erschließungsgebietes.

## **§ 9**

### **Abwasserbeseitigung**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur Beseitigung des im Vertragsgebiet anfallenden Abwassers und Oberflächenwassers erforderlichen Anlagen herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den vom Erschließungsträger noch herzustellenden Ausführungsplänen (Anlage 5) des Ingenieurbüros Gfrörer, die der vorherigen Zustimmung der Stadt Schramberg bedürfen. Der Ausbaustandard hat sich nach den anerkannten Regeln der Technik zu richten.
- (2) Der Erschließungsträger hat ferner die zum Anschluss der künftigen Baugrundstücke erforderlichen Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse herzustellen, sowie einen Kontrollschacht für Schmutz- und Regenwasser. Die Kontrollschächte auf den Baugrundstücken werden aus technischen Gründen nicht bis auf Höhe des zukünftigen Straßenniveaus gesetzt, sondern enden in der Höhe wenige Dezimeter darunter. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach den nachzureichenden Ausbauplänen gemäß Anlage 5.

- (3) Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen, sofern Rückbauten nicht den Eigentümern obliegen.
- (4) Der Leistungsumfang und die Kostenträgerschaft des Erschließungsträgers umfasst die Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb der Grenzen des Erschließungsgebietes. Soweit für eine Anbindung der Anlagen außerhalb der Grenzen des Erschließungsgebietes an das vorhandene Erschließungsnetz die Herstellung neuer Anlagen erforderlich ist, wird diese von der Stadt Schramberg hergestellt. Die Stadt Schramberg wird dem Erschließungsträger die Anschlussmöglichkeiten für die Erschließungsanlagen zur Verfügung stellen.

## **§ 10**

### **Ingenieurleistungen**

Mit der Ausführungsplanung, Ausschreibung, und Vergabe sowie Bauleitung und örtlichen Bauüberwachung (Teil 3 Abschn. 3 u. 4 §§ 42, 46 HOAI) der Erschließungsmaßnahmen beauftragt der Erschließungsträger auf seine Rechnung das Ingenieurbüro Gfrörer aus Empfingen. Die Ingenieurleistungen werden gemäß HOAI abgerechnet.

Bei Bedarf wird ein Sicherheits- und Gesundheitskoordinator (SiGeKo) beauftragt. Auch diese Kosten sind Kosten der Maßnahme.

## **§ 11**

### **Ausschreibung und Vergabe**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Bauleistungen, die er im eigenen Namen und auf eigene Rechnung herstellt, nur nach Ausschreibung ausführen zu lassen. Die Leistungsverzeichnisse bedürfen im Hinblick auf die Qualitätsstandards - vor deren Ausgabe -, der Zustimmung der Stadt Schramberg.
- (2) Die Stadt Schramberg erhält entsprechende Ausführungspläne und Ausschreibungsunterlagen zur Prüfung. Vor schriftlicher Freigabe dieser Unterlagen dürfen die Arbeiten nicht ausgeschrieben werden.

## **§ 12**

### **Baubeginn**

- (1) Bei Bedarf hat der Erschließungsträger vor dem Baubeginn eine Absteckung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen durch das öffentlich bestellten Vermessungsbüro Reiner vornehmen zu lassen.
- (2) Der Erschließungsträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen und der Stadt Schramberg vorzulegen. Die Stadt Schramberg wird den Erschließungsträger soweit erforderlich dabei unterstützen.
- (3) Der beabsichtigte Baubeginn ist der Stadt Schramberg spätestens 14 Tage zuvor schriftlich anzuzeigen und bedarf der Zustimmung der Stadt.

### **§ 13 Baudurchführung**

- (1) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen auf den Baugrundstücken sind die Wasserversorgungseinrichtungen und die Abwasseranlagen herzustellen sowie die Verkehrsanlagen nach § 5 als Baustraßen mit bituminöser Tragschicht. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen durch den Erschließungsträger fachgerecht zu beseitigen. Mit der abschließenden Fertigstellung der Verkehrsanlagen einschließlich des Aufbringens der Deckschicht darf erst nach Abstimmung mit der Stadt Schramberg begonnen werden. Gegebenenfalls ist ein Betrag für ein nachträgliches Aufbringen der Deckschicht bei der Stadt abzulösen.
- (2) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die sonstigen Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Leitungen der Telekom, Stromleitungen, Breitbandkabel) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Der Erschließungsträger ist berechtigt, bei Bedarf mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern Vereinbarungen abzuschließen, in denen ihm Baukostenzuschüsse in Rechnung gestellt werden. Bei den Baukostenzuschüssen, die vom Erschließungsträger gezahlt werden, handelt es sich um Kosten der Maßnahme.
- (3) Führt der Erschließungsträger die Arbeiten nicht, nicht fristgerecht oder mangelhaft aus, so kann die Stadt Schramberg den Erschließungsträger durch Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung zur ordnungsgemäßen Erfüllung auffordern. Nach fruchtlosem Fristablauf ist die Stadt Schramberg berechtigt, die Arbeiten im eigenen Namen und auf Kosten des Erschließungsträgers durchzuführen (Ersatzvornahme). Sie ist in diesem Fall insbesondere berechtigt, in bestehende Werkverträge einzutreten. Führt die Stadt Schramberg 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 auf das Treuhandkonto gem. § 15 zugreifen.
- (4) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.
- (5) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, die Erschließungsanlagen spätestens innerhalb von einem Jahr nach Vorliegen aller Kostenerstattungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern des Vertragsgebiets und Inkrafttreten des Bebauungsplans „Erweiterung Haldenhof“ herzustellen.
- (6) Das Beschaffen und Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern (Verkehrszeichen, Straßenbenennungsschilder, etc.) für öffentliche Erschließungsanlagen (§ 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ist Aufgabe des Erschließungsträgers, bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers und ist vorher mit der Stadt Schramberg – Ordnungsamt (Verkehrsbehörde) - abzustimmen.
- (7) Die Stadt Schramberg kann jederzeit die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahme prüfen oder von einem Sachverständigen prüfen lassen.

### **§ 14 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt Schramberg für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Erschließungsträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Erschließungsträger stellt die Stadt Schramberg insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Der Erschließungsträger hat der Stadt Schramberg mit der schriftlichen Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 12 Abs. 3) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Sachschäden: EUR 10.000.000,-, Personenschäden: EUR 10.000.000,-) nachzuweisen.
- (3) Bis zur Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt Schramberg trägt der Erschließungsträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.

## **§ 15 Erschließungskonto**

- (1) Das Erschließungskonto ist so auszugestalten, dass es im Falle einer Insolvenz des Erschließungsträgers nicht in die Insolvenzmasse fällt. Zu diesem Zweck verpflichtet sich der Erschließungsträger, bei der Sparkasse Baden-Baden Gaggenau ein Erschließungskonto ausschließlich für das Erschließungsgebiet „Erweiterung Haldenhof“ einzurichten, das Erschließungskonto wie ein Treuhandkonto von seinem eigenen Vermögen gesondert zu halten und sämtliche in Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrags ein- und ausgehende Zahlungen über dieses Erschließungskonto abzuwickeln und buchhalterisch zu erfassen.
- (2) Vertreter und Beauftragte der Stadt sind jederzeit befugt, das Erschließungskonto einzusehen oder einsehen zu lassen. Über die einzelnen Kontenbewegungen hat der Erschließungsträger auf Wunsch der Stadt Auskunft zu erteilen. Der Erschließungsträger stellt sicher, dass die das Erschließungskonto führende Sparkasse der Stadt auf Anforderung Mehrfertigungen der regelmäßigen Kontoauszüge direkt zur Verfügung stellt. Bei den damit verbundenen Kosten handelt es sich ebenso wie bei der Kontoführungsgebühr und Verwahrgeld um Kosten der Maßnahme.
- (3) Mit den Erschließungsarbeiten wird der Erschließungsträger erst beginnen, sobald auf dem Erschließungskonto mindestens 25 % seiner voraussichtlichen Entwicklungs- und Erschließungskosten eingezahlt sind und über den Restbetrag Sicherheit in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen, von der Einrede der Vorausklage befreiten Bürgschaft (Vertragserfüllungsbürgschaft) von Seiten der Grundstückseigentümer vorliegen. Alternativ ist die Eintragung einer erstrangigen Sicherungshypothek bzw. die Einrichtung eines Sperrkontos zugunsten des Erschließungsträgers oder die Bestätigung der Bank über die Zweckbindung der verfügbaren Mittel oder die Bezahlung des kompletten geschätzten Erschließungskostenanteils zum Zeitpunkt der 1. Ratenzahlung möglich.
- (4) Nach Abschluss der Erschließung legt der Erschließungsträger innerhalb von 3 Monaten nach Vorlage der letzten Rechnung eine Gesamtabrechnung vor. Soweit erforderlich kann der Erschließungsträger weitere Ablösevereinbarungen mit der Stadt, außer

den in § 7 Abs. 3 und § 20 Abs. 3 genannten, abschließen. Evtl. Nachforderungen werden durch den Erschließungsträger von den Grundstückseigentümern erhoben. Überschüsse stehen den Grundstückseigentümern entsprechend ihren Vorauszahlungen unter Aufrechnung ihrer Zahlungsverpflichtungen zu. Das Nähere regelt der Kostenübernahmevertrag mit den Grundstückseigentümern.

