Projektnummer: 1001
Projektname: Twist - Siedlung

Lfd. Nr. 159 der Urkundenrolle für 2021

Städtebaulicher Vertrag

Verhandelt

zu Meppen/Ems am 13. April 2021

Vor mir, dem Notar **Dr. jur. Bernhard Schlichter**

mit dem Amtssitz in **Meppen/Ems** erschienen heute:

1. für die **Gemeinde Twist, Flensbergstraße 7, 49767 Twist,**

   - nachstehend **Gemeinde oder Auftraggeberin** genannt -

   der Fachbereichsleiter, Herr Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schwieters, *11.02.1978, ebenda,
   dieser handelnd aufgrund Vollmacht vom 01.04.2021, die im Original vorlag und von der eine begl. Fotokopie zu diesem Vertrag genommen wird;

2. für die **Niedersächsische Landgesellschaft mbH**, Arndtstraße 19, 30167 Hannover
   vertreten durch die Geschäftsführung (USt-IdNr. DE 115671096)

   - nachstehend **NLG oder Auftragnehmerin** genannt -

   der Geschäftsstellenleiter, Herr Dipl.-Ing. Hans-Dieter Klompmaker, *24.11.1970,
   dienstansässig: Am Nachtigallenwäldchen 2, 49716 Meppen

   handelnd vorbehaltlich der Genehmigung der Geschäftsführung der NLG, die mit Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber als erklärt und zugestellt gelten soll.

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Der Notar hat die Beteiligten gefragt, ob er oder eine Person, mit der sich der Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat oder mit der er gemeinsame Geschäftsräume hat, außerhalb der heutigen Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist. Diese Frage wurde von den Beteiligten verneint.

Die Erschienenen erklären Folgendes:

Präambel

(1) Die Auftraggeberin beabsichtigt, für den in der Anlage 1 schraffiert gekennzeichneten Bereich im Ortsteil **Twist-Siedlung** - nachstehend **Vertragsgebiet** genannt – eine städtebauliche Maßnahme durchzuführen.

Die städtebauliche Maßnahme umfasst den Erwerb, die Baureifmachung und den Verkauf, mit Ausnahme der Grundstücke im Eigentum Dritter, der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke.

Die Grundstücke und ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen im Vertragsgebiet befinden sich zum Teil im Eigentum der Auftraggeberin und Dritter.

(2) Zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahme bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes.

(3) Der Rat der Gemeinde hat für den Bereich des Vertragsgebietes den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 87 der Gemeinde Twist „Erweiterung Siedlung" gefasst. Dieser ist nebst Gestaltungsplan und Begründung für das Vertragsgebiet maßgebend.

(4) Gemäß § 3 dieses Vertrages überträgt die Auftraggeberin der NLG nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung des in der Anlage 1 schraffiert gekennzeichneten Bereichs.

(5) Die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme, auch die Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß §§ 2 und 3 dieses Vertrages, erfolgt durch die NLG - im eigenen Namen und auf Rechnung der Auftraggeberin.

(6) Die Auftraggeberin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 10 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung zu übernehmen.

(7) Werden für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zusätzlich Grundstücke benötigt, gehören diese ebenfalls zum Vertragsgebiet.

(8) Grundlage dieses Vertrages sind das BauGB in der zurzeit des Vertragsabschlusses gültigen Fassung sowie die HOAI in der zurzeit der Leistungserbringung gültigen Fassung.

(9) Zusätzlich zu dem unter 1-8 der Präambel geschilderten Umfang soll die NLG auch die im Vertragsgebiet gelegene Kleiststraße im Rahmen der für das Projekt „Erweiterung Siedlung" anstehenden Erschließungsarbeiten mit ausbauen. Es handelt sich bei der Kleiststraße um eine im Rahmen einer Ersterschließung durch die Auftraggeberin nur in der Qualität einer Baustraße hergestellten Anliegerstraße. Die vollständige Erschließung der Kleiststraße ist mit Bestandteil dieses Vertrages, soll jedoch separat über einen abzuschließenden Werkvertrag mit Kostenvereinbarung mit der Auftraggeberin abgerechnet werden.

Dies vorausgeschickt schließen die oben genannten Vertragsparteien zur Sicherung der Ziele und Zwecke der Bauleitplanung sowie zur Konkretisierung der Art und des Umfangs der Erschließungsmaßnahmen und des Verkaufs der Bauplätze nachstehenden Städtebaulichen Vertrag:

§ 1 Projektsteuerung

Die NLG übernimmt die Projektsteuerung der städtebaulichen Maßnahme. In Anlehnung an das vom Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V. (AHO) entwickelte Leistungsbild Projektsteuerung werden folgende Leistungen erbracht:

(1) Projektvorbereitung
- Entwickeln und Abstimmen der Grundlagen für die Vorbereitung der Planung
- Mitwirken bei der Festlegung der Projektziele und der Dokumentation der Projektvorgaben
- Erstellen eines Konzeptes zur Erfassung aller betroffenen Dritten und der relevanten Öffentlichkeit sowie deren Beteiligung im weiteren Projektablauf
- Mitwirken bei der Klärung der Standortfragen, bei der Beschaffung der standortrelevanten Unterlagen, bei der Grundstücksbeurteilung hinsichtlich Nutzung in privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Hinsicht
- Überprüfen der Ergebnisse der Grundlagenermittlung der Planungsbeteiligten
- Erstellung des Kostenrahmens für Investitionen und Nutzungskosten in Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten
- Mitwirken bei der Ermittlung und Beantragung von Investitions- und Fördermitteln in Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten
- Abstimmen und Einrichten der projektspezifischen Kostenverfolgung

(2) Planung
- Mitwirken bei der Herbeiführung der behördlichen Genehmigungen in Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten
- Überprüfen der Kostenschätzung und -berechnung der Planer (zusammengefasst!) sowie Veranlassen erforderlicher Anpassungsmaßnahmen
- Kostensteuerung zur Einhaltung der Kostenziele
- Planen von Mittelbedarf und Mittelabfluss
- Fortschreiben der projektspezifischen Kostenverfolgung (kontinuierlich)
- Fortschreiben des Terminrahmens
- Überprüfen des Terminplans der Planungsbeteiligten für den Planungs- und Bauablauf, insbesondere über die Einhaltung des Terminrahmens.

(3) Ausführungsvorbereitung
- Analysieren und Bewerten der Planungsprozesse auf Konformität mit den vorgegebenen Projektzielen
- Überprüfen der von den Planungsbeteiligten erstellten Angebotsauswertungen und Vergabevorschläge
- Überprüfen der von den Planern ermittelten Soll-Werte für die Vergaben auf Basis der aktuellen Kostenberechnung
- Überprüfen der Angebotsauswertungen im Hinblick auf die Angemessenheit der Preise.

(4) Ausführung
- Fortschreiben des Terminrahmens
- Durchsetzung von Vertragspflichten gegenüber den Beteiligten
- Unterstützen der Auftraggeberin bei der Abwendung von Forderungen Dritter
- Überprüfen der Nachtragsprüfungen durch die Objektüberwachung und Mitwirkung bei der Beauftragung.

(5) Projektabschluss
- Überprüfen der Kostenfeststellung der Objekt- und Fachplaner
- Abschließen der projektspezifischen Kostenverfolgung
- Mitwirken bei der rechtsgeschäftlichen Abnahme der Bau- und Planungsleistungen
- Übergabe an die Auftraggeberin.

(6) Darüber hinaus führt die NLG ein für das Projekt einzurichtendes Projektkonto und wird die erforderlichen Darlehen in Abstimmung mit der Gemeinde aufnehmen und verwalten.

§ 2 Ankauf

(1) Die NLG kauft im eigenen Namen und auf Rechnung der Auftraggeberin die für das in der Präambel bezeichnete Vorhaben unmittelbar benötigten Grundstücke.

(2) Die NLG wird die erworbenen Flächen bis zu ihrer Verwendung, soweit möglich, nutzbringend verwalten.

(3) Die NLG veranlasst die Vermessung (Sonderung) der Baugrundstücke und öffentlichen Flächen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und in Abstimmung mit der Auftraggeberin.

(4) Die NLG bereitet die Grundbuchblattanlegung vor.

(5) Die NLG wird den beurkundenden Notar mit dem Vollzug der Grundstücksverträge beauftragen.

