

A photograph of children playing on a sidewalk. In the foreground, a girl with blonde hair in a grey hoodie and blue jeans is kneeling and drawing with white chalk. To her right, a boy in a green hoodie and blue jeans is also kneeling, looking towards her. In the background, another girl in a purple hoodie is running. The scene is outdoors with trees and a building in the background.

die **STEG**

Meine Gemeinde

Baulandentwicklung Vor Buchhalden

**Welche Leistungen sind erforderlich damit aus
landwirtschaftlicher Fläche ein Bauplatz wird?**

■ **Bodenordnung**

Bebauungsplan – Städtebauliche Entwicklung, Festsetzung von baulichen oder sonstigen Nutzungen.

Baulandumlegung – Realisierung des Bebauungsplans, Grundstückstausch, Ausgleich von Vor- und Nachteilen der Bauleitplanung, Sicherung der Erschließung.

■ **Erschließung**

Ingenieurtechnische Leistungen – Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung.

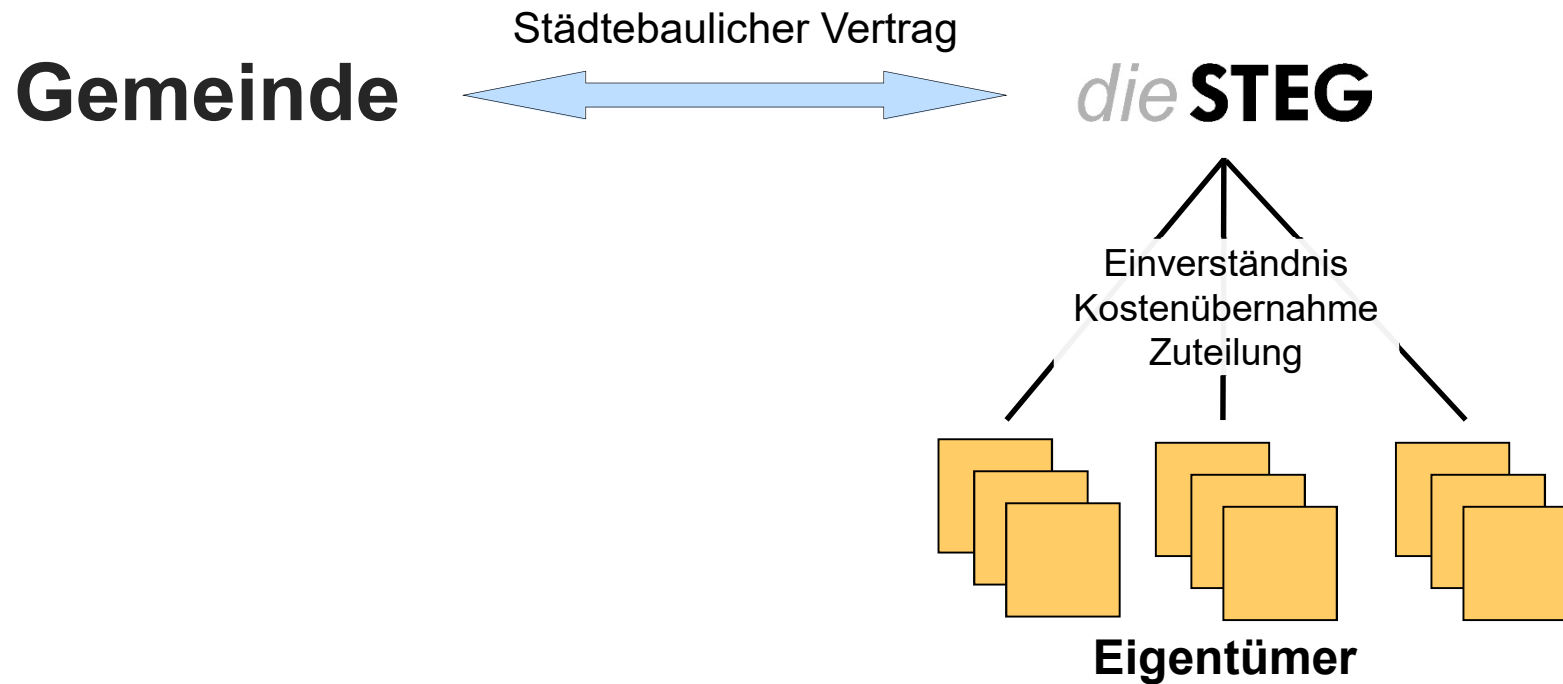
Bauleistungen – Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen, der Straßen, Straßenbeleuchtung, Grün- und Ausgleichsflächen, Medien.

■ **Finanzielle Abwicklung**

Finanzierung, Refinanzierung

Bodenordnungsmodell

Vereinbarte amtliche Umlegung



Städtebaulicher Vertrag



Städtebaulicher Vertrag

Die

Gemeinde Dettingen an der Erms
(Kreis Reutlingen)
vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Hillert
- nachstehend "Gemeinde" genannt -

und die Firma

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart
vertreten durch die Geschäftsführung
- nachstehend "STEG" genannt -

schließen folgenden Städtebaulichen Vertrag über die Entwicklung
des Gebietes "Vor Buchhalden" in Dettingen.

VORBEMERKUNGEN:

Die Gemeinde Dettingen beabsichtigt das Gebiet "Vor Buchhalden" der Bebauung zuzuführen. In diesem Zusammenhang sind, soweit erforderlich, Leistungen im Bereich

der Projektsteuerung	(§ 1),
der Städtebaulichen Planung	(§ 2),
der Bodenordnung	(§§ 3 und 4),
der Vermessung	(§ 5),
der Erschließung	(§§ 6 bis 8) und
der Finanzierung	(§§ 9 bis 13)

zu erbringen, für die nachstehende Regelungen getroffen werden.

Die räumliche Ausdehnung des Verfahrens ist im beiliegenden Lageplan festgehalten; es liegt innerhalb der eingetragenen Umgrenzung (im Folgenden: Vertragsgebiet). Dieser Plan ist als Anlage 1 ein Bestandteil dieses Vertrages.

Das Verfahren kann nach vorheriger Abstimmung mit der STEG auch in einzelnen, für sich erschließungs-, bebauungs- und abrechnungsfähigen Abschnitten durchgeführt werden.



Städtebaulicher Vertrag



- 2 -

1. Abschnitt: Projektsteuerung

§ 1

Vertragsgrundlagen und Ziele

1. Die Gemeinde beabsichtigt, das Vertragsgebiet im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.
2. Die Gemeinde überträgt der STEG die Verfahrenssteuerung der städtebaulichen Planung, die Vorbereitung der Bodenordnung einschließlich Vermessung und die Erschließung des Vertragsgebietes (Baureifmachung) entsprechend den Regelungen dieses Vertrages.
3. Gemeinde und STEG vereinbaren hiermit den zeitlichen Ablauf der zur Baureifmachung erforderlichen Maßnahmen und stellen gegenseitig die Einhaltung der Vorgaben sicher.
4. Änderungen des Vertragsgebietes bedürfen der Zustimmung aller Vertragspartner.



