Projektnummer: 1048
Projektname: Hebelermeer

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen

1. der **Gemeinde Twist,** vertreten durch die Bürgermeisterin Petra Lübbers

- nachstehend **Auftraggeberin** genannt -

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

- nachstehend **NLG**, bzw. **Auftragnehmerin** genannt –

Präambel

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

Die städtebauliche Maßnahme umfasst Baureifmachung und Verkauf, mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen, der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke .
Das Vertragsgebiet umfasst zurzeit in der Gemarkung Hebelermeer Flur 6 das Flurstück 37.

Das Grundstück im Vertragsgebiet befindet sich im Eigentum der Auftraggeberin.

Das Vertragsgebiet umfasst einen Bauabschnitt.

(2) Entfällt

(3) Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 05.12.2019 gefasst.

Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Beschluss zur Offenlage wurden am 02.07.2020 vom Verwaltungsausschuss gefasst. Die Offenlage wurde vom 28.07.2020 bis 31.08.2020 durchgeführt.
Der Rat hat den Bebauungsplan Nr. 82 „Südlich der Grüntalstraße“ am 17.12.2020 beschlossen.
Der Bebauungsplan Nr. 82 „Südlich der Grüntalstraße“ ist mit der Bekanntmachung am

30.12.2020 in Kraft getreten und ist nebst Gestaltungsplan und Begründung für das Vertragsgebiet maßgebend.

(4) Gemäß § 3 dieses Vertrages überträgt die Auftraggeberin der NLG nach § 11 Abs. 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 §§ 4 und 5 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) Entfällt

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

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
- Mitwirken bei der 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
- Vertreten der Planungskonzeption gegenüber der Öffentlichkeit unter besonderen Anforderungen und Zielsetzungen sowie in bis zu fünf Erläuterungs- oder Erörterungsterminen
- 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 auf 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
- Kaufmännische Abwicklung des Projekts
- Mitwirken bei der 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.

§ 2 Ankauf

-Entfällt-

§ 3 Übertragung der Erschließung des Vertragsgebietes

Die Auftraggeberin überträgt gleichzeitig der NLG gemäß § 11 Abs. 1 BauGB die Erschließung des Vertragsgebietes.

§ 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 (Abwasserleitungen, offene Gräben und Regenrückhaltebecken)
b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich

- Fahrbahnen
- Parkflächen
- Geh-, Fuß- und Radwege

- Straßenentwässerung inkl. dem Anschluss an das bestehende Oberflächenentwässerungssystem
- Straßenbeleuchtung
- Straßenbegleitgrün
Straßenschilder und Verkehrsausstattung

c) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Grünanlagen, 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 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 Auftraggeberin nicht im Besitz der für die Erschließungs- und Entwässerungsanlagen in Anspruch zu nehmenden Grundstücke ist oder keine Vereinbarungen der Auftraggeberin mit den Eigentümern vorliegen, ist diese 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.

Die NLG verpflichtet sich, die Koordination der Mitverlegung von Glasfaserkabel zu übernehmen. Sollte sich bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten noch kein Telekommunikationsnetzbetreiber zur Herstellung eines Netzes bereit erklärt haben, wird die NLG entsprechend den Vorgaben in § 146 Abs. 2 Satz 2 TKG die Erschließung des Vertragsgebietes mit schneller Telekommunikationsinfrastruktur sicherstellen, also geeignete passive Netzinfrastruktur (Leerrohre) für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegen, entsprechend der Auskunft nach § 146 Abs. 3 TKG durch einen Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze über die planerischen/technischen Erfordernisse.

(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) 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.

(2) Erfüllt die NLG ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Auftraggeberin berechtigt, ihr schriftlich 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.

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

(1) Leistungen der Bauleitplanung – entfällt

(2) Leistungen der Landschaftsplanung - entfällt

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

a) 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.

b) 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) Leistungen der Tragwerksplanung - 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.
Aufträge für Zusatz- und Nebenleistungen und Gutachten/Berichte/Untersuchungen bedürfen erst ab einem Auftragswert von 10.000,00 Euro ohne die gesetzlich gültige Umsatzsteuer ebenfalls der Zustimmung durch die Auftraggeberin. Für Auftragswerte unterhalb dieses Wertes sind dennoch die Grundlagen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen zu beachten.

§ 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 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 einem 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 Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch die NLG zu beseitigen.

Die Beschilderung der Straßen mit Hinweisen auf eingeschränkte Nutzbarkeit ist Sache der Auftraggeberin. Die diesbezüglich entstehenden Kosten trägt die NLG.

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

§ 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 die Auftraggeberin insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahme wird die NLG auf Verlangen das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachweisen.

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

§ 10 Abnahme der Planungsleistungen, Abnahme und Übernahme der Erschließungsanlagen

(1) Die Vertragsparteien vereinbaren, die (Planungs-) Leistungen aus diesem Vertrag in mehrere gesondert abzunehmende und abzurechnende Teilleistungen aufzuteilen.

Die NLG hat Anspruch auf Teilabnahme der unter § 6 Abs. 3 vereinbarten Leistungen der Objektplanung jeweils nach Abschluss der Leistungsphase 4 aller unter § 6 Abs. 3 vereinbarten Leistungsbilder sowie nach Abschluss der Leistungsphase 7 aller unter § 6 Abs. 3 vereinbarten Leistungsbilder.

