

<u>Beratungsvorlage:</u>	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen BA-Sitzung	TOP 1.2	am 23.01.2024
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 1.4	am 30.01.2024

TOP:

Beratung und Beschlussfassung über die Verlängerung der Projektbegleitung der badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG aus Freiburg für das Baugebiet „Nadelhof“ in Oberbirken (Verlängerung des städtebaulichen Vertrags vom 07.06./16.06.2020)

Sachverhalt:

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates im Mai 2020 wurde die Beauftragung der Projektbegleitung an die badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG aus Freiburg beschlossen.

Bereits im Jahr 2019 hatte die Gemeinde für die Projektentwicklung zum Baugebiet eine Ausschreibung durchgeführt. Hierbei war das günstigste und wirtschaftlichste Angebot von der badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG aus Freiburg. Der Gemeinderat hatte die badenovaKONZEPT auf Stundenbasis beauftragt, fachbegleitend zur Thematik tätig zu werden (Prüfung bisheriger Gutachten, Mitarbeit Bürgerworkshop / Akteursbeteiligung).

Gemäß § 13 Nr. 1 des städtebaulichen Vertrags war die Laufzeit der Projektbegleitung bis zum 31.12.2023 befristet. Die Laufzeit des Vertrags kann gemäß § 13 Nr. 2 um bis zu 3 Jahre, d.h. bis zum 31.12.2026 verlängert werden.

Die Laufzeitverlängerung sowie die Neuregelung der Laufzeit im Rahmen einer Weiterbeauftragung benötigen die erneute Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde. Ein erneuter Beschluss des Gemeinderates ist für die Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, die Laufzeitverlängerung des städtebaulichen Vertrags gemäß § 13 Nr. 2 dieses Vertrages.

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

1. Gemeinde Stegen, vertreten durch Frau Bürgermeisterin Fränzi Kleeb, geb. am 07.08.1965, dienstansässig: Dorfplatz 1 in 79252 Stegen

- nachfolgend Kommune genannt -

2. Herr Markus Riesterer, geb. am 06. Februar 1968, geschäftsansässig: Zähringer Str. 338a, 79108 Freiburg,

handelnd nicht für sich selbst, sondern in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die **badenova KONZEPT Verwaltungs-GmbH** mit Sitz in Freiburg (AG Freiburg HRB 702340)

Vorgenannte GmbH wiederum handelt als alleinige Komplementärin für die **badenova KONZEPT GmbH & Co. KG**, mit Sitz in Freiburg (AG Freiburg HRA 701078) Postadresse: Zähringer Str. 338a, 79108 Freiburg

- nachfolgend badenovaKONZEPT genannt -

Vorbemerkung

Nach den Entwicklungszielen der Gemeinde Stegen soll das neue Wohngebiet „Nadelhof“ im Ortsteil Oberbirken mit einer gesamten Bruttofläche von ca. 2,6 ha überplant und erschlossen werden. In der Gesamtfläche inbegriffen ist eine Teilfläche mit ca. 0,8 ha des bestehenden „Nadelhofes“, welcher bisher im Außenbereich liegt.

Die Kommune kann die zu überplanenden Flächen derzeit nicht selbst erschließen. Sie möchte deshalb für die Baulandentwicklung und -erschließung die badenovaKONZEPT als privaten Träger der Maßnahme einschalten.

Die zu überplanenden Flächen sind im Eigentum eines Eigentümers, welcher auf die Kommune bezüglich des Verkaufs der Flächen zugegangen ist. Bereits im November 2017 wurde zwischen der Gemeinde Stegen und dem Eigentümer ein notarieller Optionsvertrag zur Sicherung der Gebietsfläche abgeschlossen.

Der Optionsvertrag sieht eine Ausübung des Optionsrechts durch die Gemeinde Stegen vor.

Im Rahmen des vorliegenden städtebaulichen Vertrages wird die badenovaKONZEPT die nachfolgend genannten Maßnahmen im Rahmen der entwicklungspolitischen Zielsetzungen der Kommune im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführen, einschließlich der Erschließung gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB als Erschließungsträger. Die Einzelheiten der Durchführung der Erschließung des Baugebietes „Nadelhof“ werden in einem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB geregelt.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien folgenden

Städtebaulichen Vertrag

§ 1

Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst die im beigefügten Lageplan rot gekennzeichneten Flächen (**Anlage 1**) mit einer Größe von voraussichtlich ca. 2,6 ha. Diese Anlage bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrags.

§ 2

Gegenstand des Vertrages

Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, die nachfolgend genannten Maßnahmen in dem Vertragsgebiet in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen, soweit nachstehend nicht etwas anderes vereinbart ist.

§ 3

Grundlagenermittlung/ Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Grundlagenermittlung und Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden bereits durch ein weiteres Büro erstellt. Die Erstellung der Unterlagen ist nicht Leistungsumfang der badenovaKONZEPT.

§ 4

Bürgerbeteiligung, Abstimmungen mit dem bisherigen Eigentümer bzw. der an das Vertragsgebiet angrenzenden Eigentümer

1. Die badenovaKONZEPT wird eine Bürgerbeteiligung (Durchführung eines Workshops zur Beteiligung der Bürger am Verfahren, Abstimmung der Rückmeldungen aus dem Workshop mit den Planern im Rahmen der Bauleitplanung) mitbegleiten.
2. Die badenovaKONZEPT wird mit dem bisherigen Eigentümer der Flächen innerhalb des Vertragsgebietes notwendige Abstimmungen vornehmen.
3. Die badenovaKONZEPT wird, gemeinsam mit der Verwaltung, Abstimmungstermine mit Angrenzern des Plangebiets durchführen.

§ 5

Bauleitplanung

1. Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, alle für die Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Planunterlagen, Gutachten und Berechnungen usw. im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu erstellen bzw. erstellen zu lassen (soweit eine Erstellung noch nicht beauftragt wurde).

2. Dies gilt auch für eventuell notwendige, parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Verfahren (z. B. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans).
3. Die badenovaKONZEPT wird für die vorgenannten Leistungen private Planungs- und Ingenieurbüros in Abstimmung mit der Kommune beauftragen.
4. Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, der Kommune die bereits angefallenen Planungskosten und andere im Zusammenhang mit dem Wohngebiet „Nadelhof“ bereits angefallenen oder noch anfallende sonstige Fremdkosten zu erstatten.
5. Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich zur Projektsteuerung der Bauleitplanung unter Wahrung der Letztverantwortlichkeit der Kommune und zur Erstellung einer städtebaulichen Kalkulation auf der Basis der ersten Kostenschätzung.

§ 6

Durchführung der Erschließung

Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf der Grundlage der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans „Nadelhof“ und auf der Grundlage des mit der Kommune noch gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrags im eigenen Namen und auf eigene Rechnung herzustellen.

§ 7

Ausgleichsmaßnahmen

1. Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, die nach § 1 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans „Nadelhof“ zu erwartenden Eingriffe einschließlich der erforderlichen zweijährigen Entwicklungs- und Fertigstellungspflege auf eigene Kosten herzustellen. Dies gilt auch für Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB festgesetzt werden sowie für vorzeitige Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen), die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich sind.
2. Soweit die Ausgleichsmaßnahmen bzw. die vorzeitigen Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb des Vertragsgebietes durchgeführt werden können, ist die badenovaKONZEPT berechtigt, die Pflicht zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch Zahlung eines noch gesondert zu vereinbarenden Ablösebetrages ganz oder teilweise auf die Kommune zu übertragen.