(6) Die NLG arbeitet einen Preisrahmen für die von ihr zu erwerbenden Grundstücke aus. Dieser Preisrahmen bildet nach schriftlicher Zustimmung durch die Auftraggeberin die Grundlage für die Höhe der Kaufpreise in den abzuschließenden Kaufverträgen.

(7) Für den Erwerb von Grundstücken, deren Ankaufspreise außerhalb des in § 2 Absatz 6 benannten Preisrahmens liegen oder die nur mittelbar benötigt werden sowie für den Abschluss von Tauschverträgen, ist Einvernehmen mit der Auftraggeberin herbeizuführen.

(8) Der Grunderwerb soll grundsätzlich lastenfrei und frei von Rechten und Ansprüchen Dritter erfolgen. Ausgenommen hiervon sind nicht ablösbare Dienstbarkeiten.

(9) Kaufpreiszahlungen sollen in der Regel erst fällig werden, wenn das Eigentum im Grundbuch lastenfrei auf die NLG umgeschrieben ist. Zumindest muss sichergestellt sein, dass Zahlungen erst geleistet werden, nachdem eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch zugunsten der NLG eingetragen und die Freigabe der Kauffläche durch die vorrangigen Berechtigten sichergestellt worden ist.

(10) Unbeschadet dessen ist die NLG befugt, jederzeit die Kaufpreise oder Teile hiervon auf Sperrkonten der Verkäufer zu überweisen. Die Freigabe darf jedoch erst nach Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 2 Absatz 9 erfolgen.

§ 3 Übertragung der Erschließung des Vertragsgebietes

Die Auftraggeberin überträgt gleichzeitig der NLG gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung des Vertragsgebietes. Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen werden durch eine noch abzuschließende technische Ausbauvereinbarung näher definiert. Die Erschließungsmaßnahmen, insbesondere die Herstellung von Erschließungsanlagen, umfassen nicht Flächen, die sich im Eigentum Dritter befinden. Mit der technischen Ausbauvereinbarung werden die Erschließungsanlagen näher definiert,

§ 4 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen sowie die Herstellung folgender Erschließungsanlagen:

a) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen der Oberflächenentwässerung (Abwasserleitun-gen, offene Gräben und Regenrückhaltebecken) einschließlich der Grundstücksanschlussleitungen und Kontrollschächte bis etwa 1 m hinter der jeweiligen Grenze zwischen der öffentlichen Straßenfläche und dem jeweiligen Baugrundstück,

b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich

- Fahrbahnen
- Parkflächen
- Geh-, Fuß- und Radwege
- Straßenentwässerung, inklusive Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft mit Regenrückhaltebecken, Gewässerausbau und -rückbau, Versickerungsanlagen und der Regenwasserkanalisation mit Anschluss an das bestehende Oberflächenentwässerungssystem
- Straßenbeleuchtung
- Straßenbegleitgrün
- Straßenschilder und Verkehrsausstattung

c) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Grünanlagen, Spielplätze sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

(2) Eine entsprechende technische Ausbauvereinbarung wird zu einem späteren Zeitpunkt erstellt. Im Falle von Abweichungen zwischen Art und Umfang der Erschließungsanlagen nach § 4 Abs. 1 und der technischen Ausbauvereinbarung hat letztere Vorrang.

(3) Für die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen, welche von der NLG zu erstellen sind, sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und die technische Ausbauvereinbarung zu beachten. Die Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung ist zwischen der NLG und der Auftraggeberin abzustimmen, wobei in den Planungen insbesondere auch wirtschaftliche Erwägungen Berücksichtigung finden sollen (ortsüblicher Ausbaustandard).

Soweit die NLG oder die Gemeinde nicht im Besitz der für die Erschließungs- und Entwässerungsanlagen in Anspruch zu nehmenden Grundstücke sind oder keine Vereinbarungen der NLG mit den Eigentümern vorliegen, ist der Auftraggeber verpflichtet, die Zustimmung der Eigentümer einzuholen und der NLG mitzuteilen.

Die Herstellung der Schmutzwasserbeseitigung, Trinkwasser-, Gas-, und Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation ist Aufgabe der dafür zuständigen Versorgungsträger.

Durch das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) wurde das Telekommunikationsgesetz (TKG) um den § 77i TKG ergänzt. Die NLG übernimmt die sich aus dem § 77i TKG ergebene Verpflichtung zur Koordinierung der Mitverlegung von Glasfaserkabel. Sollte zum Zeitpunkt der Erschließung kein Telekommunikationsunternehmen bereit sein, eine Glasfasererschließung durchzuführen, erfolgt die erstmalige Ausstattung des Baugebiets mit Glasfaserkabel durch die NLG nach Mitteilung der planerischen/technischen Anforderungen durch die Auftraggeberin.

(4) Die NLG hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen einzuholen und der Auftraggeberin vorzulegen.

(5) Mutterboden, der bei der Herstellung, Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 5 Fertigstellung der Anlagen, Ersatzvornahme

(1) Mit den vertraglich übernommenen Aufgaben ist unverzüglich nach Vertragsschluss, ggf. abschnittsweise, zu beginnen.

(2) Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen in zeitlicher Hinsicht nach den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen voll benutzbar sein. Die NLG wird dazu mit der Auftraggeberin Termine abstimmen, die dieser Zielsetzung gerecht werden.

(3) Erfüllt die NLG ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Auftraggeberin berechtigt, ihr schriftlich oder elektronisch eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die NLG bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Auftraggeberin berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der NLG auszuführen, ausführen zu lassen oder in bestehende Werkverträge einzutreten.

(4) Sollten Leistungen bereits vor Vertragsabschluss zum Tragen kommen, ist das Projektkonto im Nachgang entsprechend der Leistungen zu belasten. Des Weiteren sind alle Kosten, die der Auftraggeberin im Zusammenhang mit der Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahme entstehen, von der NLG innerhalb eines Monats nach Aufforderung der Auftraggeberin zu 100 % zu erstatten und das Projektkonto entsprechend zu belasten.

§ 6 Bauleit-, Landschafts-, Objekt- und Tragwerksplanung

(1) Leistungen der Bauleitplanung
Leistungen der Bauleitplanung umfassen die Vorbereitung der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die Mitwirkung beim Verfahren und werden von der NLG optional erbracht.

a) Die NLG erarbeitet bzw. ändert für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich einen Flächennutzungsplan entsprechend den Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 3 gemäß §§ 3 Abs. 2, 18 HOAI i. V. m. Anlage 2 der HOAI.

b) Die NLG erarbeitet für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich einen Bebauungsplan entsprechend den Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 3 gemäß §§ 3 Abs. 2, 19 HOAI i. V. m. Anlage 3 der HOAI.

(2) Leistungen der Landschaftsplanung
Landschaftsplanerische Leistungen umfassen das Vorbereiten und das Erstellen der für die nachfolgend benannten Pläne erforderlichen Ausarbeitungen und werden von der NLG optional erbracht.

a) Die NLG erarbeitet für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich einen Landschaftsplan entsprechend den Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 4 gemäß §§ 3 Abs. 2, 23 HOAI i. V. m. Anlage 4 der HOAI.

b) Die NLG erarbeitet für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich einen Grünordnungsplan und/oder Landschaftsplanerische Fachbeiträge entsprechend den Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 4 gemäß §§ 3 Abs. 2, 24 HOAI i. V. m. Anlage 5 der HOAI.

c) Die NLG erarbeitet für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich einen Landschaftspflegerischen Begleitplan entsprechend den Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 4 gemäß §§ 3 Abs. 2, 26 HOAI i. V. m. Anlage 7 der HOAI.

d) Die NLG erarbeitet für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich einen Pflege- und Entwicklungsplan entsprechend den Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 4 gemäß §§ 3 Abs. 2, 27 HOAI i. V. m. Anlage 8 der HOAI.

(3) Leistungen der Objektplanung
Leistungen der Objektplanung umfassen die Grundlagenermittlung, die Vor-, Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung der Freianlagen, Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe sowie die Objektüberwachung (Bauüberwachung und Bauoberleitung) und werden von der NLG optional erbracht.

a) Die NLG erarbeitet für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich die Planung der Freianlagen entsprechend den Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 gemäß §§ 3 Abs. 2, 38 und 39 HOAI i. V. m. Anlage 11 der HOAI.

b) Die NLG erarbeitet für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich die Planung der Ingenieurbauwerke entsprechend den Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 gemäß §§ 3 Abs. 2, 41 bis 43 HOAI i. V. m. Anlage 12 der HOAI.

c) Die NLG erarbeitet für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich die Planung der Verkehrsanlagen entsprechend den Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 gemäß §§ 3 Abs. 2, 45 bis 47 HOAI i. V. m. Anlage 13 der HOAI.

