

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB

zwischen der Gemeinde

Rielasingen-Worblingen
Lessingstraße 2
78239 Rielasingen-Worblingen
vertreten durch ihren Bürgermeister

- im Folgenden „Gemeinde“ genannt -

und

der Aach-Aue GmbH ,
vertreten durch den Geschäftsführer Metin Sentürk,
Singener Str. 25,
78239 Rielasingen-Worblingen

- im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt -

über die Bebauung und Erschließung des Baugebiets „Hasel - 2. Änderung und 1. Erweiterung - Wohnanlage Aach - Aue“ in „Rielasingen-Worblingen“.

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Vorhabengebiet **(Anlage 1)** Wohnungen nebst Parkgarage zu errichten. Dazu hat er einen mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet **(Anlage 2)**. Die Erschließung führt der Vorhabenträger zur Baureifmachung der Grundstücke durch.

Die Gemeinde hat am 14.03.2018 beschlossen, für das Vertragsgebiet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB „Hasel - 2. Änderung und 1. Erweiterung - Wohnanlage Aach - Aue“ aufzustellen. Damit soll ein Wohngebiet festgesetzt werden. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Gemeinde den mit ihr abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers zugrunde legen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit diesem Vertrag die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten Erschließungsmaßnahmen und Vorhaben auf eigene Kosten durchzuführen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke Flst. Nrn. 411/2, 411, 412, 3831 und 414/3 und 340/4 im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem Vorhabengebiet und ist in dem als **Anlage 3** beigefügten Lageplan gekennzeichnet.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben und die Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrages auf eigene Kosten und zu den vereinbarten Terminen herzustellen.

§ 2 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

- a) Übersichtsplan über das Vorhabengebiet (**Anlage 1**)
- b) Vorhaben- und Erschließungsplan (Vertragsplan) (**Anlage 2**)
- c) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (**Anlage 3**)
- d) der Plan mit den bauplanerischen Festsetzungen und sonstigen Festlegungen (**Anlage 4**)
- e) Straßen- und Wegeplan sowie Regelquerschnitte der Straßen mit technischen Ausführungsbestimmungen (**Anlage 5**)
- f) die mit den Ver- und Entsorgungsträgern bereits einvernehmlich festgelegten Regelquerschnitte, Pläne des Wasser- und Abwassersystems (**Anlage 6**)
- g) der Grünordnungsplan oder Freiflächengestaltungsplan (**Anlage 7**)
- h) die Begründung für den Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 8**)
- i) Muster der Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaft (**Anlage 9**)

§ 3 Durchführung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben umfasst die Errichtung von Wohngebäuden sowie der Parkgarage entsprechend dem als Anlage 2 beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan und weiteren Vorgaben dieses Vertrages einschließlich seiner Anlagen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben (Abs. 1) nach den Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hasel - 2. Änderung und 1. Erweiterung - Wohnanlage Aach – Aue“ auf eigene Kosten innerhalb der nachfolgenden Fristen durchzuführen. Die Durchführung umfasst die Planung und Herstellung des Vorhabens.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag spätestens 12 Wochen nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der zuständigen Behörde einzureichen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Bau des Vorhabens nachhaltig zu beginnen.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das gesamte Vorhaben spätestens 42 Monate nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung fertigzustellen. Das Vorhaben ist in diesem Sinne fertiggestellt, wenn die Wohnungen bezugsfertig und alle Erschließungsanlagen endgültig abgenommen sind.
- (6) Die in Abs. (4) und (5) vereinbarte Frist zum Baubeginn und zur Fertigstellung wird die Gemeinde verlängern, wenn der Vorhabenträger aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung verhindert ist. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere die Insolvenz des Bauunternehmers, unvorhersehbare Witterungsverhältnisse sowie Altlasten, Bodenfunde oder Denkmäler, die den Bau behindern. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere auch die Verzögerung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren, obwohl er der jeweils zuständigen Behörde alle erforderlichen Genehmigungsunterlagen rechtzeitig und vertragsgemäß zur Verfügung gestellt hat.
- (7) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben kann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in Abs. (5) vereinbarten oder innerhalb der nach Abs. (6) verlängerten Fristen durchgeführt wird. Der Vorhabenträger kann in diesem Fall keine Ansprüche auf Grund der Aufhebung gegen die Gemeinde geltend machen.
- (8) Bei einer Fristüberschreitung von mehr als 3 Monaten ist die Gemeinde berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Vorhabenträger darf im Falle des Rücktritts eine Baugenehmigung für das Vorhaben nicht mehr beantragen, hat einen bereits gestellten Antrag auf Baugenehmigung zurückzunehmen und darf von einer bereits erteilten Baugenehmigung keinen Gebrauch mehr machen. Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären. Das Rücktrittsrecht erlischt drei Monate, nachdem es das erste Mal hätte ausgeübt werden können, frühestens aber, wenn die Handlung, deren Frist überschritten wurde, vom Vorhabenträger nachgeholt wurde.

