

Maßnahmeträger - Vertrag

zwischen der

Stadt Offenbach am Main
vertreten durch den Magistrat
Berliner Straße 100, 63065 Offenbach am Main

- nachstehend „**Stadt**“ genannt -

und der

EEG • Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH
Luisenstraße 3, in 63067 Offenbach am Main

- nachstehend „**EEG**“ genannt -

über die Entwicklung und Erschließung des Baugebietes

„Bürgel-Ost“



INHALT

	Seite
A) Vertragsgrundlagen und Systematik	1 - 2
B) Vertragsgegenstand	3
C) Erschließung und Kostentragung	4 - 11



A) VERTRAGSGRUNDLAGEN UND SYSTEMATIK

(1) Die **Stadt** ist nach § 45 ff. BauGB Trägerin des gesetzlichen Umlegungsverfahrens und nach § 123 ff. BauGB Trägerin der Erschließung (Herstellung und Refinanzierung). § 11 des BauGB eröffnet der **Stadt** die Möglichkeit, diese Aufgaben auf Dritte (z.B. Grundstückseigentümer) zu übertragen.

(2) Maßnahmeträger-Vertrag

Die **Stadt** überträgt der EEG als Maßnahmeträger die Aufgaben der Erschließung des Baugebietes Bürgel-Ost. Die Planung und Finanzierung der Maßnahme wird die EEG im Auftrag der Stadt durchführen.

Sofern alle (3) zivilrechtlichen Verträge abgeschlossen sind, wird die EEG im Namen und auf Rechnung der Grundstückseigentümer die Ausführung der Erschließungsmaßnahme betreiben.

(3) Zivilrechtliche Verträge

Im zivilrechtlichen Vertrag zwischen der **EEG** und den Grundstückseigentümern verpflichtet sich die **EEG**, die Erschließung entsprechend den mit der **Stadt** vereinbarten Bedingungen durchzuführen. Die Grundstückseigentümer verpflichten sich im Gegenzug, die hierfür entstehenden Planungs-, Verfahrens- und Herstellungskosten zu übernehmen.

Es ist Aufgabe der EEG als Maßnahmeträger, die Grundstückseigentümer zur Teilnahme an diesem Verfahren der Erschließung zu gewinnen.

(4) Erschließungsvertrag

Nach positivem Abschluss der Entwurfsplanung, des Umlegungsverfahrens, Vorlage der Zustimmung der Grundstückseigentümer zur vorzeitigen Inanspruchnahme der öffentlichen Flächen, sowie Vorlage aller zivilrechtlichen Verträge wird die Erschließung aufgrund eines zwischen der Stadt und der EEG noch abzuschließenden Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB mit den Bestimmungen von §§ 1 bis 6 durchgeführt.

Sofern die Erschließung abschnittsweise erfolgt, wird für jeden Abschnitt ein separater Erschließungsvertrag geschlossen.

- (5) Die EEG ist ausschließlich als Maßnahmeträger tätig; sie erbringt in den vertraglichen Beziehungen zur **Stadt** einerseits und den Grundstückseigentümern andererseits die Dienstleistung der Erschließung.
- (6) Ansprechpartner und Interessenvertreter der Stadt bezüglich aller sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen, Abstimmungen, Freigaben etc. ist das Amt für Stadtplanung und Baumanagement, ausgenommen die Entwässerungsanlagen, hierfür ist der ESO Eigenbetrieb zuständig.

B) Vertragsgegenstand

- (1) Die **Stadt** beabsichtigt nach Abschluss der noch abzustimmenden Entwurfsplanung nach Maßgabe des rechtskräftigen B-Planes 580 B das Gebiet „BÜRCEL-OST“ der Bebauung zuzuführen. In diesem Zusammenhang sind, soweit erforderlich, Leistungen im Bereich
- * der Erschließung
 - * der Finanzierung
 - * Ausgleichsmaßnahmen nach § 8aBNatG
- zu erbringen, für die nachstehende Regelungen getroffen werden.
- (2) Zu diesem Zweck schließt die **Stadt** mit der **EEG** diesen Maßnahmeträger-Vertrag nach § 11 des Baugesetzbuches ab. Danach soll die **EEG** im Namen der betroffenen Grundstückseigentümer einen Erschließungsvertrag mit der **Stadt** abschließen. Die zu diesem Zwecke abzuschließenden Verträge mit den Eigentümern bedürfen der vorherigen grundsätzlichen Zustimmung der **Stadt**. Kommen diese Verträge mit allen Grundstückseigentümern nicht zustande, steht der **Stadt** und der **EEG** ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund gemäß § 9 zu.