(2) Die NLG zeigt der Auftraggeberin die Fertigstellung der Erschließungsanlagen 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 bis dahin erbrachten Architekten- und Ingenieurleistung (soweit nicht bereits eine Teilabnahme gemäß § 10 Abs. 1 erfolgt ist) 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.

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 ihre Unterhaltung, Baulast und Verkehrssicherungspflicht.

(3) Die Auftraggeberin ist zur Verweigerung der (Teil-)Abnahmen nur berechtigt, wenn die Leistung der NLG wesentliche Mängel aufweist. Die Leistung ist frei von wesentlichen Mängeln, wenn sie vertragsgemäß erbracht wurde bzw. gebrauchsfertig und funktionsfähig ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die (Teil-)Abnahme nicht verweigert werden. Als abgenommen gilt die Leistung der NLG jeweils auch, wenn die Auftraggeberin die (Teil-)Abnahme nicht innerhalb einer angemessenen Frist nach Zugang der Aufforderung zur Teilabnahme gem. § 10 Abs. 1, innerhalb der Zwei-Wochen-Frist nach Zugang einer Fertigstellungsanzeige (§ 10 Abs. 2) oder innerhalb einer angemessenen Frist nach Zugang der Aufforderung zur Abnahme der Objektbetreuung unter Angabe mindestens eines wesentlichen Mangels verweigert hat (vgl. § 640 Abs. 2 Satz 1 BGB).

(4) Die NLG verpflichtet sich, binnen 12 Monaten nach der letzten in § 10 Abs. 2 geregelten Abnahme

a) die Endsummen der Kosten für die Herstellung der Entwässerungsanlagen (Kanalkataster) sowie die Kosten für die Herstellung der Straßen, Wege und Plätze je Anlage separat mitzuteilen
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 Entwässerungsanlagen (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) werden mit Abnahme Bestandteil des

öffentlichen Entwässerungsnetzes. Die Anlagen gemäß 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. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche wird abweichend hiervon auf fünf Jahre vereinbart. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen in sich abgeschlossenen in § 4 Abs. 1 genannten Erschließungsanlagen/ Erschließungsanlagenabschnitte durch die Auftraggeberin.

(3) Die Gewährleistungsansprüche der Auftraggeberin gegenüber der NLG werden erfüllt durch die Abtretung der Gewährleistungsansprüche der NLG gegenüber den ausführenden (Bau-)Firmen, (Fach-)Ingenieuren und Bauleitern, Planern und sonstigen am Bau der Erschließungsanlagen und der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen Beteiligten an die Auftraggeberin. Die Abtretung erfolgt mit Abnahme der letzten Erschließungsanlage/des letzten Erschließungsanlagenabschnittes, 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 die Auftraggeberin bei der Durchsetzung etwaiger Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 12 Kosten der Entwässerung, Ablösung der Entwässerungsbeiträge

(1) Der Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ ist als zuständiger Versorgungsträger für die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen zuständig. Dieser wird nach Verlegung der Leitungen den Schmutzwasserbeitrag von dem aktuellen Grundstückseigentümer, der Auftraggeberin, fordern. Diese werden aus dem Projektkonto beglichen. Die NLG wird den Schmutzwasserbeitrag im Rahmen der Kaufverträge von den Käufern wieder einholen.

§ 13 Verkauf der Bauplätze, Ablösevereinbarungen mit Käufern und Fremdanliegern

(1) Die Auftraggeberin wird der NLG für den Verkauf der Grundstücke zu gegebener Zeit eine entsprechende Vollmacht erteilen. Die NLG kalkuliert einen Preisrahmen für den Verkauf der Grundstücke und stimmt ihn schriftlich oder elektronisch mit der Auftraggeberin ab. Der Preisrahmen bildet die Grundlage für den Verkauf der Grundstücke. In den kalkulierten Verkaufspreisen sind sämtliche zur Erfüllung dieses Vertrages erforderlichen Aufwendungen und die Vergütungen nach diesem Vertrag enthalten.

(2) In den Grundstückskaufverträgen werden die Kosten für die Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB mit den Käufern der Grundstücke gem. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB abgelöst. Die

Höhe der Ablösebeträge wird von der NLG aufgrund der voraussichtlichen Kosten der Erschließungsanlage ermittelt und von der Auftraggeberin mit dem Musterkaufvertrag schriftlich freigegeben.
Die Auftraggeberin bevollmächtigt die NLG nach Freigabe des Musterkaufvertrages schriftlich, die Ablösevereinbarungen mit den Käufern der Grundstücke als Vertreterin der Auftraggeberin mit Wirkung für diese abzuschließen. Rechtsfolge der Ablösung ist, dass für die veräußerten Grundstücke die Beitragspflicht für die Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB nicht entsteht. Mit der Zahlung der Ablöse ist die Beitragspflicht ebenfalls für Rechtsnachfolger abgelöst.

(3) Ein noch festzulegender Teilkaufpreis soll für jeden verkauften m² an die Auftraggeberin/Verkäuferin gezahlt werden. Die NLG ist bereits jetzt berechtigt und wird hiermit bevollmächtigt, Ablösevereinbarungen als Vertreterin der Auftraggeberin mit Wirkung für diese mit Fremdanliegern aufgrund der Bevorteilung eines Grundstücks durch die herzustellenden Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB zu schließen.

(4) Auf Wunsch der Auftraggeberin können in die Kaufverträge Regelungen zu Vereinbarungen aufgenommen werden, die der Verwirklichung städtebaulicher Zielsetzungen dienen. Hierzu zählen insbesondere Bebauungsfristen oder Eigennutzungszeiten. Solche Regelungen sind stets so zu formulieren, dass Kontrollen und die Ausübung etwaiger Rechte ausschließlich durch die Auftraggeberin erfolgen.