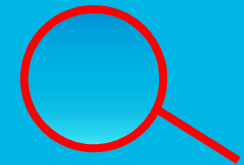
2. Abschnitt: Städtebauliche Planung, Bodenordnung und Vermessung

§ 2

Städtebauliche Planung

1. Die städtebauliche Planung und Aufstellung des Bebauungsplans ist Aufgabe der Gemeinde und nicht Bestandteil der von der STEG zu erbringenden Leistungen.
2. Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens ist die rechtzeitige Schaffung von Planungsrecht durch die Gemeinde. Dabei sind die formellen und materiellen Vorgaben des BauGB, insbesondere § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) zu beachten, § 11 Abs. 1 letzter Halbsatz BauGB bleibt unberührt.
3. Die Gemeinde hat die KMB Plan Werk Stadt GmbH, Ludwigsburg mit der Vorbereitung und Durchführung der Bauleitplanung beauftragt. Erste Überlegungen liegen in Form eines städtebaulichen Erschließungskonzepts vor. Weiter Planungs-/aufträge (Fachplanung, Gutachten) erteilt die Gemeinde unter Beachtung der vereinbarten Abläufe nach § 1 Ziff. 3; die Gemeinde informiert die STEG über die Beauftragten und ihre Aufgaben und deren zeitliche Vorgaben.
4. Die Planungsaufträge nach diesem Vertrag umfassen folgende Leistungen:
 - Klärung der Aufgabenstellung.

Städtebaulicher Vertrag



- 3 -

- Ermittlung der Planvorgaben,
- Vorläufige Planfassung (Vorentwurf),
- Endgültige Planfassung (Entwurf),
- Genehmigungsfähige Planfassung,
- Umweltbericht,
- Grünordnungsplan

Hierzu gehören auch vorbereitende Maßnahmen wie beispielsweise

- Entwurfsvermessung
- Artenschutzrechtliche (Vor) Prüfung

Außerdem erforderliche Fachgutachten und –untersuchungen, wie beispielsweise

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- hydrogeologische Gutachten
- archäologische Untersuchungen
- Altlastenuntersuchungen
- Kampfmittelsondierung
- Verkehrsgutachten
- Lärmprognose
- Energiekonzept

Die Planungsaufträge umfassen außerdem das Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 2, 4 Abs. 1 und 2 BauGB), Erarbeitung von Abwägungsvorschlägen, Bebauungsplanbegründungen usw., soweit diese Arbeiten nicht von der Gemeinde durchgeführt werden.

5. Für den Fall grundsätzlicher Änderungen des vorliegenden Planungs- und Erschließungskonzepts bleibt Abs. 1 unberührt. Als grundsätzliche Änderung gilt eine Änderung des Bebauungsplans im Hinblick auf das vorliegende Erschließungskonzept, die eine Änderung der zu errichtenden Erschließungsanlagen, der erschlossenen Grundstücke oder der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke mit sich bringt. Für diesen Fall sind die Regeln über die Änderung des Vertragsgebiets (vgl. § 1 Abs. 4) entsprechend anzuwenden.
5. Die Kosten der städtebaulichen Planung trägt nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 dieses Vertrages die STEG. Zur Gewährleistung einer evtl. erforderlichen satzungskonformen Kostenverteilung ist im Rahmen der städtebaulichen Planung darauf zu achten, dass zusätzlich die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) angegeben wird, sofern die Festlegung der baulichen Nutzung der Grundstücke (Art und Maß der baulichen Nutzung) im Bebauungsplan nicht über die Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl) und der GFZ (Geschossflächenzahl) unter Angabe der Vollgeschosse, sondern über die Vorgaben zur First- und/oder Traufhöhe getroffen werden.



Städtebaulicher Vertrag



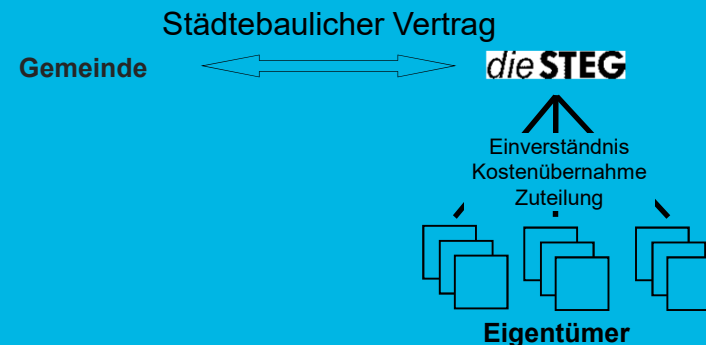
- 4 -

§ 3 Umlegung

1. Die Bodenordnung wird als vereinbarte amtliche Umlegung gem. §§ 45 ff. i.V.m. § 56 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage einer Umlegungsanordnung und der Umlegungsbedingungen nach § 4 durchgeführt. Der Umlegungsbeschluss wird nach vertraglicher Vereinbarung der Zuteilung auf der Basis der Regelung des § 4 dieses Vertrages gefasst.
2. Die STEG wird zur Vorbereitung der Umlegung im Auftrag der Gemeinde die nachfolgenden Tätigkeiten vornehmen:
 - 2.1. die Beschaffung und Überprüfung aller grundbuchmäßigen und sonstigen Voraussetzungen, die nicht seitens der Gemeinde erfasst sind und von ihr übergeben werden können;
 - 2.2. ständige Abstimmung mit dem Umlegungsausschuss;
- 2.3. die Gewinnung der Grundstückseigentümer zur Teilnahme an der Umlegung durch Abgabe von Einverständniserklärungen mit einem den Umlegungsbedingungen gem. § 4 des vorliegenden Vertrages entsprechenden Inhalt. Die Grundstückseigentümer ermächtigen die STEG im Rahmen dieser Einverständniserklärungen, gegenüber der Umlegungsstelle die zur Durchführung des amtlichen Umlegungsverfahrens notwendigen Erklärungen abzugeben. Gelingt es der STEG nicht, die notwendigen Einverständniserklärungen von allen beteiligten Grundstückseigentümern zu erhalten, so kann die STEG vom vorliegenden Vertrag gem. § 18 Abs. 2 dieses Vertrages zurücktreten.
- 2.4. die Vorbereitung der Zustimmungserklärungen der Umlegungsbeteiligten gegenüber der Umlegungsstelle (Einigung über Zuteilung (Lage, Größe und Nutzungsmöglichkeiten) unter Mitwirkung Dritter (z.B. Vermessung, Planung) unter Einbeziehung der Zustimmung des jeweiligen Eigentümers zum Umlegungsbeschluss und Umlegungsplan (Zuteilungsvereinbarung) ist Sache der STEG. Die STEG ist befugt, sich zur Ausführung dieser Tätigkeiten Dritter zu bedienen.

§ 4 Umlegungsbedingungen

1. Der Gemeinderat hat folgende Rahmenbedingungen (vgl. nachstehend Ziff. 2) zur Durchführung einer vereinbarten amtlichen Umlegung beschlossen, die er dem Umlegungsausschuss zur Festlegung der Umlegungsbedingungen empfiehlt. Die STEG verpflichtet sich, die Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern unter Einhaltung der nachstehenden Rahmenbedingungen abzuschließen.
2. Die Rahmenbedingungen lauten wie folgt:
 - 2.1 Die Umlegung wird als Flächenumlegung durchgeführt.
 - 2.2 Bei allen Grundstücken wird ein unentgeltlicher Flächenbeitrag in Höhe von 40 % der Einwurfsfläche, unabhängig vom tatsächlichen Aufwand für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen und unabhängig vom jeweiligen Umlegungsvorteil erhoben. Ein Einzelnachweis findet nicht statt. Der Eigentümer hat ausdrücklich zu erklären, dass er mit dieser pauschalen Regelung einverstanden ist.



