

## **Erschließungsvertrag**

### **zur Erschließung des Wohnbaugebiets „Im Tal“ in Horheim (ehemaliges Betriebsareal Fa. Amlinger) Grundstück Flst. Nr. 1382/2**

Die Gemeinde Wutöschingen (nachfolgend Gemeinde genannt)  
vertreten durch Bürgermeister Georg Eble

und

Ambiente Wohnbau GmbH, Paul-Körper-Weg 4, 79787 Lauchringen  
(nachfolgend Erschließungsträger genannt)  
vertreten durch Geschäftsführerin Renate Jäger

schließen folgenden Vertrag:

#### **§ 1**

#### **Gegenstand des Vertrages**

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Erschließung des Wohnbaugebiets „Im Tal“, Horheim
2. Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan vom 10.01.2003 (Anlage 1) umgrenzten Grundstücksflächen (Flst. Nr. 1382/2)

#### **§ 2**

#### **Bestandteile des Vertrages**

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets vom 10.01.2003 (Anlage 1)
2. Plan zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich
  - Straßen-, Wege und Grünordnungsplan vom 10.01.2003 (Anlage 2)
  - Straßenquerschnittsplan vom 10.01.2003 (Anlage 3)
  - Höhenpläne für Erschließungsstraßen vom 10.01.2003 (Anlage 4)
  - Entwässerungsplanung im Trennsystem vom 10.01.2003 (Anlage 5)
  - Wasserversorgungsplan vom 10.01.2003 (Anlage 6)
  - Kostenberechnung vom 30.08.2002 (Anlage 7)
  - Baubeschreibung vom 30.08.2002 (Anlage 8)
3. Die von der Gemeinde genehmigte Gesamtausbauplanung für die Erschließungsanlagen vom 10.1.2003 des Planungsbüros Ernst Kaiser, Waldshut-Tiengen

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben betrifft die Erschließung des Wohnbaugebiets „Im Tal“ Horheim (ehem. Betriebsareal der Fa. Amlinger) zur Ermöglichung einer Bebauung mit Einzelhäusern mit max. jeweils zwei Wohnungen

### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages

### **§ 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben**

1. Für die Erschließung und anschl. Bebauung des Gebiets gelten außer diesem Vertrag die Vorgaben des Bebauungsplanes „Tal- und Talreben“
2. Für die geplante Bebauung des Gebiets werden darüber hinaus folgende Vorgaben vereinbart:
  - max. 2 Wohnungen je Einzelhaus
  - Grundflächenzahl max. 0,4
  - zwei Vollgeschosse, für die drei nördlichen Grundstücke talseits zwei, bergseits eins
  - Sockelhöhe max. 0,30m über OK Bordstein; für die drei nördlichen Grundstücke OK Fußboden, UG 1,25m über OK Bordstein
  - Traufhöhe max. 6,50m; bei den drei nördlichen Grundstücken 8,50m  
Bezugspunkt ist der jeweils dem Gebäude zugeordnete Fahrbahnrand (OK Bordstein) gemessen in der Gebäudemitte (Längsseite) senkrecht zum Fahrbahnrand
  - Dachform Satteldach
  - Dachneigung 18° bis 25°; bei den nördlichen drei Grundstücken 30° bis 38°
3. Auf den vorgesehenen Baugrundstücken sind jeweils zwei Hochstämme (Laubgehölze) entlang der Erschließungsstraßen zur alleinartigen Ausbildung mit der Stärke 10-12cm 3-fach verpflanzt anzupflanzen.
4. Falls eine Bebauung des jeweiligen Grundstücks nicht durch den Erschließungsträger selbst erfolgt, ist bei einem Verkauf eines Baugrundstücks an Dritte eine entsprechende Regelung mit den Vorgaben Ziff. 2 und 3 im Kaufvertrag aufzunehmen.
5. Die Straßen- und Wegeplanung ist mit dem Landratsamt -Baurechtsamt- und – Straßenverkehrsamt- abzustimmen.