Die NLG steht der Auftraggeberin bis zur Beendigung dieses Vertrages bei der Kontrolle und Ausübung etwaiger Rechte unterstützend zur Seite.

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

§ 14 Sonstige Vereinbarungen/Verträge

Die NLG schließt im eigenen Namen und auf Rechnung der Auftraggeberin sonstige für das in der Präambel bezeichnete Vorhaben erforderliche Vereinbarungen/Verträge mit Dritten.

§ 15 Vergütung

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

a) Projektsteuerung (§ 1)
Für die Projektsteuerung ist in Anlehnung an die II. BV eine Vergütung in Höhe von 500 € pro Quartal zu zahlen.
Falls die Laufzeit dieses Vertrages gemäß § 18 Abs. 1 über den 31.12.2029 hinaus verlängert wird, ist für diese Leistungen eine Vergütung in Höhe von 2.500 € pro Jahr zu zahlen.
Die Rechnungsstellung erfolgt durch die NLG jährlich in einer Summe zum 01.01. des laufenden Jahres.

b) Ankauf (§ 2)
Entfällt

c) Bauleitplanung (§ 6 Abs. 1)
Entfällt

d) Landschaftsplanung (§ 6 Abs. 2)

Entfällt

e) Objektplanung (§ 6 Abs. 3)

(aa) § 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 2, Mittelsatz gem. Anlage 2) zuzüglich einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 6% des Nettohonorars und ein Honorar für die technische 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 Rechnungsstellung erfolgt durch die NLG gemäß § 43 HOAI nach Erbringung der Leistungsphasen 1 bis 7 sowie 8 jeweils bis zum 5. Werktag des Folgemonats.

(bb) § 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, Mittelsatz gem. Anlage 2) zuzüglich einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 6 % des Nettohonorars und ein Honorar für die technische 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 Rechnungsstellung erfolgt durch die NLG gemäß § 47 HOAI nach Erbringung der Leistungsphasen 1 bis 7sowie 8 jeweils bis zum 5. Werktag des Folgemonats.

(cc) In der HOAI nicht erfasste Leistungen, die von der NLG erbracht werden (z. B. erdbautechnische Leistungen, Bodenaushub o. Ä.) werden gesondert nach § 15 Abs. 2 vergütet.

(dd) Für die Ausarbeitung einer Gefährdungsbeurteilung bzgl. der Verkehrssicherungspflicht von Wasserflächen wird eine pauschale Vergütung von 1.000,00 netto vereinbart. Ob eine Ausarbeitung erforderlich ist, wird in der technischen Ausbauvereinbarung (vgl. § 4 (2)) festgelegt.

f) Tragwerksplanung (§ 6 Abs. 4)
Entfällt

g) Verkauf der Bauplätze (§ 13)

aa) Für den Verkauf der Bauplätze ist eine Vergütung in Höhe von 2 % des vertraglich fixierten Verkaufspreises zu zahlen.

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

(2)Das Honorar für erbrachte besondere Leistungen erfolgt auf Basis eines Stundensatzes
für den Projektleiter in Höhe von 120,00 € netto
für den Projektmitarbeiter in Höhe von 85,00 € 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 (Anlage 4) vereinbart ist.

(3) Mit den in § 15 Abs. 1 und 2 jeweils vereinbarten Vergütungen ist der Geschäftsaufwand der NLG einschließlich Reisekosten, Aufwandsentschädigung und dergleichen abgegolten.

(4)Soweit Teilabnahmen erfolgt sind, erfolgt die Rechnungsstellung als Teilschlussrechnung.

(5) Die Vergütungen sind 14 Tage nach Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

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

(1) Sofern die Auftraggeberin für die Durchführung der städtebaulichen Maßnahme keine ausreichenden Geldmittel zur Verfügung stellt, 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 finanziellem Vorteil. Die Bürgschaftshöhe beläuft sich mindestens auf die Höhe der Spitzenfinanzierung, die sich aus der städtebaulichen Maßnahme ergibt. Hierzu legt die NLG einen Finanzierungsplan vor.

Sofern der Auftraggeber Fördermittel für die städtebauliche Maßnahme erhält, wird er diese binnen einer Frist von zwei Wochen auf das Treuhand-Bankkonto 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 Treuhand-Bankkontos bei der Norddeutschen Landesbank. Sämtliche dieses Projekt betreffende Ein- und Auszahlungen sind über das Treuhand-Bankkonto 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. Bei Bedarf kann eine detaillierte Kostenaufstellung zu den einzelnen Bauabschnitten (Erschließungskosten und Verkaufserlöse) sowie zum Flächenabschnitt

erstellt werden.

e) Die Ergebnisübersichten mit Kontoauszügen sind jährlich jeweils zum Stichtag 31.12. zu erstellen und der Auftraggeberin bis zum 31.03. 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 Projektbelastung erfolgt durch den Darlehensgeber direkt auf dem Treuhand-Bankkonto.

(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.

(7) Eine von einem Bauplatz-Käufer zu zahlende Rücktrittspauschale steht der NLG ohne Anrechnung auf das Projekt als Schadensersatz zu.

§ 17 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.