§ 8

Optional: Vermarktung der erschlossenen Baugrundstücke

Die Vermarktung der erschlossenen Bauplätze ist nicht Leistungsumfang der Beauftragung bzw. dieses Städtebaulichen Vertrages.

§ 9

Finanzierung der Maßnahme, Zahlungsverkehr

1. Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, das für die Baulandentwicklung und -erschließung nach diesem Vertrag erforderliche Finanzierungsmanagement durchzuführen. Hierzu gehört die Finanzierung sämtlicher nach diesem städtebaulichen Vertrag und nach dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag notwendigen Maßnahmen außerhalb des Haushalts, regelmäßiges Kostencontrolling, Fortschreibung der städtebaulichen Kalkulation, steuerrechtliche Projektprüfung und Überwachung. Der Kommune ist bekannt, dass sich bei dem sogenannten Erschließungsmodell, bei dem badenovaKONZEPT nicht Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke wird, die erforderliche Summe der Finanzierung und somit die Kosten der Finanzierung erhöhen, da hierbei Vorgänge stattfinden, die der Umsatzsteuer unterliegen (vgl. § 15 Abs. 3).
2. Die nach diesem Vertrag erforderliche Finanzierung wird badenovaKONZEPT über die Sparkasse abwickeln.
3. Sämtliche in Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages ein- und ausgehende Zahlungen sind über das von der badenovaKONZEPT auf ihren Namen ausschließlich für das Vertragsgebiet einzurichtende Girokonto abzuwickeln.

§ 10

Übernahme von HOAI Leistungen durch badenovaKONZEPT

Die badenovaKONZEPT ist berechtigt, die Bauoberleitung für die nach dem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag herzustellenden Erschließungsmaßnahmen für die LpH 7 und 8 der HOAI gem. § 8 Abs. 1 des Erschließungsvertrages ganz oder teilweise selbst zu erbringen. Die badenovaKONZEPT ist berechtigt, diese Leistungen in der Schlussabrechnung nach § 12 als erstattungsfähige Kosten auf der Grundlage der noch mit dem Ingenieurbüro zu verhandelnden Honorarzone für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen in Rechnung zu stellen.

§ 11

Kosten von Leistungen der badenovaKONZEPT

1. Die badenovaKONZEPT ist berechtigt, die in Abs. 2 genannten Kosten in die Schlussrechnung nach § 12 einzustellen.
2. Die badenovaKONZEPT ist berechtigt, für Ihre Leistungen folgende Kosten gemäß fortgeschriebenem Honorarangebot Nr. 2007 vom 08. Mai 2020 (Anlage 2) in Ansatz zu bringen, wobei Grundlage der Honorarabrechnung eine Bruttofläche von ca. 1,8 ha (ohne Teilfläche „Nadelhof“) ist:
 - a) Für die Mitbegleitung einer Bürgerbeteiligung sowie Abstimmungen mit dem bisherigen Eigentümer der Flächen innerhalb der Gebietsabgrenzung sowie mit Angrenzern an das Plangebiet (Leistungsabschnitt I), erhält die badenovaKONZEPT pauschal 2.100,00 €. In der Pauschale sind bis zu drei Versammlungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung enthalten.

- b) Für die Projektsteuerung der Bauleitplanung sowie die Erstellung und Fortschreibung einer städtebaulichen Kalkulation auf der Basis der Kostenschätzung (Leistungsabschnitt II) erhält die badenovaKONZEPT pauschal 7.500,00 €.
- c) Für die Projektsteuerung der Ausschreibung und der Durchführung der Erschließung sowie der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen (Leistungsabschnitt III) erhält die badenovaKONZEPT pauschal 10.500,00 €.
- d) Für das Finanzierungsmanagement – Finanzierung außerhalb des Haushalts, regelmäßiges Kostencontrolling, Fortschreibung der städtebaulichen Kalkulation, steuerrechtliche Projektprüfung (Leistungsabschnitt IV) erhält die badenovaKONZEPT pauschal 3.000,00 € pro angefangenes Kalenderjahr ab Abschluss des Städtebaulichen Vertrages bis einschließlich des Kalenderjahres, in welchem die Erschließungsarbeiten im Vertragsgebiet abgeschlossen sind. Ab dem auf den Abschluss der Erschließungsarbeiten folgenden Kalenderjahres bis zum Ablauf des Städtebaulichen Vertrages bzw. bis zur Abrechnung des Projektes erhält die badenovaKONZEPT pauschal 500,00 EUR pro angefangenem Kalenderjahr.
- e) Die badenovaKONZEPT erhält ein variables Honorar netto bei Durchführung eines beschränkten Ausschreibungsverfahrens. Grundlage dafür ist die Differenz des ersten Angebots des besten Bieters und der pauschalierten Auftragssumme nach der Nachverhandlung. Als Honorar werden 25 % der Differenz der Unterschreitung vereinbart.
- f) Sofern die badenovaKONZEPT eine aktive Vermarktung der Bauplätze durchführen soll, werden die Vertragsparteien hierzu eine gesonderte Vereinbarung abzuschließen.
- g) Stundenlöhne:

Für Leistungen, die über den vorstehend genannten Leistungsumfang hinausgehen, wird eine Vergütung nach Zeit vereinbart, soweit keine gesonderte Vereinbarung abgeschlossen wird. Der Zeitaufwand wird mit monatlichen Stundennachweisen belegt.

Es gelten folgende Stundensätze:

Projektleiter/innen	79,00 €
Sachbearbeiter/innen	59,00 €

3. Nebenkosten:

Für Fahrtkosten und Nebenkosten werden 5 % des Gesamthonorars (Leistungsabschnitt I bis V zzgl. variables Honorar und Stundensätze) angerechnet.

- 4. Sämtliche vorgenannten Kostenansätze sind netto und in der Endabrechnung zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer einzustellen. In diesen Beträgen sind keine Fremdkosten (z.B. Ingenieurleistungen, Planungskosten, Gutachten) enthalten.

§ 12

Abrechnung

- 1. Über sämtliche Kosten, die der badenovaKONZEPT nach diesem Städtebaulichen Vertrag entstehen, einschließlich sämtlicher Fremdkosten im Zusammenhang mit der Baulandent-

wicklung und – erschließung des geplanten Wohngebietes „Nadelhof“ sowie über die Kosten für Leistungen der badenovaKONZEPT nach diesem Vertrag ist der Kommune spätestens 6 Monate nach Ablauf der Vertragslaufzeit gemäß § 13 in zweifacher Ausfertigung Rechnung zu legen (Schlussrechnung).

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören sämtliche Kosten, die nach dem vorliegenden Städtebaulichen Vertrag von der badenovaKONZEPT zu tragen oder zu erstatten sind, insbesondere der Kommune erstattete Kosten für die Bauleitplanung und Kosten für von der Kommune in Auftrag gegebene Gutachten, Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Planunterlagen, Gutachten und Berechnungen; dies gilt auch für Kosten für notwendige, parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Verfahren, Kosten für Ausgleichmaßnahmen, Kosten für die Durchführung der Erschließung i.S.v. § 6 einschließlich Honorare für Ingenieure und Vermessungsingenieure, Gebühren, Planungskosten, Steuern und Versicherungen, Rechtsanwaltskosten für die Ausarbeitung der Verträge und die projektbegleitende Rechtsberatung, Finanzierungskosten einschließlich der Kosten für die Abwicklung des Zahlungsverkehrs, sonstige Fremdkosten und Steuern, die badenovaKONZEPT im Zusammenhang mit dem Projekt entstanden sind und sämtliche Kosten für Leistungen der badenovaKONZEPT gemäß § 11. Diese Rechnungsausfertigungen verbleiben bei der Kommune.

