

Erschließungsvertrag (Stand 23.04.2018)

Zwischen

1. der Stadt Rheinfelden (Baden)

vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Klaus Eberhardt,
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden,

– im Folgenden „Stadt“ –

sowie

2. der freiraum³ GmbH & Co. KG

Käferholzweg 15, 79650 Schopfheim

vertreten durch die JK-Verwaltungs-GmbH

diese wiederum vertreten durch den Geschäftsführer Claus Kruse

– im Folgenden „Erschließungsträgerin“ –

wird in Anwendung des § 11 BauGB der folgende Erschließungsvertrag geschlossen:

Vorbemerkung

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das bisherige Areal des Sägewerks Henle in Rheinfelden-Minseln (Flst.Nr. 4402) einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Vorgesehen sind Wohnbauflächen. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Weihermatten“, der Teilbereiche der bestehenden Bebauungspläne „Zehntmatten“ sowie „Weiherstraße“ umfasst, geschaffen werden.

Das Grundstück Flst.Nr. 4402 grenzt unmittelbar an die im Bebauungsplan „Weiherstraße“ festgesetzte, jedoch noch nicht endgültig hergestellte öffentliche Verkehrsfläche „Weiherstraße“ (Flst.Nr 4344) an. Die endgültige Herstellung der im Bebauungsplan „Weiherstraße“ festgesetzten Weiherstraße konnte bisher nicht erfolgen, da die für deren Herstellung benötigten Teilflächen des Flst.Nr. 4402 der Stadt nicht zur Verfügung standen. Die Stadt hat deshalb beim Regierungspräsidium

Freiburg einen Antrag auf Enteignung der zum damaligen Zeitpunkt als Eigentümerin eingetragenen Henle Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG (heute durch Umfirmierung VV Minseln GmbH & Co.KG) der für die Herstellung der Erschließungsanlage erforderlichen Teilfläche des Flst.Nr. 4402 gestellt. Das Verfahren ruht derzeit.

Das Grundstück Flst.Nr. 4344 steht im Eigentum der Stadt.

Die Stadt hat bereits einen Teil der Erschließungsanlage „Weiherstraße“ von Norden her bis auf Höhe der Grenze der Flst.Nrn. 4597 bzw 4598 errichtet. Die Fußwege, die im Bebauungsplan „Weiherstraße“ mit „C“/„C 2“ und „D“/„D 2“ bezeichnet wurden, wurden von der Stadt hergestellt. Südlich des Flst.Nr. 4598 befindet sich die Weiherstraße noch im ursprünglichen Zustand. Diese öffentliche Fläche ist als Abschnitt 1 in der beigefügten **Anlage 1** farblich markiert. Die Stadt hat mit Bescheiden vom 29.11.1999 Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlage „Weiherstraße“ erhoben. Diese wurden mit Ausnahme der Vorausleistungen für das Grundstück Flst.Nr. 4596 auch geleistet. In einem Fall erfolgte eine Stundung der Vorausleistungen.

Mit Vertrag vom 9. Januar 2015, 20. Januar 2015 und 21. Januar 2015 haben die Parteien sowie die ID-Concept-Consulting AG, CH-4302 Augst/BL einen Städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Danach sollte in Stufe 1 ein Masterplan ausgearbeitet werden und dann auf Basis der dann gewonnenen Erkenntnisse in Stufe 2 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit ggf. parallelem Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren initiiert werden. Auf den vorgenannten Städtebaulichen Vertrag wird Bezug genommen.

In Abänderung des vorgenannten Vertrages hat den Masterplan die Klärle Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH, Weikersheim fertiggestellt. Auf Basis dieses Masterplanes wird nunmehr die Stufe 2 umgesetzt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden hat am 21. Juli 2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Weihermatten“ in der Gemarkung Rheinfelden – Minseln gefasst.

Zur beschleunigten Realisierung der öffentlichen Erschließungsstraße „Weiherstraße“ überträgt die Stadt die endgültige Herstellung – soweit noch nicht durch die Stadt erfolgt – sowie die Erschließung des Bebauungsplangebietes „Weihermatten“ auf die Erschließungsträgerin nach den folgenden Maßgaben:

§ 1 a Verpflichtung zur Erschließung

(1) Die Stadt überträgt die Herstellung der Erschließung nach § 11 Abs. 1 Satz 1 und 2 Nr. 1 BauGB an die Erschließungsträgerin. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach den Maßgaben dieses Vertrages in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas Anderes vereinbart ist.