§ 18 Beendigung des Vertragsverhältnisses, Rücktrittsrecht und Kündigung

(1) Das Vertragsverhältnis beginnt mit vollständiger Unterzeichnung dieses Vertrags und endet am 31.12.2029, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Möglichkeit auf Verlängerung des Vertragsverhältnisses besteht.

(2) Entfällt

(3) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur aus wichtigem Grund mit sechsmonatiger Frist zum Ende eines Kalenderjahres durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vertragspartner erfolgen. Dies gilt 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.

(4) Erfolgt 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 § 15 Vergütung).

b) Für die Projektsteuerung steht der NLG die pro Quartal zu zahlende Pauschale (siehe § 15 Abs. 1 a) bis zum Beendigungszeitpunkt zu, für ein zum Beendigungszeitpunkt noch nicht abgeschlossenes Quartal ist die Vergütung für dieses Quartal anteilig zu berechnen.

c) Die Vergütung für erbrachte Besondere Leistungen erfolgt bis zum Beendigungszeitpunkt nach den unter § 15 Abs. 2 aufgeführten Stundensätzen zuzüglich der vereinbarten Nebenkosten, soweit nicht eine abweichende Regelung für Besondere Leistungen (Anlage 4) 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 § 15 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.

(5) Erfolgt der Rücktritt oder die Kündigung aus Gründen, die von der NLG zu vertreten sind, hat die NLG entsprechend Abs. 4 Anspruch auf Vergütung der von ihr bereits erbrachten Leistungen, allerdings nur wenn und soweit diese Leistungen für sich gesehen mangelfrei sind.

§ 19 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. Die Auftraggeberin wird unverzüglich die erforderliche Zustimmung einholen und der NLG übermitteln.

§ 20 Besondere Vereinbarungen

Entfällt

§ 21 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.

§ 22 Datenschutz

(1) Die Vertragsparteien sind verpflichtet, sich an die jeweils für sie zutreffenden Regelungen der DSGVO, an die Datenschutzgesetze des Bundes und der Länder sowie an spezialgesetzlichen Regelungen zum Datenschutz zu halten.

(2) Die Vertragsparteien sind verpflichtet, auch die personenbezogenen Daten Dritter (Käufer-/ 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 bzw. auszutauschen.

(3) Sofern notwendig, verpflichten sich die Vertragsparteien zum Abschluss von zusätzlichen Datenschutzvereinbarungen (z.B. Auftragsverarbeitungsvertrag oder Vertrag zur gemeinsamen Verantwortlichkeit).

(4) Weitere Informationen siehe: www.nlg.de/informationspflichten-datenschutz.

§ 23 Kosten des Vertrages

Entfällt

§ 24 Bestandteile des Vertrages

Dieser Vertrag hat 4 Anlagen mit insgesamt 9 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 Ermittlung der Honorarzonen nach HOAI für Leistungen bei Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerken (Anlage 2)
- die Honorarermittlungen zu einzelnen Leistungsbildern der HOAI (Anlage 3) - entfällt
- die vereinbarten Besonderen Leistungen (Anlage 4) - entfällt
- der Finanzierungsplan (Anlage 5)
- voraussichtliche Entwässerungsbeiträge und Herstellungskosten (Anlage 6) - entfällt
- Hinweis zur Grunderwerbsteuer (Anlage 7)

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

§ 25 Schlussbestimmungen, Salvatorische Klausel

(5) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Aus Beweisgründen ist für Vertragsänderungen und Ergänzungen die Schriftform zu wählen. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Die unwirksame oder fehlende Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem von beiden Vertragsteilen bei Vertragsabschluss wirtschaftlich Gewollten in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, eine solche Bestimmung in gebotener Form, jedoch zumindest schriftlich, zu bestätigen.

(6) Erfüllungsort und Gerichtsstand für diesen Vertrag ist Hannover.