(4) - entfällt –

(5) Leistungserbringung durch Dritte
Die NLG ist berechtigt, im Einvernehmen mit der Auftraggeberin sich zur Erfüllung der ihr obliegenden Leistungen Dritter zu bedienen. Die NLG ist insbesondere berechtigt, im Einvernehmen mit der Auftraggeberin die ingenieurtechnische Vermessung einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder dem Katasteramt zu übertragen und mit den Ingenieurleistungen ein Ingenieurbüro zu beauftragen mit der Maßgabe, dass mindestens die Bauoberleitung bei der NLG verbleibt.

Soweit für die von der NLG zu erstellenden Erschließungsanlagen behördliche Genehmigungen erforderlich sind, kann die NLG die Beschaffung dieser Genehmigungen dem von ihr beauftragten Ingenieurbüro übertragen; die Auftraggeberin wird hierbei unterstützend tätig sein.

(6) Planungshoheit
Die Planungshoheit der Auftraggeberin für die Einleitung und Durchführung der Bauleitplanung bleibt durch die Regelungen dieses Vertrages unberührt.

§ 7 Ausschreibung und Vergabe

Die NLG wird Bauleistungen auf der Grundlage der jeweils gültigen Fassung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausschreiben und ausführen lassen. Der Zustimmung der Auftraggeberin bedürfen die Ausführungsplanungen und die Leistungsverzeichnisse vor deren Ausgabe. Falls die Auftraggeberin der Bitte um Zustimmung nicht innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Unterlagen schriftlich oder elektronisch widerspricht, gilt die Zustimmung als erteilt.

Im Falle von Kostensteigerungen während der Bauzeit sind diese der Auftraggeberin zeitnah unter Angabe einer Begründung bekannt zu geben.

§ 8 Baudurchführung

(1) Die NLG hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Telekommunikation, Strom-, Gas-, Wasser- und Schmutzwasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen gelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen möglichst ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage (Oberflächenentwässerung). Die Verlegung von Kabeln und Versorgungsleitungen jeder Art muss unterirdisch erfolgen.

(2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat die NLG im Einvernehmen mit der Auftraggeberin durch den zuständigen Versorgungsträger oder im Rahmen einer Ausschreibung durch fachlich gleichwertige Firmen zu veranlassen. Die Energiekosten für die Straßenbeleuchtung trägt ab Inbetriebnahme die Auftraggeberin.

(3) Der Baubeginn ist der Auftraggeberin schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Die Auftraggeberin ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu kontrollieren und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Zur Erteilung von Anweisungen an ausführende Unternehmen ist allein die NLG berechtigt.

(4) Die NLG hat im Einzelfall auf Verlangen der Auftraggeberin spätestens bis zur Abnahme von den für den Bau der Anlage vorgesehenen Materialien nach den hierfür zurzeit des Vertragsabschlusses geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einer von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustoffprüfstelle untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Auftraggeberin vorzulegen. Die NLG verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die den o. g. Richtlinien nicht entsprechen, vor der Abnahme zu entfernen.

(5) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen herzustellen. Schäden an den Straßen, einschließlich der Straßenaufbrüche, sind vor Gewährleistungsabnahme fachgerecht durch die NLG zu beseitigen.

§ 9 Verkehrssicherung und Winterdienst

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die NLG im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Diese geht mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen bzw. einzelnen Erschließungsanlagenabschnitte auf die Auftraggeberin über.

(2) Die NLG haftet bis zur Abnahme der in § 4 Abs. 1 genannten Erschließungsanlagen bzw. einzelner in sich abgeschlossener Erschließungsanlagenabschnitte für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht. Die NLG stellt den Auftraggeber insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahme wird die NLG das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachweisen.

(3) Den Winterdienst auf den Baustraßen übernimmt die Auftraggeberin.

§ 10 Abnahme und Übernahme der Erschließungsanlagen

(1) Die NLG zeigt der Auftraggeberin die Fertigstellung der Anlagen schriftlich oder elektronisch an. Der Abnahmetermin ist innerhalb von zwei Wochen nach Zugang dieser Anzeige durchzuführen. Die Auftraggeberin legt den Termin innerhalb dieser Frist im Einvernehmen mit der NLG fest. Die Auftraggeberin wird einzelne in sich abgeschlossene Erschließungsanlagen bzw. einzelne in sich abgeschlossene Erschließungsanlagenabschnitte und zugleich die jeweils zugrundeliegenden Ingenieurleistungen einzeln und zeitlich unabhängig voneinander abnehmen. Als einzelne, in sich abgeschlossene Erschließungsanlagen gelten auch z. B. Kinderspielplätze, Grünanlagen, Kompensationsflächen und die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ohne Straßeneinlaufanschlüsse. Der NLG ist es gestattet, in dem Abnahmetermin auch die Abnahme gegenüber dem bauausführenden Unternehmen vorzunehmen.

Der Befund und das Ergebnis des Abnahmetermins sind zu protokollieren. Das Protokoll ist von den Beteiligten zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb angemessener Frist durch die NLG zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Auftraggeberin berechtigt, die Mängel auf Kosten der NLG beseitigen zu lassen.

(2) Die Auftraggeberin ist zur Verweigerung der Abnahme nur berechtigt, wenn die Leistung der NLG wesentliche Mängel aufweist. Die Leistung ist frei von wesentlichen Mängeln, wenn sie vertragsgemäß gebrauchsfertig und funktionsfähig ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Als abgenommen gilt die Leistung der NLG auch, wenn die Auftraggeberin die Abnahme nicht innerhalb der Zwei-Wochen-Frist nach Zugang der Fertigstellungsanzeige unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat (vgl. § 640 Abs. 2 Satz 1 BGB).

(3) Mit der Abnahme der einzelnen in sich abgeschlossenen in § 4 Abs. 1 genannten Erschließungsanlagen bzw. einzelner in sich abgeschlossener Erschließungsanlagenabschnitte übernimmt die Auftraggeberin diese in seine Unterhaltung, Baulast und Verkehrssicherungspflicht.

(4) Die NLG verpflichtet sich, binnen 12 Monaten nach der letzten Abnahme
a) die Endsummen der Kosten für die Herstellung der Entwässerungsanlagen (Kanalkataster) mitzuteilen nach Fertigstellung die Kosten für die Herstellung der Straßen, Wege und Plätze je Anlage separat nachzuweisen
b) die sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen zu übergeben
c) Nachweise zu erbringen über
aa) die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien
bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen, und zwar durch Druckproben und TV-Untersuchungsberichte.

Die vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Auftraggeberin.

(5) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Auftraggeberin; die NLG stimmt hiermit der Widmung ab Abnahme zu. Die Entwässerungsanlagen (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) werden mit Abnahme Bestandteil des öffentlichen Entwässerungsnetzes. Die Anlagen gemäß § 77i TKG (siehe § 4 Abs. 3 dieses Vertrages) übernimmt die Auftraggeberin, soweit diese von der NLG hergestellt worden sind und kein Betreiber vorhanden ist.

§ 11 Gewährleistung

(1) Die NLG übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung bezogen auf die Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen im Zeitpunkt der Abnahme durch die Auftraggeberin die vertraglich vereinbarten Voraussetzungen erfüllt und den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

(2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung der VOB/B. Sie beginnt mit der Teilabnahme bzw. Abnahme der einzelnen in sich abgeschlossenen in § 4 Abs. 1 genannten Erschließungsanlagen/ Erschließungsanlagenabschnitte durch die Auftraggeberin.

(3) Der Gewährleistungsanspruch der Auftraggeberin nach Abs. 1 und 2 gegenüber der NLG wird erfüllt durch die Abtretung der Gewährleistungsansprüche der NLG gegenüber den ausführenden (Bau-)Firmen, (Fach-)Ingenieuren und Bauleitern, Planern und sonstigen am Bau der Er-schließungsanlagen und der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen Beteiligten an die Auftraggeberin. Die Abtretung erfolgt mit Teilabnahme bzw. Abnahme der Erschließungsanlagen/ Erschließungsanlagenabschnitte, und zwar an Erfüllung statt. Sie erfasst auch Ansprüche aus einer eventuell bestehenden Gewährleistungsbürgschaft.