(2) Die Umgrenzung des Erschließungsgebiets ergibt sich aus dem als **Anlage 2** beigefügten Bebauungsplan mit Stand vom 23.04.2018. Das Erschließungsgebiet entspricht dem noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Weihermatten“. Einbezogen werden die nachstehenden Grundstücke:

	FSt. Nr.	Eigentümer	Fläche
a.	4402	VV Minseln GmbH & Co. KG	15.278 m ²
b.	4402/2	VV Minseln GmbH & Co. KG	534 m ²
c.	4596	Freiraum ³ GmbH & Co. KG	2.267 m ²
d.	4597	ID-Concept-Consulting AG	767 m ²
e.	4598	ID-Concept-Consulting AG	2.163 m ²
f.	4402/1	Yvonne LützelSchwab	714 m ²
g.	4401	Stadt Rheinfelden	167 m ²
h.	4344	Stadt Rheinfelden (Weiherstraße)	5.063 m ²
i.	4343	Stadt Rheinfelden (Mühlbach)	2.569 m ²
j.	33	Stadt Rheinfelden (Weiherstraße)	10.671 m ²

k.	4391	Peter Lützel Schwab, Karsau	979 m ²
n.	81	Rolf Grether	1.093 m ²
o.	81/1	Rolf Grether	1.973 m ²
p.	89	Rolf Grether	1.164 m ²
q.	92	Rolf Grether	292 m ²

(3) Gegenstand des Vertrags ist die Herstellung der Verkehrsanlage „Weierstraße“, soweit sie in dem als **Anlage 2** beigefügten Lageplan rot schraffiert ist (Planstraße „F“), einschließlich aller ihrer Bestandteile (Fahrbahn, Geh- und Radweg, ggf. Parkstreifen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung sowie eventueller Straßenbegleitgrün).

Ebenso ist Vertragsgegenstand die Herstellung der Anlagen zur Ableitung von Abwasser (einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse), Anlagen zur Versorgung mit Wasser (einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse) und ggfls. weitere Erschließungsanlagen gemäß **Anlage 3 und 4** (Vorplanung Rapp vom 28. März 2018)

(4) Zur Aufgabe der Erschließungsträgerin gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen, die Beseitigung von Kampfmitteln und der Umgang mit archäologischen Funden im Erschließungsgebiet sowie die Beseitigung der bei Vertragsabschluss bekannten Altlasten.

(5) Bei folgenden Grundstücken sind Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt und untersucht worden:

4597	ID-Concept-Consulting AG	767 m ²
4598	ID-Concept-Consulting AG	2.163 m ²
4402	VV Minsele GmbH & Co KG	15.278 m ²

Auf die Altlastengutachten der dplan GmbH, Lörrach vom 07. April 2017 bzw. 18. April 2017 wird verwiesen.

Im Altlastenkataster des Landkreises Lörrach sind keine weiteren Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes registriert. Die Kosten der Entsorgung für Altlasten hat der jeweilige bei Vertragsabschluss bekannte Grundstückseigentümer auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu tragen.

(6) Im Rahmen des Umlegungsverfahrens werden die benötigten öffentlichen Erschließungsflächen auf die Stadt übertragen.

(7) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Einleitung des dazu notwendigen Verfahrens und des parallel einzuleitenden Änderungsverfahrens hinsichtlich des Flächennutzungsplanes. Gleiches gilt für die Aufstellung eines Verfahrens zur nachrichtlichen Übernahme des Bebauungsplanes in den Flächennutzungsplan der Stadt. Die Vertragspartner schließen diesen Vertrag in Anwendung der sich aus § 11 BauGB ergebenden Möglichkeiten, insbesondere der in § 11 Abs. 1 BauGB genannten Gegenstände, und insbesondere unter Beachtung des § 11 Abs. 2 BauGB und seiner Angemessenheitsklausel. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ist nicht Gegenstand dieses Vertrages.

(8) Sollte der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan nicht gefasst werden, so fällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag weg. Die Vertragspartner können daraus keine Schadenersatzansprüche ableiten.

§ 1b Öffentliche Grünanlagen, Ausgleichsmaßnahmen

(1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Grünanlagen und der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem künftigen Bebauungsplan „Weihermatten“.

(2) Durch die Aufstellung einer Bauleitplanung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht direkt ausgelöst. Das bedeutet jedoch nicht, dass sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen

ausgeblendet werden können. Vorliegend wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind durch einen separaten öffentlich-rechtlichen Vertrag in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

(3) § 1a Nr. 4 und 5 gelten entsprechend.