§ 4 Erschließungsmaßnahmen und -anlagen

- (1) Die Gemeinde überträgt nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Erschließung der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke nach Maßgabe dieses Vertrages auf den Vorhabenträger. Die Umgrenzung des Erschließungsgebiets entspricht dem Vertragsgebiet.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die von der Gemeinde dem öffentlichen Verkehr zu widmenden Verkehrsflächen einschließlich aller ihrer Bestandteile herzustellen. Die Verkehrsanlagen sind in dem als Anlage 5 beigefügten Plan dargestellt. Ihre Herstellung (Länge, Breite, flächenmäßige Bestandteile, technische Beschaffenheit) richtet sich nach den dort enthaltenen Ausbauplänen und ergänzend nach den ortsüblichen Vorgaben der Gemeinde.

Zur Aufgabe des Vorhabenträgers gehören auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen sowie alle dazu gehörigen grünordnerischen Maßnahmen, die in dem als Anlage 7 beigefügten Grünordnungsplan festgesetzt sind.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Versorgung des Vorhabens mit Wasser erforderlichen Anlagen einschließlich der Haus- und Grundstücksanschlüsse herzustellen, wie sie in dem Erschließungsplan sowie in Anlage 6 dargestellt sind, ergänzend entsprechend den ortsüblichen Vorgaben der Gemeinde.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Entwässerung des Vorhabens erforderlichen Anlagen, insbesondere die Kanäle im Trennsystem einschließlich der Haus- und Grundstücksanschlüsse herzustellen, wie sie in dem Erschließungsplan sowie Anlage 6 dargestellt sind, ergänzend entsprechend den ortsüblichen Vorgaben der Gemeinde.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Plangebiet vorgesehenen Außenanlagen und die im Grünordnungsplan Anlage 7 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Die übrigen notwendigen Versorgungseinrichtungen (Telekommunikation, Gas und Energie) sind durch den Vorhabenträger mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen und ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

- (6) Der Kinderspielplatz ist keine Erschließungsanlage, sondern Teil des übrigen Vorhabens. Der Kinderspielplatz bleibt im privaten Eigentum.

§ 4a

Bauleitung und Auftragsvergabe/Ausschreibung

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Erschließungsarbeiten an Dritte zu vergeben.
- (2) Der Vorhabenträger hat einen leistungsfähigen Ingenieur zu beauftragen, der die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Die Beauftragung bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Eine Ablehnung ist zu begründen.
- (3) Die Pläne für die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen bedürfen, soweit sie nicht bereits Bestandteil dieses Vertrages sind, der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde.
- (4) Der Vorhabenträger hat die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bzw. dem staatlichen Vermessungsamt mit der Auflage in Auftrag zu geben, alle Arbeiten mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 4b

Baubeginn und Durchführung

- (1) Bei der Ausführung der Bauarbeiten hat der Vorhabenträger dafür zu sorgen, dass die anerkannten Regeln der Technik und die DIN-Vorschriften sowie die sonstigen maßgebenden technischen Regeln beachtet werden.
- (2) Der Vorhabenträger hat Baugenehmigungen sowie sonstige notwendige Genehmigungen sowie Zustimmungen, insbesondere der öffentlichen Versorgungsträger, vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.
- (3) Nach Eintritt der Bestandskraft der erforderlichen Genehmigungen bzw. der Erteilung von Zustimmungen zeigt der Vorhabenträger der Gemeinde unverzüglich den beabsichtigten Termin des Baubeginns an. Der Vorhabenträger darf zwei Wochen nach Eingang der Anzeige mit dem Bau beginnen.
- (4) Die Gemeinde und ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Vertragsgebiet anfallenden Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und möglichst im Vorhabengebiet zu belassen.

- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen 3 Monate vor dem Fertigstellungstermin des Vorhabens gemäß § 3 Abs. 5 des Vertrages fertigzustellen. Geschieht dies nicht, kann die Gemeinde dem Vorhabenträger eine angemessene Frist zur Fertigstellung setzen. Die Gemeinde darf bei ergebnislosem Ablauf der Frist die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen lassen. Der Vorhabenträger ist zur Duldung dieser Arbeiten verpflichtet. Die vorstehende Frist zur Fertigstellung der Erschließungsanlage ist von den Vertragsparteien zu verlängern, wenn der Vorhabenträger aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung verhindert ist. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere die Insolvenz mit der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen beauftragter Dritter, unvorhersehbare schlechte Witterungsverhältnisse sowie Altlasten oder die Entdeckung von Denkmälern und Bodenfunden, die den Bau behindern. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere auch die Verzögerung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren, obwohl er der jeweils zuständigen Behörde alle erforderlichen Unterlagen in vertragsgemäßer Weise zur Verfügung gestellt hat.

§ 5 Verkehrssicherung

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt vom Beginn des Tages der Erschließungsarbeiten an im gesamten Erschließungsbereich die Verkehrssicherungspflicht. Diese geht auf die Gemeinde über mit der mängelfreien Abnahme und der Unterzeichnung der Niederschrift über die Schlussabnahme und zwar auch bezüglich des Fußwegs und der Treppe (vgl. Pläne gemäß § 2 des Vertrages). Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Gemeinde für alle Personen-, Sach- und Folgeschäden, welche unmittelbar oder mittelbar durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht eintreten, oder durch die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen verursacht werden.
- (2) Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei, es sei denn, der Schaden ist durch einen Bediensteten der Gemeinde selbst schuldhaft herbeigeführt worden. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (3) Bis zur Abnahme durch die Gemeinde trägt der Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.

§ 6

Abnahmepflicht der Gemeinde

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde die bauabschnittsweise Fertigstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an. Die Erschließungsanlagen sind fertiggestellt, wenn sie als solche gebrauchsfähig sind und den Anforderungen dieses Vertrags entsprechen. Der Abnahmetermin findet innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Anzeige statt und wird von der Gemeinde festgesetzt.
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Kunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Diese Regelung ist für den Vollzug der grünordnerischen Maßnahmen entsprechend anzuwenden.
- (3) Die Erschließungsanlagen sind abzunehmen, wenn sie keine wesentlichen Mängel aufweisen.
- (4) Bei der Teilabnahme legt der Vorhabenträger der Gemeinde die maßgebenden Pläne und Unterlagen für die jeweilige Anlage fünf Werktage vor dem Abnahmetermin vor. Das Ergebnis ist in einer gemeinsam aufzustellenden Niederschrift festzustellen. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, 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.
- (5) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten – vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet – durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Diese Frist wird die Gemeinde verlängern, wenn der Vorhabenträger aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung verhindert ist. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere die Insolvenz des Bauunternehmers, unvorhersehbare Witterungsverhältnisse sowie Altlasten, Bodenfunde oder Denkmäler, die die Mängelbeseitigung behindern. Im Falle des Verzugs ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.
- (6) Die Teilabnahme ist vollzogen, wenn der Vorhabenträger, die Gemeinde sowie der zuständige Ver- bzw. Entsorgungsträger die Niederschrift unterzeichnet haben. Ab dem Datum des Vollzugs beginnt die Gewährleistungsfrist nach § 8.

- (7) Nach Abschluss aller Erschließungsmaßnahmen findet eine Schlussabnahme statt. Soweit dies noch nicht bei einer Teilabnahme geschehen ist, legt der Vorhabenträger der Gemeinde die maßgebenden Pläne und Unterlagen fünf Werktage vor dem Abnahmetermin vor. Das Ergebnis der Schlussabnahme wird in einer Niederschrift festgehalten. Die Schlussabnahme ist vollzogen, wenn der Vorhabenträger, die Gemeinde und der zuständige Ver- bzw. Entsorgungsträger diese Niederschrift unterzeichnet haben.

§ 7

Rechtliche Wirkungen der Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger übereignet der Gemeinde innerhalb von drei Monaten nach Abnahme:
- in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandsplänen,
 - eine Bestätigung darüber, dass die Schlussvermessung durchgeführt ist und eine Bescheinigung eines Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen.
- (2) Die Schlussabnahme (§ 6 Abs. (4)) hat ferner folgende Rechtswirkungen zwischen den Parteien:
- a) Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht an den Erschließungsanlagen gehen auf die Gemeinde über.
 - b) Besitz und Nutzungen an allen Erschließungsanlagen gehen auf die Gemeinde über.
 - c) Die in den öffentlichen Straßen liegenden Wasserversorgungs- und Abwasserkanalisationsanlagen werden Bestandteil des öffentlichen Versorgungsnetzes gemäß der jeweils gültigen Wasserversorgungs- und Abwassersatzung der Gemeinde.
 - d) Alle Erschließungsanlagen mit Ausnahme des Fußwegs und der Treppe (vgl. Pläne gemäß § 2 des Vertrages) gehen in das Eigentum der Gemeinde über, soweit es dazu nicht eines in notarieller Form abzuschließenden besonderen Vertrages bedarf.