### **§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen**

1. Der Erschließungsträger übernimmt die Herstellung der in § 8 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § 7 ergebenden Vorgaben

2. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 13 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

## **§ 7 Fertigstellung der Anlagen**

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen dargestellte Entwässerung (Anlage 5) sowie die Straßen- und Wegeflächen und Grünanlagen (Anlage 2) in dem Umfang bis zum 31.03.2003 fertigzustellen, der sich aus der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung gemäß Anlagen 2 bis 8 ergibt. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung erstellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
2. Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

## **§ 8 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

1. Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
  - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
  - b) die Herstellung der öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen
  - c) die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
    - Fahrbahnen
    - Parkflächen
    - Gehwege
    - Straßenentwässerung
    - Straßenbeleuchtung
    - Straßenbegleitgrün
    - Straßenbenennungsschilder
    - Verkehrszeichen
    - Kinderspielplatz, soweit erforderlich
2. Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Gemeinde vor Baubeginn vorzulegen.

## **§ 9 Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung**

1. Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Vorhabenträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.

2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Verdingungsverordnung für Bauleistungen (VOB) auszuführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Gemeinde zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse - vor deren Ausgabe -, die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung.

## **§ 10 Baudurchführung**

1. Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Telekom, Strom-, Gas-, Wasserleitung, Glasfaserkabel für Radio und Fernsehen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließung nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
2. Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Gemeinde durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.
3. Der Baubeginn ist der Gemeinde vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
4. Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Gemeinde von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Gemeinde vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten Frist zu entfernen.
5. Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen.

## **§ 11 Haftung und Verkehrssicherung**

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
2. Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlage für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen, oder an fremden Grundstücken oder sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

## **§ 12 Gewährleistung und Abnahme**

1. Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
2. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist beträgt fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Gemeinde.
3. Der Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlage schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträger beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel verweigert, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 250,00 EUR angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

## **§ 13 Übernahme der Erschließungsanlagen**

1. Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Gemeinde diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist, oder bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeit oder Baulast zugunsten der Gemeinde gesichert sind und der Erschließungsträger vorher
  - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandspläne übergeben hat,
  - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
  - c) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung und Wasserversorgung einschließlich der Hausanschlüsse in jeweils 2-facher Ausfertigung übergeben hat,
  - d) Nachweise erbracht hat über
    - aa) Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien
    - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden anerkannten Sachverständigen.

2. Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde.
3. Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
4. Die Übertragung der Erschließungsanlagen durch den Erschließungsträger auf die Gemeinde erfolgt kostenfrei.
5. Die Eigentumsübertragung der öffentlichen Erschließungsflächen auf die Gemeinde bedarf der notariellen Beurkundung. Die hierfür anfallenden Kosten trägt der Erschließungsträger.
6. Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Gemeinde;

## **§ 14**

### **Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge**

Für die im Planungsgebiet neu gebildeten und derzeit noch unbebauten Grundstücke fallen Entwässerungsbeiträge und Wasserversorgungsbeiträge entsprechend der Entwässerungs- und Wasserversorgungssatzung der Gemeinde an. Die Vertragspartner vereinbaren hierzu, dass diese Beiträge im Rahmen einer gesonderten Ablösevereinbarung entsprechend den Bestimmungen der gemeindlichen Satzungen und dem Kommunalabgabengesetz festgesetzt und abgelöst werden.

## **§ 15**

### **Kostentragung**

1. Der Erschließungsträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. § 14 bleibt unberührt.
2. Sofern der Gemeinde ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Erschließungsträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.

## **§ 16**

### **Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Der heutige Erschließungsträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus der Haft entlässt.
2. Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Erschließungsträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vorhabens übergeben hat.

## **§ 17**

### **Ausgleichsmaßnahmen**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, sofern diese seitens der Fachbehörden gefordert werden. Die Durchführung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertigzustellen.

## **§ 18 Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung ausserhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

## **§ 19 Sicherheitsleistungen**

1. Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 50.000,00 EUR (fünfzigtausend Euro) durch die Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen der Sparkasse Hochrhein, Waldshut-Tiengen. Die Bürgschaft wird durch die Gemeinde entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je 10.000,00 EUR freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1.
2. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträger ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
3. Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
4. Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Gemeinde auszustellen.
5. Mehrere Vertragspartner der Gemeinde haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

## **§ 20 Haftungsausschluss**

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung eines evtl. notwendigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Erschließungsträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 4 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

## **§ 21** **Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ 22** **Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn mit der Erschließung des Vertragsgebiets begonnen wurde und dieser Beginn der Gemeinde vom Erschließungsträger schriftlich mitgeteilt wurde oder wenn eine Baugenehmigung nach § 30 BauGB erteilt wird.

Wutöschingen, 31.01.2003  
(Ort, Datum)

für die Gemeinde

für den Erschließungsträger

---

Georg Eble, Bürgermeister

---

Renate Jäger