In der Schlussrechnung sind sämtliche erstattungsfähigen Kosten aufgeschlüsselt darzustellen.

2. Der entsprechende Betrag (Saldo) ist spätestens 2 Monate nach Vorlage der Schlussrechnung durch die Kommune auszugleichen.
3. Reicht die badenovaKONZEPT eine Schlussrechnung nicht fristgemäß ein, so ist die Kommune berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt die badenovaKONZEPT die Rechnung bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, lässt die Kommune die Rechnung auf Kosten der badenovaKONZEPT aufstellen.
4. Nicht erstattet werden diejenigen Kosten, die infolge von Leistungsstörungen entstanden sind, die ausschließlich von der badenovaKONZEPT zu vertreten sind.

§ 13

Vertragslaufzeit

1. Die Laufzeit dieses Vertrags endet mit Abrechnung des Projekts, spätestens am 31.12.2023.
2. Auf Wunsch der Kommune kann die Laufzeit dieses Vertrags um bis zu 3 Jahre, d.h. maximal bis zum 31.12.2026 verlängert werden. Dieser Wunsch ist der badenovaKONZEPT bis spätestens zum 30.09.2023 schriftlich mitzuteilen. Die Verlängerung wird mit Zugang der Mitteilung bei der badenovaKONZEPT wirksam.

§ 14

Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde

Die Verpflichtung der Kommune zur Saldenübernahme am Ende der Vertragslaufzeit ist ein kreditähnliches Rechtsgeschäft. Dieser genehmigungspflichtige Teil bedarf der Genehmigung durch die zuständige Rechtsaufsichtsbehörde. Er wird erst wirksam, wenn das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als für die Kommune zuständige Rechtsaufsichtsbehörde die entsprechende Genehmigung erteilt hat. Die Genehmigung wird von der Kommune eingeholt. Eine Kopie der Genehmigung wird der badenovaKONZEPT unverzüglich zur Verfügung gestellt.

§ 15

Steuerklausel

1. Sollte dieser Vertrag, aus welchen Gründen auch immer, steuerlich beanstandet werden, verpflichten sich die Parteien, an der Schaffung von Bestimmungen mitzuwirken, durch die ein den beanstandeten Bestimmungen wirtschaftlich möglichst nahekommenendes Ergebnis steuerlich unbeanstandet erzielt wird. Die badenovaKONZEPT übernimmt gegenüber der Kommune keinerlei Gewähr, dass die von der Kommune oder privaten Dritten mit dem Vertragsabschluss verknüpften steuerlichen Erwägungen eintreten.
2. Der Kommune ist bekannt, dass die badenovaKONZEPT nach der Bescheinigung des Finanzamts Freiburg-Stadt vom 19.09.2017 Bauleistungen im Sinne des § 13 b Abs. 2 Nr. 4 UStG nachhaltig erbringt. Für die empfangenen Bauleistungen im Sinne des § 13 b Abs. 2 Nr. 4 UStG wird deshalb die Steuer vom Leistungsempfänger geschuldet (§ 13 b Abs. 5 UStG). Die o.g. Bescheinigung des Finanzamts Freiburg-Stadt ist bis zum 31.12.2020 befristet.
3. Der Kommune ist bekannt, dass bei dem sogenannten Erschließungsmodell, bei dem badenovaKONZEPT nicht Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke wird, die durchzuführenden Entwicklungs- und Erschließungsmaßnahmen als sogenannte Werkleistungen bzw. Werkleistungen einzustufen sind, die nach § 3 Abs. 4 iVm § 13b Abs. 2 Nr. 5 UStG umsatzsteuerpflichtig sind. Nach § 3 Abs. 4 iVm § 13b Abs. 2 Nr. 5 UStG ist auf Abschlagszahlungen ggfs. Umsatzsteuer zu leisten. Für den Fall, dass die Kommune selbst Eigentümer von im Plangebiet gelegenen Grundstücken ist und diese Grundstücke später an Dritte verkauft, ist auf den Kaufpreis ebenfalls Umsatzsteuer zu entrichten, wenn er unmittelbar auf das Projektkonto der badenovaKONZEPT überwiesen wird. Der Kommune ist ferner bekannt, dass badenovaKONZEPT zwar vorsteuerabzugsberechtigt ist, die Umsatzsteuer aber vorzufinanzieren ist.

§ 16

Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben und das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als für die Kommune zuständige Rechtsaufsichtsbehörde die Genehmigung nach § 14 erteilt hat.

§ 17

Rücktrittsrecht, Folgen

1. Die Vertragsbeteiligten sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht bis zum 31.12.2021 in Kraft getreten ist.
2. Die Ausübung des Rücktrittsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vertragspartner. Das jeweilige Rücktrittsrecht muss spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Entstehen ausgeübt werden.
3. Im Falle des Rücktritts hat badenovaKONZEPT eine Schlussrechnung gemäß § 12 dieses Vertrags innerhalb von 6 Monaten ab Zugang der schriftlichen Erklärung über den Rücktritt zu erstellen.
4. Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts hat die Kommune der badenovaKONZEPT- Zug um Zug gegen Übereignung der im Vertragsgebiet erworbenen Grundstücke - sämtliche ihr bis dahin entstandenen Kosten, die Erwerbskosten für die im Vertragsgebiet bereits erworbenen Grundstücke sowie die der badenovaKONZEPT entstandenen und notwendig noch entstehenden Finanzierungskosten zu ersetzen. Außerdem verpflichtet sich die Kommune, die badenovaKONZEPT im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts von sämtlichen Verpflichtungen aus Verträgen mit Dritten freizustellen, deren Abschluss die badenovaKONZEPT zur Durchführung dieses Vertrages und des noch abzuschließenden Erschließungsvertrags für geeignet halten durfte und die im Einvernehmen mit der Kommune abgeschlossen wurden.
5. Ferner hat die Kommune badenovaKONZEPT im Falle des Rücktritts für ihre Leistungen eine pauschale Vergütung nach dem bisher angefallenen Aufwand zuzüglich Mehrwertsteuer zu bezahlen. Hierfür sind die Kosten für die bereits erbrachten Leistungsabschnitte vollständig einzustellen sowie ein angemessener Anteil des Honorars des Leistungsabschnitts, in dem der Rücktrittsgrund entsteht. Wenn sich die Beteiligten über die Höhe dieses Anteils für den letztgenannten Leistungsabschnitt nicht einigen können, ist ein Anteil von 50 % des nach § 11 Abs. 2 vorgesehenen Honorars anzusetzen.
6. Die Zahlung des von der Kommune der badenovaKONZEPT zu erstattenden Betrags hat innerhalb drei Monaten nach Vorlage der Schlussrechnung durch die badenovaKONZEPT zu erfolgen.

§ 18

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, in einem solchen Fall die Bestimmungen durch solche wirksamen Bestimmungen zu ersetzen, die dem sachlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmungen entsprechen. Gleiches gilt im Falle einer Regelungslücke.

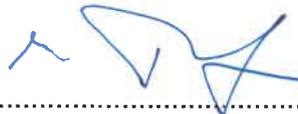
Wird eine für den Abschluss dieser Vereinbarung erforderliche Genehmigung bzw. Zustimmung nicht erteilt, so sind die Vertragsschließenden verpflichtet, nach Treu und Glauben Vereinbarungen zu treffen, die dem gewünschten wirtschaftlichen Ergebnis der ursprünglichen Vereinbarung möglichst nahekommen und genehmigungsfähig oder nicht genehmigungsbedürftig sind.