§ 1c Bodenordnung

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass ein amtliches Bodenordnungsverfahren durchgeführt werden soll, an dem die Vertragspartner und die sonstigen Grundstückseigentümer bzw. Rechtsinhaber im Vertragsgebiet zu beteiligen sind. Die Erschließungsträgerin hat in Abstimmung mit der Stadt auf ihre Kosten einen für die Durchführung dieses Verfahrens zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, Vermessungsbüro U. Kammerer aus Rheinfelden-Herten beauftragt.

§ 2 Erschließung

(1) Die Erschließungsträgerin übernimmt die erstmalige Herstellung der in § 1 Nr. 3 bezeichneten Erschließungsanlage jeweils einschließlich der Freilegung der betroffenen Flächen.

(2) Für den Umfang der Durchführung und die endgültige Herstellung sind in der nachgenannten Reihenfolge maßgeblich:

Der künftige rechtsverbindliche Bebauungsplan „Weihermatten“ in seinem bei Rechtsverbindlichkeit bestehenden Bestand der Bekanntmachung.

Sofern hinsichtlich der Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 BauGB Abweichungen von den Festsetzungen des vorbezeichneten Bebauungsplans hinsichtlich des Umfangs und der Ausführung der Erschließungsanlagen enthalten

sind, erklärt die Stadt, dass die Abweichungen mit den Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bzw. mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und ferner die Voraussetzungen des § 125 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB hinsichtlich dieser Abweichungen vorliegen.

(3) Die Erschließungsanlagen müssen in Qualität, Ausstattung und Ausführung den Anlagen entsprechen, die typischerweise und nach den anerkannten Regeln der Technik und den sonstigen maßgeblichen technischen Vorschriften für solche Erschließungsanlagen vorgesehen sind. Die Merkmale der endgültigen Herstellung nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt sind zu beachten. Alle Erschließungsmaßnahmen, insbesondere die Materialwahl bei der öffentlichen Abwasserbeseitigung, sind im Vorfeld mit der Tiefbauabteilung der Stadt abzustimmen, wo die Qualitätsstandards festgelegt werden. Etwa notwendige Zulassungen (z.B. TÜV-Abnahme) sind durch die Erschließungsträgerin zu veranlassen und nachzuweisen. Die Ausführung erfolgt im Übrigen jeweils nach Maßgabe der Ausbaupläne. Leitungen im Erdreich hat die Erschließungsträgerin festzustellen, in Bestandsplänen festzuhalten und vor Beschädigungen zu schützen.

(4) Mit der Bauüberwachung einschließlich der Abrechnung der Erschließungsanlagen mit den beauftragten Bauunternehmen hat die Erschließungsträgerin ein Ingenieurbüro zu beauftragen, wobei die Notwendigkeit einer diesbezüglichen eventuellen Ausschreibung unberührt bleibt.

§ 2 b Öffentliche Wasserversorgung

(1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die innerhalb des Erschließungsgebietes zur Versorgung mit Wasser erforderlichen Anlagen, sowie die zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse herstellen zu lassen. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Haus- und Grundstücksanschlüsse bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt. Den Kostennachweis gegen Rechnungsstellung mit Ausweisung der Umsatzsteuer hat die Erschließungsträgerin entsprechend den satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt zu liefern.

- (2) § 1a Nr. 4 und 5 und § § 3 Abs.1 Satz 2 gelten entsprechend.

§ 2 c Öffentliche Abwasserbeseitigung

- (1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die zur Beseitigung des im Erschließungsgebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erforderlichen öffentlichen Abwasseranlagen herzustellen. Die Niederschlagswasserbeseitigung auf privaten Grundstücken ist nicht Aufgabe der Erschließungsträgerin.

Die Genehmigung der öffentlichen Erschließungsanlagen nach der Abwassersatzung wird mit der Genehmigung der Ausbaupläne erteilt.

- (2) Die Erschließungsträgerin hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Grundstücksanschlüsse gemäß der aktuellen Abwassersatzung der Stadt bis hinter die Grundstücksgrenze mit Bau des Kontrollschachtes herzustellen.

- (3) § 1a Nr. 4 und 5 und § § 3 Abs.1 Satz 2 gelten entsprechend.