Städtebaulicher Vertrag



- 5 -

- 2.3 In dem unentgeltlichen Flächenbeitrag (2.2) sind die für die Realisierung des Bebauungsplans notwendigen Ausgleichsflächen gem. § 1 a Abs. 3 BauGB oder für artenschutzrechtliche Maßnahmen enthalten, soweit diese nicht auf privaten Grundstücken (Zuteilungsflächen) liegen oder von der Gemeinde anderweitig beschafft werden.
- 2.4 Die Gemeinde ist mit den in ihrem Eigentum stehenden Flächen mit gleichen Rechten und Pflichten am Verfahren beteiligt.
- 2.5 Die STEG trägt dafür Sorge, dass sich die Eigentümer im Rahmen der Einverständniserklärung mit den Umlegungsbedingungen verpflichten, bei zugeordneten Grundstücken innerhalb von 5 Jahren ab deren Bebaubarkeit, jeweils mit dem Bau eines Wohnhauses entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf den zugeordneten Grundstücken zu beginnen. Dabei sind folgende Erklärungen und Bedingungen in die Einverständniserklärung aufzunehmen:
- a) Als Baubeginn gilt der Aushub der Baugrube. Das Gebäude ist bzw. die Gebäude sind nach Baubeginn innerhalb von zwei Jahren bezugsfertig zu erstellen.
 - b) Die Frist für die Erfüllung der Bauverpflichtung beginnt mit Veröffentlichung der Hochbaufreigabe im Amtsblatt der Gemeinde Dettingen.
 - c) Die Gemeinde kann auf Antrag, der vor Fristablauf für die Bauverpflichtung zu stellen ist, diese Frist höchstens um ein Jahr verlängern.
 - d) Die Eigentümer räumen der Gemeinde (bzw. einem von dieser zu benennenden Dritten) ein Ankaufsrecht an ihrem jeweiligen Zuteilungsgrundstück bzw. ihren jeweiligen Zuteilungsgrundstücken für den Fall ein, dass sie oder ihre Rechtsnachfolger der oben genannten Bauverpflichtung nicht fristgemäß nachkommen oder sie ihr Zuteilungsgrundstück bzw. ihre Zuteilungsgrundstücke vor Erfüllung der Bauverpflichtung veräußern, ohne dass ihr Rechtsnachfolger vollinhaltlich in die bestehende Bauverpflichtung und das Ankaufsrecht eingetreten ist. Als Ankaufspreis gilt der vom Gutachterausschuss der Gemeinde zu ermittelnde Verkehrswert zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts.
 - e) Die Gemeinde kann das Ankaufsrecht innerhalb von max. 2 Jahren nach Ablauf der Frist gegenüber dem jeweiligen Eigentümer ausüben. Das Ankaufsrecht entfällt mit der Bezugsfertigkeit des Gebäudes bzw. der Nichtausübung des Ankaufsrechts innerhalb der Frist. Die durch die Ausübung des Ankaufsrechts und durch den Vollzug entstehenden Kosten sowie eine etwaige Grunderwerbsteuer hat die Gemeinde bzw. der von ihr zu benennende Dritte zu tragen.
- 2.6 Zur Sicherung des Ankaufsrechts der Gemeinde wird die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zulasten der Zuteilungsgrundstücke und zugunsten der Gemeinde im Grundbuch beantragt und bewilligt. Die Gemeinde tritt mit dieser Vormerkung hinter eine zur Deckung der Kosten gem. § 13 zu Gunsten der STEG eingetragene Grundschuld im Rang zurück. Die Gemeinde verpflichtet sich ferner, mit dieser Vormerkung auch hinter solche Grundpfandrechte im Rang zurückzutreten, welche der Finanzierung eines Bauvorhabens auf dem jeweiligen Grundstück bzw. der Finanzierung des Kaufpreises zum Erwerb des einzelnen Grundstücks dienen.
- 2.7 Die Eintragung der Vormerkung erfolgt zusammen mit der Eintragung des Umlegungsplans im Grundbuch gem. § 74 BauGB.
- 2.8 Die Gemeinde ist zur Zustimmung zur Löschung der Auflassungsvormerkung verpflichtet, wenn die Bauverpflichtung erfüllt oder endgültig entfallen ist.
3. Zur Durchführung der Maßnahme sind die Grundstückseigentümer damit einverstanden, dass ihre Einwurfs- bzw. Zuteilungsgrundstücke von der Gemeinde sowie den jeweils tätigen Unternehmen begangen, befahren und zur Einlegung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie zur Anlage von Verkehrsflächen benutzt werden

Städtebaulicher Vertrag



- 6 -

dürfen, soweit dies zur ordnungsgemäßen Durchführung insbesondere der Erschließungsarbeiten notwendig ist. Hierzu zählt auch die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Baugrunduntersuchungen, archäologischen Prospektionen, usw.

4. Die Eigentümer sind bis zur Rechtskraft des Umlegungsplans für die Räumung (z.B. Altlasten, bauliche Anlagen) Ihrer Einwurfsgrundstücke auf eigene Kosten verantwortlich. Nach Rechtskraft des Umlegungsplanes sind die Eigentümer zur Tragung der für die Räumung des Einwurfsgrundstücks entstehenden Kosten verpflichtet.
5. Entschädigungen für landwirtschaftlichen Ertragsanbau, bzw. für landwirtschaftlich genutzte Feldscheunen werden den Eigentümern auf Grundlage eines Gutachtens gewährt.
Entschädigungen für sonstige bauliche Anlagen sowie für Aufwuchs und Besitzabtretungen werden den Eigentümern nicht gewährt. Dies gilt auch für in Grundstücke einzuzeigende Böschungen, das Einlegen erforderlicher Leitungen für z.B. Wasser, Entwässerung, Elektrizität, Gas usw., sowie die Begründung hierfür erforderlicher Leitungsrechte, die Errichtung von Anlagen zur Beleuchtung von Verkehrsflächen (insbesondere Straßenbeleuchtungsmasten) und Verteilerkästen (z.B. Fernmeldeanlagen und Elektrizität), bzw. zur Randbefestigung notwendigen Hinterbeton, wenn dadurch die Bebaubarkeit des Baugrundstücks entsprechend dem Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird. Die Eigentümer verpflichten sich zur Duldung der vorgenannten Einrichtungen. § 81 Abs. 2 BauGB bleibt unberührt.

§ 5 Vermessung

Sämtliche Vermessungsleistungen werden in Abstimmung mit der Gemeinde von der STEG beauftragt. Die neu entstandenen Grundstücke werden (nicht) abgemarkt (wo die Grundstücke an öffentliche Flächen angrenzen). Im Vorfeld gegenüber der Gemeinde erbrachte Leistungen sind nicht Bestandteil der von der STEG zu erbringenden Leistungen. Die hierfür entstandenen Kosten trägt nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 dieses Vertrages die STEG.