## **§ 16 Abnahme**

- (1) Die förmliche Abnahme der jeweiligen Erschließungsanlage findet in Absprache mit der Stadt Schramberg, nach Fertigstellung der jeweiligen Erschließungsanlage zusammen mit den bauausführenden Firmen, Ingenieurbüros, dem Tiefbauamt und dem Erschließungsträger statt. Gesonderte Teilabnahmen von fertig gestellten Einzelgewerken sind möglich.
- (2) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt Schramberg die vertragsgemäße Fertigstellung des jeweiligen Gewerks, bzw. der jeweiligen Anlage schriftlich an. Die Stadt Schramberg setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Erschließungsträger fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend. Bei Teilabnahmen ist entsprechend zu verfahren.
- (3) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese, sofern technisch möglich, innerhalb von zwei Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt Schramberg berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.

## **§ 17 Gewährleistung**

- (1) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, der Stadt Schramberg für die durchzuführenden Bauarbeiten eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Herstellungskosten vorzulegen.
- (2) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt Schramberg die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (3) Die Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit dem Tag der Abnahme / Teilabnahme der einzelnen Erschließungsanlagen durch die Stadt Schramberg. Der Erschließungsträger ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist verpflichtet, für alle durchgeführten Bauarbeiten Gewährleistungsbürgschaften in Höhe von 5 % der jeweiligen Herstellungskosten einzuholen und diese der Stadt zum Nachweis vorzulegen.
- (4) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervorgetretenen Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt Schramberg vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel

verjährt nach 5 Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine Verjährungsfrist von 2 Jahren neu, die jedoch nicht vor Ablauf der unter Abs. 3 genannten Regelfrist endet. Vor Ablauf der Gewährleistungsfrist findet eine erneute Untersuchung der Kanäle mittels TV-Kamera statt. Die Kosten der Befahrung hat der Erschließungsträger zu tragen. Sie werden vor der Abnahme abgelöst.

- (5) Kommt der Erschließungsträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer, von der Stadt Schramberg gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann sie diese die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen lassen.
- (6) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Erschließungsträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen, sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt Schramberg über. Der Erschließungsträger wird die Stadt Schramberg bei der Durchsetzung evtl. Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen, sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

## **§ 18**

### **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 Schramberg, sowie Gas- und Wasserversorgung auf die Stadtwerke Schramberg über. Die Stadt Schramberg wie auch die Stadtwerke übernehmen die Erschließungsanlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Die Stadt Schramberg widmet die in § 5 genannten Verkehrsanlagen nach Übernahme für den öffentlichen Verkehr. Der Erschließungsträger stimmt der Widmung durch die Stadt Schramberg ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu.
- (3) Der Erschließungsträger erklärt sich ferner damit einverstanden, dass die Stadt Schramberg die Erschließungsanlagen nach §§ 8 und 9 entsprechend den Bestimmungen Stadtwerke Schramberg und der Stadt Schramberg zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung erklärt.

## **§ 19**

### **Ausführungs- und Bestandsunterlagen**

Die Stadt Schramberg erhält unentgeltlich spätestens zwei Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen

1. Bauleitplanung im von der Stadt Schramberg vorgegebendem Format.
2. eine Ausfertigung der vom Ingenieurbüro Gfrörer sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen, Lieferscheine und sonstigen Nachweise.
3. die zum Abschluss der Arbeiten an die Stadt zu übergebenden Dateien der Planunterlagen werden von den beauftragten Ingenieurbüros in Kooperation so übergeben, dass sie in das vorhandene Geographische Informationssystem übernommen werden können. Die Stadt bestätigt gegenüber dem Erschließungsträger den Erhalt der Daten.

4. einen vorher mit der Stadtwerke Schramberg abgestimmten Beleuchtungsplan. Die Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadtwerke Schramberg.

## **§ 20 Beiträge**

- (1) Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag trägt der Erschließungsträger, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.
- (2) Die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Vertragsgebiet (§§ 8 und 9 dieses Vertrags) durch den Erschließungsträger auf dessen Kosten lässt eine etwaige Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Vertragsgebiet nach der Wasserversorgungssatzung und Abwasseratzung der Stadt unberührt.
- (3) Um eine unangemessene Kostenbelastung der Eigentümer zu vermeiden, beteiligt sich die Stadt an den Kosten der vom Erschließungsträger hergestellten Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in der Höhe, in der nach Übernahme dieser Anlagen durch die Stadt für die Grundstücke im Erschließungsgebiet ein Wasserversorgungsbeitrag bzw. ein Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal auf Grund der örtlichen Satzungen entsteht, höchstens jedoch in Höhe der tatsächlich entstandenen Herstellungskosten.

Wird der Wasserversorgungsbeitrag und der Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach § 26 des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg i.V.m. den örtlichen Satzungen abgelöst, entspricht die Kostenbeteiligung dem vereinbarten Netto-Ablösebetrag.

- (4) Der für die Grundstücke im Erschließungsgebiet entstehende Teilbeitrag für die mechanisch-biologischen Klärwerke wird mit Beitragsbescheid von den jeweiligen Grundstückseigentümern angefordert, wenn er nicht vor Entstehung des Beitrags abgelöst wird.
- (5) Erschließungsbeiträge für die nach diesem Vertrag herzustellenden erschließungsbeitragsfähigen Anlagen fallen nicht an, da der Stadt nach diesem Vertrag kein Erschließungsaufwand entsteht.



## **F. Schlussbestimmungen**

### **§ 21 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 Schramberg wird im Rahmen des rechtlich Zulässigen rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

### **§ 22 Rechtsnachfolge**

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

### **§ 23 Bestandteile des Vertrags**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
  - (a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets vom 00.00.0000 (Anlage 1),
  - (b) der Lageplan mit der Umfangsgrenze des Bodenordnungsgebietes vom 00.00.0000 (Anlage 2)
  - (c) der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 00.00.0000 (Anlage 3)
  - (d) die Kostenerstattungsvereinbarung (Anlage 4)
- (2) Nachzureichen sind folgende Unterlagen:
  - (a) die Ausbaupläne für die Verkehrsanlagen (Anlage 5),
  - (b) die Ausbaupläne für die Wasserversorgungsanlagen (Anlage 5),
  - (c) die Ausbaupläne für die Abwasserbeseitigungsanlagen (Anlage 5),

Die vorgenannten Pläne bedürfen jeweils der Zustimmung der Stadt und werden nach erteilter Zustimmung Bestandteile dieses Vertrags.

### **§ 24 Form, Ausfertigungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Von dieser Urkunde werden drei Fertigungen erstellt:

1. 1 Fertigung für die Stadt Schramberg
2. 1 Fertigung für die Stadtwerke Schramberg
3. 1 Fertigung für den Erschließungsträger.

## **§ 25** **Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ 26** **Wirksamwerden**

- (1) Der Städtebauliche Vertrag wird mit Unterzeichnung aller Parteien wirksam. Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind erst dann zu erfüllen, wenn alle Grundstückseigentümer der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke, die eine Flächenzuteilung erhalten, mit dem Erschließungsträger eine Kostenerstattungsvereinbarung für die anteilige Tragung der Erschließungskosten unterzeichnet haben.
- (2) Beide Vertragsbeteiligte sind berechtigt, eine Anpassung des Vertragsgebiets zu verlangen, wenn einzelne Eigentümer von im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücken nicht mitwirkungsbereit sind und die Erschließung trotz der Anpassung technisch angemessen durchführbar ist. Die Regelung des Abs. 1 bezieht sich dann auf das entsprechend angepasste Vertragsgebiet.

