

(Fassung 30.11.2022)

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen

der Gemeinde Steinenbronn, gesetzlich vertreten durch Herrn Bürgermeister Ronny Habakuk, Stuttgarter Straße 5 in 71144 Steinenbronn

- nachfolgend: **Gemeinde** genannt -

und

mquadrat Erschließungsträger GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Manfred Mezger, Badstr. 44 in 73087 Bad Boll

- nachfolgend: **mquadrat** genannt -

über

die Vorbereitung und Erschließung des Wohngebietes „**Gubser II**“ in Steinenbronn wird gemäß den § 11 BauGB i. V. m. den §§ 54 ff. LVwVfG der nachstehende Städtebauliche Vertrag geschlossen:

I. Vertragsgrundlagen

Die Gemeinde Steinenbronn beabsichtigt ein neues Baugebiet „Gubser II“ als Wohngebiet auszuweisen, einen Bebauungsplan aufzustellen und als Satzung zu beschließen. Mit der Vorbereitung, Planung und Abwicklung des geplanten Baugebiets wird mquadrat beauftragt. Hierfür wird der vorliegende Vertrag geschlossen.

mquadrat soll durch einen später noch abzuschließenden Erschließungsvertrag die Erschließung als Erschließungsträger im Sinne von § 11 BauGB in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchführen und besitzt im Gebiet keine Grundstücksflächen. Die Erschließung des Gebietes umfasst die Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen mit Straßenbeleuchtung, der Grünanlagen, der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung für die Gemeinde. Der Erschließungsvertrag wird dann geschlossen, wenn der Umfang der Erschließung abgestimmt und Bebauungsplan und Bodenordnung vor dem Abschluss stehen.

Die Kosten der Baulanderschließung sind, soweit sie nicht von der Gemeinde getragen werden, von den Grundstückseigentümern zu übernehmen. Hierzu schließt mquadrat mit den Grundstückseigentümern Kostentragungsvereinbarungen ab. Soweit mquadrat Leistungen nicht selbst erbringt, werden diese an leistungsfähige und zuverlässige Fachbüros übertragen.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien folgenden Städtebaulichen Vertrag:

II. Städtebaulicher Vertrag

§ 1

Vertragsgebiet

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die im als **Anlage 1** beigefügten Lageplan umrandeten Flächen.
- (2) Die im vorgenannten Plan dargestellte Abgrenzung des Vertragsgebietes ist vorläufig. Die endgültige Abgrenzung des Vertragsgebietes wird der Gemeinderat bzw. der Umlegungsausschuss der Gemeinde im Rahmen des Umlegungs- und Bebauungsplanverfahrens festlegen. Dazu gehört auch eine eventuelle Abschnittsbildung, die vom Gemeinderat noch festgelegt werden kann.

§ 2

Erwerb der Grundstücke

Die Grundstücke im Gebiet, die nicht von den Eigentümern als Zuteilung beansprucht werden, werden von der Gemeinde Steinenbronn im Zuge der Umlegung übernommen.

§ 3

Planungsleistungen

- (1) mquadrat verpflichtet sich, alle für die Vorbereitung erforderlichen Planungen, Gutachten, Berechnungen, etc. im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu erstellen. Dies gilt auch für notwendige, parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Verfahren (z.B. Wasserrecht).
- (2) mquadrat wird für die entsprechenden Leistungen Planungs- und Ingenieurbüros in Absprache mit der Gemeinde beauftragen. Die städtebaulichen Planungen, die Umweltplanung sowie die Freianlagen werden in Abstimmung mit der Gemeinde dem Büro mquadrat kommunikative Stadtentwicklung aus Bad Boll übertragen. Weitere Fachplanungen, Gutachten oder ähnliches werden in Abstimmung mit der Gemeinde von mquadrat beauftragt.

§ 4

Bodenordnung

mquadrat verpflichtet sich, durch geeignete und wirtschaftliche Maßnahmen die Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet im eigenen Namen und auf eigene Rechnung vorzubereiten. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine amtliche oder freiwillige Baulandumlegung im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB durchgeführt wird. Als vermessungstechnischer Sachverständiger wird das Büro ÖBVI Guido Hils aus Stuttgart beauftragt.