Städtebaulicher Vertrag



- 7 -

3. Abschnitt: Erschließung

§ 6 Umfang der Erschließung

1. Die Erschließung des Baugebietes umfasst im Vertragsgebiet
- Evtl. erforderliche Untersuchungen und Grabungen, die Baufreimachung des Baufeldes, die Baustelleneinrichtung und erforderliche provisorische Anlagen sowie den Bau
 - der Straßen, Gehwege und Wohnwege (Verkehrsflächen), jeweils einschließlich all ihrer Bestandteile (z.B. Fahrbahn, Parkierungsflächen, usw.),
 - der Verkehrsbeschilderung,
 - der Straßenbeleuchtung,
 - der Wasserversorgungsanlagen einschließlich Grundstücksanschlüsse (bis mind. 1 m in jedes Grundstück),
 - der Entwässerungsanlagen einschließlich Grundstücksanschlüsse (bis mind. 1 m in jedes Grundstück jedoch ohne Hauskontrollschächte),
 - von Anlagen zur Rückhaltung des Regenwasser und zum Schutz gegen Starkregenereignissen,
 - eines Leerrohrsystems.
- Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für öffentliche Erschließungsanlagen ist Sache der Gemeinde, bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers.
- Ferner insbesondere die Anlage
- öffentlicher Grünflächen (sowie deren Pflege entsprechend Ziffer 2),
 - von Kinderspielplätzen/-zonen
 - und Lärmschutzeinrichtungen
- soweit solche Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt sind.
- Zur Erschließung gehören auch
- Anlagen außerhalb des Vertragsgebiets (äußere Erschließung, wie z.B. eine evtl. erforderliche Anpassung bestehender Anlagen, die Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers, soweit erforderlich, usw.),
 - die Kostenerstattung für, bzw. Kostenbeteiligung an Anlagen Dritter
 - und die Ablösung von Unterhaltslasten und Rechten Dritter.
2. Die Erschließung umfasst außerdem die Realisierung der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Vertragsgebiets. Hierzu gehören auch die Kosten eines evtl. notwendigen Grunderwerbs sowie der Monitoringmaßnahmen, für die ein einmaliger, pauschalierter Kostenausgleich geleistet wird. Ferner die Kosten für die erstmalige Anpflanzung inkl. Fertigstellungspflege und der Entwicklungspflege für zwei Vegetationsperioden.
3. Der genaue räumliche Umfang der Maßnahmen nach Ziffer 1 und 2 richtet sich nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Art, Qualität und technischer Standard der Erschließungsanlagen werden in von der STEG noch vorzulegenden Ausführungsplanungen definiert, die der Zustimmung der Gemeinde vor Ausschreibung und Baubeginn bedürfen.

Städtebaulicher Vertrag



- 8 -

4. Die STEG ist berechtigt, die Benutzung der Erschließungsanlagen durch Dritte bis zur Übernahme durch die Gemeinde zu unterbinden. Die Vertragschließenden sind sich darin einig, dass mit der Errichtung von Hochbauten vor Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde nicht begonnen werden darf. Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, dass – soweit rechtlich zulässig – entsprechende Auflagen in die Baugenehmigungen aufgenommen werden. Die STEG verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen des Vertragsgebiets unmittelbar nach Übernahme durch die Gemeinde zur Benutzung durch die Allgemeinheit freizugeben.

§ 7 Übertragung der Erschließung

1. Die Gemeinde überträgt der STEG als Erschließungsträger nach § 11 Abs.1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB die in § 6 Ziff. 1 und 2 beschriebenen Erschließungsmaßnahmen. Die STEG nimmt diese Übertragung an; § 11 (Fremdanlieger) und § 18 (Kündigung/Rücktritt) dieses Vertrages bleiben unberührt.
2. Die STEG ist befugt, die in § 6 Ziffer 1 und 2 genannten Arbeiten und die hierfür erforderlichen ingenieurtechnischen Leistungen ganz oder teilweise an Dritte weiterzugeben. Die STEG kann auch in bereits bestehende Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dritten Auftragnehmern eintreten.
3. Dieser städtebauliche Vertrag wird - sofern erforderlich - durch ergänzende Regelungen präzisiert. Die STEG wird hiermit beauftragt, in Abstimmung mit der Gemeinde weitere Verträge abzuschließen, sofern dies für die Durchführung sämtlicher Erschließungsmaßnahmen gemäß § 6 erforderlich ist.
4. Die STEG ist zum Abschluss einer ausreichenden Bauwesensversicherung verpflichtet. § 7 VOB/B findet Anwendung.

§ 8 Aufgaben und Pflichten der Gemeinde

1. Die Erschließungsanlagen sind nach Fertigstellung gemeinsam von der STEG und der Gemeinde abzunehmen; dabei wird ein schriftliches, von STEG, Gemeinde und dem Bauunternehmen zu unterzeichnendes Protokoll erstellt. Werden bei der Abnahme wesentliche Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch die STEG oder ein beauftragtes Unternehmen zu beseitigen. Nach Beseitigung ist die Abnahme zu wiederholen. Die Gemeinde übernimmt die Erschließungsanlagen direkt von den bauausführenden Unternehmen. Gesonderte Teilübernahmen sind möglich. Das Abnahmeprotokoll ist gleichzeitig Übernahmeprotokoll. Mit der Übernahme übernimmt die Gemeinde die Erschließungsanlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Die Gemeinde widmet die Verkehrsanlagen nach deren Übernahme für den öffentlichen Verkehr. Die Überwachung des Gewährleistungszeitraums und die Gewährleistungsabnahme obliegt der Gemeinde. Die STEG verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass die Gemeinde, zur Absicherung eventueller Mängelbeseitigungsansprüche, eine Bürgschaft von den bauausführenden Firmen i.H.v. 3 Prozent der Kostensumme erhält. Gleichzeitig tritt die STEG ihre Gewährleistungsansprüche gegenüber den bauausführenden Unter-

Städtebaulicher Vertrag



- 9 -

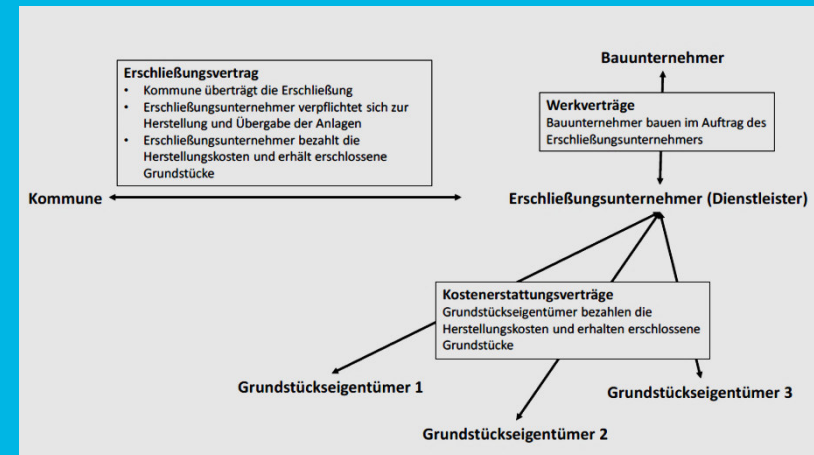
nehmen an die dies annehmende Gemeinde ab, die in Folge keine Gewährleistungsansprüche gegenüber der STEG geltend macht. Mit Vorliegen der Bürgschaft und Abtretung der Gewährleistungsansprüche Die Bürgschaften werden, entsprechend den zwischen der STEG und den bauausführenden Unternehmen geschlossenen Verträgen und nach Ablauf der Gewährleistungsfrist, von der Gemeinde an die bauausführenden Firmen zurück gegeben.

- Die Erschließungsanlagen werden insgesamt hergestellt. Die Gemeinde stimmt dem Kostenausgleich solcher Teilleistungen zu, die durch ihr Veranlassen zurück gestellt werden.
- Erlangt die STEG von einem Umliegungsbeteiligten, der sich ihr gegenüber zur Kostentragung verpflichtet hat, nicht den vollständigen Ausgleich der vereinbarten Kostentragung, so verpflichtet sich die Gemeinde, die auf den betreffenden Eigentümer entfallenden Kosten zu tragen.