## **§ 27** **Rücktritt**

- (1) Der Rücktritt ist nur aus wichtigem Grund, im Übrigen nur in den ausdrücklich in diesem Vertrag vorgesehenen Fällen zulässig.
- (2) Der Erschließungsträger ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan „Erweiterung Haldenhof“ nicht bis zum 31.12.2021 in Kraft getreten ist. Der Rücktritt ist in diesem Fall spätestens am 31.03.2022 zu erklären.
- (3) Wird der Bebauungsplan von dem zuständigen Gericht in einem Normenkontrollverfahren für ungültig erklärt, so haben die Stadt Schramberg und der Erschließungsträger ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag, soweit der Erschließungsträger mit dem Bau der Erschließungsanlagen noch nicht begonnen hat. Der Erschließungsträger hat in zu vergebende Bauaufträge für diesen Fall ein entsprechendes Rücktrittsrecht aufzunehmen. In diesem Fall erhält der Erschließungsträger von der Stadt Schramberg die an Dritte (Tiefbauplaner, ÖBVI, Gutachter, etc.) bezahlte Vergütung für die bis zu diesem Zeitpunkt erbrachte Leistung, sowie die der Stadt bis zu diesem Zeitpunkt erstatteten Kosten der Bauleitplanung. Außerdem erhält er das Honorar für die Bodenordnung, soweit diese bereits durchgeführt ist, und das auf die Erschließung bezogene Honorar, soweit es bisher angefallen ist, nicht aber über eine Höhe von 25 % hinaus, sowie die für den gesamten Rechnungs- und Zahlungsverkehr entstandenen Kosten.
- (4) Führt der Erschließungsträger die Arbeiten nach diesem Vertrag nicht, nicht fristgerecht oder mangelhaft aus, so kann die Stadt Schramberg den Erschließungsträger durch Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung zur ordnungsgemäßen Erfüllung auffordern.

Nach fruchtlosem Fristablauf ist die Stadt Schramberg berechtigt, von dem vorliegenden Vertrag zurückzutreten. § 13 Abs. 5 bleibt unberührt. In diesem Fall hat die Stadt Wertersatz für die bis dahin geleisteten Erschließungsarbeiten des Erschließungsträgers zu leisten, sobald die Grundstückseigentümer ihre bis dahin an den Erschließungsträger geleisteten Zahlungen zurückerhalten haben.

(5) Der Rücktritt ist jeweils durch eingeschriebenen Brief zu erklären.

## § 28 Schlussbestimmungen

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Schramberg, soweit gesetzlich zulässig.

Für die Stadt Schramberg	die Stadtwerke Schramberg	den Erschließungsträger:
Schramberg, den	Schramberg, den	Baden-Baden, den
..... Dorothee Eisenlohr Oberbürgermeisterin	..... Peter Kälble Geschäftsführer	..... Jürgen Berner Geschäftsführer

Anlage 1 zum Städtebaulichen Vertrag: Gebietsabgrenzung vom

Anlage 2 zum Städtebaulichen Vertrag:  
Lageplan mit der Umfangsgrenze des Bodenordnungsgebietes vom

Anlage 3 zum Städtebaulichen Vertrag: Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom

# Kostenerstattungsvereinbarung

zwischen der

**KBB GmbH, Kommunalberatung und Infrastrukturentwicklung,  
St. Urban-Str. 5, 76532 Baden-Baden,  
vertreten durch einen Geschäftsführer**

im Folgenden: Erschließungsträger

und

Stadt Schramberg  
Hauptstraße 25  
78713 Schramberg  
vertreten durch die Oberbürgermeisterin Dorothee Eisenlohr

ON 2

im Folgenden: Grundstückseigentümer

zur Entwicklung und Erschließung der Bauplätze Nr. 1 – 7, 13 – 18 und 20 - 23 im Neubaugebiet **"Erweiterung Haldenhof"** der Stadt Schramberg, Stadtteil Sulgen.

## Vorbemerkung:

Die Stadt Schramberg hat am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Erweiterung Haldenhof“ gefasst. Sie beabsichtigt, das Baugebiet „Erweiterung Haldenhof“ im Stadtteil Sulgen zu entwickeln und zu erschließen. Die Entwicklung und Durchführung dieser Erschließung ist mit Städtebaulichem Vertrag vom 23.07.2020 auf den Erschließungsträger übertragen worden.

Der Verfahrensablauf sieht vor, dass die Baulandentwicklung und -erschließung erst fortgesetzt wird, wenn alle Grundstückseigentümer mit dem Verfahren einverstanden sind und eine gleichlautende Kostenerstattungsvereinbarung mit dem Erschließungsträger abgeschlossen haben.

Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer des innerhalb des Baugebiets „Erweiterung Haldenhof“ gelegenen Grundstücks Flst.Nr. 780 und/oder Teilflächen und bringt dieses in die Baulandumlegung nach BauGB oder eine freiwillige Bodenordnung ein. Die Gesamtgröße des Baugebiets beträgt ca. 23.000 m<sup>2</sup> und kann nach Osten um weitere Grundstücke erweitert werden. Nach dem Entwurf des Umlegungsverzeichnisses der als Anlage 2 beiliegendem Umlegungsplan sollen dem Grundstückseigentümer die Bauplätze Nr. 1 – 7, 13 – 18 und 20 - 23 mit einer Gesamtgröße von ca. 14.530 m<sup>2</sup> oder unterteilt in mehrere Grundstücke zugeteilt werden, wobei bei der endgültigen Zuteilung noch eine Abweichung von bis zu 5 % möglich ist. Die Gesamtgröße der Bauplätze im Baugebiet beträgt vorläufig ca. 19.500 m<sup>2</sup>.

Die vorliegende Vereinbarung regelt die Erstattung der dem Erschließungsträger entstehenden und bereits entstandenen Kosten für die Bauleitplanung, die Bodenordnung und Erschließung des Baugebiets „Erweiterung Haldenhof“ entsprechend den Regelungen des städtebaulichen Vertrags durch die Grundstückseigentümer. Alle Kostenerstattungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern im Baugebiet „Erweiterung Haldenhof“ sind gleichlautend.

## **§ 1**

### **Kostenerstattung**

1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich unter der Voraussetzung, dass er in der Umlegung eine Zuteilung erhält, den umlagefähigen Entwicklungs- und Erschließungsaufwand des Erschließungsträgers für das Baugebiet „Erweiterung Haldenhof“ nach Maßgabe der folgenden Regelungen anteilig zu übernehmen.
2. Gegenstand, Umfang und Durchführung der erstattungsfähigen Erschließungsanlagen richten sich ausschließlich nach den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages (spätere Anlage 1).
3. Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen in dem Erschließungsgebiet sind und die Stadt den in § 23 Abs. 1 KAG Baden-Württemberg bezeichneten gemeindlichen Eigenanteil entsprechend § 23 Abs. 2 KAG Baden-Württemberg i.V.m. § 11 Abs. 1 BauGB hier nicht zu tragen hat.
4. § 26 Abs. 2 des Städtebaulichen Vertrages (Anpassung des Erschließungsgebiets) bleibt unberührt. Der Grundstückseigentümer ist mit der Anpassung des Vertragsgebiets einverstanden, wenn sich der von ihm voraussichtlich zu übernehmende Anteil des umlagefähigen Erschließungsaufwands um nicht mehr als 10 % erhöht.



5. Durch diesen Vertrag wird weder ein Anspruch auf Durchführung des Bebauungsplanverfahrens oder des Umlagungsverfahrens noch auf Herstellung der Erschließungsanlagen begründet.