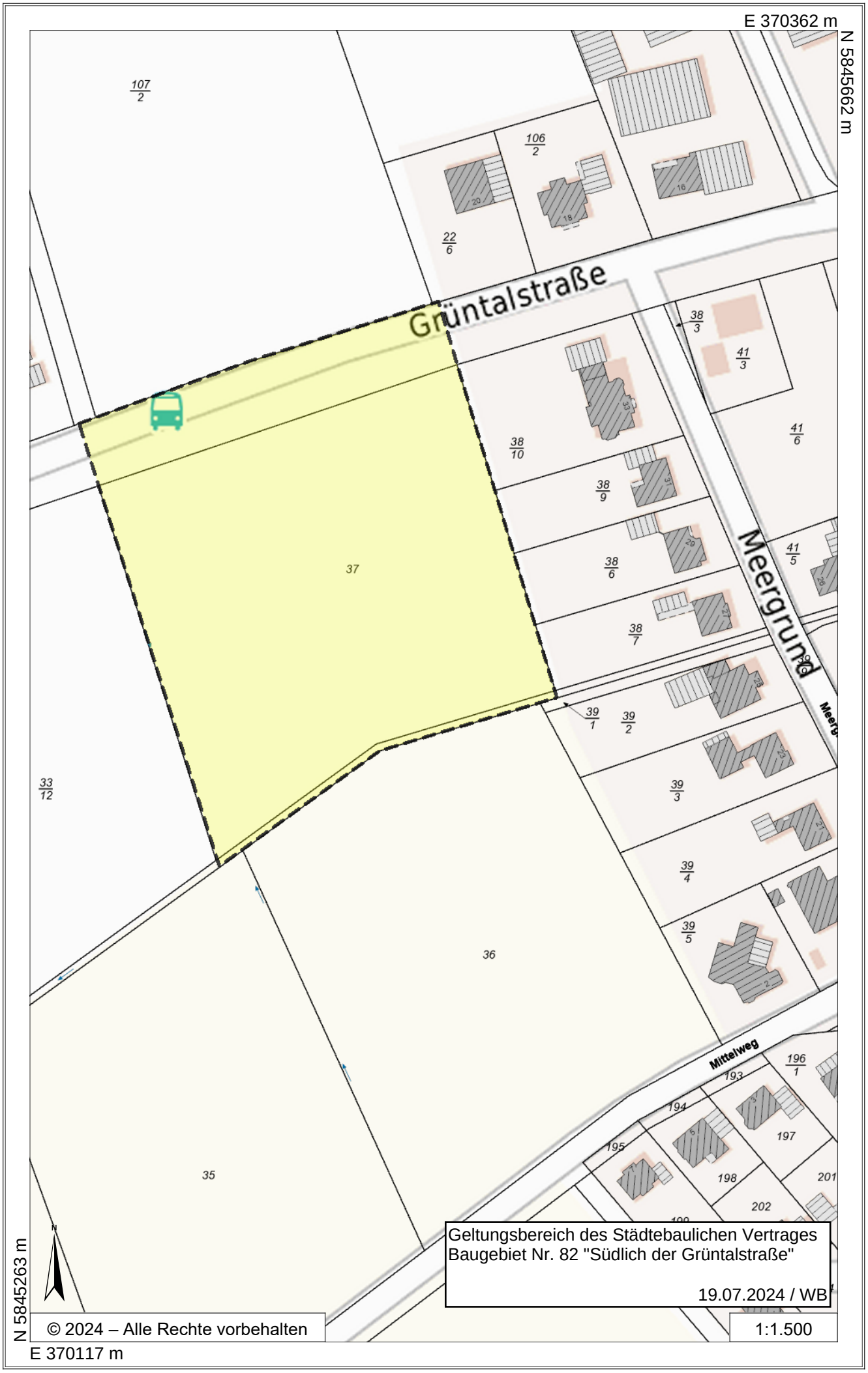
(7) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt; die Vertragsparteien erhalten jeweils eine Ausfertigung.

_____, _____

Bürgermeister Siegel

Hannover,

Niedersächsische Landgesellschaft mbH


E 370362 m
N 5845662 m
Grüntalstraße
Meergrund
Mittelweg
107/2
106/2
22/6
38/3
41/3
41/6
38/10
38/9
38/6
38/7
41/5
39/1
39/2
39/3
39/4
39/5
33/12
37
36
35
196/1
193
194
195
197
198
201
202
Geltungsbereich des Städtebaulichen Vertrages
Baugebiet Nr. 82 "Südlich der Grüntalstraße"
19.07.2024 / WB
© 2024 – Alle Rechte vorbehalten
1:1.500
N 5845263 m
E 370117 m

Ermittlung der Honorarzonen nach HOAI für Leistungen bei Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerken und Freianlagen

Verkehrsanlagen:

Die Verkehrsanlagen werden gemäß der Objektliste Verkehrsanlagen (HOAI, Anlage 13.2) als Anlieger- und Sammelstraßen eingestuft.

13.2 Objektliste Verkehrsanlagen

Nachstehende Verkehrsanlagen werden in der Regel folgenden Honorarzonen zugeordnet:

Objekte	Honorarzone				
	I	II	III	IV	V
a) Anlagen des Straßenverkehrs					
Außerörtliche Straßen					
– ohne besondere Zwangspunkte oder im wenig bewegten Gelände		x			
– mit besonderen Zwangspunkten oder in bewegtem Gelände			x		
– mit vielen besonderen Zwangspunkten oder in stark bewegtem Gelände				x	
– im Gebirge					x
Innerörtliche Straßen und Plätze					
– Anlieger- und Sammelstraßen		x			
– sonstige innerörtliche Straßen mit normalen verkehrstechnischen Anforderungen oder normaler städtebaulicher Situation (durchschnittliche Anzahl Verknüpfungen mit der Umgebung)			x		
– sonstige innerörtliche Straßen mit hohen verkehrstechnischen Anforderungen oder schwieriger städtebaulicher Situation (hohe Anzahl Verknüpfungen mit der Umgebung)				x	
– sonstige innerörtliche Straßen mit sehr hohen verkehrstechnischen Anforderungen oder sehr schwieriger städtebaulicher Situation (sehr hohe Anzahl Verknüpfungen mit der Umgebung)					x

Daraus ergibt sich die **Honorarzone II, Mittelsatz**

Ingenieurbauwerke:

Die Ingenieurbauwerke werden gemäß der Objektliste Ingenieurbauwerke (HOAI, Anlage 12.2) als

- Leitungen für Abwasser mit geringen Verknüpfungen und wenigen Zwangspunkten sowie
- Einfache Leitungsnetze für Abwasser und
- Erdbecken als Regenrückhaltebecken

eingestuft.