4. Abschnitt Kostentragung und Finanzielle Betreuung

§ 9 Kostentragung, Kostenbeteiligung der Gemeinde

- Die Kosten für die Durchführung der Maßnahmen nach diesem Vertrag trägt im Verhältnis zur Gemeinde die STEG soweit in diesem Vertrag nichts abweichendes geregelt ist. Kosten für Maßnahmen die nicht ursächlich durch die Entwicklung des Gebiets veranlasst sind trägt die Gemeinde. Kosten für Maßnahmen die dem Gebiet anteilig zuzuordnen sind trägt die STEG entsprechend einer gesonderten Vereinbarung.
- Auf der Basis der Kosteneinschätzung vom 22.05.2019 gehen Gemeinde und STEG davon aus, dass die Erschließungskosten voraussichtlich xxx €/m² für Grundstücke mit einer zulässigen Bebaubarkeit von einem Vollgeschoss, xxx €/m² für Grundstücke mit einer zulässigen Bebaubarkeit von zwei Vollgeschossen und voraussichtlich xxx €/m² für Grundstücke mit einer zulässigen Bebaubarkeit von drei Vollgeschossen betragen werden. Hinzu kommen jeweils. xxx € je Hausanschluss (§ 10 Abs. 2.3). Sollten die Kosten die vorgenannten Beträge um jeweils 25 % übersteigen, so ist die STEG berechtigt, von diesem Vertrag gem. § 18 Abs. 2 zurück zu treten.
- Die STEG ist befugt, die Kosten dieses Vertrags, die Kosten der in diesem Vertrag geregelten Maßnahmen, die Finanzierungskosten und die der Gemeinde für das Vertragsgebiet angefallenen, bzw. anfallenden Kosten (z.B. Erschließungsstudie, Kostenschätzungen, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, Kosten des Bauungsplans, Rechtsberatungskostendurch usw.) durch Kostenerstattungsverträge an die Grundstückseigentümer weiterzugeben. Die STEG verpflichtet sich, die bei ihr eingehenden Beträge, die die Gemeinde verauslagt hat, an diese abzuführen.
- Die Herstellung und Übertragung der Erschließungsanlagen auf die Gemeinde ist eine Leistung gegenüber der Gemeinde und nicht gegenüber den Grundstückseigentümern. Dabei ist es unerheblich, dass die Grundstückseigentümer die von der STEG



Städtebaulicher Vertrag

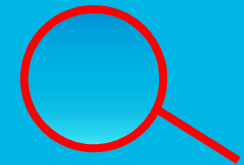


- 10 -

im Rahmen ihrer Leistungserbringung aufzuwendenden Kosten aufgrund der privatrechtlich zu schließenden Kostenerstattungsvereinbarungen ersetzen.

5. Die Gemeinde erhebt für den Bau der Verkehrsanlagen keine Erschließungsbeiträge nach § 33 ff KAG. § 11 (Fremdanlieger) bleibt hiervon unberührt.
6. Die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Erschließungsgebiet durch die STEG auf deren Kosten lässt die Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung der Stadt unberührt.
7. Um eine unangemessene Kostenbelastung der STEG zu vermeiden wird folgendes vereinbart:
 - a. Für den Fall, dass die Herstellungskosten für die Wasserversorgungs- oder Abwasserbeseitigungsanlagen niedriger sind als die jeweiligen Beiträge, die auf die Grundstücke im Vertragsgebiet entfallen, werden die jeweiligen Herstellungskosten von der Beitrags- bzw. Ablösesumme des Teilbeitrags für den öffentlichen Abwasserkanal bzw. des Wasserversorgungsbeitrags in Abzug gebracht.
 - b. Für den Fall, dass die Herstellungskosten für die Wasserversorgungs- oder Abwasserbeseitigungsanlagen höher sind als die jeweiligen Beiträge, die auf die Grundstücke im Vertragsgebiet entfallen, beteiligt sich die Stadt an den Kosten der von der STEG hergestellten Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in der Höhe, in der nach Übernahme dieser Anlagen durch die Stadt für die Grundstücke im Erschließungsgebiet ein Wasserversorgungsbeitrag (netto) und ein Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal auf Grund der örtlichen Satzungen entsteht. Wird der Wasserversorgungsbeitrag und der Teilbeitrag für den öffentlichen Kanal für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach § 28 des Kommunalabgabengesetzes i.V. mit den örtlichen Satzungen abgelöst, entspricht die Kostenbeteiligung dem vereinbarten Ablösebetrag.
8. Der Anspruch der STEG auf Kostenbeteiligung entsteht in dem Zeitpunkt, in dem der Wasserversorgungsbeitrag und der Teilbeitrag für den öffentlichen Kanal auf Grund der örtlichen Satzungen entsteht. Er wird gleichzeitig mit dem von der Stadt angeforderten Beitrag - frühestens jedoch mit Unanfechtbarkeit des diesen Beitrag anfordernden Bescheids - fällig, soweit die STEG Schuldner des geforderten Beitrags ist, und mit diesem verrechnet. Im Falle der Ablösung entsteht der Anspruch des Erschließungsträgers mit Abschluss des Ablösungsvertrags. Er wird gleichzeitig mit dem Anspruch auf Zahlung des Ablösebetrags fällig und soweit die STEG Schuldner des geforderten Beitrags ist, mit diesem verrechnet.
9. Der Anspruch der STEG auf Kostenbeteiligung kann nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an Dritte abgetreten werden.
10. Der für die Grundstücke des Vertragsgebiets entstehende Teilbeitrag für den mechanischen, biologischen und chemischen Teil des Klärwerks wird mit Beitragsbescheid von der Stadt angefordert, wenn er nicht vor Entstehung des Beitrags abgelöst wird.
11. Die Nachveranlagung von Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträgen bei Vorliegen der entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.
12. Das Recht der Stadt Wasserversorgungs- und Abwassergebühren zu erheben, bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.

Städtebaulicher Vertrag



- 11 -

13. Sollten vorstehende Regelungen, entgegen der Auffassung der Stadt, im Hinblick auf die von der Stadt im Rahmen des § 11 BauGB zu treffende Regimeentscheidung unwirksam sein, wird die STEG die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Erschließungsgebiet auf der Grundlage eines Werkvertrages im Auftrag und auf Rechnung der Stadt herstellen. Die Stadt wird in diesem Fall die jeweiligen Beiträge, die auf die Grundstücke im Vertragsgebiet entfallen, selbst anfordern. Darüber hinaus verpflichten sich die STEG und die Stadt, die Abrechnung nach Abschnitt 4 dieses Vertrages unter Berücksichtigung des Werkvertrages und der entsprechenden steuerlichen Vorgaben anzupassen. Sollten sich aus der Errichtung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Erschließungsgebiet auf der Grundlage eines Werkvertrages und der angepassten Abrechnung nach Abschnitt 4 dieses Vertrages, wirtschaftliche Mehrbelastungen gegenüber der ursprünglich vereinbarten Abrechnung gemäß diesem städtebaulichen Vertrag für die STEG ergeben, verpflichtet sich die Stadt, diese Mehrkosten zu tragen.

14. Die Gemeinde beteiligt sich mit den ihr zugeteilten Baugrundstücken an den Kosten gemäß Ziff. 2 und 3.

§ 10

Kosten- und Verteilungsregelungen

1. Die STEG verpflichtet sich, die Kosten nach diesem Vertrag nach folgenden Kostengruppen zu gliedern:

- 1.1. Vermessung
- 1.2. Städtebauliche Planung
- 1.3. Straße
- 1.4. Spielplätze
- 1.5. Lärmschutzeinrichtungen
- 1.6. Schmutzwasserkanal
- 1.7. Regenwasserkanal
- 1.8. Regenrückhaltung
- 1.9. Anlagen außerhalb des Gebiets (äußere Erschließung)
- 1.10. Wasser
- 1.11. Kanal-Hausanschlüsse
- 1.12. Wasser-Hausanschlüsse
- 1.13. Natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- 1.14. Nebenkosten
- 1.15. Verauslagte Kosten

2. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass in den mit den Grundstückseigentümern zu treffenden Kostenerstattungsvereinbarungen folgende Kostenverteilung zu Grunde gelegt wird:

- 2.1. Die Kosten der Bodenordnung insbesondere Kosten der Vorbereitung, Vermessungsgebühren, Notarkosten und die Kosten der städtebaulichen

Städtebaulicher Vertrag



- 12 -

Planung, Kosten für Gutachten oder Fachingenieure, sowie Kosten die von der Gemeinde für solche Leistungen bereits verauslagt wurden und die Honorare der STEG sind anteilmäßig entsprechend der Zuteilungsfäche zu verteilen.