§ 5

Durchführung der Erschließung

mquadrat verpflichtet sich, zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf der Grundlage der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans mit der Gemeinde einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

§ 6

Finanzierung der Maßnahme, Zahlungsverkehr

- (1) Für die nach diesem Vertrag und dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag durchzuführende Maßnahme wird ein separates Girokonto bei der Kreissparkasse Göppingen eingerichtet. Das Girokonto ist so auszugestalten, dass dieses im Falle einer Insolvenz von mquadrat nicht in die Insolvenzmasse fällt. Zu diesem Zweck verpflichtet sich mquadrat, das Girokonto ausschließlich für das Erschließungsgebiet einzurichten, es wie ein Treuhandkonto von seinem eigenen Vermögen gesondert zu halten und sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrags eingehende und ausgehende Zahlungen über dieses Girokonto abzuwickeln und buchhalterisch zu erfassen. Vertreter der Gemeinde sind jederzeit befugt, das Girokonto einzusehen. Das Girokonto ist so auszugestalten, dass Auszahlungen nur durch gemeinsame Unterschriften der jeweiligen Bevollmächtigten der Gemeinde und mquadrat möglich sind.
- (2) mquadrat wird die erforderlichen Leistungen beauftragen und bezahlen. Die Vor- und Zwischenfinanzierung erfolgt über die Gemeinde. Diese erhält hierfür von mquadrat in regelmäßigen Abständen Abschlagsrechnungen. Diese sind in der Höhe zu stellen, dass die Zwischenfinanzierung des Projekts gewährleistet ist. Bei Übergang in die Erschließungsträgerschaft (Stufe 2) werden die von der Gemeinde bezahlten Beträge angerechnet. Sollte die Erschließungsträgerschaft nicht zustande kommen, erfolgt eine Abrechnung der von mquadrat verauslagten Kosten mit der Gemeinde.

§ 7

Rücktrittsrecht, Folgen

- (1) mquadrat ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn der Bebauungsplan oder der Umlegungsplan für das Vertragsgebiet scheitern.
- (2) Die Ausübung des Rücktrittsrechts durch mquadrat erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde. Das Rücktrittsrecht nach Abs. 1 muss spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Feststellung des Scheiterns des Bebauungsplans oder des Umlegungsplanes ausgeübt werden.
- (3) mquadrat und die Gemeinde sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn die Umliegung und Erschließung im Vertragsgebiet durch den Abschluss von Kostentragungs- und Zuteilungsvereinbarungen nicht bis zum 31.12.2027 abgeschlossen bzw. vertraglich gesichert werden kann. Die Ausübung dieses Rücktrittsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem jeweiligen Vertragspartner. Es muss spätestens einen Monat nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist ausgeübt werden.
- (4) Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts nach Abs. 1 und 3 hat die Gemeinde mquadrat gegenüber sämtliche ihr bis dahin entstanden Kosten sowie die ihr entstandenen und notwendig noch entstehenden Finanzierungskosten zu ersetzen.
- (5) Außerdem verpflichtet sich die Gemeinde, mquadrat im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts von sämtlichen Verpflichtungen aus Verträgen mit Dritten freizustellen, deren Abschluss mquadrat zur Durchführung dieses Vertrages und des noch abzuschließenden Erschließungsvertrages für geeignet halten durfte und die im Einvernehmen mit der Gemeinde abgeschlossen wurden.

§ 8

Kosten für Leistungen des Erschließungsträgers

- (1) mquadrat ist berechtigt, für seine Leistungen folgende Kosten in Ansatz zu bringen:
 - a) Das Honorar für die Projektbegleitung, die Betreuung der Umlegung und die Erschließungsträgerschaft ergibt sich aus dem Leistungs- und Honorarangebot in **Anlage 2** mit Datum vom 30.11.2022.
 - b) Steuerberaterkosten mit 0,2 % der Gesamtkosten

Die vorstehenden Beträge werden zuzüglich der jeweils gesetzlichen Mehrwertsteuer berechnet und in die Endabrechnung eingestellt.

§ 9

Schlussbestimmungen

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

Steinenbronn, den

Bad Boll, den

.....

.....

Bürgermeister Ronny Habakuk
Gemeinde Steinenbronn

Geschäftsführer Manfred Mezger
mquadrat Erschließungsträger GmbH

Anlage 1: Lageplan Vertragsgebiet vom 30.11.2022

Anlage 2: Leistungs- und Honorarangebot vom 30.11.2022