12.2 Objektliste Ingenieurbauwerke

Nachstehende Ingenieurbauwerke werden in der Regel folgenden Honorarzonen zugeordnet:

Gruppe 2 – Bauwerke und Anlagen der Abwasserentsorgung mit Ausnahme Entwässerungsanlagen, die der Zweckbestimmung der Verkehrsanlagen dienen, und Regenwasserversickerung (Abgrenzung zu Freianlagen)	Honorarzone				
	I	II	III	IV	V
– Leitungen für Abwasser ohne Zwangspunkte	x				
– Leitungen für Abwasser mit geringen Verknüpfungen und wenigen Zwangspunkten		x			
– Leitungen für Abwasser mit zahlreichen Verknüpfungen und zahlreichen Zwangspunkten			x		
– einfache Leitungsnetze für Abwasser		x			
– Leitungsnetze für Abwasser mit mehreren Verknüpfungen und mehreren Zwangspunkten			x		
– Leitungsnetze für Abwasser mit zahlreichen Zwangspunkten				x	
– Erdbecken als Regenrückhaltebecken		x			
– Regenbecken und Kanalstauräume mit geringen Verknüpfungen und wenigen Zwangspunkten			x		
– Regenbecken und Kanalstauräume mit zahlreichen Verknüpfungen und zahlreichen Zwangspunkten, kombinierte Regenwasserbewirtschaftungsanlagen				x	
– Schlammabsetzanlagen, Schlammpolder		x			
– Schlammabsetzanlagen mit mechanischen Einrichtungen			x		
– Schlammbehandlungsanlagen				x	
– Bauwerke und Anlagen für mehrstufige oder kombinierte Verfahren der Schlammbehandlung					x
– Industriell systematisierte Abwasserbehandlungsanlagen, einfache Pumpwerke und Hebeanlagen		x			
– Abwasserbehandlungsanlagen mit gemeinsamer aerober Stabilisierung, Pumpwerke und Hebeanlagen			x		
– Abwasserbehandlungsanlagen, schwierige Pumpwerke und Hebeanlagen				x	
– Schwierige Abwasserbehandlungsanlagen					x

Daraus ergibt sich die **Honorarzone II, Mittelsatz**

NLG Projektkalkulation BE-K fremdgeschäftlicher Teil

Version 1.5 vom 26.01.2024

Buchungskreis 2000 fremdgeschäftlicher Teil !

alle Werte inkl. Umsatzsteuer - siehe Erläuterungen

Aufteilung auf die Geschäftsjahre

Anzahl Planjahre 10

Kostenart / Gewerk		Konto	Einzelbetrag in EUR	Zwischensumme in EUR	EUR/qm NBF	Kontrolle Summe	Geschäftsjahr 2024	Geschäftsjahr 2025	Geschäftsjahr 2026	Geschäftsjahr 2027	Geschäftsjahr 2028	Geschäftsjahr 2029	Geschäftsjahr 2030	Geschäftsjahr 2031	Geschäftsjahr 2032	Geschäftsjahr 2033
Projekt-Name:	Twist-Hebelermeer			Geschäftsstelle :	Meppen	erstes Planjahr	2024		nur volle EURO eingeben!			PSP-Element 1.FA	0-01			
Projekt-Nummer:	1048			Projektleiter :	Schütte-Bruns/Schult	letztes Planjahr	2033					PSP-Element 1.BA	0-09			
Kalkulations-Nr. (Wievielte ?):	5			Datum :	29.08.24	Jahr der Endabnahme	2025									

ZUSAMMENSETZUNG DER FLÄCHEN	Fläche
Nettobaulandfläche NBF	10.061 qm
Öffentliche Fläche Verkehrsfläche	0 qm
sonstige Flächen Grün P oder Ö	0 qm

ANSCHAFFUNGSKOSTEN GRUNDSTÜCK																
Anschaffungskosten Grundstück (Ankaufskosten gemäß Anlage 1.0)	60000100		19.619	1,95	0			6.540	5.232	3.924	3.924					
Bindungsentgelt	60000102															
Auftraggeber-Fläche	60000103				0											
Anschaffungsnebenkosten Grundstück																
-Notar- und Gerichtskosten	60000200	0,0%	0		0											
-Grunderwerbsteuer	60000210	0,0%	0		0											
-Maklergebühr (.....% inkl. Umsatzsteuer)	60000220				0											
-Entschädigungen (inkl. 60000550 und 60000910)	60000200				0											
-Sonstige Anschaffungsnebenkosten	60000200				0											
Summe Anschaffungsnebenkosten			0													
SUMME ANSCHAFFUNGSKOSTEN			19.619	1,95												

Herstellungskosten																
Gesamtkosten der Erschließung inkl. Umsatzsteuer																
Straßen- und Wegebau																
Vermessungskosten	60001101	5.950			0		5.950									
Baustraße	60001102	0			0											
Endausbau Straße	60001103	327.835			0			327.835								
Straßenbeleuchtung	60001104	17.850			0			17.850								
Sonstiges	60001107	9.520			0			9.520								
externer Anschluss	60001108	0			0											
Summe Straßen- und Wegebau			361.155	35,90												
Ingenieurbauwerke																
RW-Kanal	60001201	109.396			0			109.396								
Regenrückhaltung	60001203	0			0											
SW-Kanal	60001204	0			0											
SW-Druckrohrleitung	60001205	0			0											
SW-Pumpanlagen	60001206	0			0											
sonstiges Entwässerung	60001207	0			0											
Lärmschutzanlagen	60001106	0			0											
Summe Ingenieurbauwerke			109.396	10,87												
Strom und Gas																
Breitband Leerrohr	60001301	0			0											
EVU-Umlegung	60001302	0			0											
Summe Strom und Gas			0													
Trinkwasser																
Trinkwasser HL	60001401	0			0											
Löschbrunnen	60001402	0			0											
Summe Trinkwasser			0													
Freianlagen																
Kinderspielplätze (inkl. 60001500)	60001501	0			0											
Grünanlagen	60001502	0			0											
Straßenbegleitgrün/Grünanlagen	60001105	0			0											
Summe Freianlagen			0													
Gewässerbau																
Gewässerbau	60001602	0			0											
Brücken / DL (inkl. 60001605 Sonstiges)	60001604	0			0											
Summe Gewässerbau			0													

