

**Städtebaulicher Vertrag**  
**über die Erschließung des Grundstücks**  
**„Krametshalde Flst. Nr. 4848/1“**  
**in Ilsfeld-Helfenberg**

zwischen

**Gemeinde Ilsfeld,**  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Bernd Bordon,  
Rathausstraße 8, 74360 Ilsfeld

- im Folgenden „Gemeinde“ genannt -

und

- im Folgenden: „Erschließungsträgerin“ genannt -

**Vorbemerkung**

Die Erschließungsträgerin ist Eigentümerin des Flurstücks 4848/1 in Ilsfeld-Helfenberg im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Krametshalde I“, in Kraft getreten am 9. November 1995. Eine Erschließung des Baugebiets sowie des Grundstücks der Erschließungsträgerin ist bislang nicht erfolgt. Um eine künftige Nutzung des Flurstücks 4848/1 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu ermöglichen, schließen die Gemeinde und die Erschließungsträgerin den vorliegenden Erschließungsvertrag.

**§ 1**  
**Übertragung der Erschließung**

- (1) Die Gemeinde überträgt nach § 11 Absatz 1 Nr. 1 BauGB die Erschließung des Flurstücks 4848/1 einschließlich der Herstellung aller erforderlichen Anschlüsse nach Maßgabe dieses Vertrags auf die Erschließungsträgerin.

- (2) Der am 9. November 1995 in Kraft getretene Bebauungsplan „Krametshalde I“ ist Grundlage dieses Vertrags und bei der Erschließung zu beachten.
- (3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.
- (4) Die Gemeinde übernimmt die Erschließungsanlagen nach Abnahme gemäß § 7 dieses Vertrags in ihr Eigentum und übernimmt zudem ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht.
- (5) Die Gemeinde gestattet der Erschließungsträgerin, die für die Erschließungsanlagen benötigten Flächen und angrenzenden Grundstücke im Eigentum der Gemeinde für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu nutzen.

## § 2

### Erschließungsanlagen und sonstige Maßnahmen

- (1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, sämtliche Erschließungsanlagen und sonstige Maßnahmen, die für eine künftige bauliche Nutzung des Flurstücks 4848/1 erforderlich sind, zu erstellen bzw. durchzuführen. Dies umfasst insbesondere
  - a) die verkehrstechnische Erschließung des Flurstücks 4848/1 über den an die Wendeplatte der Langhansstraße anschließenden Weg.
  - b) den Anschluss der Telekommunikations-, Strom- und Wasserleitung an die in der Langhansstraße befindliche Bestandsleitungen.
  - c) die Herstellung der Entwässerungsleitungen und die Realisierung einer Entwässerung im Trennsystem.
- (2) Grundlage der Erschließung ist das Erschließungskonzept des Ingenieurbüros Fritz Spieth vom 2. April 2024, das als **Anlage** Bestandteil dieses Vertrags ist. Sollten Abweichungen von diesem Erschließungskonzept erforderlich werden, wird sich die Erschließungsträgerin hierzu rechtzeitig mit der Gemeinde abstimmen.

### **§ 3**

#### **Planung und Durchführung**

- (1) Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, Dritte mit den nach diesem Vertrag geschuldeten Maßnahmen zu beauftragen. Die Erschließungsträgerin wird nur solche Dritte beauftragen, deren Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit gewährleistet ist, die über die erforderlichen Kenntnisse für die ihnen übertragene Aufgabe verfügen, und die ein wirtschaftliches Angebot abgeben. Die Auswahl und der Abschluss von Verträgen mit Dritten bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.
- (2) Bei der Planung und Durchführung der Erschließung sind sachgerechte Vorgaben der Gemeinde (z.B. Materialvorgaben, Größe der Anlage, Festlegung von Standards usw.) zu beachten. Vorrangig zu beachten sind stets die Vorgaben des Bebauungsplans „Krametshalde I“.
- (3) Alle Pläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen etc. bedürfen, soweit sie nicht bereits Bestandteil dieses Vertrags sind, der Zustimmung der Gemeinde. Über die Zustimmung ist nach Vorlage der Pläne unverzüglich zu entscheiden. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.
- (4) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten aktuellen Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen zum Zeitpunkt der Herstellung entsprechen.
- (5) Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist jederzeit berechtigt, die ordnungsgemäße technische und finanzielle Planung und Durchführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

### **§ 4**

#### **Baubeginn**

Der Baubeginn bedarf der Zustimmung der Gemeinde; er ist der Gemeinde spätestens zwei Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen.

