

Planungskostenvertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

zwischen

**KIB Kommunalentwicklung und integrierte Baulanderschließung GmbH, Bauschlotter Str. 58,
75177 Pforzheim**

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Jannarelli

im Folgenden: KIB

und

Gemeinde Karlsbad, Hirtenstr. 14, 76307 Karlsbad-Langensteinbach

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Jens Timm

im Folgenden: Gemeinde

I Vorbemerkung

1. Die KiB bereitet die Bebauungsplanung, Baulandumlegung und Erschließung des Baugebiets „Holderäcker II“ der Gemeinde Karlsbad im Auftrag der Gemeinde vor. Es ist beabsichtigt, die Baulanderschließung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB abzuwickeln. Die KiB soll dabei die Funktion des Erschließungsträgers übernehmen. Die Wirksamkeit des städtebaulichen Vertrages steht unter dem Vorbehalt, dass sich die Eigentümer sämtlicher im zukünftigen Vertragsgebiet dieses städtebaulichen Vertrages liegenden Grundstücke an diesem Verfahren beteiligen und sich insbesondere zur Tragung der durch Planung, Bodenordnung und Erschließung verursachten Kosten verpflichten.
2. Im Vorgriff auf den noch abzuschließenden Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB und die in diesem Zusammenhang von den Grundstückseigentümern mit der Erschließungsträgerin KIB abzuschließenden Kostentragungsvereinbarungen sind Fachplanungen, Planungsleistungen und Fachgutachten zur Ausarbeitung der städtebaulichen Planung und Grundstücksneuordnung für das zukünftige Vertragsgebiet zu erbringen. Die KIB hat sich gem. § 1 Abs. 1 des Planungskostenvertrages gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die Kosten der städtebaulichen Planung und der Fachgutachten bis zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages über die Bodenordnung und Erschließung für das gesamte Baugebiet zu tragen.

§ 1 Planungskosten

1. Die KiB verpflichtet sich, sämtliche Kosten der städtebaulichen Planung für das künftige Bebauungsplangebiet „Holderäcker II“ das in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan dargestellt ist und sich noch ändern kann, zu tragen.
2. Die Kosten der städtebaulichen Planung gem. Abs. 1 umfassen die planungsbegleitende Vermessung, die Erstellung eines Bebauungsplanes mit dem Leistungsbild nach § 19 HOAI (Stand Juli 2013) einschließlich der besonderen Leistungen und, soweit erforderlich, die Grünordnungsplanung nach § 24 HOAI, Stand Juli 2013 (samt Planung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen soweit erforderlich), die Erstellung des Umweltberichtes nach § 2 a BauGB und die Durchführung der gem. § 4 b BauGB einem Dritten übertragenen Aufgaben, sowie die zur Erstellung des Bebauungsplans, des Umweltberichtes und des Grünordnungsplans ggf. erforderlichen Gutachten. Hierzu gehören auch die Kosten einer Machbarkeitsstudie zur technischen Umsetzbarkeit der Erschließung (einschließlich Kostenschätzung) und die Kosten für die Erstellung des Bestandsverzeichnisses nach § 53 BauGB sowie die nachgewiesenen und dem Vorhaben zuzuordnenden eigenen Planungsleistungen der Gemeinde, die durch Gemeindemitarbeiter erbracht werden.
3. Die Kosten der Rechtsberatung der Gemeinde, die Kosten für diesen Vertrag und die Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags trägt zunächst die KiB, sie sollen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages an die Eigentümer der Grundstücke im zukünftigen Vertragsgebiet im Rahmen gesonderter, noch abzuschließender Vereinbarungen weiter gegeben werden.

II Kostenerstattung

1. Die KiB wird entsprechend § 1 Abs. 1 des Planungskostenvertrags ermächtigt, mit den Grundstückseigentümern des Baugebiets Kostenerstattungsvereinbarungen abzuschließen, in denen sich die Grundstückseigentümer verpflichten, an KIB eine Vorauszahlung auf die Kosten der Fachplanungen, der städtebaulichen Planung einschließlich der zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderlichen Fachgutachten und der Rechtsberatung der Gemeinde bei der Entwicklung des Baugebiets in Höhe von 3,50 € pro m² Grundstücksfläche ihrer Einwurfsgrundstücke.
2. Die Zahlungen der Grundstückseigentümer erfolgen auf ein im Einvernehmen mit der Gemeinde noch einzurichtendes Projektkonto für das Neubaugebiet. Auszahlungen von diesem Projektkonto dürfen nur für dieses Projekt und nur dann geleistet werden, wenn ein von der Gemeinde noch zu benennender Bediensteter die Auszahlung schriftlich freigibt.
3. Für den Fall, dass die Planung, Bodenordnung und Erschließung des Neubaugebiets im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen KIB und Gemeinde geregelt werden kann, weil sich

sämtliche Grundstückseigentümer gegenüber KIB verpflichten, die Kosten dieser städtebaulichen Maßnahmen zu tragen, verpflichtet sich KIB gegenüber den Grundstückseigentümern, deren Vorauszahlungen auf die insgesamt für ihre jeweiligen Grundstücke nach dem Städtebaulichen Vertrag anfallenden Zahlungen anzurechnen.