Stegen, den 16.6.2020



.....
Bürgermeisterin
Fränzi Kleeb
für die Gemeinde Stegen

Freiburg, den 07.06.20



.....
Geschäftsführer
Markus Riesterer
für die badenovaKONZEPT

Anlagen dieses Vertrages sind:

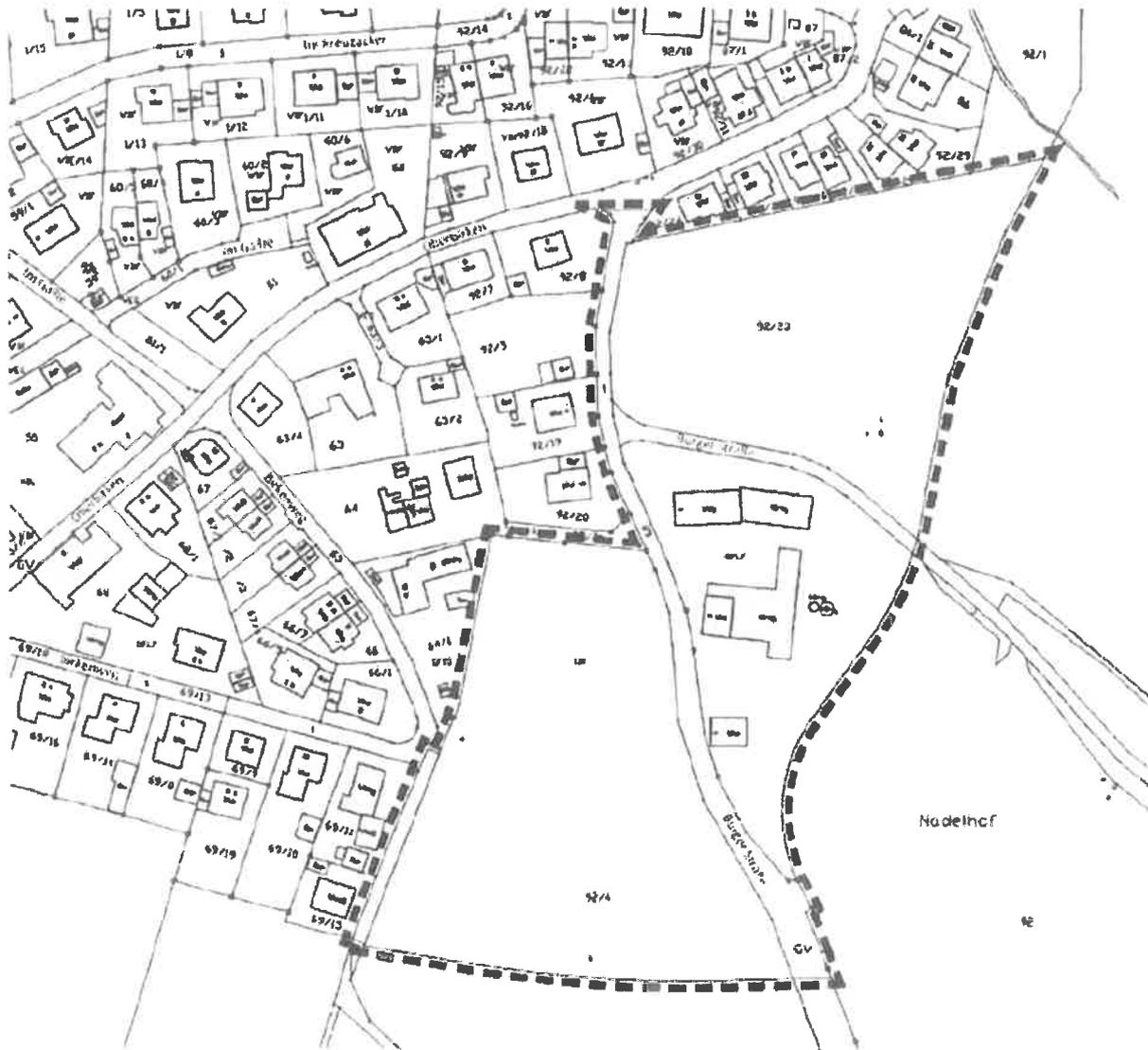
Anlage 1: Lageplan des Vertragsgebiets

Anlage 2: fortgeschriebenes Honorarangebot Nr. 2007 der badenovaKONZEPT vom
08. Mai 2020

Von diesem Vertrag erhalten

- a) eine Ausfertigung die Kommune,
- b) eine Ausfertigung die badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG,
Zähringer Str. 338a, 79108 Freiburg

Anlage 1: Lageplan Baugebiet „Nadelhof“



**Fortgeschriebenes Honorarangebot
Nr. 2007 vom
08. Mai 2020 für die Übernahme des
Projektmanagements**

im Rahmen der geplanten Entwicklung und
Erschließung der Wohngebietsfläche
„Nadelhof“ in der

Gemeinde Stegen

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Ausgangslage, Stand Februar 2020</u>	3
<u>Weiterer Verfahrensablauf</u>	3
<u>Lösungsvorschlag</u>	4
<u>Honorar für das Projektmanagement</u>	5
<i><u>Leistungsabschnitt I – Bürgerbeteiligung, Abstimmungen mit dem bisherigen Eigentümer bzw. angrenzenden Eigentümern</u></i>	<i>5</i>
<i><u>Leistungsabschnitt II – Projektsteuerung Bauleitplanung</u></i>	<i>5</i>
<i><u>Leistungsabschnitt III – Projektsteuerung Ausschreibung/Durchführung der Erschließung/ Ausgleichsmaßnahmen</u></i>	<i>6</i>
<i><u>Leistungsabschnitt IV – Finanzierungsmanagement und wirtschaftliche Betreuung</u></i>	<i>6</i>
<i><u>Leistungsabschnitt V – Optional: Vermarktung der Bauplatzflächen</u></i>	<i>7</i>

Ausgangslage

Die Gemeinde Stegen (nachfolgend Kommune genannt) möchte das Baugebiet „Nadelhof“ im Ortsteil Oberbirken mit einer Bruttofläche von ca. 2,6 ha entwickeln. Ein Bebauungsplan wurde noch nicht erstellt, der Aufstellungsbeschluss nach den Bestimmungen des § 13 b BauGB wurde im November 2019 vom Gemeinderat gefasst.

Insgesamt handelt es sich um zwei Grundstücke, welche sich in Privateigentum eines Eigentümers befinden und eine Teilfläche von ca. 1,8 ha entwickelt werden können. Eine weitere Teilfläche mit ca. 0,8 ha des bestehenden „Nadelhofes“ wird ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Mitwirkung des Grundstückseigentümers wurde durch die Kommune geklärt, ein Optionsvertrag zwischen der Kommune und dem Grundstückseigentümer wurde bereits abgeschlossen.

Gespräche mit Bürgergruppierungen, eine Bürgerinformationsveranstaltung sowie eine Bürgerworkshop wurden durchgeführt.

Folgende Untersuchungen wurden durchgeführt bzw. beauftragt:

- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Verkehrsuntersuchung
- Untersuchung Wasserdruck
- Bodenuntersuchung
- Artenschutz

Erste Entwurfsplanungen wurden durch das Büro fsp.stadtplanung erstellt, welche derzeit fortgeschrieben werden.