Die Auftraggeberin nimmt die Abtretung bereits jetzt an. Die NLG wird der Auftraggeberin bei der Durchsetzung etwaiger Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihm entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 12 Kosten der Entwässerung, Ablösung der Entwässerungsbeiträge

(1) Das Erschließungsgebiet liegt im Gebiet des TAV Bourtanger Moor. Der TAV wird die für die Entwässerung notwendigen Anlagen selbstständig bauen und gemäß Satzung mit den späteren Bauherren abrechnen. Die NLG wird die Arbeiten im Sinne des § 5 (1) dieses Vertrages koordinieren.

§ 13 Verkauf der Bauplätze, Ablösevereinbarung mit Fremdanliegern

(1) Die NLG verkauft die Bauplätze im eigenen Namen und auf Rechnung der Auftraggeberin. Die NLG kalkuliert einen Preisrahmen für den Verkauf der Grundstücke und stimmt ihn schriftlich mit der Auftraggeberin ab. Der Preisrahmen bildet die Grundlage für den Verkauf der Grundstücke. In den kalkulierten Verkaufspreisen sind sämtliche zur Erfüllung dieses Vertrages sowie des Städtebaulichen Vertrages erforderlichen Aufwendungen und die Vergütungen nach diesem Vertrag enthalten.

(2) Die NLG ist berechtigt, Ablösevereinbarungen mit Fremdanliegern aufgrund der Bevorteilung eines Grundstücks durch die herzustellenden Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB zu schließen.

(3) Für die Verkehrsanlagen, für die der Auftraggeberin kein beitragsfähiger Erschließungsaufwand im Sinne des BauGB entsteht, wird von ihr für die im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke kein Erschließungsbeitrag nach der Erschließungsbeitragssatzung erhoben.

(4) Die Auftraggeberin ermächtigt die NLG, in den Kaufverträgen zu regeln, dass die Kaufpreise mit schuldbefreiender Wirkung an die NLG zu zahlen sind.

(5) Die NLG hat allgemeine Auflagen, die die Auftraggeberin für die Grundstückseigentümer vorgibt, (z.B. Bebauungsfristen, Eigennutzungszeiten und sonstige Hinweise) den Grundstückseigentümern im Kaufvertrag aufzuerlegen.

§ 14 Vergütung

(1) Die NLG erhält für die von ihr erbrachten Leistungen von der Auftraggeberin folgende Vergütungen zuzüglich gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer:

a) Projektsteuerung und Aufgaben der NLG gemäß § 15 dieses Vertrages
Für diese Leistungen ist neben der Gebühr in Anlehnung an die II. BV (s. § 14 e) eine Vergütung in Höhe von 3.000,00 € pro Quartal zu zahlen.
Falls sich die Laufzeit dieses Vertrages gemäß § 17 (1) über den 31.12.2028 hinaus verlängert ist für diese Leistungen eine Vergütung in Höhe von 4.000,00 € pro Jahr zu zahlen.
Die Projektbelastung erfolgt jeweils zum 1. des Folgequartals bzw. nach dem 31.12.2029 zum 01.01. des laufenden Jahres.

b) Ankauf, (§ 2)

aa) Für den Erwerb von benötigten Grundstücken von der Auftraggeberin ist eine Pauschale von 9.000,00 € zu zahlen. Sollten weitere Grundstücke von anderen Eigentümern angekauft werden müssen ist eine Vergütung in Höhe von 2 % des vertraglich fixierten Ankaufspreises zu zahlen.

bb) Für den Tausch von Grundstücken ist auf der Erwerbsseite die Vergütung nach § 15 Abs. 1 lit. b) aa), 2. Satz in Ansatz zu bringen.

Die Rechnungsstellung erfolgt durch die NLG nach Abschluss des jeweiligen Vertrages jeweils bis zum 5. Werktag des dem Quartalsende folgenden Monats.

c) Bauleitplanung (§ 6 Abs. 1)
Alle zur Bauleitplanung gehörenden Leistungen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) wurden von der Auftraggeberin bereits an das Ingenieurbüro Regionalplan und UVP Peter Stelzer GmbH vergeben. Die hier anfallenden Honorare können nach Rechtskraft dieses Vertrages von der NLG aus dem Projektkonto bezahlt werden.

d) Landschaftsplanung (§ 6 Abs. 2)
Sämtliche mit der Landschaftsplanung verbundenen Leistungen werden von der NLG in Absprache mit der Auftraggeberin an in Frage kommende Ingenieurbüros vergeben und über das Projektkonto abgerechnet.

e) Objektplanung (§ 6 Abs. 3)

aa) § 6 Abs. 3 lit. a (Leistungen bei Planung der Freianlagen)
Das Honorar für Leistungen bei Planung der Freianlagen ermittelt sich nach §§ 5-8, 38-40 HOAI i. V. m. Anlage 11 (Grundleistungen) der HOAI (HZ III gem. in Anlage 2 beigefügter Punktebewertung, Mindestsatz) zuzüglich einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 6 % des Nettohonorars und ein Honorar für die Projektsteuerung in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (Grundlage für die Berechnung sind die Prozentsätze gemäß § 8 Abs. 3 der II. BV).

Die Projektbelastung erfolgt gemäß § 39 HOAI zu 3 % nach Grundlagenermittlung, zu 10 % nach Vorplanung, zu 16 % nach Entwurfsplanung, zu 4 % nach Genehmigungsplanung, zu 25 % nach Ausführungsplanung, zu 7 % nach Vorbereitung der Vergabe, zu 3 % nach Mitwirkung bei der Vergabe und zu 30 % nach Abschluss der Bauüberwachung.

bb) § 6 Abs. 3 lit. b (Leistungen bei Planung der Ingenieurbauwerke)
Das Honorar für Leistungen bei Planung der Ingenieurbauwerke ermittelt sich nach §§ 5-8, 41-44 HOAI i. V. m. Anlage 12 (Grundleistungen) der HOAI (HZ II gem. in Anlage 2 beigefügter Punktebewertung, Mindestsatz) zuzüglich einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 6 % des Nettohonorars und ein Honorar für die Projektsteuerung in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (Grundlage für die Berechnung sind die Prozentsätze gemäß § 8 Abs. 3 der II. BV).-Die örtliche Bauüberwachung wird mit **3,0** % der jeweils anrechenbaren Kosten und die Koordinierung der Versorgungsträger mit **0,6** % der anrechenbaren Gesamtherstellungskosten berücksichtigt.

Die Projektbelastung erfolgt gemäß § 43 HOAI zu 2 % nach Grundlagenermittlung, zu 20 % nach Vorplanung, zu 25 % nach Entwurfsplanung, zu 5 % nach Genehmigungsplanung, zu 15 % nach Ausführungsplanung, zu 13 % nach Vorbereitung der Vergabe, zu 4 % nach Mitwirkung bei der Vergabe und zu 15 % nach Bauoberleitung.

cc) § 6 Abs. 3 lit. c (Leistungen bei Planung der Verkehrsanlagen)
Das Honorar für Leistungen bei Planung der Verkehrsanlagen ermittelt sich nach §§ 5-8, 45-48 HOAI i. V. m. Anlage 13 (Grundleistungen) der HOAI (HZ II gem. in Anlage 2 beigefügter Punktebewertung, Mindestsatz) zuzüglich einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 6 % des Nettohonorars und ein Honorar für die Projektsteuerung in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (Grundlage für die Berechnung sind die Prozentsätze gemäß § 8 Abs. 3 der II. BV). Die örtliche Bauüberwachung wird mit **3,0** % der jeweils anrechenbaren Kosten und die Koordinierung der Versorgungsträger mit **0,6** % der anrechenbaren Gesamtherstellungskosten berücksichtigt.
Die Projektbelastung erfolgt gemäß § 47 HOAI zu 2 % nach Grundlagenermittlung, zu 20 % nach Vorplanung, zu 25 % nach Entwurfsplanung, zu 8 % nach Genehmigungsplanung, zu 15 % nach Ausführungsplanung, zu 10 % nach Vorbereitung der Vergabe, zu 4 % nach Mitwirkung bei der Vergabe und zu 15 % nach Bauoberleitung.

f) - entfällt -

g) Verkauf der Bauplätze, Ablösevereinbarungen mit Fremdanliegern (§ 13)
   aa) Für den Verkauf der Bauplätze sowie den Abschluss von Ablösevereinbarungen ist eine Vergütung in Höhe von 2 % des Verkaufspreises / der Ablöse zu zahlen.
   bb) Für den Tausch von Grundstücken ist auf der Verkaufsseite die Vergütung nach § 14 Abs. 1 lit. i) aa) in Ansatz zu bringen.