## **§ 5**

### **Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die Erschließungsträgerin die Verkehrssicherungspflicht für die Grundstücke, auf denen sie Erschließungsmaßnahmen durchführt.
- (2) Die Erschließungsträgerin haftet bis zur Abnahme der Anlagen durch die Gemeinde für jeden Schaden, der durch eine Verletzung der bis dahin ihr obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn die Erschließungsträgerin die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Die Erschließungsträgerin stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (3) Bis zur Abnahme durch die Gemeinde hat die Erschließungsträgerin die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen zu tragen.
- (4) Nach mangelfreier Abnahme der Anlagen gemäß § 7 geht die Verkehrssicherungspflicht auf die Gemeinde über.

## **§ 6**

### **Sicherung der Vertragserfüllung**

Zur Sicherung ihrer Verpflichtungen aus diesem Vertrag hat die Erschließungsträgerin innerhalb von einem Monat nach Unterzeichnung dieses Vertrags eine unbefristete, unwiderrufliche selbstschuldnerische Bankbürgschaft nach deutschem Recht in Höhe eines Betrages von 5 % der voraussichtlichen Auftragssumme für die in § 2 genannten Maßnahmen zu erbringen. Sollte sich später herausstellen, dass die tatsächliche Auftragssumme für diese Maßnahmen höher oder niedriger ist, ist die Bürgschaft entsprechend anzupassen. Die Vertragserfüllungsbürgschaft muss von einer Bank ausgestellt sein, die der Bankenaufsicht eines Mitgliedstaats der Europäischen Union unterliegt. Sie ist Zug um Zug nach Abnahme zurückzugeben.

## **§ 7**

### **Abnahme**

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Gemeinde und der Erschließungsträgerin gemeinsam abzunehmen. Die Erschließungsträgerin zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von einem Monat nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit der Erschließungsträgerin fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.
- (2) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten ab der gemeinsamen Abnahme durch die Erschließungsträgerin zu beseitigen. Es ist Sache der Erschließungsträgerin, sicherzustellen, dass sämtliche festgestellte Mängel durch die beauftragten Bauunternehmen beseitigt werden. Hierzu kann die Erschließungsträgerin vorsehen, dass ihre Abnahme der Bauleistungen gegenüber den Bauunternehmen gleichzeitig mit oder nach der Abnahme gemäß Absatz 1 erfolgt.

## **§ 8**

### **Gewährleistung**

- (1) Die Erschließungsträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den aktuellen 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 Frist für die Gewährleistung der straßenbautechnischen Leistungen wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der Erschließungsanlage durch die Gemeinde. Eine Entwicklungs- und/oder Gewährleistungspflege ist darüber hinaus nicht vorgesehen.
- (3) Die Erschließungsträgerin ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf ihre Kosten zu beseitigen, wenn es die Gemeinde schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung rechtzeitig gerügter Mängel verjährt nach fünf Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von fünf Jahren.

- (4) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche der Erschließungsträgerin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Gemeinde über. Die Erschließungsträgerin wird die Gemeinde bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

## **§ 9**

### **Übernahme der Erschließungsanlagen**

Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzung an den in § 2 genannten Erschließungsanlagen auf die Gemeinde über.

## **§ 10**

### **Kostentragung**

Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten der Erschließungsmaßnahmen gemäß § 2 dieses Vertrags.

## **§ 11**

### **Beiderseitige Verpflichtungen**

- (1) Den Vertragsparteien obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Die Gemeinde wird rechtzeitig alle nötigen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

## **§ 12**

### **Schriftform; Rechtsnachfolge**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für diese Klausel.

- (2) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten.

### **§ 13**

#### **Unwirksamkeit, Sonstiges**

- (1) Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder undurchführbar sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen und wirksam und durchführbar sind. Sollte dieser Vertrag eine Regelungslücke enthalten, soll zur Ausfüllung der Lücke die Regelung gelten, die die Vertragsparteien getroffen hätten, wenn sie die Lücke erkannt hätten.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrags insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen und Folge des geplanten Vorhabens sind.

Datum .....

.....  
- Gemeinde Ilsfeld -

.....  
- Erschließungsträgerin -

**Anlage:** Erschließungskonzept vom 2. April 2024