Weiterer Verfahrensablauf

Gemäß den Bestimmungen des § 13 b BauGB muss die Rechtskraft des Bebauungsplanes bis spätestens zum 31. Dezember 2021 erlangt werden.

Um Verfahrensverzögerungen zu vermeiden, müssen im nächsten Schritt Angebote für Gutachten, welche für das Bebauungsplanverfahren notwendig sind, eingeholt und nach Auswertung beauftragt werden.

Insbesondere die Beauftragung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens muss dringend erfolgen, da bereits die erste Untersuchung im Frühjahr 2020 erfolgen muss.

Folgende Untersuchungen/Arbeiten sind für das weitere Verfahren ebenfalls notwendig und sollten zeitnah koordiniert und beauftragt werden:

- Kampfmittel
- Archäologie
- Starkregen
- evtl. weitere Bodenuntersuchungen
- Vermessungsarbeiten im Bestand
- Erschließungsplanung

Die Kommune möchte die Koordination und Begleitung der einzelnen Verfahrensschritte an einen Dritten übertragen, der auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages alle erforderlichen Planungsleistungen durch Dritte beauftragt und erstellen lässt, die Erschließung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführt sowie die Gesamtmaßnahme außerhalb des kommunalen Haushalts finanziert.

Möglicher Zeitplan:

- Juni/ Juli 2020: Klausurtagung Gemeinderat zur Erörterung der Städtebaulichen Entwurfsplanung und anschließende Vorstellung der Städtebaulichen Entwurfsplanung im Gemeinderat
- Juni – Oktober 2020: Beauftragung Fachbüros (Ingenieurplanung), auf Wunsch Erstellung Energiekonzept
- Juli/ August 2020: Überarbeitung der Städtebaulichen Entwurfsplanung und parallel Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes
- Sept./ Oktober 2020: Vorstellung überarbeitete Städtebauliche Entwurfsplanung, Bebauungsplan-Vorentwurf und Energiekonzept im Gemeinderat, Diskussion
- November 2020: Vorstellung und Diskussion Bebauungsplan im Gemeinderat
- Dezember 2020: Beschluss über die Durchführung der freiwilligen, frühzeitigen Beteiligung
- Januar 2021: Durchführung der freiwilligen, frühzeitigen Beteiligung
- Februar/ März 2021: Auswertung der Rückmeldungen aus der freiwilligen, frühzeitigen Beteiligung und Vorbereitung der Offenlage
- April/ Mai 2021: Offenlagebeschluss
- Mai/ Juni 2021: Offenlage
- Juli 2021: Satzungsbeschluss
- III./ IV. Quartal 2021: Beginn der Erschließungsarbeiten

Lösungsvorschlag

Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes befindet sich das Verfahren in der Projektentwicklung. Um einen zeitoptimierten Verfahrensablauf zu gewährleisten, ist eine enge Koordination und Begleitung der einzelnen Verfahrensschritte mit den einzelnen Fachdisziplinen notwendig. Für diesen Verfahrensabschnitt bietet die badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG die Übernahme des Projektmanagements in enger Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Stegen und dem Gemeinderat an.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist eine Begleitung der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten, die Überwachung der Erschließungsarbeiten sowie deren Abnahme erforderlich. Zur Erreichung der Planungsziele ist eine Koordination aller Versorgungsträger im Rahmen des Bauablaufs zwingend erforderlich.

Die Ausführung der Erschließung wird mit der Kommune abgestimmt. In der praktischen Durchführung erstellt die badenovaKONZEPT alle Erschließungsanlagen.

Aufgrund des bereits notariell abgeschlossenen Optionsvertrages zwischen der Gemeinde Stegen und dem bisherigen Eigentümer würde badenovaKONZEPT die Entwicklung und

Erschließung des Gebiets, gemeinsam mit der Gemeinde Stegen, nach dem Erschließungsmodell (badenovaKONZEPT erwirbt kein Eigentum) durchführen.

Die Übernahme der Begleitung des Verfahrens wird in einem **Städtebauliche Vertrag** geregelt. In diesem Vertrag werden alle Leistungen inklusive dem Honorar geregelt, welche im Rahmen des Projektmanagements von der Gemeinde an badenovaKONZEPT übertragen werden. In diesem Vertrag wird auch die Risikofreistellung der badenovaKONZEPT durch die Kommune vereinbart. Dadurch kann das Projekt zu kommunalkreditähnlichen Bedingungen finanziert werden.

Auch die Vermarktung der Bauplatzflächen (Abwicklung des Bewerbungs- und Vergabeverfahrens) kann die badenovaKONZEPT für die Gemeinde Stegen nach den entwicklungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde optional übernehmen.

Die technische Umsetzung der Erschließung wird in einem **Erschließungsvertrag** geregelt.

Honorar für das Projektmanagement

Die badenovaKONZEPT wird ihren **Aufwand** für die Durchführung nach diesem Angebot festlegen.

Grundlage für die Honorarberechnung der badenovaKONZEPT stellt eine Teil-Bruttofläche von ca. 1,8 ha (ohne Fläche „Nadelhof“) dar.

Die **Finanzierungskosten** werden ebenfalls Bestandteil der Gesamtkosten, wobei hier nur die tatsächlich valuierten Aufwendungen zu verzinsen sind.

Die badenovaKONZEPT kann im Rahmen des Projektmanagements in eigenem Namen und auf eigene Rechnung für das Plangebiet folgende Leistungen übernehmen:

Leistungsabschnitt I – Bürgerbeteiligung, Abstimmungen mit dem bisherigen Eigentümer bzw. angrenzenden Eigentümern

- Mitbegleitung einer Bürgerbeteiligung
 - Durchführung eines Workshops zur Beteiligung der Bürger am Verfahren (bereits durchgeführt)
 - Abstimmung der Rückmeldungen aus dem Workshop mit den Planern im Rahmen der Bauleitplanung
(bis zu drei Versammlungen sind in der unten genannten Pauschale enthalten)
- Abstimmungen mit dem bisherigen Eigentümer der Fläche des Vertragsgebietes
- Abstimmungen und Vertragsverhandlungen mit Angrenzern

Pauschal 2.100,00 EUR

Leistungsabschnitt II - Projektsteuerung Bauleitplanung:

- Begleitung des Bebauungsverfahrens bis zur Rechtskraft
- Beauftragung der Büros, die für die Erbringung der Planungs- und Ingenieurleistungen beteiligt werden
- Beauftragung aller noch nicht erstellten Planungsleistungen zur Erschließung des Gebietes (u.a. Bodengutachten, Lärmgutachten, Grünordnungsplan, Erschließungsplanung etc.)
- Auf Wunsch Beauftragung eines Energiekonzeptes und Begleitung des Verfahrens zur Umsetzung einer zentralen Wärmeversorgung
- Beauftragung eines öffentlich bestellten Vermessungsbüros
- Abstimmung mit den Behörden und genehmigenden Stellen
- Aufstellung von Zeitplänen und Termincontrolling
- Fortschreibung der städtebaulichen Kalkulation und Kostencontrolling
- Prüfung und Abgleich der Ergebnisse der Planer und Fachplaner
- Dokumentation aller Ergebnisse und Reporting
- Darstellung der Ergebnisse im Gemeinderat
- Koordinierung und Abstimmung bezüglich Breitband-/ Glasfaserverlegung im Plangebiet

Pauschal 7.500,00 EUR

Leistungsabschnitt III – Projektsteuerung Ausschreibung / Durchführung der Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen

- Aufstellung von Zeitplänen und Termincontrolling
- Fortschreibung der Baukosten und Kostencontrolling
- Prüfung und Abgleich der Ergebnisse der Planer und Fachplaner
- Einholung aller erforderlichen Genehmigungen
- Dokumentation aller Ergebnisse und Reporting
- Optional: Reporting Projektstand im Gemeinderat
- Betreuung der gesamten Ausführungsplanung, Vergabe und während der Bauausführung
- Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsarbeiten

- Organisation und Durchführung von Koordinierungsgesprächen mit den Leitungsträgern
- Bauherrenvertretung während der Ausführungsphase unter Beteiligung der Kommune
- Abnahme und Abrechnung aller Leistungen mit der Kommune und den Unternehmen
- Abrechnung der gesamten Maßnahme nach Ablauf der Vertragslaufzeit

Pauschal 10.500,00 EUR

Leistungsabschnitt IV - Finanzierungsmanagement und wirtschaftliche Betreuung:

- Finanzierungsmanagement - Finanzierung außerhalb des Haushalts
- Abwicklung des gesamten Zahlungsverkehrs über das Projektkonto
- Ablösung von Vorlaufkosten über das Projektkonto (auf Wunsch der Kommune)
- Regelmäßiges Kostencontrolling, Fortführung der städtebaulichen Kalkulation
- Steuerrechtliche Projektprüfung

3.000,00 EUR p.a. pro angefangenes Kalenderjahr ab Abschluss des Städtebaulichen Vertrages bis einschließlich des Kalenderjahres, in welchem die Erschließungsarbeiten im Vertragsgebiet abgeschlossen sind

500,00 EUR p.a. pro angefangenes Kalenderjahr ab dem auf den Abschluss der Erschließungsarbeiten folgenden Kalenderjahres bis zum Ablauf des Städtebaulichen Vertrages bzw. bis zur Abrechnung des Projektes

Optional: Leistungsabschnitt V – Vermarktung der Bauplatzflächen:

- Entwurf und Abstimmung des Kaufvertrages/ der Kaufverträge mit der Kommune und dem Notar

Einmalig pauschal 475,00 EUR

- Vermarktung (Abwicklung des Bewerbungs- und Vergabeverfahrens) der erschlossenen Flächen an Bauplatzinteressenten durch badenovaKONZEPT entsprechend den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Kommune

Pauschal 300,00 EUR/ Bauplatz

Der notarielle Verkauf der Bauplätze muss durch die Gemeinde Stegen als Eigentümer der Flächen durchgeführt werden.

Variables Honorar:

Die badenovaKONZEPT erhält ein variables Honorar netto. Grundlage dafür ist die Differenz des ersten Angebots des besten Bieters und der pauschalierten Auftragssumme nach der Nachverhandlung.

Als Honorar werden 25 % der Differenz der Unterschreitung vereinbart.

Stundenlöhne (bei zusätzlichen, nicht im Leistungsumfang enthaltenen Arbeiten):

Der Leistungsumfang wird zu gegebener Zeit vor der Erbringung der betreffenden Leistungen mit Ihnen vereinbart. Der Zeitaufwand wird mit monatlichen Stundennachweisen belegt.

Es gelten folgende Stundensätze:

Projektleiter/innen	79,00 €
Sachbearbeiter/innen	59,00 €

Für Fahrtkosten und Nebenkosten werden 5 % des Gesamthonorars angerechnet.

Alle angegebenen Kostenansätze sind Nettobeträge; sie gelten zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die angebotenen Leistungsabschnitte können individuell beauftragt werden.

Bisher abgerechnete Kosten für die Vorbereitung und Teilnahme an Veranstaltungen im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses werden selbstverständlich bei Beauftragung bzw. Übertragung des Projektmanagements mit den vorgenannten Honorarabschnitten verrechnet.

In den genannten Kosten sind keine Leistungen von Dritten enthalten.

Die Kosten der Planungs- und Ingenieurleistungen (z.B. Bauleitplanung, Ausführungsplanung einschließlich örtlicher Bauüberwachung, Baugrunduntersuchung, SiGeKo, Umliegung/ Bodenordnung etc.), der erforderlichen Gutachterleistungen (z.B. Artenschutz, Lärmgutachten etc.) sowie Leistungen von Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern, Rechtsanwälten, Architekten, etc. werden von der badenovaKONZEPT vorfinanziert und Bestandteil der Kalkulation (abrechenbare Kosten).

Das Finanzamt Freiburg-Stadt hat bescheinigt, dass badenovaKONZEPT GmbH & Co.KG Bauleistungen im Sinne des § 13b Abs. 2 Nr. 4 UStG nachhaltig erbringt und deshalb für die empfangenen Bauleistungen die Steuer vom Leistungsempfänger geschuldet wird (§ 13 Abs. 5 UStG). Die Bescheinigung ist bis zum 31.12.2020 befristet.

Freiburg, 08. Mai 2020

badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG



Markus Riesterer
(Geschäftsführer)

Frank Dinger
(Prokurist)

Erschließungsvertrag

für das Baugebiet „Nadelhof“ in der Gemeinde Stegen,

Ortsteil Oberbirken

zwischen

1. der Gemeinde Stegen, vertreten durch Frau Bürgermeisterin Fränzi Kleeb, dienstansässig: Dorfplatz. 1, 79252 Stegen

– nachfolgend Kommune genannt –

und

2. badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG, mit Sitz in Freiburg (AG Freiburg HRA 701078) Postadresse: Zähringer Str. 338a, 79108 Freiburg, vertreten durch die badenovaKONZEPT Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Freiburg (AG Freiburg HRB 702340), diese wiederum vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Markus Riesterer, geschäftsansässig: Zähringer Str. 338a, 79108 Freiburg

– nachfolgend Erschließungsträger genannt –

I. Übertragung der Erschließung und Bindung an den Bebauungsplan

§ 1

Vertragsgebiet

Die Fläche des Vertragsgebiets ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan.

§ 2

Übertragung der Erschließung

1. Die Kommune überträgt die Erschließung im Vertragsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrags auf den Erschließungsträger. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.
2. Die Kommune verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach §§ 4 bis 6 bei Vorliegen der in § 16 dieses Vertrags genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 3

Bindung an den Bebauungsplan

1. Bei der Durchführung der Erschließung sind die künftigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nadelhof“ der Kommune zu beachten.

Erschließungsanlagen

§ 4

Verkehrsanlagen, öffentliche Grünflächen

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich gegenüber der Kommune, die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßen und öffentlichen Wege einschließlich aller ihrer Bestandteile (Fahrbahn, Parkflächen, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen usw.) sowie die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen und eine eventuelle Spielplatzfläche herzustellen.
2. Die Herstellung der vorgenannten Verkehrsanlagen (Länge, Breite, flächenmäßige Bestandteile, technische Beschaffenheit) und der übrigen in Abs. 1 genannten Anlagen richtet sich nach den Ausbauplänen, welche noch erstellt werden müssen und als Anlage 2 nachgereicht werden.

3. Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der vorgenannten Anlagen.

§ 5

Wasserversorgung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur Versorgung des Vertragsgebiets mit Wasser erforderlichen Anlagen herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen, welche noch erstellt werden müssen und als Anlage 3 nachgereicht werden.
2. Der Erschließungsträger hat ferner die zum Anschluss der künftigen Baugrundstücke erforderlichen Grundstücksanschlüsse herzustellen. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen, welche noch erstellt werden müssen und als Teil der Anlage 3 nachgereicht werden.
3. Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.