## **§ 2**

### **Umlagefähiger Aufwand**

1. Der umlagefähige Entwicklungs- und Erschließungsaufwand umfasst sämtliche nach dem Städtebaulichen Vertrag (spätere Anlage 1) vom Erschließungsträger zu tragenden Kosten, insbesondere einschließlich der Kosten für sämtliche vom Erschließungsträger zu zahlende Leistungen Dritter, der Vertragserfüllungsbürgschaft nach § 17 des Erschließungsvertrages und der Kosten der vom Erschließungsträger nachzuweisenden Haftpflichtversicherung. Hierzu gehört auch eine etwaige Umsatzsteuer aus unentgeltlicher Wertabgabe.
2. Zu dem umlagefähigen Entwicklungs- und Erschließungsaufwand gehört auch das Trägerhonorar gemäß erschlossener Nutzungsfläche, das Honorar für den freiwilligen Teil der Bodenordnung gemäß der gesamten Einwurfsflächen, das Honorar für die Sigecko-Leistungen (gesetzl. vorgeschriebene Aufgaben der Sicherheits- und Gesundheitskoordination während der Bauphase) in Höhe von 0,8% der Nettobaukosten. Nebenkosten werden gem. HOAI psch. mit 5% vergütet. Die genannten Honorare verstehen sich zzgl. der jeweils gültigen MwSt. von derzeit 16%, ab 01.01.2021 voraussichtlich 19 %. Der Erschließungsträger erhebt seine Honorarforderungen entsprechend dem Leistungsstand in mehreren Teilbeträgen.
3. Zu dem umlagefähigen Entwicklungs- und Erschließungsaufwand gehören zusätzliche Leistungen des Erschließungsträgers wie bspw. die Untersuchung der Machbarkeit, Unterstützung zu Kaufverträgen bei Grundstücksgeschäften nach der Bodenordnung, die nach vereinbartem Honorar bzw. dem nachgewiesenen Stundenaufwand zu honorieren sind sowie als zusätzlicher Teil des Trägerhonorars 15% der Baukostenreduzierungen, die sich aus den Bieterverhandlungen begründen zzgl. der jeweils gültigen MwSt. von derzeit 16%, ab 01.01.2021 voraussichtlich 19 %.
4. Zum umlagefähigen Entwicklungs- und Erschließungsaufwand gehört auch sonstiger externer Beratungsaufwand im direkten Zusammenhang mit der Entwicklung und Erschließung des Baugebietes „Erweiterung Haldenhof“.
5. Nicht zu dem umlagefähigen Erschließungsaufwand gehören
  - der Teilbeitrag für die mechanisch-biologischen Klärwerke, der direkt zwischen der Stadt und dem jeweiligen Grundstückseigentümer abgelöst wird;

- die Baukostenzuschüsse, die von den jeweiligen Versorgungsträgern nicht vom Erschließungsträger, sondern direkt bei den Grundstückseigentümern angefordert werden;
6. Die Grundstückseigentümer verpflichten sich, im Falle eines Rücktritts nach § 27 des Städtebaulichen Vertrages die dem Erschließungsträger bis dahin entstandenen Kosten zu erstatten, soweit sie dem Erschließungsträger nicht von der Stadt erstattet werden. Vorausleistungen der Eigentümer, die über die jeweilige Erstattungspflicht hinausgehen, werden anteilig zurückerstattet.

### **§ 3**

#### **Art der Ermittlung des umlagefähigen Entwicklungs- und Erschließungsaufwands**

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den umlagefähigen Entwicklungs- und Erschließungsaufwand nach den tatsächlich entstandenen Kosten endgültig zu ermitteln.

### **§ 4**

#### **Verteilung des umlagefähigen Entwicklungs- und Erschließungsaufwandes**

Der nach § 3 ermittelte umlagefähige Entwicklungs- und Erschließungsaufwand wird auf alle Grundstückseigentümer im Baugebiet verteilt. Die Verteilung erfolgt im Verhältnis der jeweils zugeteilten Nutzungsflächen zur gesamten Nutzungsfläche im Baugebiet „Erweiterung Haldenhof“. Bei Baugebieten mit Abschnitten ist der Erschließungsträger berechtigt, den umlagefähigen Entwicklungs- und Erschließungsaufwand auf die jeweiligen Bauabschnitte aufzuteilen.

### **§ 5**

#### **Finanzierung und Vorauszahlung**

1. Der Erschließungsträger erhebt Abschlagszahlungen in Höhe des voraussichtlichen Kostenanteils, der von dem Grundstückseigentümer zu tragen ist. Dieser ist von dem beauftragten Ingenieurbüro durch Kostenberechnung noch endgültig zu ermitteln. Er liegt nach der vorliegenden Kostenschätzung voraussichtlich bei ca. 150,- bis 180,- €/qm Nutzungsfläche (eine Präzisierung folgt auf Basis der Vorplanung vom Ing.büro Gfrörer) und basiert bei einer Erschließung innerhalb 3 Jahre nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrags.
2. Die Zahl und die Höhe der Raten und der Zeitpunkt der jeweiligen Anforderung richten sich nach dem Zahlungsplan nach Absatz 3.
3. Die Abschlagszahlungen werden wie folgt fällig:

1. Rate 25 % - nach Anforderung durch den Erschließungsträger, frühestens jedoch 30 Tage nach Abschluss dieser Vereinbarung; der Erschließungsträger wird die 1. Rate nicht anfordern, bevor von allen beteiligten Grundstückseigentümern im ggf. angepassten Vertragsgebiet (§ 26 Abs. 2 des Städtebaulichen Vertrages) entsprechende unterzeichnete Kostenerstattungsvereinbarungen vorliegen.
2. Rate 35 % - nach Anforderung durch den Erschließungsträger, frühestens jedoch 14 Tage nach Baubeginn der Erschließungsanlagen,
3. Rate 35 % - nach Anforderung durch den Erschließungsträger gem. Baufortschritt
4. Rate 5 % - nach Anforderung durch den Erschließungsträger, frühestens jedoch nach mängelfreier Abnahme der Erschließungsanlage

Darauf folgt die Schlussabrechnung des Gebiets nach § 7 dieser Vereinbarung.

4. Die jeweils fälligen Abschlagszahlungen sind innerhalb von 14 Tagen nach Anforderung auf das vom Erschließungsträger eingerichtete Abwicklungskonto – „KBB - Erweiterung Haldenhof“ – (§ 15 des städtebaulichen Vertrages) kostenfrei einzubezahlen:

Konto - Nr. -wird nachgereicht-  
bei der Stadtparkasse Baden-Baden  
(BLZ 662 500 30)

5. Verspätet eingehende Zahlungen sind mit 5 % über dem jeweils gültigen Basiszinssatz zu verzinsen. Etwaig notwendige Kosten eines Mahnverfahrens bei Zahlungsverzug gehen zu Lasten des säumigen Schuldners. Werden Raten vorausbezahlt, wird bis zum jeweiligen Stichtag der obigen Raten der jeweils gültige Zinssatz der Stadtparkasse Baden-Baden für monatlich kündbare Festgelder vergütet.

## § 6

### Sicherheiten

1. Zur Sicherung aller Ansprüche des Erschließungsträgers gegen den Grundstückseigentümer aus der vorliegenden Vereinbarung verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, dem Erschließungsträger eine unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines inländischen Kreditinstituts ohne das Recht, Einwendungen und Einreden zu erheben und ohne die rechtliche Möglichkeit der Hinterlegung in Höhe des vom Grundstückseigentümer voraussichtlich zu zahlenden Kostenanteils zu übergeben oder der Grundstückseigentümer hat ein Sperrkonto mit Zugriffsrecht für den Erschließungsträger einzurichten. Die Bankbürgschaft oder das Sperrkonto muss bis zur Anerkennung der Abrechnung durch die Stadt sowie vollständiger Zahlung des Kostenanteils des Grundstückseigentümers Gültigkeit haben und wirksam sein.
2. Sollte keine Übergabe einer Bürgschaft bzw. Einrichtung eines Sperrkontos nach Abs. 1 zugunsten des Erschließungsträgers jeweils in Höhe des voraussichtlichen vom

Grundstückseigentümer zu tragenden Anteils bzw. des noch offenen Restbetrags nachgewiesen werden können, wird auf das betreffende Grundstück die Eintragung einer erstrangigen Sicherungshypothek vorgenommen. Nach Rechtskraft der Umlage wird eine mögliche Löschung dieser erstrangigen Sicherungshypothek mit Vorlage einer o. g. Finanzierungssicherheit für den Grundstückseigentümer gebührenpflichtig.

