Wesentliche Rahmenbedingungen des Erschließungsvertrags

A. Vertragsgrundlagen/Vorbemerkung

B. Städtebauliche Planung

§ 01 Städtebauliche Planung

Die städtebauliche Planung wird durch das Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden übernommen. Sie umfasst insbesondere den städtebaulichen Entwurf, den Bebauungsplan einschließlich der Grundlagenermittlung (Bestandsaufnahme etc.) sowie die Vorplanung, den Umweltbericht samt Planung der Ausgleichsmaßnahmen, einschließlich aller dafür ggf. erforderlichen Gutachten (u. a. Lärm, Verkehr, Hydrogeologie, Schall, Artenschutz).

Der Bebauungsplan wird aus dem städtebaulichen Entwurf vom 11.05.2024, Variante I (Vorlage Nr. 154/2024), entwickelt. Er wird mit allen zugehörigen Anlagen nebst vorhandenen digitalen Unterlagen dem Erschließungsträger von der Stadt unentgeltlich zur weiteren Verwendung zur Verfügung gestellt.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich gemäß § 11 BauGB die Kosten der städtebaulichen Planung für das Vertragsgebiet insgesamt zu tragen. Der Erschließungsträger erstattet der Stadt die von dieser bislang für die städtebauliche Planung und Beratung nachgewiesenen und verauslagten Kosten.

Dem Erschließungsträger ist bekannt, dass sich aus dem Erschließungsvertrag keine Verpflichtung der Stadt, einen bestimmten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen, ergibt und dass der Gemeinderat bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Bebauungsplanverfahren durch den Erschließungsvertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.

Wird der Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen, nicht öffentlich bekannt gemacht, wird er von einem Gericht für unwirksam erklärt oder weicht die Satzung wesentlich von dem Erschließungsvertrag zu Grunde liegenden Bebauungsplanentwurf ab, so haben die Stadt und der Erschließungsträger das Recht, vom Erschließungsvertrag zurück zu treten.

Dieses Rücktrittsrecht ist innerhalb eines Jahres nach dem die Aufstellung des Bebauungsplans endgültig ablehnenden Beschluss des Gemeinderats, dem entsprechenden vom Entwurf abweichenden Satzungsbeschluss, der Beanstandung in einem evtl. durchzuführenden Genehmigungsverfahren oder der Unwirksamkeitserklärung durch ein Gericht schriftlich durch Einschreiben gegenüber der Stadt auszuüben. Für den Fall des Rücktritts trägt die Stadt die bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen Kosten (einschließlich der Honorare des Erschließungsträgers bzw. von ihm im Einvernehmen mit der Stadt beauftragten Dritten). Darüber hinaus bestehen in diesem Fall keine Schadensersatz-, Entschädigungs- oder sonstige Ansprüche aus dem Erschließungsvertrag.

§ 02 Bodenordnung

Der Erschließungsträger nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt eine vereinbarte amtliche Umlegung für das Vertragsgebiet durchführt. Die Einleitung des Verfahrens wurde durch den Umlegungsausschuss am 05.05.2026 beschlossen.

Der Erschließungsträger wird mit der Herstellung der Erschließungsanlagen nach Eintritt der Rechtskraft der Umlegung beginnen, soweit zu diesem Zeitpunkt die erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen vorliegen, die Kostenerstattungsvereinbarungen mit sämtlichen Grundstückseigentümern im Vertragsgebiet abgeschlossen sind und die von den

Grundstückseigentümern nach diesen Vereinbarungen ggf. zu stellenden Sicherheiten vorliegen.

§ 03 Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten für die Baulandumlegung trägt die Stadt Winnenden. Die Leistungen im Zusammenhang mit der Baulandumlegung inkl. der Vorbereitung zur Zuteilung der Grundstücke erbringt das von der Stadt beauftragte Vermessungsbüro. Die Abrechnung dieser Leistungen erfolgt nach der Landesgebührenverordnung (GebVO MLW).

§ 04 Abmarkung und Kontrollvermessung

C. Erschließung

§ 05 Übertragung der Erschließung
§ 06 Bindung an den Bebauungsplan
§ 07 Verkehrsanlagen / Grünflächen / Kinderspielplatz / Retentionsflächen
§ 08 Trinkwasserversorgung
§ 09 Abwasserbeseitigung
§ 10 Sonstige Versorgungslagen
§ 11 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
§ 12 Ingenieurleistungen
§ 13 Ausschreibung und Vergabe
§ 14 Baubeginn
§ 15 Baudurchführung und Altlasten
§ 16 Kostentragung des Erschließungsträgers
§ 17 Vorauszahlungen und Sicherheiten
§ 18 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung
§ 19 Abnahme
§ 20 Gewährleistung
§ 21 Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung
§ 22 Eigentumsübergang
§ 23 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

§ 24 Fremdanlieger / Drittanlieger

Anteilige Kosten, die auf solche Grundstücke entfallen, die in Erfüllung des Erschließungsvertrags erschlossen werden, die nicht in die Bodenordnungsmaßnahme einbezogen sind und mit deren Grundstückseigentümer keine Rechtsgrundlage für die Erhebung von Aufwendungsersatz seitens des Erschließungsträgers besteht (Fremdanliegergrundstücke), die jedoch bereits über eine vollwertige Ersterschließung verfügen, werden von den Eigentümern innerhalb des Vertragsgebiets getragen. Bezüglich Abwasserbeitrag und Wasserversorgungs-Baukostenzuschuss gelten die Regelungen der städtischen Satzungen bzw. die Regelungen der Stadtwerke, d.h. dass Beiträge bzw. Baukostenzuschüsse ggf. nach diesen Regelungen erhoben werden.