   Die Rechnungslegung erfolgt zum 5. des Folgequartals nach Abschluss des jeweiligen Vertrages.

(2) Das Honorar für erbrachte Besondere Leistungen erfolgt auf Basis eines Stundensatzes
für den Projektleiter in Höhe von 110,00 € netto
für den Projektmitarbeiter in Höhe von 84,00 € netto
für den Projektassistenten in Höhe von 69,00 € netto
zuzüglich einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 6 **%** des Nettohonorars, soweit nicht eine abweichende Regelung für besondere Leistungen vereinbart ist.

(3) Mit den in § 14 Abs. 1 und 2 jeweils vereinbarten Vergütungen ist der Geschäftsaufwand der NLG einschließlich Reisekosten, Aufwandsentschädigung und dergleichen abgegolten.

§ 15 Finanzierung der Aufwendungen mit Bürgschaft, kaufmännische Abwicklung, Projektabrechnung

(1) Die Organisation sowie das Finanzmanagement allgemein obliegt der NLG. Die Höhe der erforderlichen Geldmittel wird anhand eines detaillierten Finanzierungsplanes, der von der NLG erstellt wird, ermittelt. Die Auftraggeberin stellt für die Durchführung der städtebaulichen Maßnahme ausreichende Geldmittel zur Verfügung. Sofern keine ausreichenden Geldmittel zur Verfügung gestellt werden, ist sie verpflichtet, bis zu Beginn der städtebaulichen Maßnahme eine entsprechende Bürgschaft an die NLG zu übermitteln. Nach Erhalt der Bürgschaft nimmt die NLG bei entsprechendem Bedarf zur Finanzierung der städtebaulichen Maßnahme ein projektbezogenes Darlehen im eigenen Namen auf. Die Übernahme der Bürgschaft durch die Auftraggeberin dient allein ihrem finanziellen Vorteil. Die Bürgschaftshöhe beläuft sich mindestens auf die Höhe der Spitzenfinanzierung, die sich aus der städtebaulichen Maßnahme ergibt. Hierzu legt die NLG einen detaillierten Finanzierungsplan vor.

Sofern die Auftraggeberin Fördermittel für die städtebauliche Maßnahme erhält, wird sie diese binnen einer Frist von zwei Wochen auf das Projektkonto einzahlen.

(2) Sollte zu Beginn der städtebaulichen Maßnahme noch keine Bürgschaft der Auftraggeberin vorliegen, ist sie verpflichtet, bis zur Hergabe der Bürgschaft die erforderlichen Mittel der NLG zur Verfügung zu stellen.

Dasselbe gilt für den Fall, dass eine zusätzliche Bürgschaft zur Absicherung zusätzlich benötigter Finanzierungsmittel erforderlich wird.

(3) Die Zurverfügungstellung der erforderlichen Geldmittel zur Finanzierung der städtebaulichen Maßnahme kann auch durch schriftliche oder elektronische Zustimmung der Auftraggeberin zur Verrechnung von Guthabensalden aus weiteren Kommissionsprojekten erfolgen.

(4) Die kaufmännischen Arbeiten umfassen insbesondere:
   a) Eröffnung und Löschung des bei der NLG und auf Namen der NLG geführten Treuhandbankkontos bei einem deutschen Kreditinstitut. Sämtliche dieses Projekt betreffende Ein- und Auszahlungen sind über das Treuhandbankkonto abzuwickeln. Ein der Auftraggeberin wirtschaftlich zuzurechnendes Guthaben wird entsprechend ausgewiesen.

   b) Periodengerechte Aufzeichnung aller Geschäftsvorfälle (Aufwand und Ertrag) des Projekts auf Bilanz- und GuV-Konten. Sämtliche Buchungen sind durch ordnungsgemäße und von dem verantwortlichen Projektleiter abgezeichnete Belege (Ein- und Ausgangsrechnungen) nachzuweisen.

c) Sämtliche Rechnungen der NLG an die Auftraggeberin sind bis zum 15. Werktag des der Lieferung oder Leistung folgenden Monats auf den entsprechenden Konten des Projektes zu erfassen.

d) Aufstellung von Ergebnisübersichten in Form einer Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung sowie einer Schlussbilanz nach Beendigung des Projektes. Der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind aussagekräftige Einzelnachweise und alle Belege beizufügen.

e) Die Ergebnisübersichten mit Kontoauszügen sind jährlich jeweils zum Stichtag 31.12. zu erstellen und dem Auftraggeber bis zum 15.02. des Folgejahres zu übersenden.

(5) Bei Aufnahme von projektbezogenen Darlehen wird das Projekt mit den tatsächlichen Zinsen, die sich aus den aufgenommenen Darlehen ergeben, belastet. Die Zinsen werden durch die Darlehensgeber direkt dem Projektkonto belastet.

(6) Nach der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen und dem Verkauf der Baugrundstücke rechnet die NLG durch Aufstellung einer Schlussbilanz das Projekt ab. Einen positiven Projektsaldo zahlt die NLG innerhalb von zwei Monaten nach Bekanntgabe der Schlussbilanz an die Auftraggeberin auf ein noch zu benennendes Bankkonto aus.

Einen negativen Projektsaldo zahlt die Auftraggeberin innerhalb von zwei Monaten nach Bekanntgabe der Schlussbilanz auf das noch für das Projekt einzurichtende Konto der NLG unter Angabe der Projektnummer ein.
Die im Rahmen des Ausbaues der Kleiststraße anfallenden Kosten wird die NLG gemäß einem noch abzuschließenden Werkvertrag mit Kostenvereinbarung gesondert ermitteln und der Auftraggeberin in Rechnung stellen. Einzelheiten hierzu regelt der Werkvertrag mit Kostenvereinbarung.
Werden Zahlungen nicht fristgerecht geleistet, fallen gesetzlich geschuldete Verzugszinsen an.

(7) Falls ein Bauplatz-Käufer vom Kaufvertrag zurücktritt, steht der NLG die vom Käufer zu zahlende Rücktrittspauschale ohne Anrechnung auf das Projekt als Schadensersatz zu.

§ 16 Beiderseitige Verpflichtungen

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zum regelmäßigen und rechtzeitigen Informationsaustausch und zur gegenseitigen Unterstützung, soweit dies zur Erfüllung dieses Vertrages und zur Erreichung der vereinbarten Ziele erforderlich und sachdienlich ist. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

§ 17 Beendigung des Vertragsverhältnisses, Rücktrittsrecht und Kündigung

Das Vertragsverhältnis beginnt mit vollständiger Unterzeichnung dieses Vertrags und endet frühestens am **31.12.2028,** wobei davon ausgegangen wird, dass die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen, die unentgeltliche Übertragung der erforderlichen Grundstücke auf die Gemeinde und der Verkauf der Baugrundstücke zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen sind und weiter sämtliche Maßnahmen und Leistungen abgerechnet und das Projektkonto zwischen den Vertragsparteien ausgeglichen wurde. Sollten die in Satz 1. einschränkend genannten Punkte erst nach diesem Zeitpunkt abgeschlossen werden, verlängert sich die Vertragsdauer entsprechend.

(1) Für den Fall, dass der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht bis zum **31.12.2023** in Kraft getreten ist, ist jede Vertragspartei berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht kann nur innerhalb von zwei Monaten nach seiner Entstehung ausgeübt werden. Die Ausübung erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vertragspartner.

(2) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur aus wichtigem Grund mit sechsmonatiger Frist zum Ende eines Kalenderjahres durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vertragspartner erfolgen, insbesondere für den Fall, dass die Umsetzung des Projekts technisch unmöglich, wirtschaftlich unvertretbar (z. B. Scheitern der Ankaufsverhandlungen, Auffinden schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten) oder rechtlich unzulässig und eine Anpassung dieses Vertrages ausgeschlossen ist.

Eine Anpassung dieses Vertrages kann vereinbart werden, wenn die NLG oder die Auftraggeberin die technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme zwar nachweist, der Vertragspartner aber nachweisen kann, dass die von ihm vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen dem Vertragsziel gleichwertig dienen.