§ 8

Gewährleistungspflicht des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger ist zur Gewährleistung verpflichtet. Auf die Gewährleistung findet § 13 VOB/B entsprechende Anwendung. Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre. Sie beginnt für den jeweiligen Bauabschnitt am Tage der Teilabnahme (§ 6 Abs. (3)). Falls eine solche nicht stattgefunden hat, beginnt die Gewährleistungsfrist mit dem Vollzug der Schlussabnahme (§ 6 Abs. (4)). Der Vorhabenträger

tritt sicherheitshalber seine Gewährleistungsansprüche bezüglich der Erschließungsanlagen gemäß § 4 Abs. 1 des Vertrages gegenüber Unternehmer und sonstigen am Bau Beteiligte mit dem Vollzug der Schlussabnahme (§ 6 Abs. 4 des Vertrages) an die Gemeinde ab. Die Gemeinde nimmt die Abtretung an. Sie ist berechtigt, die Abtretung den jeweiligen Schuldner anzuzeigen. Der Vorhabenträger wird die Gemeinde bei der Durchsetzung von Ansprüchen auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

- (2) Nach Abnahme der Erschließungsanlage ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten vorzulegen. Nach deren Eingang ist die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft (§ 10 Abs. 1) freizugeben.
- (3) Die Verpflichtungen nach Abs. 1 und 2 entfallen, wenn
 - a. der Vorhabenträger ein Unternehmen mit sämtlichen nach diesem Vertrag geschuldeten Erschließungsleistungen (Generalunternehmervertrag) beauftragt,
 - b. die Gemeinde der Beauftragung des Unternehmens vor Beauftragung zugestimmt hat,
 - c. der Vorhabenträger der Gemeinde seine Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Generalunternehmer unbedingt abtritt,
 - d. die abgetretenen Gewährleistungsansprüche zumindest den Anforderungen nach Abs. 1 entsprechen, was der Vorhabenträger durch Vorlage des Generalunternehmervertrags nachzuweisen hat,
 - e. die Gemeinde der Abnahme der Leistungen des Generalunternehmers durch den Vorhabenträger zugestimmt hat,
 - f. die Gewährleistungsansprüche durch eine zumindest den Anforderungen des Abs. 2 entsprechende Gewährleistungsbürgschaft einer Bank oder Sparkasse in Höhe von 3 % der Baukosten abgesichert sind, was der Vorhabenträger durch die Vorlage und Übergabe der Bürgschaftsurkunde nachzuweisen hat,und
 - g. der Vorhabenträger nachgewiesen hat, dass er berechtigt ist, seine Gewährleistungsansprüche und seine Ansprüche aus der Bürgschaft abzutreten, und dass er die Abtretung gegenüber dem Generalunternehmer und dem Bürgen offengelegt hat.

Liegen sämtliche Voraussetzungen nach S. 1 vor, gibt die Gemeinde die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft frei. Die Gemeinde nimmt die Abtretung nach S. 1 Buchst. c bereits mit Unterzeichnung dieses Vertrages an. Der Vorhabenträger wird die Gemeinde bei der Durchsetzung von Ansprüchen auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 9

Übereignung der Erschließungsflächen und Übertragung von Verfügungsrechten

Der Vorhabenträger wird die Erschließungsflächen mit Ausnahme des Fußwegs und der Treppe (vgl. Pläne gemäß § 2 des Vertrages) auf Grund eines besonders abzuschließenden notariellen Vertrages unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Gemeinde übereignen, sobald die Schlussabnahme erfolgt ist (§ 6 Abs. (4)) und die Flächen vermessen sind. Bezüglich des Fußwegs und der Treppe (vgl. Pläne gemäß § 2 des Vertrages) räumt der Vorhabenträger der Gemeinde auf Grund des vorstehend benannten besonders abzuschließenden notariellen Vertrages ein dingliches Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit ein. Soweit der Vorhabenträger nicht Eigentümer der Erschließungsflächen ist, wird er die Verfügungsrechte daran auf die Gemeinde übertragen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine rechtswirksame Verpflichtung zur Übereignung oder zum Erwerb der Erschließungsflächen oder zur Übertragung von Verfügungsrechten daran nur durch einen notariellen Vertrag in der Form des § 311b BGB begründet werden kann und deshalb durch diesen Vertrag nicht begründet werden soll.