- 2.2. Die Erschließungskosten insbesondere die Kosten für Straße, Wasser, Abwasser innerhalb und außerhalb des Vertragsgebiets einschließlich erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen, bzw. Kostenbeteiligungen oder –erstattungen für oder an Anlagen Dritter sind anteilmäßig entsprechend der Zuteilungsfäche unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Ausnutzbarkeit (Art und Maß der baulichen Nutzung) des Grundstücks zu verteilen. Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Zuteilungsfäche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

- 2.2.1 bei eingeschossiger Bebaubarkeit 1,00
- 2.2.2 bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25
- 2.2.3 bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,50

Bei unterschiedlicher Ausnutzbarkeit wird die höchstmögliche Ausnutzbarkeit zu Grunde gelegt.

Bei Stellplatzgrundstücken und bei Grundstücken, für die nur eine Nutzung ohne Bebauung zulässig ist oder bei denen die Bebauung nur untergeordnete Bedeutung hat, wird ein Nutzungsfaktor von 0,5 zu Grunde gelegt.

- 2.3. Die privaten Hausanschlüsse werden für das jeweilige Grundstück pauschal nach den tatsächlichen Gesamtkosten abgerechnet, indem der für die Herstellung dieser Einrichtungen entstandene Gesamtaufwand durch die Anzahl der Hausanschlüsse geteilt wird. Diese Regelung gilt nicht für durch einen Eigentümer veranlasste Änderungen oder Sonderwünsche.

§ 11 Fremdanliegergrundstücke

1. Werden in Erfüllung dieses Vertrages Grundstücke erschlossen, mit deren Grundstückseigentümern die STEG keine Rechtsgrundlage für die Erhebung von Aufwendersersatz schaffen konnte (Fremdanliegergrundstücke), die hierdurch aber einen Erschließungsvorteil erhalten gelten folgende Regelungen:
2. Die jeweilige Feststellung der betreffenden Grundstücke obliegt der Gemeinde (siehe auch § 29 Abs. 3 und § 41 Abs. 2 KAG).
3. Um die Gemeinde in die Lage zu versetzen Beiträge für Anlagen nach § 20 Abs. 2 oder 3 in Verbindung mit § 33 KAG zu erheben werden die Herstellungskosten dieser Anlagen der Gemeinde in Rechnung gestellt. Hierfür gelten folgende Regelungen:
 - 3.1. Die Gemeinde wird der STEG nach Festlegung der auch Fremdanlieger erschließenden Erschließungsanlagen die für die Herstellung dieser Anlagen von der STEG nachgewiesenen Kosten erstatten. Die Gemeinde wird für diese Erschließungsanlagen Beiträge nach § 33 KAG erheben. Die Gemeinde verpflichtet sich, den Ermittlungsraum gem. § 37 KAG für die jeweils betroffenen Erschließungsan-

Städtebaulicher Vertrag - Kostenverteilung

Kosten – NACH NETTOFLÄCHE

Grundstück A	7.000 m ²	=	36 %
Grundstück B	9.000 m ²	=	46 %
Grundstück B	3.500 m ²	=	18 %
Nettofläche Gesamt:	19.500 m ²	=	100 %

Hausanschlüsse – JE ANSCHLUSS

Grundstück A	33,33 %
Grundstück B	33,33 %
Grundstück C	33,33 %

€/m² Gesamt rd. 136 €/m²

davon rd. 130 €/m² Entw.kosten, zzgl. 4.200 €/Hausanschluss

Städtebaulicher Vertrag – Kostenverteilung in %

Kosten der Bodenordnung – NACH NETTOFLÄCHE

Grundstück A	7.000 m ²	=	36 %
Grundstück B	9.000 m ²	=	46 %
Grundstück C	3.500 m ²	=	18 %
Nettofläche Gesamt:	19.500 m²	=	100 %

Erschließungskosten – NACH NUTZUNGSFLÄCHE

Grundstück A	7.000 m ² * 1,5	=	10.500 m ²	=	42 %
Grundstück B	9.000 m ² * 1,25	=	11.250 m ²	=	44 %
Grundstück C	3.500 m ² * 1,0	=	3.500 m ²	=	14 %
Nutzungsfläche Gesamt:			25.250 m²	=	100 %

Städtebaulicher Vertrag – Kostenverteilung in €/m²

Kosten der Bodenordnung – NACH NETTOFLÄCHE

Grundstück A	7.000 m ²	=	9,00 €/m ²
Grundstück B	9.000 m ²	=	9.00 € m ²
Grundstück C	3.500 m ²	=	9,00 €/m

Erschließungskosten – NACH NUTZUNGSFLÄCHE

Nutzungsfläche A	7.000* 1,5	=	10.500 m ²	=	140 €/m ²
Nutzungsfläche B	9.000* 1,25	=	11.250 m ²	=	117 €/m ²
Nutzungsfläche C	3.500* 1,0	=	3.500 m ²	=	93 €/m ²

Hausanschlüsse – JE ANSCHLUSS

Grundstück A	4.200€
Grundstück B	4.200 €
Grundstück C	4.200 €

Städtebaulicher Vertrag



- 13 -

lagen festzulegen und etwa zur Abgrenzung des Ermittlungsraums (Abschnitte von Erschließungsanlagen, Abrechnungseinheiten) erforderliche Beschlüsse der zuständigen kommunalen Gremien rechtzeitig vor der Entstehung der sachlichen Beitragspflicht für diese Anlagen herbeizuführen.

- 3.2. Die STEG wird die Herstellungskosten dieser Erschließungsanlagen bezogen auf die zuvor einvernehmlich mit der Gemeinde festgelegten Ermittlungsräume gesondert ermitteln.
- 3.3. Die Gemeinde ist verpflichtet, an die STEG den in Rechnung gestellten Betrag zu bezahlen.
- 3.4. Die von der STEG auf der Grundlage der im Vertragsgebiet abgeschlossenen Kostenerstattungsvereinbarungen vereinnahmten Herstellungskosten dieser Erschließungsanlage teilen bzgl. der Grundstücke, die mit der STEG Kostenerstattungsvereinbarungen abgeschlossen haben als abgelöst. Die vereinnahmten Beträge wird die STEG mit dem von der Gemeinde gemäß Ziffer 3.3 zu erstattenden Betrag verrechnen. Der nach Verrechnung verbleibende Betrag ist nach schriftlicher Anforderung durch die STEG von der Gemeinde zu bezahlen.
- 3.5. Soweit sich die Gemeinde entschlossen hat oder noch entschließen sollte, für Anlagen im Sinne des § 33 Satz 1 Nr. 3 bis 7 KAG keine Erschließungsbeiträge zu erheben, verbleibt es bei der Erstattungspflicht der Gemeinde gegenüber der STEG betreffend die Herstellungskosten derartiger Anlagen.

§ 12 Finanzielle Betreuung

1. Die STEG übernimmt mit Vertragsabschluss die finanzielle Betreuung der Maßnahme; diese umfasst:
 - 1.1. Beschaffung von Finanzierungsmitteln zu banküblichen Konditionen.
 - 1.2. Abwicklung des gesamten Zahlungs- und Rechnungverkehrs.
 - 1.3. Unterrichtung der beteiligten Grundstückseigentümer über die voraussichtlich zu erwartenden Verfahrenskosten vor Beginn der Erschließungsmaßnahme.
 - 1.4. Anforderung von Abschlagszahlungen für die Kosten nach diesem Vertrag.
 - 1.5. Erstellung der Schlussabrechnung.
 - 1.6. Anforderung von Erstattungsbeträgen bei den jeweils Zahlungspflichtigen. Dies gilt insbesondere auch für Kosten, die die Gemeinde oder die STEG für das Baugebiet verauslagt haben.
2. Die STEG übernimmt den gesamten Geldverkehr, der im Zusammenhang mit der Durchführung des Erschließungsverfahrens anfällt.
3. Der gesamte Geldverkehr wird über ein von der STEG einzurichtendes Sonderkonto abgewickelt. Die STEG übernimmt im Wege der Geschäftsbesorgung die Verwaltung dieses Sonderkontos.