§ 2 d Private Versorgungsanlagen

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die privaten Versorgungsträger mit der Herstellung der Versorgungsanlagen für Gas, Breitband, Telekommunikation und ähnliche Anlagen zu beauftragen. Bei der Versorgung zum Thema „Breitband“ ist die Ausführung mit dem Zweckverband Breitband, beim Landratsamt Lörrach, abzustimmen.

§ 2 e Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist zwischen der Stadt und der Erschließungsträgerin abzustimmen. Dabei sind die Vertragspartner sich einig darin, dass als Leuchtenart

moderne LED-Lampen zum Einsatz kommen, die auf gängigen Standardmasten montiert werden. Nähere Regelungen erfolgen in enger Abstimmung mit der Stadt. Mehrkosten gegenüber einer LED-Standardbeleuchtung trägt die Stadt. Die Kosten der Strassenbeleuchtung ausserhalb des künftigen Erschließungsgebietes „Weihermatten“ trägt die Stadt.

§ 3 Planung, Ausschreibung und Vergabe

(1) Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen (Verkehrswegebauarbeiten) beauftragt die Erschließungsträgerin, soweit sie diese Leistungen nicht selbst erbringt oder erbringen kann Rapp Regioplan GmbH, Lörrach. Gleiches gilt für den Auftrag zur Durchführung der örtlichen Bauüberwachung nach § 3 Absatz 3, Anlage 2, Punkt 2.8.8 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

(2) Die Bauleistungen werden auf der Grundlage des Teils C der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie der sonstigen technischen Vorschriften für den Straßenbau in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Vergabe der Bauleistungen an das jeweils ausführende Unternehmen nach dem „neuesten Stand der Technik und den anerkannten Regeln der Baukunst“ ausgeführt. Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt durch die Erschließungsträgerin nach den einschlägigen Bestimmungen der VOB.

(3) Durch Abstimmung mit den Versorgungs- und sonstigen Leistungsträgern wird sichergestellt, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telekom, u.s.w.) für das Vertragsgebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen gelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

(4) Die Leistungsverzeichnisse für die Herstellung der Straßenverkehrsflächen sind der Stadt zur Genehmigung vorzulegen. Sie beinhalten auch die Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung (Straßeneinläufe und Anschlussleitungen) als Bestandteil der Straße. Die Erschließungsträgerin darf Angebote erst nach der

Genehmigung der Leistungsverzeichnisse einholen. Die Stadt verpflichtet sich, die Genehmigung binnen 14 Tagen nach Eingang zu erteilen. Sollte die Stadt nicht binnen der vorgenannten Frist eine Entscheidung mitgeteilt haben, gilt die Genehmigung als erteilt. Sollte die Genehmigung nicht erteilt werden, einigen sich die Vertragspartner darauf, dass technische Streitfragen durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen verbindlich innerhalb von einem Monat entschieden werden. Die Kosten des Sachverständigen trägt die jeweils unterliegende Partei einschließlich des Verzögerungsschadens und aller sonstigen Folgeschäden.

(5) Für die rechtlich selbständige Erschließungsanlage „Weiherstraße“ wird die Stadt die Maßnahme nach dem heutigen Fertigstellungsstande abrechnen. Die Stadt erstattet der VV Minseln GmbH & Co. KG die Erschließungskostenvorauszahlung, bezahlt von der ehemaligen Eigentümerin Sparkasse Lörrach-Rheinfeldern und von dieser sind die Rückerstattungsansprüche an die Erwerberin VV Minseln GmbH & Co. KG abgetreten, zurück.

§ 4 Durchführung der Baumaßnahme, Abnahme und Gewährleistung

(1) Vor Beginn der Bauarbeiten hat eine Lagekontrolle (Beweissicherung) über die sich bereits in den vorhandenen Straßen und Grundstücken befindlichen Wasserver- und Entsorgungsleitungen stattzufinden. Hierzu sind die betroffenen Versorgungsträger (Energiedienst, die Eigenbetriebe der Stadt für Wasserver- und Entsorgung, Telekom, Kabel Deutschland usw.) zu hören und die Leitungspläne auf die tatsächliche Lage abzustimmen. Der Stadt ist vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich anzuzeigen, dass die Abstimmung gemäß Absatz 2 stattgefunden hat.