§ 10

Sicherheitsleistungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Baubeginn zur Sicherstellung der Erfüllung der Erschließungspflicht, Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Bank oder Sparkasse gemäß dem als Anlage 9 beigefügten Muster KEV 310 Sich 1 zu leisten (Vertragserfüllungsbürgschaft). Die Bürgschaftshöhe beträgt 5 % der Baukosten. Mit den Bauarbeiten darf nicht begonnen werden, bevor die Bürgschaft übergeben ist. Die Bürgschaft wird durch die Gemeinde in entsprechend dem Baufortschritt entsprechenden Teilbeträgen freigegeben.

Die Gemeinde reicht die Bürgschaft an den Vorhabenträger durch die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde im Original zurück, sobald die Schlussabnahme erfolgt ist und entweder die Gewährleistungsbürgschaft nach § 8 Abs. 2 vorliegt oder die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 3 S. 1 eingetreten sind.

§ 11 Widmung

Die Gemeinde wird die Anlagen, die für eine Benutzung durch die Allgemeinheit vorgesehen sind, nach der Schlussabnahme unverzüglich widmen. Der Vorhabenträger stimmt der Widmung schon jetzt unwiderruflich zu.

§ 11a Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht

- (1) Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag trägt der Vorhabenträger.
- (2) Die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Erschließungsgebiet (§ 4 Abs. 3 und 4) durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten lässt die Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung der Gemeinde unberührt.
- (3) Um eine unangemessene Kostenbelastung des Vorhabenträgers zu vermeiden, rechnet die Gemeinde die nachgewiesenen Aufwendungen des Vorhabenträgers für die Herstellung der Erschließungsanlagen auf den Wasserversorgungsbeitrag bzw. den Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal gemäß den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen örtlichen Satzungen an. Wird der Wasserversorgungsbeitrag und der Teilbeitrag für den öffentlichen Kanal nach § 26 KAG Baden-Württemberg i.V.m. den örtlichen Satzungen abgelöst, erfolgt die Anrechnung auf den vereinbarten Netto-Ablösebetrag. Übersteigen die Aufwendungen des Vorhabenträgers für die Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 4 Abs. 3 und 4 die Höhe der satzungsgemäßen Beiträge, so hat der Vorhabenträger keinen Anspruch auf Erstattung der über die Höhe der Beiträge hinausgehenden Aufwendungen.

§ 12 Veräußerung der Grundstücke/Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- (2) Die vollständige oder teilweise Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet bedarf der Zustimmung der Gemeinde, auf die ein

Anspruch nur besteht, wenn der Rechtsnachfolger mindestens die gleiche Gewähr für die vollständige Erfüllung aller Vertragspflichten wie der Vorhabenträger bietet.

§ 13 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.

§ 14 Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**) nicht bis zum 02.11.2018 rechtsverbindlich geworden ist. Die Gemeinde ist in diesem Fall zum Ersatz der für den Vorhaben- und Erschließungsplan getätigten erforderlichen Planungskosten verpflichtet, wenn das Nichtzustandekommen der Satzung auf ein vorsätzliches Verschulden der Gemeinde zurückzuführen ist. Ein vorsätzliches Verschulden ist ausgeschlossen, wenn die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit entscheidet. Die vorstehende Frist zur Rechtsverbindlichkeit des Vorhabens- und Erschließungsplans ist von den Vertragsparteien zu verlängern, wenn die Gemeinde aus von ihr nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung verhindert ist.

§ 15 Schlussbestimmungen

- (1) Die in dem Vertrag genannten Anlagen sind diesem Vertrag in Papierform beizufügen.
- (2) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans; § 12 Abs. 2 BauGB bleibt unberührt.
- (3) Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Bestimmung. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (4) Falls Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind oder werden, berührt das die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen werden die Parteien das vereinbaren, was dem von den Parteien gewollten Zweck in gesetzlich

zulässiger Weise am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, falls dieser Vertrag Lücken aufweisen sollte.

(5) Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Rielasingen-Worblingen.

....., den, den

.....
Gemeinde
Der Bürgermeister

.....
Vorhabenträger