Städtebaulicher Vertrag



- 14 -

§ 13

Vorauszahlungen und Abrechnung

1. Die STEG ist befugt, die Grundstückseigentümern in den Kostenerstattungsverträgen zu verpflichten, die Kosten gemäß § 9 zu übernehmen.
2. Die Grundstückseigentümer erhalten vor Beginn der Erschließung Mitteilung darüber, welche Kosten für ihr Grundstück voraussichtlich anfallen werden.
3. Ferner erstellt die STEG einen Zahlungsplan aus dem die voraussichtliche Höhe und die voraussichtliche Fälligkeitszeitpunkte der jeweils zu leistenden Abschlagszahlungen hervorgehen. Der Zahlungsplan, dient dem Nachweis einer gewissenhaften Festlegung von Höhe und Fälligkeit der Abschlagszahlungen, die dazu geeignet sind Finanzierungskosten zu vermeiden. Der Zahlungsplan bedarf der Zustimmung der Gemeinde.
4. Die Grundstückseigentümer leisten im Rahmen der noch abzuschließenden Kostenerstattungsvereinbarungen Sicherheiten in Höhe der auf ihr Grundstück nach diesem Vertrag voraussichtlich entfallenden Kosten.
 - 4.1 Zur Absicherung der Verpflichtung zur Kostentragung seitens der Eigentümer sind die Eigentümer berechtigt Vorauszahlungen zu leisten. Die Höhe richtet sich nach den von den jeweiligen Eigentümern voraussichtlich zu übernehmenden anteiligen Kosten aus diesem Vertrag. Der Betrag ist bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans einzubezahlen, ansonsten veranlasst die STEG ohne weiter Rücksprache die Eintragung einer Grundschuld gem. Ziff. 4.2. Auf Ziff. 4.5 wird hingewiesen.
 - 4.2 Insofern den Grundstückseigentümern eine Vorauszahlung nicht möglich ist, wird im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens nach § 61 BauGB eine Grundschuld zugunsten der STEG eintragen. Die Höhe richtet sich nach den von den jeweiligen Eigentümern voraussichtlich zu übernehmenden anteiligen Kosten aus diesem Vertrag. Die Eigentümer tragen die Kosten für die Freigabe- bzw. Löschungsbewilligungen. Für den hiermit verbundenen Aufwand gilt Ziff 4.5
 - 4.3 Die Grundstückseigentümer können gegen Vorlage selbstschuldnerischer, unbefristeter und unwiderrüflicher Bürgschaften nach deutschem Recht, unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und der Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) der Grundschuld eintragung begegnen. Die Bürgschaften sind bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans vorzulegen. Eine Reduzierung der Bürgschaftssumme ist entsprechend den bei der STEG gemäß Ziff. 5 fristgerecht eingegangenen Abschlagszahlungen möglich, insoweit die voraussichtlichen Gesamtkosten, der dem Zahlungsplan gem. Ziff. 3 zugrunde gelegten Kostenannahme nicht übersteigt. In diesem Fall erfolgt zur Absicherung der Verpflichtung zur Kostentragung der weiteren Kosten eine entsprechende Anpassung. Die Bewilligung zur Reduzierung der Bürgschaft erhalten die Grundstückseigentümer zur weiteren Veranlassung. Die STEG ist befugt Für den hiermit verbundenen Aufwand gilt Ziff 4.5. Die Rückgabe der Bürgschaft erfolgt unverzüglich, wenn die Eigentümer ihre auf sie entfallenden Anteile an den Kosten des Bodenordnungs- und Erschließungsverfahrens samt Honorar der STEG sowie ggf. Zinsen gem. § 13 Ziffer 10 entrichtet haben. Die Bürgschaft erlischt mit Rückgabe der Bürgschaftsurkunde.
 - 4.4 Anstelle einer Grundschuld nach Ziff. 4.2 oder Bürgschaft nach Ziff. 4.3 können die Grundstückseigentümer wahlweise auch die Verpfändung eines Guthabens oder die Abtretung eines Sperrkontos an die STEG wählen. Sowohl das zu verpfändende

Städtebaulicher Vertrag



- 15 -

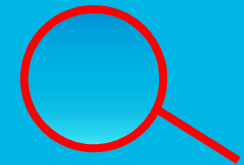
Guthaben als auch das auf einem Sperrkonto eingezahlte Guthaben müssen in Höhe des Gesamtbetrages nach §§ 1 und 2 dieses Vertrages nachgewiesen werden. Guthabenzinsen stehen den Grundstückseigentümern zu. Die Freigabe evtl. Restguthaben erfolgt unverzüglich, wenn die Eigentümer ihre auf sie entfallenden Anteile an den Kosten des Bodenordnungs- und Erschließungsverfahrens samt Honorar der STEG sowie ggf. Zinsen gem. § 13 Ziffer 10 entrichtet haben. Für den hiermit verbundenen Aufwand gilt Ziff 4.5.

Die Guthabenverpfändung, bzw. das Sperrkonto sind der STEG bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans anzuzeigen, ansonsten veranlasst die STEG ohne weitere Rücksprache die Eintragung einer Grundschuld gem. Ziff. 4.2.

- 4.5 In den Fällen 4.2 – 4.4. erhält die STEG eine Verwaltungspauschale in Höhe von € 300 zzgl. Mehrwertsteuer je Grundstück. Insoweit sich mehrere Grundstücke eines Grundstückseigentümers zu einem Vorgang zusammenfassen lassen, ermäßigt sich die Verwaltungspauschale je Grundstück um 50%. Die jeweiligen Beträge werden den bei der STEG, für die entsprechenden Grundstücke geführten Debitorenabrechnungskonten belastet.
5. Die Grundstückseigentümer sind auf Anforderung der STEG verpflichtet, Abschlagszahlungen auf die voraussichtlich entstehenden Verfahrenskosten zum von der STEG mitgeteilten Zeitpunkt zu leisten, insofern Sie keine Vorauszahlung in Höhe der nach diesem Vertrag voraussichtlich zu übernehmenden anteiligen Kosten gem. Ziff. 4.1 geleistet haben. Die Abschlagszahlungen richten sich nach dem Baufortschritt. Im übrigen ist die STEG befugt, die Vorfinanzierung vorzunehmen (Erschließungskredit). Dieser Erschließungskredit steht als Kontokorrentkredit zur Verfügung. Zum Ausgleich des Finanzierungsrisikos stehen der STEG evtl. anfallende Guthabenzinsen zu. Die STEG behält sich mit Zustimmung der Stadt vor einzelne Abschlagszahlungen entsprechend dem Bauverlauf, bezüglich Anzahl, Zeitpunkt und Höhe anzupassen.
6. Nach Abschluss der Maßnahme und Anerkennung der Abrechnung durch die Gemeinde, wird die STEG die Maßnahme mit den Grundstückseigentümern abrechnen.