C) ERSCHLIESSUNG UND KOSTENTRAGUNG

§ 1 Erschließung

(1) Die Erschließung des Baugebietes umfasst insbesondere die Herstellung der/des

- * Aller Verkehrsanlagen (z.B. Straßen, Geh- und Fußwege, Radwege, landwirtschaftliche Wege, öffentliche Parkplätze/Einstellplätze)
- ◆ Lärmschutzmaßnahmen
- » Verkehrsbeschilderung
- * Straßenbeleuchtung
- ◆ Lichtsignalanlagen
- * Alle Entwässerungsanlagen inkl. Regenrückhaltebecken
- * öffentlichen Grünflächen inkl. 5 Jahre Pflegekosten
- * Ausgleichsflächen gem. § 8a BNatG inkl. 30 Jahre Pflegekosten
- * Rückbau befestigter Flächen die nicht mehr benötigt werden (auch auf den privaten Grundstücken)
- ◆ Abbrucharbeiten
- * Kinderspielplätze
- * Altlastensanierung-/Beseitigung
- * Umlegung öffentlicher Ver- und Entsorgungsanlagen
- * Telekommunikationsanbindung

Ausgenommen ist der Mainzer Ring einschließlich der dazugehörenden Nebenanlagen und Ausgleichsflächen, der gesondert finanziert und umgesetzt wird.

(2) Die Festlegungen des B-Plans Nr. 580 B „Bürgel-Ost“ sind einzuhalten und umzusetzen.

- (3) Der genaue räumliche Umfang der Erschließungsmaßnahme, Art, Qualität und technischer Standard der Erschließungsanlagen werden durch die Stadt bzw. der ESO-Eigenbetrieb (ESO) in Abstimmung mit der EEG festgelegt.

§ 2 **Durchführung der Erschließung**

- (1) Die **Stadt** beauftragt die EEG, welche die Grundstückseigentümer vertreten soll, mit der Durchführung der in § 1 beschriebenen Erschließung. Die EEG führt sodann namens und in Vollmacht der Grundstückseigentümer die Ausführungsplanung, Erarbeitung der Leistungsverzeichnisse, Ausschreibung der Arbeiten, Entgegennahme der Angebote, Entscheidungen über die Vergabe der Arbeiten, Abschluss der Bauverträge, Koordination der Trassenzuweisung und Terminplanung für die sonstigen Versorgungsträger, die Bauüberwachung einschließlich Abnahmen und die Abrechnung der Erschließungsmaßnahme durch.

Die EEG vereinbart mit den Grundstückseigentümern, dass diese sich der Entscheidung der EEG über die Vergabe der Arbeiten und die Ausgestaltung der Bauverträge unterwerfen.

- (2) Die EEG bedarf für die Verabschiedung der Entwurfs- und Ausführungsplanung nach Absatz 1 der schriftlichen Zustimmung von Stadtplanung und Baumanagement und des ESO (Entwässerungsanlagen).
- (3) Die **Stadt** und die Grundstückseigentümer sind damit einverstanden, dass die in Absatz 1 in Auftrag gegebenen Arbeiten ganz oder teilweise an Dritte weitergegeben werden.
- (4) Die EEG verpflichtet sich, die Vorfinanzierung der Erschließungsmaßnahmen und deren Planungskosten zu übernehmen.

§ 3 Erschließungsvertrag

Im Anschluss an die genehmigte Entwurfsplanung und Abstimmung über die Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümer sowie nach Abschluss aller zivilrechtlichen Verträge schließen die **Stadt** und die **EEG** unter Beachtung der in § 1 und 2 des vorliegenden Vertrages getroffenen Regelungen einen Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB ab.

§ 4 Kostentragung

- (1) Nach Ermittlung der Einzelkosten durch die EEG wird im Rahmen der Entwurfsplanung von der **Stadt** definiert, welche Erschließungskosten gemäß §1 (1) inkl. Vorfinanzierung von den Grundstückseigentümern getragen werden sollen. Diese sind der EEG gegenüber zum Ersatz verpflichtet. Die Abrechnung der Erschließungsmaßnahme, die nach endgültiger Fertigstellung und Abnahme durch die **Stadt** erfolgt, ist nach Kostengruppen zu gliedern.
- (2) Die Verteilung der Gesamtkosten erfolgt nach einem noch mit der **Stadt** abzustimmenden Verteilungsschlüssel.
- (3) Die **EEG** wird die Grundstückseigentümer in regelmäßigen Abständen über die für sie verauslagten Beträge unterrichten, um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu geben, entsprechende Vorschüsse zu leisten.
- (4) Die EEG verpflichtet sich, in die Verträge mit den Grundstückseigentümern sämtliche Rechte und Pflichten aufzunehmen, welche die Eigentümer nach vorliegendem Vertrag treffen sollen.