(2) Bei der Vornahme der Arbeiten ist auf die Belange des öffentlichen Verkehrs Rücksicht zu nehmen. Die Arbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs möglichst nicht beeinträchtigt wird. Die Erschließungsträgerin oder ein hierzu beauftragter Dritter trifft auf eigene Kosten im Einvernehmen mit der Stadt alle zum Schutz der Straße und des öffentlichen Verkehrs erforderlichen Vorkehrungen. Die Baustelle ist abzusperren und ausreichend zu kennzeichnen. Gegebenenfalls sind Umleitungen verkehrsschonend einzurichten.

(3) Die Baumaßnahme wird möglichst in einem Bauabschnitt, in dem die Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch eingebaut werden und die Straßen, Wege und Grünanlagen endgültig fertiggestellt werden, durchgeführt. Nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme können Bauwillige ihre Bauwerke auf den von Ihnen erworbenen Grundstücken errichten. Erwerber sollen binnen 5 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme ihre Bauwerke fertig errichtet haben.

(4) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich sämtliche Anlagen (z.B. Hydranten, Beleuchtungseinrichtungen, Ausgleichsflächen, Anlagen der Wasserver- und Entsorgung, Kanäle, Leitungen...) die sich nach Beendigung der Bauarbeiten noch auf privaten Grund befinden zu Gunsten der Stadt dinglich zu sichern.

(5) Nach Beendigung der jeweiligen Bauabschnitte ist der Stadt schriftlich anzuzeigen, dass die Bauarbeiten abgeschlossen sind. Es ist dann gemeinsam mit der Stadt eine Abnahme der

- a. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie
- b. öffentlichen Straßenverkehrsfläche

durchzuführen. Zu diesem Termin stellt die Erschließungsträgerin der Stadt Bestandspläne (in Papier- und digitaler Form) sowie eine Bestandsvermessung der neu errichteten Erschließungsanlagen zur Verfügung. Die bei der Abnahme festgestellten Mängel sind durch die Erschließungsträgerin auf ihre Kosten unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von zwei Monaten zu beseitigen und nochmals abzunehmen.

(6) Vier Jahre und 9 Monate nach der Abnahme gemäß Absatz 4 muss eine Gewährleistungsabnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durchgeführt werden. Die dabei festgestellten Mängel sind unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von zwei Monaten durch eine für den Tiefbau anerkannte und qualifizierte Tiefbaufirma auf Kosten des Erschließungsträgers zu beseitigen. Danach erfolgt eine weitere Abnahme. Bleiben Mängel streitig, verpflichtet sich die Erschließungsträgerin vor Ablauf der Gewährleistungsfristen ein selbständiges Beweisverfahren gegen die

ausführenden Unternehmen einzuleiten. Im Beweisverfahren festgestellte Mängel werden durch die Erschließungsträgerin bzw. durch die von ihr beauftragten Unternehmen beseitigt.

(7) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist wird abweichend davon für Bauwerke auf fünf Jahre festgelegt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.

(8) Kommt die Erschließungsträgerin den in den Absätzen 3 bis 5 beschriebenen Mängelbeseitigungsansprüchen nicht unverzüglich nach, ist die Stadt berechtigt, die Mängel selbst zu beseitigen oder durch einen dazu beauftragten Dritten beseitigen zu lassen. Die hierbei entstehenden Kosten trägt die Erschließungsträgerin.

(9) Zur Sicherung der Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen übergibt die Erschließungsträgerin der Stadt vor Beginn der Baumaßnahmen zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen eine zeitlich unbefristete Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 10 % der Kostenberechnung im Sinne des § 2 Nr. 14 HOAI oder — sollte diese bereits vorliegen— in Höhe von 10 % des erteilten Auftrags zur Durchführung der Erschließungsmaßnahme gem. Abs. 1. Die Rückgabe dieser Vertragserfüllungsbürgschaft erfolgt im Austausch gegen eine unbefristete Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von $\frac{1}{2}$ der Vertragserfüllungsbürgschaft. Die Rückgabe der Gewährleistungsbürgschaft erfolgt nach Ablauf der Gewährleistung und mangelfreier Abnahme der Erschließungsstraßen im Sinne des Absatzes 4, somit frühestens nach Ablauf von 5 Jahren. Die Bürgschaften können durch die bauausführenden Unternehmen gestellt werden. In dem Fall sind entsprechende Vereinbarungen zur Rückgabe der Bürgschaften vertraglich zu vereinbaren.