Im weiteren Verlauf des Umlegungsverfahrens wird geprüft, ob auch Drittanlieger an den Erschließungskosten zu beteiligen sind.

§ 25 Kostenbeteiligung der Stadt / Stadtwerke

Die Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlagen im Erschließungsgebiet durch den Erschließungsträger auf dessen Kosten lässt die Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach der Abwassersatzung der Stadt unberührt. Um eine unangemessene Kostenbelastung des Erschließungsträgers zu vermeiden, beteiligt sich die Stadt an den Kosten der

vom Erschließungsträger herzustellenden öffentlichen Abwasseranlagen. Die Kostenbeteiligung der Stadt erfolgt in Höhe des satzungsgemäßen Beitragsanteils, der auf den öffentlichen Abwasserkanal entfällt (z.Zt. 4,80 € je m^2 Nutzungsfläche) und für die Grundstücke im Erschließungsgebiet entsteht. Der Anspruch des Erschließungsträgers auf die Kostenbeteiligung der Stadt entsteht und wird fällig, wenn die Abwasserbeitragsbescheide für die Grundstücke im Erschließungsgebiet unanfechtbar geworden sind oder Ablösungsvereinbarungen für die Grundstücke im Erschließungsgebiet abgeschlossen worden sind und die festgesetzten oder abgelösten Abwasserbeiträge für die Grundstücke im Erschließungsgebiet bei der Stadt eingegangen sind.

Die Kosten, zzgl. Honorarkosten, für die Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sind von der Erschließungsgemeinschaft zu 70 % zu tragen. Die restlichen Kosten (30 %) tragen die Stadtwerke. Hierzu sind zwischen den Stadtwerken und dem Erschließungsträger vor Beginn der Maßnahmen entsprechende Kostenübernahmevereinbarungen abzuschließen.
Die Stadtwerke prüfen derzeit, ob das Baugebiet über eine öffentliche Wärmeversorgung erschlossen werden soll. Für diesen Fall wären Kosten, zzgl. Honorarkosten, für die Herstellung der öffentlichen Wärmeversorgungsanlagen von der Erschließungsgemeinschaft zu 70 % zu tragen. Die restlichen Kosten (30 %) würden auf die Stadtwerke entfallen. Hierzu wären zwischen den Stadtwerken und dem Erschließungsträger vor Beginn der Maßnahmen ebenfalls entsprechende Kostenübernahmevereinbarungen abzuschließen.

Die Kosten, zzgl. Honorarkosten, für die Herstellung des Spielplatzes an der Bildstraße sind von der Erschließungsgemeinschaft anteilig zu tragen. Die konkrete Kostenverteilung ist noch zu definieren. Hierzu sind zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger vor Beginn der Maßnahmen entsprechende Kostenübernahmevereinbarungen abzuschließen.

Die Kosten, zzgl. Honorarkosten, für die Herstellung des Kreisverkehrs in der Birkmannsweiler Straße sind von der Erschließungsgemeinschaft zu 75 % zu tragen. Die restlichen Kosten (25 %) trägt die Stadt. Hierzu sind zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger vor Beginn der Maßnahmen entsprechende Kostenübernahmevereinbarungen abzuschließen.

Der Anspruch des Erschließungsträgers auf Kostenbeteiligung kann nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an Dritte abgetreten werden.

§ 26 Folgekosten
§ 27 Abrechnung der vertraglichen Leistungen

D. Schlussbestimmungen

§ 28 Beiderseitige Verpflichtungen
Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

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

§ 29 Rechtsnachfolge
Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus dem Erschließungsvertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Er haftet für die Erfüllung des Erschließungsvertrags neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

Die Stadt verpflichtet sich, in die Verträge zwischen dem Erschließungsträger und den Grundstückseigentümern einzutreten, wenn und soweit sie deren Einwurfsgrundstücke oder Zuteilungsanspruche erwirbt.

§ 30 Bestandteile des Vertrags
§ 31 Form, Ausfertigungen

Änderungen und Ergänzungen des Erschließungsvertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
Vom Erschließungsvertrag sollen erteilt werden

1 Abschrift für die Stadt
1 Abschrift für die Stadtwerke
1 Abschrift für den Erschließungsträger

§ 32 Kosten des Vertrags

Die Kosten des Erschließungsvertrags trägt der Erschließungsträger.

§ 33 Salvatorische Klausel

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

Soweit einzelne Vorschriften trotzdem gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 2 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.

Sollten einzelne Bestimmungen des Erschließungsvertrags 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.

§ 34 Kündigung, Rücktritt

Die ordentliche Kündigung des Erschließungsvertrags ist ausgeschlossen.

Der Rücktritt ist nur in den ausdrücklich im Erschließungsvertrag vorgesehenen Fällen zulässig.