3. Die Verpflichtung zur Sicherheitsbestellung entfällt, soweit der Grundstückseigentümer den auf ihn entfallenden geschätzten Erschließungskostenanteil in voller Höhe vorausbezahlt hat.
4. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, eine Bürgschaft nach Abs. 1 zurückzugeben, die Löschung der Sicherungshypothek nach Abs. 2 bewilligen oder das eingerichtete Sperrkonto aufzulösen und das Guthaben dem jeweiligen Grundstückseigentümer zurückzuerstatten, wenn der Grundstückseigentümer seinen finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag in vollem Umfang nachgekommen ist.
5. Der Erschließungsträger wird mit den Erschließungsarbeiten erst zu beginnen, wenn alle erforderlichen Finanzierungssicherheiten vorliegen und seitens des Erschließungsträgers anerkannt sind.

## **§ 7**

### **Schlussrechnung**

1. Der Erschließungsträger wird innerhalb von drei Monaten nach Eingang der letzten Schlussrechnung die Schlussrechnung für die Grundstückseigentümer erstellen.
2. Jeder Grundstückseigentümer erhält eine Abrechnung für seinen Grundbesitz, aus der sich die Gesamtkosten, der Verteilungsschlüssel und die auf die jeweilige Nutzungsfläche entfallenden Kosten ergeben. Außerdem werden die vom Grundstückseigentümer bereits geleisteten Abschlagszahlungen für die jeweiligen Nutzungsflächen ausgewiesen.
3. Da der Erschließungsträger die Herstellung der Erschließungsanlage an die Stadt Schramberg leistet, handelt es sich bei der Bezahlung durch die Grundstückseigentümer um eine Zahlung von dritter Seite. Deshalb kann die Mehrwertsteuer in den Abrechnungen gegenüber den Grundstückseigentümern nicht offen ausgewiesen werden. Die Grundstückseigentümer sind damit einverstanden.

4. Übersteigt der vom Grundstückseigentümer insgesamt zu zahlende Betrag die von ihm bereits geleisteten Abschlagszahlungen, hat der Grundstückseigentümer den Differenzbetrag innerhalb von drei Wochen nach Vorlage der Schlussrechnung auf das in § 5 Abs. 4 bezeichnete Erschließungskonto zu zahlen.
5. Übersteigen die vom Grundstückseigentümer bereits geleisteten Abschlagszahlungen den von ihm insgesamt zu zahlenden Betrag, hat der Erschließungsträger den Differenzbetrag innerhalb von drei Wochen nach Vorlage der Schlussrechnung auf ein vom Grundstückseigentümer genanntes Konto zu zahlen.
6. § 5 Abs. 5 S 1 gilt entsprechend.

## **§ 8**

### **Sonderwünsche des Grundstückseigentümers**

1. Der Grundstückseigentümer hat gegen den Erschließungsträger keinen Anspruch auf Erfüllung von Sonderwünschen. Sonderwünsche, die im Rahmen des Leistungsumfanges des Städtebaulichen Vertrages (spätere Anlage 1) angemeldet werden, bedürfen der Zustimmung der Stadt. Sonderwünsche für Leistungen über den im Städtebaulichen Vertrag (spätere Anlage 1) festgelegten Leistungsumfang hinaus (z.B. die Erstellung zusätzlicher Grundstücksanschlüsse, Einebnen der Grundstücke, besondere Rasenansaat oder -pflege) bedürfen der vorherigen Genehmigung durch den Erschließungsträger.
2. Zur Prüfung eines Sonderwunschantrags hat der Grundstückseigentümer dem Erschließungsträger frühzeitig eine ausführliche Beschreibung des Sonderwunsches zu übersenden, möglichst unter Beifügung von Detailplänen. Nach Eingang des Sonderwunschantrages holt der Erschließungsträger für den Sonderwunsch eine Kostenschätzung bei dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro ein. Dabei hat das Ingenieurbüro auch zu bestätigen, dass weder Baubeginn noch Baufortschritt der Gesamterschließungsmaßnahme durch die Durchführung bzw. die Genehmigung des Sonderwunsches verzögert wird.
3. Weitere Voraussetzung für eine eventuelle Genehmigung des Sonderwunsches ist es, dass sich der Grundstückseigentümer gegenüber dem Erschließungsträger zur Übernahme aller zusätzlich entstehenden Aufwendungen (Handwerker, Unternehmer und Planer) und einer Bearbeitungsgebühr nach Folgenden Stundensätzen (netto) verpflichtet:

Geschäftsleitung	95,00 €,
Projektleiter und gleichgestellte Mitarbeiter	75,00 €,

Projektassistenz

60,00 €,

Mit den Stundensätzen sind Reise- und Fahrtkosten, Telefon und Porti, Kosten für Kopien und Lichtpausen abgegolten, ausgenommen Reprographiewerke. Die jeweils gültige Umsatzsteuer (z.Zt. 16 %) ist zusätzlich zu entrichten.

## **§ 9**

### **Weitere Pflichten des Grundstückseigentümers**

1. Zur Vorbereitung und Durchführung der Erschließung stimmt der Eigentümer zu, dass sein Grundstück von Dritten, insbesondere von der Stadt Schramberg, dem Erschließungsträger und den beauftragten Unternehmen befahren, betreten und sonst genutzt werden darf. Der Eigentümer erteilt mit Zustimmung zu dieser Vereinbarung dem Erschließungsträger das Recht der vorzeitigen Besitzeinweisung gemäß § 77 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes für das Gebiet.
2. Der Grundstückseigentümer duldet insbesondere die Inanspruchnahme seines Grundstücks für Erschließungsarbeiten, die Lagerung von Baumaterialien, die Herstellung von Randsteineinfassungen einschließlich des Hinterbetons, sowie das Anbringen von Schaltkästen der Versorgungsunternehmen, die Straßenbeleuchtung, Haltevorrichtungen, Kennzeichen und Hinweisschildern nach § 126 BauGB auf seinem Grundstück.
3. Der Eigentümer verpflichtet sich, sein Grundstück erst dann zu bebauen, wenn die im Baugebiet herzustellenden Erschließungsstraßen erstmalig endgültig hergestellt, abgenommen und der Stadt übertragen sind.
4. Sollten im Zuge der Freilegung im Vertragsgebiet auf einem Einwurfgrundstück des Grundstückseigentümers Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes angetroffen werden, so ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, diese in eigenem Namen und auf eigene Rechnung näher zu erkunden und soweit erforderlich zu beseitigen.
5. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, den Erschließungsträger innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Abschluss eines etwaigen Kaufvertrages über sein Grundstück oder Teile hiervon schriftlich zu benachrichtigen.

## **§ 10**

### **Rechtsnachfolge**

1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen an einen etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben und diesen seinerseits zu verpflichten, die Verpflichtungen auf seinen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen.
2. Der heutige Grundstückseigentümer haftet dem Erschließungsträger neben einem etwaigen Rechtsnachfolger für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner weiter, soweit der Erschließungsträger ihn nicht ausdrücklich aus der Mithaftung entlässt. Eine Entlassung aus der Mithaftung stellt der Erschließungsträger nur für den Fall in Aussicht, dass der Rechtsnachfolger gemäß § 6 dieses Vertrags Sicherheit leistet.
3. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, dem Erschließungsträger für die bedarfsweise Abwicklung der Rechtsnachfolge (Abstimmung Kaufvertrag, Vorbereitung Beurkundungstermin, Abklärung der Käuferanfragen, etc.) eine aufwandsbezogene Abwicklungsgebühr auf Nachweis zu leisten.

## **§ 11**

### **Wirksamwerden**

1. Die Kostenerstattungsvereinbarung wird erst wirksam, wenn alle Grundstückseigentümer der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke eine Umlegungsvereinbarung mit der Stadt Schramberg unterzeichnet haben und wenn zusätzlich alle Grundstückseigentümer der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke, die eine Flächenzuteilung erhalten, mit dem Erschließungsträger eine entsprechende Kostenerstattungsvereinbarung für die anteilige Tragung der Erschließungskosten unterzeichnet haben.
2. Der Grundstückseigentümer ist damit einverstanden, dass das Vertragsgebiet angepasst wird, wenn einzelne Eigentümer von im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücken nicht mitwirkungsbereit sind und die Erschließung trotz der Anpassung technisch angemessen durchführbar ist. Die Regelung des Abs. 1 bezieht sich dann auf das entsprechend angepasste Vertragsgebiet.
3. Mit Wirksamwerden dieser Vereinbarung wird dem Erschließungsträger die vollumfängliche Entscheidungshoheit übertragen.