(10) Die Stadt kann die Baumaßnahmen zur Herstellung der Erschließungsanlagen jederzeit auf eigene Kosten selbst überwachen oder überwachen lassen. Dabei festgestellte Mängel hat die Erschließungsträgerin unverzüglich zu beseitigen. Werden zur Mängelfeststellung Prüfkosten verursacht, so sind diese, soweit Mängel festgestellt wurden, von der Erschließungsträgerin zu tragen. Vor Beauftragung ist die Erschließungsträgerin anzuhören. Durch die Überwachung greift die Stadt nicht in die

Vertragsverhältnisse im Sinne des § 4 Absatz 1 (Planung, Ausschreibung und Vergabe) sowie in Zuständigkeiten und Verantwortungsbereiche zwischen der Erschließungsträgerin und den von ihr beauftragten Unternehmen ein. Ein Tätigwerden der Stadt löst weder eine Mitverantwortung noch eine Haftung in irgendeiner Form aus. Das Überwachungsrecht der Stadt entbindet weder die Erschließungsträgerin noch die von ihr beauftragten Unternehmen von ihrer Verpflichtung zur Eigen- und Fremdüberwachung im Rahmen der ordnungsgemäßen Bauausführung.

(11) Auf Verlangen der Stadt hat die Erschließungsträgerin aus den für die Herstellung der Erschließungsanlagen verwendeten Baustoffen fachgerecht Proben zu entnehmen und von einer einvernehmlich bestimmten Materialprüfstelle untersuchen zu lassen. Die Untersuchungsberichte und die Proben sind der Stadt zu übergeben. Vertragswidrige Baustoffe oder Bauteile sind innerhalb der von der Stadt gesetzten Frist zu entfernen. Sofern bei den Untersuchungen keine vertragswidrigen Stoffe festgestellt werden, trägt für alle Kosten für die Probenahme und Untersuchung die verlangende Partei.

(12) Die Erschließungsträgerin übergibt der Stadt:

a) vor Baubeginn der Erschließungsanlagen die Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die Verdingungsunterlagen,

b) mit der Abnahme der Erschließungsanlagen einen Vorabzug der Bestandspläne sowie Nachweise über die Schadensfreiheit der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen (Ergebnisse von Druckproben, anderen Dichtigkeitsprüfungen, Untersuchungen der Kanäle mittels TV-Kamera),

c) spätestens 6 Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieur sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmassen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne. Die Erschließungsträgerin gliedert die Schlussrechnungen im Hinblick

auf die Übernahme in das Vermögen der Stadt so, dass aus ihnen die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwandes zu ersehen ist, zwar getrennt für

- Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
- Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen (getrennt für die Versorgungsleitungen und die Haus- und Grundstücksanschlüsse)
- Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen (getrennt für die Anlagen der Schmutzwasserbeseitigung, der Niederschlagswasserbeseitigung, der Straßenentwässerung und der Grundstücksanschlüsse) sowie der Grundstücksentwässerungsanlagen
- Fahrbahnen
- Infrastruktur für einen zukünftigen Breibandausbau
- Geh-, Fuß- und Radwege
- Straßenbeleuchtung
- Straßenbegleitgrün
- selbständige öffentliche Parkflächen
- Planung und Bauleitung
- Vermessung und Schlussvermessung
- Gutachten
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Finanzierungskosten
- Sonstiges

d) Bestandspläne für die Verkehrsanlagen, Wasserversorgungsanlagen, Entwässerungseinrichtungen und Infrastruktur für einen zukünftigen Breibandausbau jeweils in dem für die Übernahme ins Geoinformationssystem der Stadt geeigneten digitalen Datenformat (*.dwg),

e) die Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

§ 5 Nahwärmeversorgung

Für die Herstellung und Versorgung mit Nahwärme ist die Fernwärmerichtlinie für die Stadt Rheinfelden (Baden) vom 18.05.2017 verbindlich.

Ein entsprechender Vertrag über die Nutzung öffentlicher Verkehrswege zum Bau und Betrieb von Leitungen für die Fernwärmeversorgung im Stadtgebiet gem. § 21 Abs. 1 Straßengesetz Baden-Württemberg und § 8 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz ist separat abzuschließen.

§ 6 Übernahme und Widmung der Erschließungsanlagen

(1) Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gehen der unmittelbare Besitz und Nutzungen an der Erschließungsanlage auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Anlage in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.

(2) Die Stadt widmet die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsanlagen für den öffentlichen Verkehr. Die Erschließungsträgerin stimmt, sofern betroffene Flächen in ihrem Eigentum stehen, einer Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen durch die Stadt bereits heute zu.