§ 6

Abwasserbeseitigung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur Beseitigung des im Vertragsgebiet anfallenden Schmutzwassers und Oberflächenwassers erforderlichen Anlagen herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen, welche noch erstellt werden müssen und als Anlage 4 nachgereicht werden.
2. Der Erschließungsträger hat ferner die zum Anschluss der künftigen Baugrundstücke erforderlichen Grundstücksanschlüsse herzustellen. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen, welche noch erstellt werden müssen und als Teil der Anlage 4 nachgereicht werden.
3. Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.

§ 7 Breitbandausbau

1. Die Kommune ist Mitglied des Zweckverbandes Breisgau - Hochschwarzwald.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich eine Abstimmung hinsichtlich einer Breitbandversorgung des Vertragsgebietes vorzunehmen und im Rahmen der Erschließung des Vertragsgebietes die entsprechende Infrastruktur in Abstimmung mit dem Zweckverband zu erstellen. Dafür sind die erforderlichen Erd- und Leitungsbauarbeiten herzustellen. Die Leitungen werden parallel zu den Telekom-/ Stromleitungen verlegt. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen, welche noch erstellt werden müssen und als Anlage 5 nachgereicht werden.

§ 7a Energiekonzept/ Wärmeversorgungsnetz

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich auf Wunsch der Kommune ein Energiekonzept zur Prüfung der Möglichkeiten einer zentralen Wärmeversorgung für das Vertragsgebiet in Auftrag zu geben. Hierzu wird der Erschließungsträger Angebote einholen, auswerten und mit der Verwaltung abstimmen.
2. Bei Umsetzung einer möglichen zentralen Versorgungsvariante verpflichtet sich der Erschließungsträger, die Gemeinde bei notwendigen vergaberechtlichen Ausschreibungen zu unterstützen.
3. Der Erschließungsträger wird bei Umsetzung eines zentralen Wärmeversorgungsnetzes die Verlegung des Wärmeversorgungsnetzes im Baugebiet in Absprache mit dem Betreiber koordinieren bzw. erstellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen, welche noch erstellt werden müssen und als Anlage 6 nachgereicht werden.

II. Durchführung der Erschließung

§ 8

Ingenieurleistungen

1. Mit der gesamten Erschließungsplanung, der Ausschreibung und der Vergabe, der Bauoberleitung (Leistungsphasen 1 bis 9 nach §§ 40 bis 44 HOAI) sowie der örtlichen Bauüberwachung der Erschließungsmaßnahmen und als besondere Leistung die technische Koordination und die Zusammenstellung aller Medien und Darstellung in Planunterlagen beauftragt der Erschließungsträger auf seine Rechnung in Abstimmung mit der Kommune ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Erschließungsträger ist berechtigt, die Bauoberleitung für die LpH 7 und 8 ganz oder teilweise selbst zu erbringen.
2. Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen bedürfen der Zustimmung der Kommune.
3. Die erforderlichen Entwurfs- und Bauvermessungen wird der Erschließungsträger auf eigene Kosten bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder beim Vermessungsamt mit der Auflage in Auftrag geben, alle Arbeiten mit der Kommune abzustimmen.

§ 9

Baubeginn

1. Der Erschließungsträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen und der Kommune vorzulegen.
2. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Kommune zwei Wochen vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

§ 10

Baudurchführung

1. Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen auf den Baugrundstücken sind die Wasserversorgungsleitungen nach § 5, die Entwässerungsanlagen nach § 6, der

Breitbandausbau nach § 7, die Anlagen eines eventuellen zentralen Wärmeversorgungsnetzes nach § 7a sowie die Verkehrsanlagen nach § 4 als Baustraßen mit bituminöser Tragschicht herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen durch den Erschließungsträger fachgerecht zu beseitigen.

2. Die abschließende Fertigstellung der Verkehrsanlagen einschließlich des Aufbringens des Asphaltfeinbetons (AFB) mit Angleichen der Einbauteile und Entfernen der Keile an den verschiedenen Straßeneinbauteilen (Rinne, Borde etc.) ist mit der Kommune abzustimmen.
3. Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Leitungen der Telekom, Strom- und Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiger Anlagen nach Möglichkeit ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
4. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Die Ausführung erfolgt im Übrigen jeweils nach Maßgabe der Ausbaupläne.
5. Die Kommune oder ein von ihr beauftragter fachkundiger Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel schriftlich zu verlangen.
6. Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für öffentliche Erschließungsanlagen (§ 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie die Beschilderung mit Straßennamen ist Sache des Erschließungsträgers.
7. Mit den Hochbaumaßnahmen auf den Baugrundstücken kann erst begonnen werden, wenn die Verkehrsanlagen (§ 4) nach Abs. 1 als Baustraßen mit bituminöser Tragschicht hergestellt sind und die Anlagen zur Wasserversorgung

(§ 5), die Entwässerungseinrichtungen (§ 6), die Breitbandversorgung (§ 7) sowie die Anlagen eines eventuellen zentralen Wärmeversorgungsnetzes (§ 7a) nach § 14 Abs. 4 abgenommen sind.

§ 11

Vertragserfüllungsbürgschaft

Der Erschließungsträger leistet eine Sicherheit, die die vertragsgemäße Durchführung der von ihm übernommenen Leistungen sicherstellen soll. Dies erfolgt in der Weise, dass der Erschließungsträger der Kommune jeweils eine Vertragserfüllungsbürgschaft der von ihm beauftragten Unternehmen in Höhe von 5% der Auftragssumme vorzulegen hat. Dies gilt nur für solche Unternehmer, die einen Auftrag mit einer Auftragssumme von mindestens 50.000,00 EUR erhalten haben. Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist so auszugestalten, dass eine Abtretung der Erfüllungsansprüche an die Kommune nicht ausgeschlossen ist.

§ 12

Fertigstellung der Erschließungsanlagen

1. Die Beteiligten werden sich vor Baubeginn über den Fertigstellungstermin verständigen. Verzögert sich die Herstellung aus von dem Erschließungsträger nicht zu vertretenden Gründen, verlängert sich die Frist nach Satz 1 entsprechend.
2. Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht, nicht rechtzeitig oder fehlerhaft und hat er dies zu vertreten, so ist die Kommune berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger seine vertraglichen Verpflichtungen bis zum Ablauf dieser Frist nicht oder fehlerhaft, so ist die Kommune berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Schadensersatzsprüche der Kommune bleiben unberührt.

§ 13

Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt der Erschließungsträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Kommune 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 Kommune insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
2. Der Erschließungsträger hat der Kommune mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 9 Abs. 2) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung für Personenschäden und Sachschäden sowie eine Bauleistungsversicherung für die Dauer seiner Gefahrtragung nachzuweisen.
3. Bis zur Abnahme durch die Kommune trägt der Erschließungsträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen. Der Erschließungsträger haftet nicht für etwaige Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes oder für etwaige Kampfmittel.

§ 14

Abnahme

1. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Kommune und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Der Erschließungsträger zeigt der Kommune die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Die Kommune setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei 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.

2. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb der bei der Abnahme festgelegten Frist durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Kommune berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.
3. Bezüglich der Verkehrsanlage nach § 4 wird vereinbart, dass die Abnahme erfolgt, wenn die Verkehrsanlage gemäß § 10 Abs. 2 abschließend hergestellt ist. Die Kommune kann einer gesonderten Abnahme bereits früher fertig gestellter Anlagenteile zustimmen.
4. Die übrigen Anlagen nach § 4 (öffentliche Grünflächen, evtl. Spielplatzfläche), die Anlagen zur Wasserversorgung (§ 5), die Entwässerungseinrichtungen (§ 6), die Breitbandversorgung (§ 7) sowie die Anlagen eines eventuellen zentralen Wärmeversorgungsnetzes (§ 7a) sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Vertragsgebiet abzunehmen. Die Kommune kann einer gesonderten Abnahme bereits früher fertig gestellter Teile zustimmen.

§ 15

Gewährleistung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den jeweiligen Bauunternehmer zu verpflichten, die Gewähr zu übernehmen, dass sämtliche seiner nach dem jeweiligen Werkvertrag geschuldeten Leistungen zur Zeit der Abnahme die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem jeweiligen Werkvertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Frist für die Gewährleistung mit dem jeweiligen Bauunternehmer auf fünf Jahre zu vereinbaren, wobei diese Frist jeweils mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage beginnt.

3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den jeweiligen Bauunternehmer zu verpflichten, nach Abnahme einer Erschließungsanlage eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Abrechnungssumme für die jeweilige Erschließungsanlage für die Dauer der Gewährleistungsfrist vorzulegen. Die Gewährleistungsbürgschaft ist so auszugestalten, dass eine Abtretung der Gewährleistungsansprüche an die Kommune nicht ausgeschlossen ist.
4. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, nach der Abnahme sämtliche Gewährleistungs- und sonstigen Ansprüche aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung gegen die bauausführenden Firmen an die Kommune abzutreten. Die Kommune nimmt die Abtretung an. Der Erschließungsträger wird die Kommune bei der Durchsetzung etwaiger Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

III. Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Kommune

§ 16

Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung

1. Mit der Abnahme der mangelfreien öffentlichen Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen hieran jeweils auf die Kommune über. Die Kommune übernimmt diese Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
2. Die Kommune widmet die in § 4 genannten Verkehrsanlagen für den öffentlichen Verkehr.
3. Die Kommune bestätigt die Übernahme nach Absatz 1 Satz 2 schriftlich.

§ 17

Ausführungs- und Bestandsunterlagen

Der Erschließungsträger hat der Kommune spätestens 3 Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen

1. in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieur sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne,
 2. in dreifacher Fertigung Bestandspläne für die Wasserversorgungsanlagen, Entwässerungseinrichtungen sowie für die Breitbandversorgung jeweils in einem für die Übernahme ins Geoinformationssystem der Kommune geeigneten digitalen Datenformat,
 3. Nachweise über die Schadensfreiheit der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen (Ergebnisse von Druckproben, anderen Dichtigkeitsprüfungen, Untersuchungen der Kanäle mittels TV-Kamera),
- zu übergeben. Die Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Kommune.

IV. Kostentragung

§ 18

Beiträge

1. Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag trägt der Erschließungsträger.
2. Die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Vertragsgebiet (§§ 5 und 6 dieses Vertrags) durch den Erschließungsträger auf dessen Kosten lässt eine etwaige Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Vertragsgebiet nach der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung der Kommune unberührt.
3. Um eine unangemessene Kostenbelastung der künftigen Eigentümer zu vermeiden, beteiligt sich die Kommune gegenüber den künftigen Eigentümern an den Kosten der vom Erschließungsträger hergestellten Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in der Höhe, in der nach Übernahme dieser Anlagen durch die Kommune 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 für die jeweilige Anlage tatsächlich entstandenen Herstellungskosten (echter Vertrag zugunsten Dritter im Sinne von § 328 BGB).

4. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, mit der Kommune jeweils eine Ablösevereinbarung für den Wasserversorgungsbeitrag und den Abwasserbeitrag für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach § 26 des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg i.V.m. den örtlichen Satzungen abzuschließen und die Ablösebeträge an die Kommune zu bezahlen. Die Kostenbeteiligung der Kommune wird gleichzeitig mit dem Anspruch auf Zahlung des Ablösebetrages zur Zahlung fällig.
5. Erschließungsbeiträge fallen nicht an, da der Kommune nach diesem Vertrag kein Erschließungsaufwand entsteht.

§ 19

Beteiligung der Kommune

Sofern Flächen der Kommune außerhalb der Gebietsabgrenzung benötigt werden, bspw. zum Anschluss/ zur Anbindung des Erschließungsgebietes an den Bestand, stellt die Kommune dem Erschließungsträger die benötigten Flächen zur Herstellung der Anschlüsse/ Anbindungen der Anlagen gem. §§ 4–7 unentgeltlich zur Verfügung, sofern sie bereits im Eigentum der Kommune stehen.

§ 20

Erschließungskonto

Sämtliche in Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrags ein- und ausgehende Zahlungen sind über das vom Erschließungsträger auf seinen Namen bei einer Sparkasse ausschließlich für das Erschließungsgebiet „Nadelhof“ einzurichtende Erschließungskonto abzuwickeln und buchhalterisch zu erfassen.

§ 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 Kommune wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 22

Rechtsnachfolge

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten.

§ 23

Bestandteile des Vertrags

1. Bestandteile dieses Vertrags sind:
 - a) der Lageplan mit der Fläche des Vertragsgebiets (Anlage 1),
2. Nachzureichen sind folgende Unterlagen:
 - a) die Ausbaupläne für die Verkehrsanlagen (Anlage 2),
 - b) die Ausbaupläne für die Wasserversorgungsanlagen (Anlage 3) und
 - c) die Ausbaupläne für die Abwasserbeseitigungsanlagen (Anlage 4)
 - d) die Ausbaupläne für die Breitbandversorgung (Anlage 5).
 - e) die Ausbaupläne eines eventuellen zentralen Wärmeversorgungsnetzes
(Anlage 6)

Die vorgenannten Pläne bedürfen jeweils der Zustimmung der Kommune und werden nach erteilter Zustimmung Bestandteile dieses Vertrags. Die Zustimmung darf nur aus sachlichem Grund versagt werden.

§ 24

Kündigung/Rücktritt

1. Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist ausgeschlossen.
2. Der Rücktritt ist nur in den ausdrücklich in diesem Vertrag vorgesehenen Fällen zulässig.
3. Der Erschließungsträger ist zum Rücktritt gegenüber der Kommune von diesem Vertrag berechtigt, wenn der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht bis zum 31.12.2021 in Kraft getreten ist.
4. Wird der Bebauungsplan von dem zuständigen Gericht in einem Normenkontrollverfahren für ungültig erklärt, so haben die Kommune und der Erschließungsträger ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag. Dieses Rücktrittsrecht ist innerhalb von zwei Monaten nach der Ungültigkeitserklärung durch das zuständige Normenkontrollgericht auszuüben.
5. Der Rücktritt ist jeweils durch eingeschriebenen Brief zu erklären.

§ 25

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 sollen erteilt werden
 - eine Abschrift der Kommune,
 - eine Abschrift dem Erschließungsträger.

§ 26

Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen

durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Das gleiche gilt, wenn sich herausstellen sollte, dass der Vertrag planwidrige Lücken enthält, die durch weitere Bestimmungen ergänzt werden müssen.

Stegen, den 16.6.2020

Freiburg, den 07.06.20



.....
Bürgermeisterin Fränzi Kleeb
für die Gemeinde Stegen



.....
Markus Riesterer
für den Erschließungsträger

Anlage 1: Lageplan Baugebiet „Nadelhof“