4. Für den Fall, dass kein städtebaulicher Vertrag für das Neubaugebiet „Holderäcker II“ zu Stande kommt, weil sich nicht sämtliche betroffenen Grundstückseigentümer an der Kostentragung der städtebaulichen Maßnahmen beteiligen, wird KIB mit den Grundstückseigentümern vereinbaren, dass geleistete Vorauszahlungen von KIB nicht an diese zurück erstattet werden. Diese Vorauszahlungen werden vielmehr auch dann zur Deckung der angefallenen Planungskosten verwendet, wenn die Planung nicht weitergeführt wird.
5. Wird die Planung eingestellt, ohne dass ein städtebaulicher Vertrag über die Erschließung des Baugebiets zustande kommt, so verpflichtet sich KIB, eine prüffähige Gesamtabrechnung der aufgewandten Kosten der Gemeinde vorzulegen. Die Gemeinde prüft diese Gesamtabrechnung innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage der vollständigen, prüffähigen Unterlagen. Ergibt sich auf der Basis dieser Gesamtabrechnung eine Überzahlung der Grundstückseigentümer, so werden die überzahlten Beträge den Grundstückseigentümern anteilig im Verhältnis ihrer Zahlung zu den insgesamt von KIB eingenommenen Zahlungen der Grundstückseigentümer unverzinst zurück erstattet. Guthabenzinsen des Projektkontos werden bei Rückzahlung im selben Verhältnis kostenmindernd berücksichtigt.
6. Die so berechnete Rückzahlung ist 4 Wochen nach Abschluss der Überprüfung der Gesamtabrechnung durch die Gemeinde fällig.
7. Ein Muster der mit den Grundstückseigentümern abzuschließenden Kostenerstattungsvereinbarung ist diesem Vertrag als Anlage 2 beigefügt. Die Gemeinde stimmt Vereinbarungen dieses Inhalts hiermit zu.

III Vergütung

Leistungsphase I- Planungsphase (städtebauliche Planung)

Abschluss eines Planungskostenvertrages zwischen der Gemeinde und der KiB. Die KiB wird dabei zur Betreuung der Planungsphase für die städtebauliche Planung beauftragt. Sie klärt dabei die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft aller Grundstückseigentümer am Verfahren und wird legitimiert, die in dieser Leistungsphase entstehenden Kosten über Kostentragungsverträge mit den Eigentümern - als Vorausleistung auf den Gesamterschließungsaufwand - zu refinanzieren. Einrichtung und Führung eines Projektkontos. Erst nach Abschluss dieser Verträge werden die Planungsaufträge vergeben und es startet die Planungsphase.

Daran anschließend wird zwischen der Gemeinde und der KiB ein städtebaulicher Vertrag zur Betreuung der Gesamtgebietsentwicklung (einschl. Bodenordnung und der Erschließung) abgeschlossen. Die Wirksamkeit des städtebaulichen Vertrages steht unter dem Vorbehalt, dass sich die Eigentümer sämtlicher im zukünftigen Vertragsgebiet liegenden Grundstücke an diesem Verfahren beteiligen und sich insbesondere zur Tragung der durch Bodenordnung und Erschließung verursachten Kosten - mittels eines weiteren Kostentragungsvertrages verpflichten (→ Leistungsphase II).

Das Honorar nach Leistungsphase I beträgt 0,35 €/m², bezogen auf das Nettobauland von ca. 66.000 m² und bei ca. 60 beteiligten Grundstücken.

IV Schlussvorschriften

§ 2 Beiderseitige Verpflichtungen

1. Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten. Jede Seite ist verpflichtet, einen Ansprechpartner zu benennen.
2. Die Gemeinde wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 3 Rechtsnachfolge

KiB verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Die KiB haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinem Rechtsnachfolger weiter, sofern nicht die Gemeinde den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt hat.

§ 4 Form, Ausfertigungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses.
2. Von diesem Vertrag existieren zwei unterzeichnete Exemplare.

§ 5 Kosten des Vertrages

Die Kosten dieses Vertrages trägt die KiB. Die Vertragschließenden behalten sich vor, diese Kosten in den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zur Baureifmachung des Baugebiets „Holderäcker II“ überzuleiten.

§ 6 Salvatorische Klausel

1. Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen und Folge des geplanten Vorhaben sind.
2. Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 BauGB (oder der entsprechenden Regelung in § 11 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.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages 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.

§ 7 Kündigung/Rücktritt

Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist ausgeschlossen, der Rücktritt nur in den in diesem Vertrag vorgesehenen Fällen zulässig.

Karlsbad,

Pforzheim,

.....

Jens Timm

- Bürgermeister -

.....

Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Jannarelli

- Geschäftsführer -

Anlagen

- 1 Lageplan
- 2 Kostenerstattungsvertrag über Planungskosten
- 3 Kostenzusammenstellung der Planungskosten