Die STEG ist befugt wirtschaftlich abgrenzbare Teilleistungen, die im Sinne von § 8 Ziffer 1 endgültig hergestellt und von der Gemeinde abgenommen sind, mit Zustimmung der Gemeinde auch vor Abschluss der Gesamtmaßnahme abzurechnen.
7. In der Abrechnung mit dem einzelnen Grundstückseigentümern sind die jeweils erbrachten Anzahlungen zu berücksichtigen.
8. Die Abrechnung und Rechnungslegung erfolgt durch:
 - 8.1. Zusendung der Einzelabrechnung,
 - 8.2. schriftliche Erläuterung der Abrechnung,
 - 8.3. die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen innerhalb von zwei Monaten in den Geschäftsräumen der STEG.
9. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die ihnen aufgrund der Abrechnung obliegenden Zahlungen zu dem in der Abrechnung genannten Zeitpunkt zu leisten.
10. Die Zahlungsfristen bestimmt die STEG nach billigem Ermessen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist. Die Höhe der Verzugszinsen bestimmt sich nach den bei der STEG durch die verspätete Zahlung entstandenen Zinsbelastungen und Kosten. Der Verzugsszinssatz beträgt dabei 5% über dem jeweils gültigen Basiszinssatz.

Städtebaulicher Vertrag



- 16 -

5. Abschnitt Honorare Allgemeine Verfahrensbedingungen

§ 14 Honorare und Kostenersätze

Die Honorare der STEG richten sich nach deren Preis- und Leistungsverzeichnis vom 28.10.2019. Demnach erhält die STEG folgende Honorare, die sie über die Kostenerstattungsverträge von den Grundstückseigentümern einfordern kann, soweit nachstehend nichts anderes geregelt ist; die Verteilung der Honorare erfolgt gemäß § 10 Ziff. 2.1.

1 Verfahrenssteuerung und Bodenordnung

Für das Projektmanagement Bodenordnung einschließlich dem Abschluss von Kostenersatzserklärungen mit den Grundstückseigentümern erhält die STEG ein Honorar in Höhe von 37.300 €.

Die STEG ist berechtigt das Honorar gem. Ziff. 1 zu 40% nach Abschluss der Einverständniserklärungen, weitere 40% nach Abschluss der Zuteilungsvereinbarungen und 20% nach Aufstellungsbeschluss des Umlegungsplans anzufordern.

Die Vermessungskosten richten sich nach der jeweils gültigen Landesgebührenordnung. Für die Mitwirkung bei der Vermessung insbesondere an der Zuteilung gem. § 3 Ziffer 2.4 erhält die STEG die vom ObVI gewährte Ermässigung gemäß Nr. 30.2.4 der Gebührenverordnung für Vermessungsleistungen (GebVO-MLR).

Die Gemeinde verauslagt das Honorar der STEG bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Umlegungsplans.

2 Projektmanagement Erschließung

Für die verwaltungsmäßige und finanzielle Betreuung der Erschließungsmaßnahme erhält die STEG ein Honorar in Höhe von Euro 36.000,- sowie 25 % der Nachverhandlungsergebnisse (brutto) ausgehend vom jeweiligen Submissionsergebnis / Angebot des günstigsten Bieters nach rechnerischer Prüfung. Im Falle einer abschnittswisen Erschließung erhält die STEG für jeden weiteren Bauabschnitt ein Honorar in Höhe von Euro 12.500.

3 Zusätzliche Leistungen

Vor-Ort Termine werden mit 110 €/h zzgl. Nebenkosten, zzgl. MwSt. abgerechnet.

Zusätzliche Leistungen werden nach Abstimmung und Freigabe durch die Gemeinde wahrgenommen und halbjährlich entsprechend dem dokumentierten Stundenaufwand mit Euro 110,-/h abgerechnet.

4 Nebenkosten

Nebenkosten wie Porto, Telefon, allgemeiner Verwaltungsaufwand etc. werden pauschal mit 6 % der oben angeführten Nettohonorare Ziff. 1. bis 3. vergütet.

Städtebaulicher Vertrag



- 17 -

5. Zu den vorstehenden Beträgen der Ziffern 1 bis 4 kommt die jeweils geltende Mehrwertsteuer hinzu.
6. Individuelle Bearbeitungsgebühren z.B. § 13 Abs. 4.5 sind in den oben genannten Honoraren nicht enthalten und werden zusätzlich von den jeweiligen Grundstückseigentümern erhoben.

§ 15 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 STEG ist verpflichtet, der Gemeinde und deren Beauftragten jederzeit Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren.
3. Die Gemeinde wird rechtzeitig alle notwendigen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind. Dies gilt auch für die Beschlüsse zur Anordnung, Einleitung und Durchführung des Umlegungsverfahrens.

§ 16 Tätigkeitsbeginn

Die STEG wird ihre Tätigkeit nach diesem Vertrag aufnehmen, so bald die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde, insoweit diese erforderlich ist, vorliegt.

§ 17 Haftung


1. Die STEG verpflichtet sich, die ihr übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen.
2. Die STEG haftet für Erfüllungsgehilfen und Beauftragte nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Städtebaulicher Vertrag



- 18 -

§ 18 Kündigung/Rücktritt

- 
1. Der vorliegende Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
 2. Die STEG oder die Gemeinde sind berechtigt, von diesem Vertrag zurück zu treten.
 - a) wenn nicht innerhalb von 2 Jahren ab der ersten Eigentümerveranstaltung alle mit den Grundstückseigentümern zu treffenden Einverständniserklärungen Kostentrags-, bzw. Zuteilungsvereinbarungen abgeschlossen sind.
 - b) wenn Kostensteigerungen eintreten, durch die der gem. § 9 Abs. 1 dieses Vertrages vereinbarte Rahmen überschritten wird und zu denen die STEG innerhalb der vereinbarten Frist keine Zustimmung der Grundstückseigentümer erreicht.
 3. Wird der Vertrag gekündigt oder tritt die STEG vom Vertrag zurück, so hat die STEG gegenüber der Gemeinde einen Anspruch auf Erstattung von Kosten, bezahlter Vergütungen und Honorare, einschließlich der hierfür angefallenen Finanzierungskosten sowie weiterer Ansprüche aufgrund und mit Zustimmung der Gemeinde erteilter Aufträge, bzw. sonstiger getroffener Vereinbarungen sowie auf Vergütung für die von ihr bereits erbrachten Leistungen.
 4. Kündigung und Rücktritt sind schriftlich gegenüber der Gemeinde zu erklären. Bei Vorliegen eines Rücktrittsgrundes nach § 18 Abs. 2 dieses Vertrages können Gemeinde und STEG vereinbaren, dass die STEG für einen in der Vereinbarung festzulegenden Zeitraum die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern fortsetzt. Das Rücktrittsrecht der STEG tritt in diesem Fall nach Ablauf der vereinbarten Frist für Nachverhandlungen ein.

§ 19 Vertragsänderungen

Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.

§ 20 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort ist **Dettingen**; Gerichtsstand ist das für die Gemeinde zuständige Landgericht.

§ 21 Schlussbestimmungen

1. Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen und Folge des geplanten Vorhabens sind.

Städtebaulicher Vertrag



- 19 -

2. Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

§ 22 Wirksamkeitsvoraussetzung

Dieser Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterschrift der Vertragsparteien wirksam.

Dettingen, 2020

Stuttgart, 2020

GEMEINDE DETTINGEN
Bürgermeisteramt

die STEG
Stadtentwicklung GmbH

.....
(Bürgermeister Michael Hiltert)

.....
(Thomas Bleier)

.....
Artur Maier)

Anlage: Lageplan (Gebietsabgrenzung)

Anlage 1
Lageplan zum Städtebaulichen Vertrag

[] Abgrenzung Vertragsgebiet

Vielen Dank

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 - 70182 Stuttgart
0711 - 21068-0
info@steg.de
steg.de