## § 12 Rücktritt

1. Der Erschließungsträger kann von dieser vorliegenden Vereinbarung durch eingeschriebenen Brief zurücktreten, wenn innerhalb von 2 Monaten nach einem zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger vereinbarten Termin nicht alle Grundstückseigentümer im Erschließungsvertragsgebiet den vorliegenden Vertrag abgeschlossen und die Sicherheitsleistung (§ 6) erbracht haben.
2. Im Übrigen wird ein Rücktrittsrecht bzw. eine Kündigung dieses Vertrags ausgeschlossen, vorbehaltlich einer außerordentlichen Kündigung.

## § 13 Schlussbestimmungen

1. Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein sollten wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarung nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Inhalt nach den unwirksamen Bestimmungen entsprechen. Dies gilt auch für den Fall, dass durch diesen Vertrag eine Regelung unterblieben ist, die bei verständiger Würdigung der Umstände hätte getroffen werden müssen. Dasselbe gilt, wenn sich während der Laufzeit dieses Vertrages ergibt, dass der Vertrag durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.
2. Alle vertraglichen Regelungen bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind ausgeschlossen.
3. Gerichtsstand, soweit gesetzlich zulässig und Erfüllungsort ist Schramberg.

Schramberg, den .....

Baden-Baden, den

.....

.....

.....  
Dorothee Eisenlohr, Oberbürgermeisterin  
(Grundstückseigentümer)

.....  
Jürgen Berner, KBB GmbH  
(Erschließungsträger)



# Kostenerstattungsvereinbarung

zwischen der

**KBB GmbH, Kommunalberatung und Infrastrukturentwicklung,  
St. Urban-Str. 5, 76532 Baden-Baden,  
vertreten durch einen Geschäftsführer**

im Folgenden: Erschließungsträger

und

Karin Huger  
Sommerberg 60  
78730 Lauterbach

ON 3

im Folgenden: Grundstückseigentümer

zur **Entwicklung und Erschließung der Bauplätze Nr. 8 / 9 / 10 / 11 / 12 / 19** im Neubaugebiet **"Erweiterung Haldenhof"** der Stadt Schramberg, Stadtteil Sulgen.

## Vorbemerkung:

Die Stadt Schramberg hat am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Erweiterung Haldenhof“ gefasst. Sie beabsichtigt, das Baugebiet „Erweiterung Haldenhof“ im Stadtteil Sulgen zu entwickeln und zu erschließen. Die Entwicklung und Durchführung dieser Erschließung ist mit Städtebaulichem Vertrag vom 23.07.2020 auf den Erschließungsträger übertragen worden.

Der Verfahrensablauf sieht vor, dass die Baulandentwicklung und -erschließung erst fortgesetzt wird, wenn alle Grundstückseigentümer mit dem Verfahren einverstanden sind und eine gleichlautende Kostenerstattungsvereinbarung mit dem Erschließungsträger abgeschlossen haben.

Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer des innerhalb des Baugebiets „Erweiterung Haldenhof“ gelegenen Grundstücks Flst.Nr. 780 und/oder Teilflächen und bringt dieses in die Baulandumlegung nach BauGB oder eine freiwillige Bodenordnung ein. Die Gesamtgröße des Baugebiets beträgt ca. 23.000 m<sup>2</sup> und kann nach Osten um weitere Grundstücke erweitert werden. Nach dem Entwurf der als Anlage 2 beiliegenden Umlegungsvereinbarung mit -plan sollen dem Grundstückseigentümer die Bauplätze Nr. 8 / 9 / 10 / 11 / 12 / 19 mit einer Gesamtgröße von ca. 4.970 m<sup>2</sup> zugeteilt werden, wobei bei der endgültigen Zuteilung noch eine Abweichung von bis zu 5 % möglich ist. Die Gesamtgröße der Bauplätze im Baugebiet beträgt vorläufig ca. 19.500 m<sup>2</sup>.

Die vorliegende Vereinbarung regelt die Erstattung der dem Erschließungsträger entstehenden und bereits entstandenen Kosten für die Bauleitplanung, die Bodenordnung und Erschließung des Baugebiets „Erweiterung Haldenhof“ entsprechend den Regelungen des städtebaulichen Vertrags durch die Grundstückseigentümer. Alle Kostenerstattungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern im Baugebiet „Erweiterung Haldenhof“ sind gleichlautend.

## **§ 1**

### **Kostenerstattung**

1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich unter der Voraussetzung, dass er in der Umlegung eine Zuteilung erhält, den umlagefähigen Entwicklungs- und Erschließungsaufwand des Erschließungsträgers für das Baugebiet „Erweiterung Haldenhof“ nach Maßgabe der folgenden Regelungen anteilig zu übernehmen.
2. Gegenstand, Umfang und Durchführung der erstattungsfähigen Erschließungsanlagen richten sich ausschließlich nach den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages (spätere Anlage 1).
3. Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen in dem Erschließungsgebiet sind und die Stadt den in § 23 Abs. 1 KAG Baden-Württemberg bezeichneten gemeindlichen Eigenanteil entsprechend § 23 Abs. 2 KAG Baden-Württemberg i.V.m. § 11 Abs. 1 BauGB hier nicht zu tragen hat.
4. § 26 Abs. 2 des Städtebaulichen Vertrages (Anpassung des Erschließungsgebiets) bleibt unberührt. Der Grundstückseigentümer ist mit der Anpassung des Vertragsgebiets einverstanden, wenn sich der von ihm voraussichtlich zu übernehmende Anteil des umlagefähigen Erschließungsaufwands um nicht mehr als 15 % erhöht.

5. Durch diesen Vertrag wird weder ein Anspruch auf Durchführung des Bebauungsplanverfahrens oder des Umlagungsverfahrens noch auf Herstellung der Erschließungsanlagen begründet.

## § 2

### Umlagefähiger Aufwand

1. Der umlagefähige Entwicklungs- und Erschließungsaufwand umfasst sämtliche nach dem Städtebaulichen Vertrag (spätere Anlage 1) vom Erschließungsträger zu tragenden Kosten, insbesondere einschließlich der Kosten für sämtliche vom Erschließungsträger zu zahlende Leistungen Dritter, der Vertragserfüllungsbürgschaft nach § 17 des Erschließungsvertrages und der Kosten der vom Erschließungsträger nachzuweisenden Haftpflichtversicherung. Hierzu gehört auch eine etwaige Umsatzsteuer aus unentgeltlicher Wertabgabe.
2. Zu dem umlagefähigen Entwicklungs- und Erschließungsaufwand gehört auch das Trägerhonorar gemäß erschlossener Nutzungsfläche, das Honorar für den freiwilligen Teil der Bodenordnung gemäß der gesamten Nutzungsflächen, das Honorar für die Sigeko-Leistungen (gesetzl. vorgeschriebene Aufgaben der Sicherheits- und Gesundheitskoordination während der Bauphase) in Höhe von 0,8% der Nettobaukosten. Nebenkosten werden gem. HOAI psch. mit 5% vergütet. Die genannten Honorare verstehen sich zzgl. der jeweils gültigen MwSt. von derzeit 16 %, ab 1.1.2021 voraussichtlich 19%. Der Erschließungsträger erhebt seine Honorarforderungen entsprechend dem Leistungsstand in mehreren Teilbeträgen.
3. Zu dem umlagefähigen Entwicklungs- und Erschließungsaufwand gehören zusätzliche Leistungen des Erschließungsträgers wie bspw. die Untersuchung der Machbarkeit, Unterstützung zu Kaufverträgen bei Grundstücksgeschäften nach der Bodenordnung, die nach vereinbartem Honorar bzw. dem nachgewiesenen Stundenaufwand zu honorieren sind sowie als zusätzlicher Teil des Trägerhonorars 15% der Baukostenreduzierungen, die sich aus den Bieterverhandlungen begründen zzgl. der jeweils gültigen MwSt. von derzeit 16 %, ab 1.1.2021 voraussichtlich 19 %.
4. Zum umlagefähigen Entwicklungs- und Erschließungsaufwand gehört auch sonstiger externer Beratungsaufwand im direkten Zusammenhang mit der Entwicklung und Erschließung des Baugebietes „Erweiterung Haldenhof“.
5. Nicht zu dem umlagefähigen Erschließungsaufwand gehören
  - der Teilbeitrag für die mechanisch-biologischen Klärwerke, der direkt zwischen der Stadt und dem jeweiligen Grundstückseigentümer abgelöst wird;

- die Baukostenzuschüsse, die von den jeweiligen Versorgungsträgern nicht vom Erschließungsträger, sondern direkt bei den Grundstückseigentümern angefordert werden;
6. Die Grundstückseigentümer verpflichten sich, im Falle eines Rücktritts nach § 27 des Städtebaulichen Vertrages die dem Erschließungsträger bis dahin entstandenen Kosten zu erstatten, soweit sie dem Erschließungsträger nicht von der Stadt erstattet werden. Vorausleistungen der Eigentümer, die über die jeweilige Erstattungspflicht hinausgehen, werden anteilig zurückerstattet.