(3) Erfolgt der Rücktritt nach Absatz 2 bzw. die Kündigung des Vertrages nach Absatz 3 aus Gründen, die von der NLG nicht zu vertreten sind, hat die NLG Anspruch auf Vergütung ihrer bis zum Beendigungszeitpunkt erbrachten Leistungen.

a) Die Berechnung dieser Vergütung erfolgt für - auch teilweise ausgeführte - Planungs- und Objektüberwachungsleistungen auf Basis der diesen Leistungen zuzuordnenden und vereinbarten Honorarregelungen der HOAI zuzüglich der vereinbarten Nebenkosten (siehe § 14 Vergütung).

b) Für die Projektsteuerung erhält die NLG für die bis zum Beendigungszeitpunkt von ihr erbrachten Leistungen anteilig einen Betrag in Höhe der bis zum Beendigungszeitpunkt geleisteten Quartalszahlungen gemäß § 14 Abs. 1. a)

c) Die Vergütung für erbrachte Besondere Leistungen erfolgt bis zum Beendigungszeitpunkt nach den unter § 14 Abs. 2 aufgeführten Stundensätzen zuzüglich der vereinbarten Nebenkosten, soweit nicht eine abweichende Regelung für besondere Leistungen vereinbart ist.

d) Bei fehlender Honorarberechnungsgrundlage für nicht vollständig erbrachte Grundleistungen wird eine aufwandsbezogene Vergütung vereinbart. Diese aufwandsbezogene Vergütung wird berechnet auf Basis der unter § 14 Abs. 2 aufgeführten Stundensätze.

Die Vergütung ist jeweils zuzüglich gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer zu leisten.
Die Auftraggeberin erstattet die Vergütung der NLG innerhalb von sechs Monaten nach Vorlage der Abrechnung nebst prüfungsfähiger Belege durch die NLG, spätestens bis zum 31.12. des auf die Vorlage der Unterlagen folgenden Haushaltsjahres.

(4) Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses gemäß einer der vorstehenden Regelungen ist die Auftraggeberin nach schriftlicher Aufforderung durch die NLG des Weiteren verpflichtet, die angekauften Grundstücke zum Wert der Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten (z.B. Notar- und Grunderwerbskosten) ins Eigentum zu übernehmen. Ein entsprechender Kaufvertrag wird zu gegebener Zeit auf Verlangen der NLG abgeschlossen werden. Die Kosten trägt die Auftraggeberin.

§ 18 Rechtswirksamkeit des Vertrages

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass dieser Vertrag unter dem Genehmigungsvorbehalt der Kommunalaufsichtsbehörde steht. Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist mithin von der Zustimmung der Kommunalaufsicht abhängig. Der Auftraggeber wird unverzüglich die erforderliche Zustimmung einholen und der NLG übermitteln.

§ 19 Besondere Vereinbarungen

- keine -

§ 20 Haftung

Die NLG haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit uneingeschränkt. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit ist die Haftung der NLG auf den typischen und vorhersehbaren Schaden, maximal jedoch auf einen Betrag von 2.000.000,00 EUR beschränkt.

§ 21 Datenschutz

(1) Die im Vertrag benannten personenbezogenen Daten, insbesondere Name und Anschrift, werden allein zum Zwecke der Durchführung des entstehenden Vertragsverhältnisses erhoben und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), den Datenschutzgesetzen des Bundes und der Länder sowie spezialgesetzlichen Regelungen zum Datenschutz (z. B. Bundesdatenschutzgesetz, Telekommunikationsgesetz, Telemediengesetz) verarbeitet.

(2) Darüber hinaus sind die Vertragsparteien verpflichtet, auch die personenbezogenen Daten Dritter (Verkäuferdaten), insbesondere Name, Anschrift, Geburts- und Bankdaten, die zum Zwecke der Durchführung des entstehenden Vertragsverhältnisses erhoben werden müssen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der DSGVO, den Datenschutzgesetzen des Bundes und der Länder sowie spezialgesetzlichen Regelungen zum Datenschutz zu verarbeiten.

(3) Die Vertragsparteien sind verpflichtet, sich eigenverantwortlich an die Regelungen der DSGVO, an die Datenschutzgesetze des Bundes und der Länder sowie an spezialgesetzlichen Regelungen zum Datenschutz zu halten.

§ 22 Kosten des Vertrages

Der Auftraggeber trägt die Kosten dieser Verhandlung und ihrer Durchführung, wobei ggf. eine Ermäßigung nach § 91 GNotKG um 50 % vorzunehmen ist. Vertretungskosten trägt jede Partei selbst.

Der Geschäftswert dieser Urkunde beträgt **1.000.000,00 €.**

§ 23 Bestandteile des Vertrages

Dieser Vertrag hat 3 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Sie sind Bestandteil dieses Vertrages.
Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen:

- der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- die Punktebewertungen zu einzelnen Leistungsbildern der HOAI (Anlage 2)
- Werkvertrag über die endgültige Herstellung der Kleiststraße und besondere Kostenvereinbarung (Anlage 3).

Die technische Ausbauvereinbarung wird nach Vorliegen und beidseitiger Anerkennung Bestandteil dieses Vertrages. Mit der technischen Ausbauvereinbarung können weitere Konzepte oder sonstige Unterlagen Bestandteil des Vertrages werden.

§ 24 Vertragsvollzug, Anweisung an den Notar

Der beurkundende Notar wird mit dem Vollzug des Geschäftes beauftragt.

Der Notar hat die Vertragschließenden darüber belehrt, dass

a) dieser Vertrag erst mit Erteilung der vorbehaltenen Genehmigung der Geschäftsführung der NLG rechtswirksam wird,

b) dieser Vertrag zu seiner Rechtswirksamkeit gegebenenfalls behördlicher Genehmigungen bedarf.

Es wird beantragt, von dieser Verhandlung zu erteilen,

1. der NLG zwei beglaubigte Abschriften
2. der Gemeinde 2 beglaubigte Abschriften.

Diese Verhandlung einschließlich der Anlagen 2 und 3 wurden den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

DR. JUR. BERNHARD SCHLICHTER * NOTAR IN MEPPEN * 2

Beglaubigte Fotokopie

Gemeinde Twist

Die Bürgermeisterin

Gemeinde Twist – Postfach 1161 – 49763 Twist

Sozietät Schlichter, Wösten und Weiner
Herrn Notar Dr. Bernhard Schlichter
Schützenstraße 3
49716 Meppen

Rathaus	Flensbergstraße 7, 49767 Twist
Fachbereich:	Bürgermeisterin
Ansprechpartner:	Bürgermeisterin Frau Lübbers / Zi. 11
Telefon:	05936/ 93 30 - 0
Durchwahl:	05936/ 93 30 - 30
Telefax:	05936/ 93 30 - 44
E-mail:	Petra.Luebbers@twist-emsland.de
Internet :	http://www.twist-emsland.de
Öffnungszeiten des Rathauses/Bürgerbüros:	
Montag bis Freitag	08.30 Uhr - 12.30 Uhr
Montag bis Mittwoch	14.00 Uhr - 16.00 Uhr
Donnerstagnachmittag	14.00 Uhr - 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung	
Öffnungszeiten der Postagentur:	
Mo.-Fr.	08.30-11.30, 14.00-17.00 Uhr
Samstag	08.30 Uhr - 11.30 Uhr

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen	Datum
		01. April 2021

Abschluss von Städtebaulichen Verträgen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Wirkung vom 01. April 2021 sind folgende Bedienstete ermächtigt, für die Gemeinde Twist Städtebauliche Verträge abzuschließen:

a) Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schwieters, geb. 11.02.1978 in Meppen, dienstansässig Flensbergstraße 7, 49767 Twist
b) Gemeindeoberinspektorin Nadja Aßmuth, geb. Zizer, geb. am 19.12.1990 in Krutsch (Omsk), dienstansässig Flensbergstraße 7, 49767 Twist

Beide Bedienstete sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Unterzeichnerin.