Handwritten mark

§ 5a Entwurfsplanung

- (1) Als Basis für die Vertragsverhandlungen mit den Eigentümern ist eine detaillierte Ermittlung der Kosten aller Gewerke erforderlich, so dass zunächst folgendes Procedere durchgeführt wird:
- (2) Durch die EEG ist eine genehmigungsreife Entwurfsplanung mit hierauf basierender Kostenberechnung, sowie Klärung der Kostenträgerschaft der Grundstückseigentümer mit Erarbeitung eines Verteilungsschlüssels für die Gesamtkosten nach Abstimmung mit der Stadt zu erstellen.
- (3) Im Anschluss sind von der **EEG** Abstimmungen zu führen, Eigentümerversammlungen abzuhalten, Verträge für jeden Eigentümer zu erstellen, Verhandlungen zu führen und Schlussabstimmungen zu betreiben.
- (4) Für die Maßnahmen gemäß Ziffer (2) wird ein Zeitrahmen von max. sechs Monaten und für Maßnahmen gem. Ziffer (3) weitere zwölf Monate angesetzt, wobei von der **Stadt** hierzu zeitnah das Umlegungsverfahren durchzuführen ist.
- (5) Die in Ziffer (2) und (3) genannten Maßnahmen werden von der EEG vorfinanziert. Sollten das Verfahren scheitern, so trägt die **Stadt** die bis dahin angefallenen Kosten der Planung, Vorfinanzierung und Betreuung durch die EEG.

§ 5b Finanzielle Betreuung

Die EEG übernimmt die finanzielle Betreuung der Maßnahme; diese umfasst:

1. Beschaffung und Bereitstellung von Finanzierungsmitteln,
2. Abwicklung des gesamten Zahlungs- und Rechnungverkehrs,
3. Durchführung von Zwischenabrechnungen für die Erschließung und soweit diese sonst erforderlich sind,



4. Erstellung von Schlussabrechnungen,
5. Berechnung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 4 und § 6,
6. Anforderung von Erstattungsbeträgen bei den jeweils Zahlungspflichtigen.

§ 6 Honorare und Kostensätze

- (1) Für die technische, verwaltungsmäßige und finanzielle Betreuung der Maßnahme einschliesslich der Erschließungsmaßnahme kann die EEG eine Vergütung in Höhe von 3,5 % für Projektleitung und Projektsteuerung, 1,5 % für die Betreuung der Grundstückseigentümer und 1 % für die finanzielle Betreuung der anfallenden Kosten verlangen.
- (2) Die Kosten für Leistungen Dritter (z.B. Notar, Grundbuchamt, Vermessung, Fachingenieure, Planungskosten, Sondergutachten usw.) sind von den Grundstückseigentümern anteilmäßig entsprechend den Regelungen in § 4 (2) zu tragen.
- (3) Zu den vorstehenden Vergütungen kommt jeweils die gesetzlich gültige Mehrwertsteuer hinzu.

§ 7 Beiderseitige Verpflichtungen

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

Ullrich

- (2) Die EEG ist verpflichtet, der **Stadt** und deren Beauftragten jederzeit Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren. In allen Phasen des Projektes sind von der EEG quartalsmäßige Statusberichte mit Angabe des Planungs- / Vorhabensstandes, des Baufortschrittes, erkannter Probleme und Risiken für die Stadt sowie jeweils einen aktualisierten Terminplan (Projekthandbuch) der Stadtplanung und Baumanagement vorzulegen.
- (3) Die Stadt wird rechtzeitig alle Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind. Dies gilt in Sonderheit auch für die Beschlüsse zur Anordnung, Einleitung und Durchführung des Umlegungsverfahrens.
- (4) Die Stadt nimmt an den Eigentümerversammlungen teil.

§ 8 Haftung

- (1) Die EEG verpflichtet sich, die ihr übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen.
- (2) Die EEG haftet für Fehler ihrer Leistungen sowie ihrer Erfüllungsgehilfen bzw. Beauftragten, die im Zuge ihrer Leistung oder aus ihrer Folge entstehen nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 9 Kündigung

- (1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
- (2) Kommt ein Erschließungsvertrag zwischen **Stadt** und **EEG** aus Gründen, die zur Zeit nicht vorhersehbar sind (z.B. fehlende Rechtskraft für den Umlegungsplan), nicht zustande, so hat die **EEG** Anspruch auf Vergütung für die bereits erbrachten Leistungen.

§ 10 Vertragsänderungen

Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für die Änderung der Schriftformerfordernis.

§ 11 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Offenbach am Main.

§12
Bestandteile des Vertrages sind:

- 1) B-Plan 580 B
- 2) Anlage 1
Zusammenstellung der voraussichtlichen Kosten bis zum Abschluss der privatwirtschaftlichen Verträge
- 3) Anlage 2
Grundlagen für die Honorierung von Planungsleistungen
- 4) Anlage 3
Ermittlung des Honorars der EEG bis zum Abschluss der privatwirtschaftlichen Verträge

§13
Schlussbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmungen entsprechen. Dasselbe gilt, wenn sich während der Laufzeit des Vertrages ergibt, dass der Vertrag durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.