### **§ 3**

#### **Art der Ermittlung des umlagefähigen Entwicklungs- und Erschließungsaufwands**

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den umlagefähigen Entwicklungs- und Erschließungsaufwand nach den tatsächlich entstandenen Kosten endgültig zu ermitteln.

### **§ 4**

#### **Verteilung des umlagefähigen Entwicklungs- und Erschließungsaufwandes**

Der nach § 3 ermittelte umlagefähige Entwicklungs- und Erschließungsaufwand wird auf alle Grundstückseigentümer im Baugebiet verteilt. Die Verteilung erfolgt im Verhältnis der jeweils zugeteilten Nutzungsflächen zur gesamten Nutzungsfläche im Baugebiet „Erweiterung Haldenhof“. Bei Baugebieten mit Abschnitten ist der Erschließungsträger berechtigt, den umlagefähigen Entwicklungs- und Erschließungsaufwand auf die jeweiligen Nutzungsflächen der Bauabschnitte aufzuteilen.

### **§ 5**

#### **Finanzierung und Vorauszahlung**

1. Der Erschließungsträger erhebt Abschlagszahlungen in Höhe des voraussichtlichen Kostenanteils, der von dem Grundstückseigentümer zu tragen ist. Dieser ist von dem beauftragten Ingenieurbüro durch Kostenberechnung noch endgültig zu ermitteln. Er liegt nach einer vorläufigen ersten Kostenschätzung voraussichtlich bei ca. 150,- bis 180,- €/qm Nutzungsfläche (eine Präzisierung folgt auf Basis der Vorplanung vom Ing.büro Gfrörer) und basiert bei einer Erschließung innerhalb 3 Jahre nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrags.
2. Die Zahl und die Höhe der Raten und der Zeitpunkt der jeweiligen Anforderung richten sich nach dem Zahlungsplan nach Absatz 3.
3. Die Abschlagszahlungen werden wie folgt fällig:

1. Rate 25 % - nach Anforderung durch den Erschließungsträger, frühestens jedoch 30 Tage nach Abschluss dieser Vereinbarung; der Erschließungsträger wird die 1. Rate nicht anfordern, bevor von allen beteiligten Grundstückseigentümern im ggf. angepassten Vertragsgebiet (§ 26 Abs. 2 des Städtebaulichen Vertrages) entsprechende unterzeichnete Kostenerstattungsvereinbarungen vorliegen.
2. Rate 35 % - nach Anforderung durch den Erschließungsträger, frühestens jedoch 14 Tage nach Baubeginn der Erschließungsanlagen,
3. Rate 35 % - nach Anforderung durch den Erschließungsträger gem. Baufortschritt
4. Rate 5 % - nach Anforderung durch den Erschließungsträger, frühestens jedoch nach mängelfreier Abnahme der Erschließungsanlage

Darauf folgt die Schlussabrechnung des Gebiets nach § 7 dieser Vereinbarung.

4. Die jeweils fälligen Abschlagszahlungen sind innerhalb von 14 Tagen nach Anforderung auf das vom Erschließungsträger eingerichtete Abwicklungskonto – „KBB - Erweiterung Haldenhof“ – (§ 15 des städtebaulichen Vertrages) kostenfrei einzubezahlen:

Konto - Nr. -wird nachgereicht-  
bei der Stadtparkasse Baden-Baden  
(BLZ 662 500 30)

5. Verspätet eingehende Zahlungen sind mit 5 % über dem jeweils gültigen Basiszinssatz zu verzinsen. Etwaig notwendige Kosten eines Mahnverfahrens bei Zahlungsverzug gehen zu Lasten des säumigen Schuldners. Werden Raten vorausbezahlt, wird bis zum jeweiligen Stichtag der obigen Raten der jeweils gültige Zinssatz der Stadtparkasse Baden-Baden für monatlich kündbare Festgelder vergütet.

## § 6

### Sicherheiten

1. Zur Sicherung aller Ansprüche des Erschließungsträgers gegen den Grundstückseigentümer aus der vorliegenden Vereinbarung verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, dem Erschließungsträger eine unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines inländischen Kreditinstituts ohne das Recht, Einwendungen und Einreden zu erheben und ohne die rechtliche Möglichkeit der Hinterlegung in Höhe des vom Grundstückseigentümer voraussichtlich zu zahlenden Kostenanteils zu übergeben oder der Grundstückseigentümer hat ein Sperrkonto mit Zugriffsrecht für den Erschließungsträger einzurichten. Die Bankbürgschaft oder das Sperrkonto muss bis zur Anerkennung der Abrechnung durch die Stadt sowie vollständiger Zahlung des Kostenanteils des Grundstückseigentümers Gültigkeit haben und wirksam sein.
2. Sollte keine Übergabe einer Bürgschaft bzw. Einrichtung eines Sperrkontos nach Abs. 1 zugunsten des Erschließungsträgers jeweils in Höhe des voraussichtlichen vom

Grundstückseigentümer zu tragenden Anteils bzw. des noch offenen Restbetrags nachgewiesen werden können, wird auf das betreffende Grundstück die Eintragung einer erstrangigen Sicherungshypothek vorgenommen. Nach Rechtskraft der Umlage wird eine mögliche Löschung dieser erstrangigen Sicherungshypothek mit Vorlage einer o. g. Finanzierungssicherheit für den Grundstückseigentümer gebührenpflichtig.

3. Die Verpflichtung zur Sicherheitsbestellung entfällt, soweit der Grundstückseigentümer den auf ihn entfallenden geschätzten Erschließungskostenanteil in voller Höhe vorausbezahlt hat.
4. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, eine Bürgschaft nach Abs. 1 zurückzugeben, die Löschung der Sicherungshypothek nach Abs. 2 bewilligen oder das eingerichtete Sperrkonto aufzulösen und das Guthaben dem jeweiligen Grundstückseigentümer zurückzuerstatten, wenn der Grundstückseigentümer seinen finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag in vollem Umfang nachgekommen ist.
5. Der Erschließungsträger wird mit den Erschließungsarbeiten erst zu beginnen, wenn alle erforderlichen Finanzierungssicherheiten vorliegen und seitens des Erschließungsträgers anerkannt sind.

## **§ 7**

### **Schlussrechnung**

1. Der Erschließungsträger wird innerhalb von drei Monaten nach Eingang der letzten Schlussrechnung die Schlussrechnung für die Grundstückseigentümer erstellen.
2. Jeder Grundstückseigentümer erhält eine Abrechnung für seinen Grundbesitz, aus der sich die Gesamtkosten, der Verteilungsschlüssel und die auf die jeweilige Nutzungsfläche entfallenden Kosten ergeben. Außerdem werden die vom Grundstückseigentümer bereits geleisteten Abschlagszahlungen für die jeweiligen Nutzungsflächen ausgewiesen.
3. Da der Erschließungsträger die Herstellung der Erschließungsanlage an die Stadt Schramberg leistet, handelt es sich bei der Bezahlung durch die Grundstückseigentümer um eine Zahlung von dritter Seite. Deshalb kann die Mehrwertsteuer in den Abrechnungen gegenüber den Grundstückseigentümern nicht offen ausgewiesen werden. Die Grundstückseigentümer sind damit einverstanden.