NLG Projektkalkulation BE-K fremdgeschäftlicher Teil

Version 1.5 vom 26.01.2024

Buchungskreis 2000 fremdgeschäftlicher Teil !

alle Werte inkl. Umsatzsteuer - siehe Erläuterungen

Aufteilung auf die Geschäftsjahre

Anzahl Planjahre 10

Kostenart / Gewerk		Konto	Einzelbetrag in EUR	Zwischensumme in EUR	EUR/qm NBF	Kontrolle Summe	Geschäftsjahr 2024	Geschäftsjahr 2025	Geschäftsjahr 2026	Geschäftsjahr 2027	Geschäftsjahr 2028	Geschäftsjahr 2029	Geschäftsjahr 2030	Geschäftsjahr 2031	Geschäftsjahr 2032	Geschäftsjahr 2033
Grundstücksanschlüsse																
RW-GA-Kanal		60001701	5.834			0			5.834							
SW-GA-Kanal		60001702	0			0										
Trinkwasser GA		60001703	0			0										
Summe Grundstücksanschlüsse				5.834	0,58											
sonstiges Gewerk																
- " Beschreibung sonstiges Gewerk "	*siehe Erläuterungen*					0										
– bitte vor Eintragung mit CU oder FR in Verbindung setzen –						0										
Summe sonstiges Gewerk				0												
Baufeldfreimachung																
-Rückbau		60001801	0													
-Altlastensanierung		60001801	0													
-Kampfmittelräumung		60001801	0													
Summe Baufeldfreimachung				0		0										
NLG-Vergütung für Erschließung																
-Ingenieurleistungen		60004600	67.945			0	0	0	43.065	24.881	0	0	0	0	0	0
-II. BV (nur für Altverträge)		60004510	13.339			0	0	0	13.339	0	0	0	0	0	0	0
Summe NLG-Vergütung für Erschließung				81.284	8,08											
Gutachten																
-Gutachten (inkl. 60001902 Baunebenkosten Gutachten)		60001901	5.950			0		5.950								
Summe Gutachten				5.950	0,59											
Fremd-Ingenieurleistungen																
-HOAI / Lstg. Verkehrsanlagen		60004911	0			0										
-HOAI / Lstg. Ing.-Bauwerke		60004912	0			0										
-HOAI / Lstg. Freianlagen		60004915	0			0										
-Sonstige z.B. SiGeKo; Planungsleistung DigiNetz		60004950	0			0										
Summe Fremd-Ingenieurleistungen				0												
Summe Erschließung inkl. Umsatzsteuer				563.619	56,02											
weitere Herstellungskosten jedoch nicht Erschließung																
Vermessung (soweit nicht Erschließung)		60000400	2,00 EUR / qm NBF	20.122	2,00	0		20.122								
Kosten für Bauleitplanung extern																
-Flächennutzungsplan (Fremdleistung)		60004900				0										
-Bebauungsplan (Fremdleistung)		60004900				0										
-Grünordnungsplan (Fremdleistung)		60004900				0										
-Gutachten		60000500				0										
-Aufwendungen für Planungskosten der Kommune oder Dritter		60004900	39.930			0	39.930									
Summe Bauleitplanungskosten extern				39.930	3,97											
weitere NLG-Vergütungen																
- für Projektsteuerung		60004503	12.495			0	595	2.380	2.380	2.380	2.380	2.380	0	0	0	0
- für Ankauf		60004480	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- für Verpachtung		60004501	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- für Bauleitplanung																
-B-Plan		60004401	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-F-Plan		60004403	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwischensumme NLG-Vergütung für Bauleitplanung				*0*												
- für Verkauf		60004481	19.156			0	0	0	6.385	5.108	3.831	3.831	0	0	0	0
- für Fremderschließung		60004482	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- für sonstige Verträge / Vereinbarungen		60004483	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe weitere NLG-Vergütungen				31.651	3,15											
Kosten für Kompensationsmaßnahmen																
-Herstellungskosten für Ausgleichsmaßnahme Kompensation		60000600				0										
Summe Kompensationskosten				0												
Ablösungen und Beiträge		60001300				0										
Baukostenzuschüsse, Entwässerungsbeiträge, Infrastrukturfolgekosten …																
Sonstige Herstellungskosten (nicht Erschließung)		60000900				0										
z.B. Kaufpreiszahlungen ohne Flächenzugang; Notarkosten SBV/EV																
Summe weitere Herstellungskosten				91.703	9,11											
Summe Herstellungskosten				655.322	65,13											
Summe Anschaffungs- und Herstellungskosten (aktivierungsfähig)				674.941	67,08											

NLG Projektkalkulation BE-K fremdgeschäftlicher Teil

Version 1.5 vom 26.01.2024

Buchungskreis 2000 fremdgeschäftlicher Teil !