§ 7 Durchführungsvollmacht und Nutzungsrechte

(1) Die Stadt gestattet die Inanspruchnahme der in ihrem Eigentum und künftig in ihrem Eigentum stehenden Flächen gem. **Anlage 2** (B-Plan), soweit sie für die Herstellung der Erschließungsanlagen benötigt werden.

(2) Der Erschließungsträgerin ist bekannt, dass die Baugrundstücke Altlastenrisiken aufweisen. Entsprechende Altlastengutachten von dPlan GmbH, Lörrach liegen vor. Sie wird die notwendigen Sanierungsmaßnahmen mit den Fachbehörden und den Voreigentümern abstimmen und veranlassen. Kosten trägt nicht die Stadt. Dies gilt für sämtliche Flächen im Bebauungsplan „Weihermatten“. Die Stadt wird hierdurch nicht berührt, soweit nicht die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke ebenfalls betroffen sind.

Eine Haftung der Stadt für altlastenbedingte Verzögerungsschäden, Stillstandskosten und ähnliches wird ausgeschlossen.

(3) Im Übrigen gilt, dass alle Ansprüche und Rechte des jeweiligen Erwerbers wegen eines Sachmangels des jeweiligen Tauschobjektes ausgeschlossen sind; dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz. Von den vorstehenden Rechtsbeschränkungen ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der jeweilige Veräußerer eine Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des jeweiligen Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des jeweiligen Veräußerers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Bewegliche Sachen werden nicht mit verkauft.

(4) Auf die Abweichung von der gesetzlichen Regelung und die Haftung für arglistig verschwiegene Mängel wurde hingewiesen.

§ 8 Kostentragung

(1) Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen (incl. der Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen). Daher erhebt die Stadt keine erstmaligen Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der sonstigen einschlägigen Bestimmungen.

(2) Die Erschließungsträgerin trägt im Übrigen die mit der Realisierung dieses Vertrages verbundenen Kosten, soweit dieser Vertrag keine andere Kostenregelung trifft.

(3) Die Stadt erhebt für die Verkehrsanlagen gemäß § 1 Absatz 3 keine Erschließungsbeiträge nach §§ 33 ff. KAG, weil ihr keine beitragsfähigen Kosten entstanden sind bzw. entstehen bzw. sie von der Beitragspflicht gemäß § 21 der Erschließungsbeitragssatzung ausgenommen hat.

(4) Die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Erschließungsgebiet (§§ 2 b und 2 c) durch die Erschließungsträgerin lässt die Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung der Stadt unberührt.

(5) Um eine unangemessene Kostenbelastung der Erschließungsträgerin bzw. der Eigentümer zu vermeiden, beteiligt sich die Stadt an den Kosten der von der Erschließungsträgerin hergestellten Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in der Höhe, in der nach Übernahme dieser Anlagen durch die Stadt für die Grundstücke im Erschließungsgebiet ein Wasserversorgungsbeitrag und ein Beitrag 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) . Wird der Wasserversorgungsbeitrag und der Beitrag für den öffentlichen Kanal für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach § 26 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V. mit den örtlichen Satzungen abgelöst, entspricht die Kostenbeteiligung dem vereinbarten Ablösebetrag. Die Kostenbeteiligung der Stadt wird gleichzeitig mit dem Anspruch auf Zahlung des Ablösebetrages zur Zahlung fällig und mit diesem verrechnet.

(6) Die Kosten der Planung und der Durchführung von Retentionsmaßnahmen (Hochwasserschutz) trägt die Stadt.

(7) Der Anspruch der Erschließungsträgerin auf Kostenbeteiligung kann nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an Dritte abgetreten werden.

§ 9 Verkehrssicherungspflicht und Haftung

(1) Die Gefahrtragung richtet sich nach § 644 BGB. Die Erschließungsträgerin übernimmt ab Beginn der Erschließungsmaßnahmen die allgemeine Verkehrssicherungspflicht auch hinsichtlich gemeindeeigener Grundstücke, auf denen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sind. Sie hat unter alleiniger Verantwortung alle Sicherungsvorkehrungen wie z.B. Absperrungen, Beleuchtungen, Warntafeln etc. zu treffen, um Sach- und Personenschäden zu verhindern. Sie haftet für alle Schäden, die durch eine Verletzung dieser Pflicht verursacht werden. Nach der mangelfreien Übernahme gem. § 6 obliegt die Verkehrssicherungspflicht der Stadt für die öffentlichen Erschließungsanlagen.