Mit freundlichem Gruß

(Lübbers)

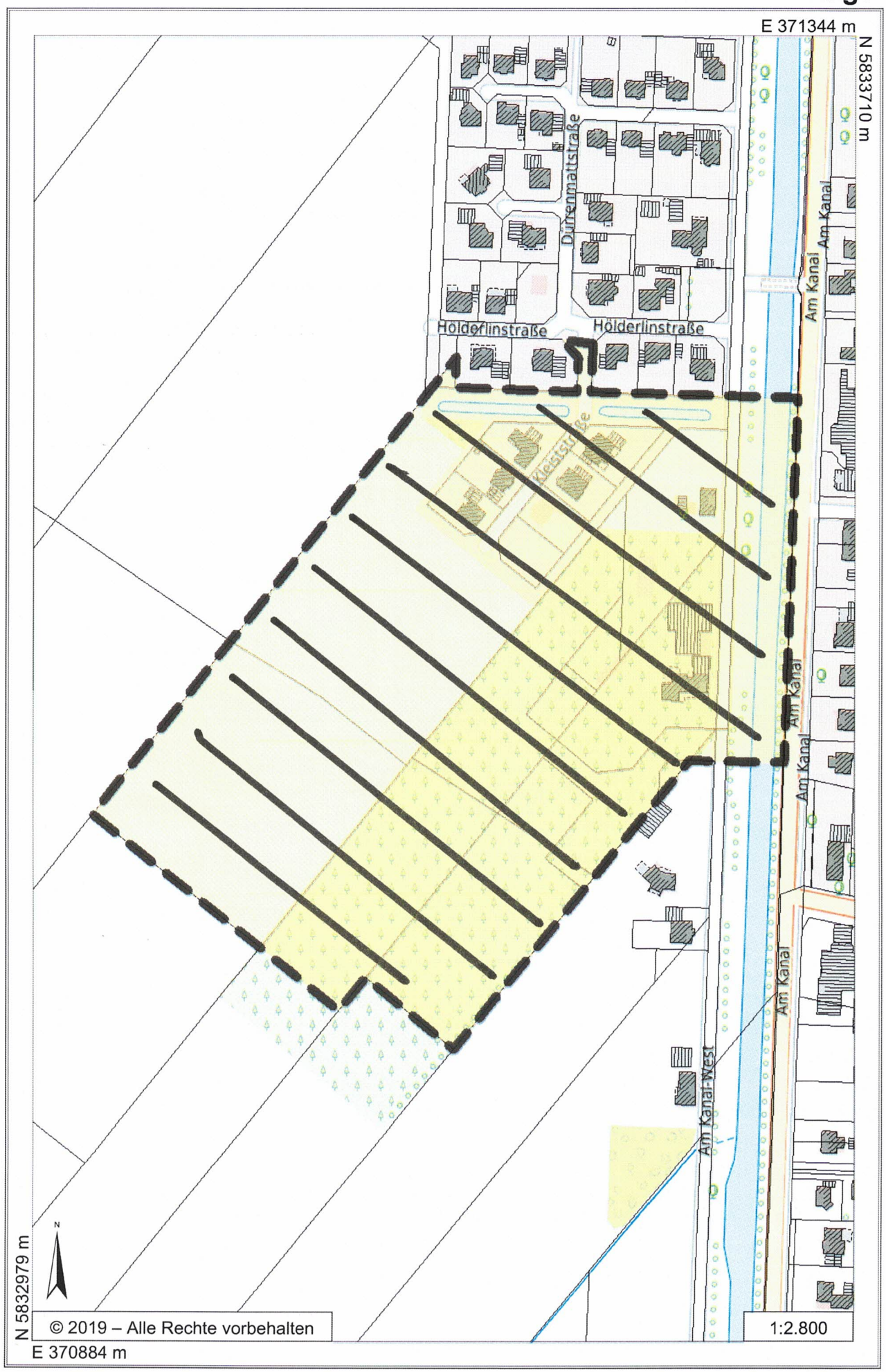
9 GEMEINDE TWIST

Vorstehende Fotokopie stimmt
mit dem Original überein.
Meppen/Ems, 13. April 2021

Dr. jur. Schlichter, Notar

DR. JUR. BERNHARD SCHLICHTER * NOTAR IN MEPPEN * 2

Anlage 1


E 371344 m
N 5833710 m
Dürrenmattstraße
Hölderlinstraße
Hölderlinstraße
Am Kanal
Am Kanal
Am Kanal
Am Kanal
Am Kanal
Am Kanal-West
N
N 5832979 m
E 370884 m
© 2019 – Alle Rechte vorbehalten
1:2.800

Ermittlung der Honorarzonen nach HOAI für Leistungen bei Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerken

Grundtabelle

		Verkehrs-anlagen nach § 45
1.	Geologische und baugrundtechnische Gegebenheiten	5
2.	Technische Aus-rüstung oder Aus-stattung	5
3.	Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung oder das Objektumfeld	15
4.	Umfang der Funktionsbereiche oder konstruktiven oder technischen Anforderungen	10
5.	Fachspezifische Bedingungen	5

Punktbewertungstabelle gem HOAI Kommentar

	Planungsanforderungen	sehr gering	gering	durch-schnittlich	hoch	sehr hoch
	Honorarzone	I	II	III	IV	V
1	Geologische und baugrund-technische Gegebenheiten	1	**2**	3	4	5
2	Technische Ausrüstung oder Ausstattung	1	**2**	3	4	5
3	Anforderungen an die Ein-bindung in die Umgebung oder das Objektumfeld	1 - 3	**4** - 6	7 - 8 - 9	10 - 12	13 - 15
4	Konstruktive oder technische Anforderungen	1 - 2	3 - **4**	5 - 6	7 - 8	9 - 10
5	Fachspezifische Bedingungen	1	**2**	3	4	5

Die jeweiligen Einstufungen an die Planungsanforderungen der Verkehrsanlagen sind fett markiert dargestellt. Es ergibt sich eine Punktebewertung in Höhe von 14 Punkten. Es ergibt sich somit die HOAI-Zone II, Mindestsatz .

1. Honorarzone I: Objekte mit bis zu 10 Punkten
2. Honorarzone II: Objekte mit 11 bis 17 Punkten
3. Honorarzone III: Objekte mit 18 bis 25 Punkten
4. Honorarzone IV: Objekte mit 26 bis 33 Punkten
5. Honorarzone V: Objekte mit 34 bis 40 Punkten

Bürgermeister Siegel Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Ermittlung der Honorarzonen nach HOAI 2013 für Leistungen bei Freianlagen

Grundtabelle

		Frei-anlagen nach § 38
1.	Einbindung in die Umgebung	8
2.	Anforderungen an Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	8
3.	Anzahl der Funktionsbereiche	6
4.	Gestalterische Anforderungen	8
5.	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	6

Punktbewertungstabelle gem. HOAI Kommentar

	Planungsanforderungen	sehr gering	gering	durch-schnittlich	hoch	sehr hoch
	Honorarzone	I	II	III	IV	V
1	Einbindung in die Umgebung	1	2 - 3	4 - 5	6 - 7	8
2	Anforderungen an Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	1	2 - 3	4 - 5	6 - 7	8
3	Anzahl der Funktionsbereiche	1	2	3 - 4	5	6
4	Gestalterische Anforderungen	1	2 - 3	4 - 5	6 - 7	8
5	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	1	2	3 - 4	5	6

Die jeweiligen Einstufungen der Planungsanforderungen sind umrandet dargestellt. Es ergibt sich eine Punktebewertung in Höhe von 18 Punkten. Die Leistungen sind der Honorarzone III, Mindestsatz zuzuordnen.

1. **Honorarzone I: Objekte mit bis zu 8 Punkten**
2. **Honorarzone II: Objekte mit 9 bis 15 Punkten**
3. **Honorarzone III: Objekte mit 16 bis 22 Punkten**
4. **Honorarzone IV: Objekte mit 23 bis 29 Punkten**
5. **Honorarzone V: Objekte mit 30 bis 36 Punkten**

Auftraggeber

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Anlage 3 (4 Seiten)

Projektnummer: KT-1001
Projektname: Twist – Siedlung, Gemeinde Twist

Werkvertrag über die endgültige Herstellung der Kleiststraße und besondere Kostenvereinbarung zum Städtebaulichen Vertrag vom über die Erschließung des Baugebietes „Erweiterung Siedlung“

13. April 2021

zwischen

der Gemeinde Twist, Flensbergstraße 7, 49767 Twist
vertreten durch: die Bürgermeisterin

- nachstehend **Gemeinde** genannt -

und

der **Niedersächsischen Landgesellschaft mbH**, Arndtstraße 19, 30167 Hannover
vertreten durch die Geschäftsführung
USt-IdNr. DE 115671096

- nachstehend **NLG** genannt -

Präambel

Mit dem o. g. Städtebaulichen Vertrag hat die Gemeinde der NLG gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Erschließung des o. g. Baugebietes übertragen. In diesem Zusammenhang soll auch die angrenzende Erschließungsanlage mit der Bezeichnung „Kleiststraße“ endgültig hergestellt werden (siehe Anlage). Durch die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage wird Grundstücken im Erschließungsvertragsgebiet der NLG und Fremdanliegern der Kleiststraße eine erstmalige Erschließung nach dem BauGB verschafft. Die Kleiststraße stellt sich derzeit als eine vor einigen Jahren hergestellte Erschließungsstraße in Qualität einer Baustraße mit noch fehlendem Endausbau dar. Neben dem Fehlen der vorgesehene Straßenentwässerung sowie erforderlicher Fahrbahnbestandteilen, wie z.B. der Deckschicht, entspricht die Kleiststraße im Bereich der Wendeanlage nicht der flächenmäßigen Ausdehnung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 87 „Erweiterung Siedlung“ der Gemeinde Twist. Die nachstehende auf Grundlage des Urteiles des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.03.1996 (Az. BVerwG 8 C 17/94) beruhende Vereinbarung dient dazu, einen beitragsfähigen Erschließungsaufwand der Gemeinde zu begründen und dadurch den Weg zu einer vorteilsangemessenen Belastung der Fremdanliegergrundstücke mit Erschließungsbeiträgen zu eröffnen.