Offenbach am Main, den _____ Offenbach am Main, den 21/1/05

Stadt Offenbach am Main
vertreten durch den Magistrat
Berliner Straße 100
63065 Offenbach am Main

EEG • Entwicklungs- und
Erschließungsgesellschaft mbH
vertreten d.d. Geschäftsführer
Luisenstraße 3
63067 Offenbach am Main

Reinhard Thiem

Grandke
Oberbürgermeister

(Geschäftsführer)

Schneider
Bürgermeister

**Zusammenstellung der voraussichtlichen Kosten bis zum Abschluss der
privatwirtschaftlichen Verträge**

A) PLANUNGSKOSTEN		ca. Kosten €/ netto
Anrechenbare Kosten geschätzt ca. € 6.400.000,-- hiervon ca. 4,5 % bis Entwurfsplanung		288.000,00
Für diese Leistungen wird die EEG Verträge mit Dritten abschließen. Die hierin festgelegten Konditionen (s.a. Anlage 2) sind Abrechnungsgrundlagen und werden ohne Aufschlag weiter berechnet.		
B) BETREUUNGSKOSTEN (Grundlagenermittlung, Planung EEG)		
1. Projektleitung/Projektsteuerung	pauschal	115.000,00
2. Betreuung der Grundstückseigentümer	pauschal	30.000,00
3. Finanzielle Betreuung	pauschal	10.000,00
4. Finanzierungskosten für 2 Jahre	ca.	<u>17.000,00</u>
Summe netto	ca.	<u>460.000,00</u>

Ullrich

Grundlagen für die Honorierung von Planungsleistungen

Grundlage für die Honorierung der Planungsleistungen ist die HOAI in der jeweils gültigen Fassung

- | | | |
|--|--------------------------------------|-------------------------|
| • Kanalisation | Teil VII HOAI | Honorarzone II - unten |
| • Regenüberlauf-/Rückhaltebecken | Teil VII HOAI | Honorarzone III - unten |
| • Tragwerksplanung für RÜB | Teil VIII HOAI | Honorarzone III - unten |
| • Technische Ausrüstung RÜB | Teil IX HOAI | Honorarzone II - unten |
| • Verkehrsanlagen | Teil VII HOAI | Honorarzone III - unten |
| • Lärmschutzanlagen | Teil VII HOAI | Honorarzone II - unten |
| • Straßenbeleuchtung | Teil IX HOAI | Honorarzone II - unten |
| • Straßenbegleitgrün,
interne Grünflächen,
externe Ausgleichmaßnahme | Teil II HOAI | Honorarzone II - unten |
| • Spielplatz | Teil II HOAI | Honorarzone III - unten |
| • Gutachten / Baugrund | Einholung von mindestens 3 Angeboten | |
| • Vermessung | Einholung von mindestens 3 Angeboten | |
| • Gestaltungsplanung | Einholung von mindestens 3 Angeboten | |
| • Summentrassenpläne | Einholung von mindestens 3 Angeboten | |
| • Nebenkosten | 6 % des Honorars | |

HONORARERMITTLUNG FÜR ANGEBOT				
Leistungen bei: Projektsteuerung / Projektleitung			nach DVP/AHO Januar 2004	
Auftraggeber: Stadt Offenbach am Main				
Vorhaben/Objekt: Erschließung Bürgel-Ost				
				€
1.	Anrechenbare Kosten (AK) (§ 202 DVP) nach vorläufiger Grobkostenschätzung KGr.: 100 - 700 (ohne 110, 710, 760)			7.000.000,00
			7.000.000,00	
			7.000.000,00	
2.	Honorarzone III			
3.	Honorarsatz Mindestsatz nach § 207 (1) Teil 1, DVP zuzüglich % v.H. der Differenz zum Höchstsatz		3,50%	245.000,00
4.	Umbau-/Modernisierungszuschläge (§ 210 DVP):		0%	0,00
5.	Bewertung Grundleistungen (unter Berücksichtigung von Minderungen und Erhöhungen) (§ 205 DVP)			245.000,00
	Phase	v.H.	ANGEBOT	€
	1 Projektvorbereitung	26	26	63.700,00
	2 Planung	21	21	51.450,00
	3 Ausführungsvorbereitung	19	0	0,00
	4 Ausführung	26	0	0,00
	5 Projektabschluß	8	0	0,00
	Zwischensumme 1	100	47	netto 115.150,00
6.	Bewertung Besondere Leistungen:			
	Betreuung der Eigentümer	1,50%	0,43%	30.100,00
	Finanzielle Betreuung	1,00%	0,15%	10.500,00
	Zwischensumme 2			netto 155.750,00
	Honorar netto			155.750,00

Kay