4. Übersteigt der vom Grundstückseigentümer insgesamt zu zahlende Betrag die von ihm bereits geleisteten Abschlagszahlungen, hat der Grundstückseigentümer den Differenzbetrag innerhalb von drei Wochen nach Vorlage der Schlussrechnung auf das in § 5 Abs. 4 bezeichnete Erschließungskonto zu zahlen.
5. Übersteigen die vom Grundstückseigentümer bereits geleisteten Abschlagszahlungen den von ihm insgesamt zu zahlenden Betrag, hat der Erschließungsträger den Differenzbetrag innerhalb von drei Wochen nach Vorlage der Schlussrechnung auf ein vom Grundstückseigentümer genanntes Konto zu zahlen.
6. § 5 Abs. 5 S 1 gilt entsprechend.

## **§ 8**

### **Sonderwünsche des Grundstückseigentümers**

1. Der Grundstückseigentümer hat gegen den Erschließungsträger keinen Anspruch auf Erfüllung von Sonderwünschen. Sonderwünsche, die im Rahmen des Leistungsumfanges des Städtebaulichen Vertrages (spätere Anlage 1) angemeldet werden, bedürfen der Zustimmung der Stadt. Sonderwünsche für Leistungen über den im Städtebaulichen Vertrag (spätere Anlage 1) festgelegten Leistungsumfang hinaus (z.B. die Erstellung zusätzlicher Grundstücksanschlüsse, Einebnen der Grundstücke, besondere Rasenansaat oder -pflege) bedürfen der vorherigen Genehmigung durch den Erschließungsträger.
2. Zur Prüfung eines Sonderwunschantrags hat der Grundstückseigentümer dem Erschließungsträger frühzeitig eine ausführliche Beschreibung des Sonderwunsches zu übersenden, möglichst unter Beifügung von Detailplänen. Nach Eingang des Sonderwunschantrages holt der Erschließungsträger für den Sonderwunsch eine Kostenschätzung bei dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro ein. Dabei hat das Ingenieurbüro auch zu bestätigen, dass weder Baubeginn noch Baufortschritt der Gesamterschließungsmaßnahme durch die Durchführung bzw. die Genehmigung des Sonderwunsches verzögert wird.
3. Weitere Voraussetzung für eine eventuelle Genehmigung des Sonderwunsches ist es, dass sich der Grundstückseigentümer gegenüber dem Erschließungsträger zur Übernahme aller zusätzlich entstehenden Aufwendungen (Handwerker, Unternehmer und Planer) und einer Bearbeitungsgebühr nach Folgenden Stundensätzen (netto) verpflichtet:

Geschäftsleitung	95,00 €,
Projektleiter und gleichgestellte Mitarbeiter	75,00 €,

Projektassistenz

60,00 €,

Mit den Stundensätzen sind Reise- und Fahrtkosten, Telefon und Porti, Kosten für Kopien und Lichtpausen abgegolten, ausgenommen Reprographiearbeiten. Die jeweils gültige Umsatzsteuer (z.Zt. 16 %) ist zusätzlich zu entrichten.

## **§ 9**

### **Weitere Pflichten des Grundstückseigentümers**

1. Zur Vorbereitung und Durchführung der Erschließung stimmt der Eigentümer zu, dass sein Grundstück von Dritten, insbesondere von der Stadt Schramberg, dem Erschließungsträger und den beauftragten Unternehmen befahren, betreten und sonst genutzt werden darf. Der Eigentümer erteilt mit Zustimmung zu dieser Vereinbarung dem Erschließungsträger das Recht der vorzeitigen Besitzeinweisung gemäß § 77 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes für das Gebiet.
2. Der Grundstückseigentümer duldet insbesondere die Inanspruchnahme seines Grundstücks für Erschließungsarbeiten, die Lagerung von Baumaterialien, die Herstellung von Randsteineinfassungen einschließlich des Hinterbetons, sowie das Anbringen von Schaltkästen der Versorgungsunternehmen, die Straßenbeleuchtung, Haltevorrichtungen, Kennzeichen und Hinweisschildern nach § 126 BauGB auf seinem Grundstück.
3. Der Eigentümer verpflichtet sich, sein Grundstück erst dann zu bebauen, wenn die im Baugebiet herzustellenden Erschließungsstraßen erstmalig endgültig hergestellt, abgenommen und der Stadt übertragen sind.
4. Sollten im Zuge der Freilegung im Vertragsgebiet auf einem Einwurfgrundstück des Grundstückseigentümers Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes angetroffen werden, so ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, diese in eigenem Namen und auf eigene Rechnung näher zu erkunden und soweit erforderlich zu beseitigen.
5. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, den Erschließungsträger innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Abschluss eines etwaigen Kaufvertrages über sein Grundstück oder Teile hiervon schriftlich zu benachrichtigen.



## **§ 10**

### **Rechtsnachfolge**

1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen an einen etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben und diesen seinerseits zu verpflichten, die Verpflichtungen auf seinen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen.
2. Der heutige Grundstückseigentümer haftet dem Erschließungsträger neben einem etwaigen Rechtsnachfolger für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner weiter, soweit der Erschließungsträger ihn nicht ausdrücklich aus der Mithaftung entlässt. Eine Entlassung aus der Mithaftung stellt der Erschließungsträger nur für den Fall in Aussicht, dass der Rechtsnachfolger gemäß § 6 dieses Vertrags Sicherheit leistet.
3. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, dem Erschließungsträger für die bedarfsweise Abwicklung der Rechtsnachfolge (Abstimmung Kaufvertrag, Vorbereitung Beurkundungstermin, Abklärung der Käuferanfragen, etc.) eine aufwandsbezogene Abwicklungsgebühr auf Nachweis zu leisten.

## **§ 11**

### **Wirksamwerden**

1. Die Kostenerstattungsvereinbarung wird erst wirksam, wenn alle Grundstückseigentümer der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke eine Umlegungsvereinbarung mit der Stadt Schramberg unterzeichnet haben und wenn zusätzlich alle Grundstückseigentümer der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke, die eine Flächenzuteilung erhalten, mit dem Erschließungsträger eine entsprechende Kostenerstattungsvereinbarung für die anteilige Tragung der Erschließungskosten unterzeichnet haben.
2. Der Grundstückseigentümer ist damit einverstanden, dass das Vertragsgebiet angepasst wird, wenn einzelne Eigentümer von im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücken nicht mitwirkungsbereit sind und die Erschließung trotz der Anpassung technisch angemessen durchführbar ist. Die Regelung des Abs. 1 bezieht sich dann auf das entsprechend angepasste Vertragsgebiet.
3. Mit Wirksamwerden dieser Vereinbarung wird dem Erschließungsträger die vollumfängliche Entscheidungshoheit übertragen.

## § 12 Rücktritt

1. Der Erschließungsträger kann von dieser vorliegenden Vereinbarung durch eingeschriebenen Brief zurücktreten, wenn innerhalb von 2 Monaten nach einem zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger vereinbarten Termin nicht alle Grundstückseigentümer im Erschließungsvertragsgebiet den vorliegenden Vertrag abgeschlossen und die Sicherheitsleistung (§ 6) erbracht haben.
2. Im Übrigen wird ein Rücktrittsrecht bzw. eine Kündigung dieses Vertrags ausgeschlossen, vorbehaltlich einer außerordentlichen Kündigung.

## § 13 Schlussbestimmungen

1. Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein sollten wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarung nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Inhalt nach den unwirksamen Bestimmungen entsprechen. Dies gilt auch für den Fall, dass durch diesen Vertrag eine Regelung unterblieben ist, die bei verständiger Würdigung der Umstände hätte getroffen werden müssen. Dasselbe gilt, wenn sich während der Laufzeit dieses Vertrages ergibt, dass der Vertrag durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.
2. Alle vertraglichen Regelungen bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind ausgeschlossen.
3. Gerichtsstand, soweit gesetzlich zulässig und Erfüllungsort ist Schramberg.

Lauterbach, den .....

Baden-Baden, den .....

.....

.....

.....  
Karin Huger  
(Grundstückseigentümer)

.....  
Jürgen Berner, KBB GmbH  
(Erschließungsträger)