§ 1 Erschließungsstraße

Der o.g. städtebauliche Vertrag umfasst als Vertragsgebiet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Erweiterung Siedlung“ der Gemeinde Twist sowie eine etwa 50 m lange Teilstrecke der Kleiststraße. Der Geltungsbereich umfasst demnach neben zukünftigen Planstraßen u.a. auch die bestehende Anliegerstraße „Kleiststraße“, welche noch nicht endgültig hergestellt ist. Die NLG verpflichtet sich, im Zuge der endgültigen Herstellung der neuen Planstraßen ebenfalls die Kleiststraße gemäß des Bebauungsplanes **Nr. 87 „Erweiterung Siedlung“** der Gemeinde Twist entsprechend der im Erschließungsvertrag vereinbarten Standards herzustellen. Insoweit wird hiermit zwischen der Gemeinde und der NLG ein Werkvertrag mit entsprechender Kostenvereinbarung geschlossen.

§ 2 Verpflichtung der NLG

Die NLG verpflichtet sich, den ihr für die Kleiststraße entstandenen beitragsfähigen Erschließungsaufwand im Sinne des § 128 BauGB separat zu ermitteln und nachzuweisen. Zu diesem Zweck wird die NLG die Teilmaßnahme Kleiststraße in der Ausschreibung der Gesamtmaßnahme „Erweiterung Siedlung“ in einem separaten Los ausschreiben. Sie stellt der Gemeinde die separat ermittelten Kosten zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung.
Die Vergütung der Leistungen der NLG erfolgt gemäß den Regelungen in § 14 des zum Gesamtprojekt abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages vom 13. April 2021.

§ 3 Verpflichtung der Gemeinde

Die Gemeinde verpflichtet sich nach Fertigstellung des Endausbaus sowie Rechnungsstellung der NLG den Erschließungsaufwand, u.a. auch die seinerzeit entstandenen Baukosten der bisherigen vorliegenden Kleiststraße, nach den Vorschriften des Erschließungsbeitragsrechts und der geltenden Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Twist von den beitragspflichtigen Fremdanliegern zu erheben.

§ 4Weiterleitung der Erschließungsbeiträge

Für die Gemeinde besteht die Möglichkeit, die von den Fremdanliegern erhobenen Beiträge und ggf. von Dritten erhaltenen Zuschüsse für die Erschließungsarbeiten dem Kommissionsprojekt „Erweiterung Siedlung“ auf das von der NLG für die Gemeinde geführte Konto weiterzuleiten.

4 Rechtswirksamkeit der Vereinbarung

Mit der Rechtswirksamkeit des o.g. städtebaulichen Vertrages zum Baugebiet „Erweiterung Siedlung“ sowie mit beidseitiger Unterzeichnung dieser Vereinbarung wird diese Kostenvereinbarung wirksam. Im Übrigen gelten die Vorschriften des o.g. städtebaulichen Vertrages.

Twist, _____

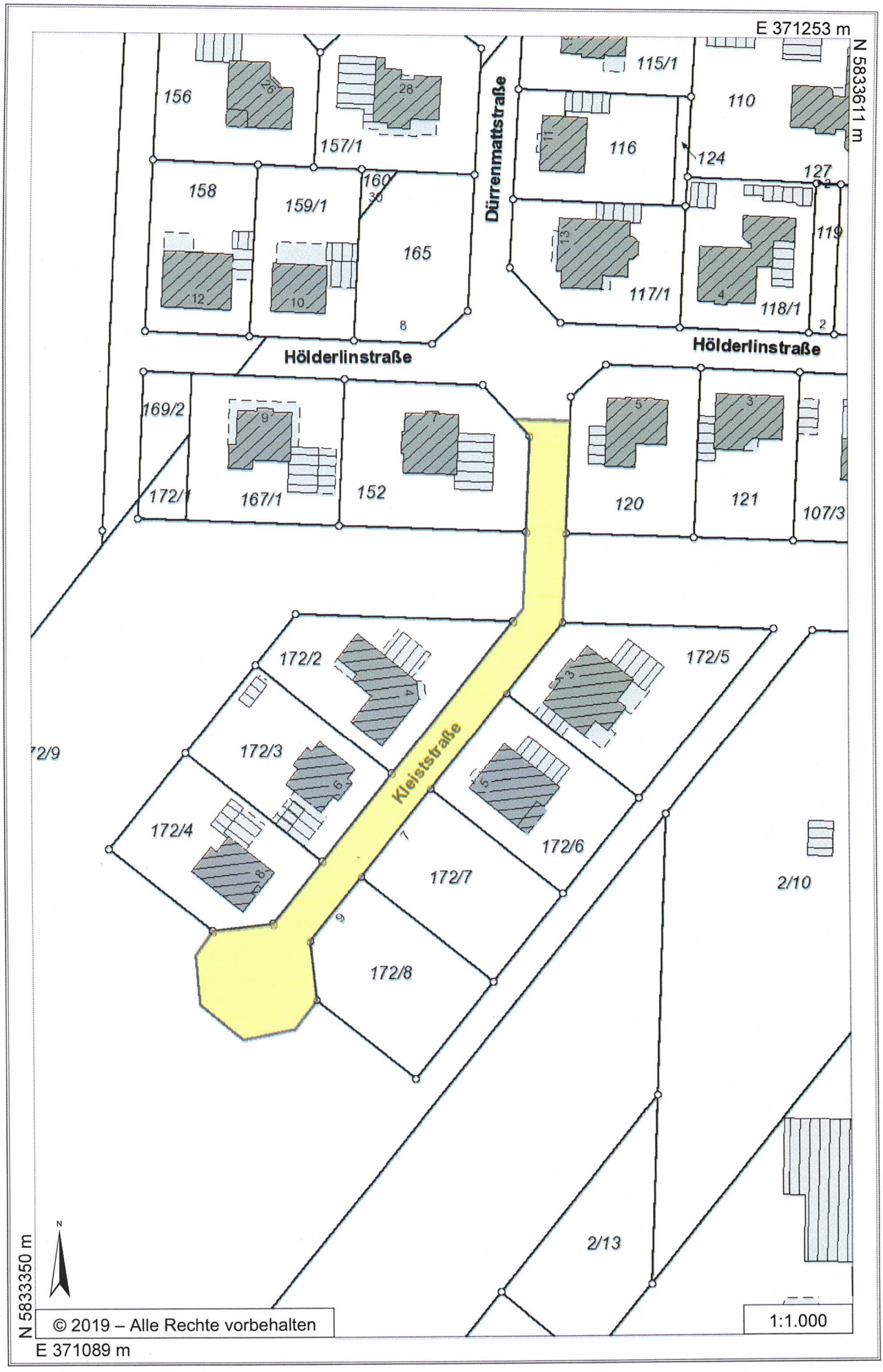
_____
Die Bürgermeisterin

Siegel

Hannover, _____

_____
Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Anlage


E 371253 m
N 5833611 m
156
157/1
158
159/1
160
165
115/1
110
116
124
127
119
117/1
118/1
Dürrenmattstraße
Hölderlinstraße
Hölderlinstraße
169/2
172/1
167/1
152
120
121
107/3
172/2
172/3
172/4
172/5
172/6
172/7
172/8
Kleiststraße
2/10
2/13
N
N 5833350 m
E 371089 m
© 2019 – Alle Rechte vorbehalten
1:1.000