(2) Die Erschließungsträgerin haftet ferner für alle Schäden, die durch die Verkehrswegebauarbeiten z. B. an den sonstigen in den Untergrund verlegten Leitungen der Versorgungsträger oder an baulichen Anlagen auf den zu erschließenden Grundstücken verursacht werden. Die Gefahr des zufälligen Unterganges oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen hat die Erschließungsträgerin zu tragen.

(3) Die Erschließungsträgerin stellt die Stadt von allen mit der Verkehrssicherungspflicht und der Ausführung der Verkehrswegebauarbeiten zusammenhängenden Schadenersatzansprüchen Dritter frei. Dies gilt ohne Rücksicht auf das Eigentum der Stadt an den Straßenverkehrsflächen. Die Erschließungsträgerin hat eine zur Deckung solcher Ansprüche ausreichende Haftpflichtversicherung über 3.000.000,00 Euro für Personenschäden und 1.000.000,00 Euro für Sach- und Vermögensschäden je Schadenfall für die Dauer ihrer Verkehrssicherungspflicht abzuschließen. Der Nachweis kann auch durch entsprechende Sicherungsabtretungen beauftragter Firmen geführt werden, wenn diese ausdrücklich und schriftlich ihr Einverständnis mit der Abtretung bis zum Ende der Verkehrssicherungspflicht unwiderruflich erklären.

§ 10 Sonstige, auf das Projekt bezogene Vorschriften

(1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen gem. dieser Vereinbarung vor dem Baubeginn für Wohnbauten fertig zu stellen.

- (2) Bei der Vergabe der Arbeiten sollen auch Angebote regional ansässiger Betriebe eingeholt werden.

§ 11 Kündigung des Vertrages

Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Kündigung des Vertrages grundsätzlich nicht zulässig und nur aus wichtigem Grund möglich ist. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn über das Vermögen der Erschließungsträgerin das Insolvenzverfahren beantragt wurde. Sofern die Erschließungsträgerin den Vertrag kündigt und die Zustimmung der Stadt hierzu erfolgt ist, hat er die bis zur Kündigung entstandenen Kosten für die Entwicklung des Projektes zu tragen.

§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Für einen solchen Fall verpflichten sich die Vertragspartner, anstelle der nichtigen und unwirksamen Bestimmungen eine Regelung zu treffen, die rechtswirksam ist und dem sachlichen sowie wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitestgehend entspricht.

- (2) Nr. 1 gilt entsprechend für den Fall, dass der vorstehende Vertrag eine Regelungslücke enthalten sollte, zu deren Ausfüllung bei verständiger Würdigung der Umstände eine Regelung hätte getroffen werden müssen. Dasselbe gilt, wenn sich während der Laufzeit des Vertrages die Notwendigkeit ergibt, den Vertrag durch weitere Bestimmungen zur Gewährleistung der Erreichung des Vertragszwecks zu ergänzen. In diesem Sinne sind Vertragslücken auch im Wege ergänzender Vertragsauslegung nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB auszufüllen.

- (3) Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Dritte zu übertragen. Die Übertragung bedarf der Zustimmung der Stadt.

Die Verweigerung der Zustimmung ist nur dann zulässig, wenn die Stadt hierzu ein berechtigtes Interesse nachweisen kann.

(4) Die im Rahmen dieses Vertrages ausgetauschten Informationen, technischen, planerischen, wirtschaftlichen und sonstigen Angaben dürfen nicht an andere, von diesem Vertrag nicht berührte oder abweichende Zwecke verwendet oder ohne Zustimmung des jeweils anderen Vertragspartners an Dritte übermittelt werden. Die Vertragspartner verpflichten sich, ihre Mitarbeiter darüber entsprechend zu informieren.

(5) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen – sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt – zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

§ 13 Zustimmungsvorbehalte

Dieser Vertrag bedarf zu seiner rechtlichen Wirksamkeit auf Seiten der Stadt der Zustimmung des Gemeinderats. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom diesem Vertrag zugestimmt.

§ 14 Inkrafttreten

Dieser Vertrag wird mit der Unterzeichnung durch die Vertragspartner bzw. deren vertretungsberechtigten Personen wirksam.

Rheinfelden, den

Rheinfelden,

.....

Klaus Eberhardt

Oberbürgermeister der Stadt Rheinfelden

.....

Claus Kruse
Erschließungsträgerin

Inhalt zustimmend zur Kenntnis genommen.

Konzept 21 GmbH & Co. KG

VV MinseIn, GmbH & Co KG

ENTWURF