alle Werte inkl. Umsatzsteuer - siehe Erläuterungen

Aufteilung auf die Geschäftsjahre

Anzahl Planjahre 10

Kostenart / Gewerk		Konto	Einzelbetrag in EUR	Zwischensumme in EUR	EUR/qm NBF	Kontrolle Summe	Geschäftsjahr 2024	Geschäftsjahr 2025	Geschäftsjahr 2026	Geschäftsjahr 2027	Geschäftsjahr 2028	Geschäftsjahr 2029	Geschäftsjahr 2030	Geschäftsjahr 2031	Geschäftsjahr 2032	Geschäftsjahr 2033
Nicht-Herstellungskosten																
Sonstige Kosten, die nicht Herstellungskosten darstellen																
Steuern und Abgaben		60000300	0,20 EUR / qm NBF	2.012	0,20	0		400	450	450	450	262				
Bewirtschaftungskosten (z.B. Winterdienst)		60000330				0										
Vertriebskosten (z.B. Makler)		60000340				0										
Werbung (z.B. Bauschild, Exposé und Anzeigen)		68600020	5.000			0			5.000							
Kosten Avalprovision		67500010				0										
Summe sonstige Kosten				7.012	0,70											
Zinsen auf Vorfinanzierung (Fremddarlehen)		60004810				0										
Zinsen auf den Forderungssaldo gerechnet (NLG)	60004700	3,8%		26.571	2,64	0	770	2.230	8.283	10.550	4.738	0	0	0	0	0
Zinsen auf den Forderungssaldo gebucht (NLG)		60004700				0										
Summe Zinskosten				26.571	2,64											
Summe nicht Herstellungskosten (nHK)				33.583	3,34											
SUMME PROJEKT-AUFWENDUNGEN				708.523	70,42											

NLG Projektkalkulation BE-K fremdgeschäftlicher Teil

Version 1.5 vom 26.01.2024

Buchungskreis 2000 fremdgeschäftlicher Teil !

alle Werte inkl. Umsatzsteuer - siehe Erläuterungen

Aufteilung auf die Geschäftsjahre

Anzahl Planjahre 10

Kostenart / Gewerk		Konto	Einzelbetrag in EUR	Zwischensumme in EUR	EUR/qm NBF	Kontrolle Summe	Geschäftsjahr 2024	Geschäftsjahr 2025	Geschäftsjahr 2026	Geschäftsjahr 2027	Geschäftsjahr 2028	Geschäftsjahr 2029	Geschäftsjahr 2030	Geschäftsjahr 2031	Geschäftsjahr 2032	Geschäftsjahr 2033
PROJEKT-ERLÖSE UND -ERTRÄGE																
Erlös-/ Ertragsart		**Konto**	**Einzelbetrag in EUR**	**Zwischensumme in EUR**	**EUR/qm NBF**											
VERKAUFSERLÖSE ohne Umsatzsteuer																
-Summe Verkaufserlöse		50000000	804.880			0	0	0	268.293	214.635	160.976	160.976	0	0	0	0
SUMME VERKAUFSERLÖSE				804.880	80,00											
ÜBRIGE ERTRÄGE																
Ablösungen / Erstattungen von der Gemeinde																
-Erschließungsanteil Gemeinde (BauGB)		50000500														
-Entwässerungsanlagen		50000500														
-Versorgungsanlagen		50000500														
- ...		50000500														
Summe Ablösungen / Erstattungen von Gemeinde						0										
Ablösungen / Erstattungen von Privaten																
-Erschließungsanlagen (inkl. 50000450 Kostenerstattungen)		50000210														
-Entwässerungsanlagen (inkl. 50000450 Kostenerstattungen)		50000210														
-Versorgungsanlagen (inkl. 50000450 Kostenerstattungen)		50000210														
- ...		50000210														
Summe Ablösungen / Erstattungen von Privaten						0										
Pachten / Nutzungsentschädigungen (inkl. 50201001, 50201010, 50201701 Windkr., 50201900 Jagd)		50201000				0										
Sonstige Erträge																
-bspw. Baukostenzuschüsse		50000900														
-bspw. Entschädigungen (50201900)		50000900														
Summe sonstige Erträge						0										
SUMME ÜBRIGE ERTRÄGE																
SUMME PROJEKT-ERLÖSE und -ERTRÄGE				804.880	80,00											
PROJEKT-ERGEBNIS																
SUMME PROJEKT-ERLÖSE und -ERTRÄGE				804.880	80,00											
SUMME PROJEKT-AUFWENDUNGEN				708.523	70,42											
PROJEKT-ERGEBNIS (Projekt-DB = DB Null)				96.357	9,58											

Sicht Kommune bezüglich Baulandfläche	**10.061 qm Nettobaulandfläche**
Verkaufspreis (EUR pro qm NBF)	**80,00**
Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten (EUR pro qm NBF)	**1,95**
Erschließungskosten (EUR pro qm NBF)	**56,02**
Herstellungskosten (EUR pro qm NBF)	**65,13**
Anteil Nettobaulandfläche (an Gesamtfläche)	**100,0%**
Anteil öffentliche Fläche (an Gesamtfläche)	**0,0%**
öffentliche Flächen / Betriebsvorrichtung	**0 qm öffentliche Fläche**
Erschließung (EUR pro qm öffentliche Fläche)	**#DIV/0!**
Anschaffungspreis (EUR pro qm öffentliche Fläche)	**1,95**

Datum

Geschäftsstellenleiter **Projektleiter**

Anlagen zur Kalkulation Baulanderwerb und Baulandverwertung

1.0 Flächenzugänge				
geplante Nutzungsarten	**Fläche in qm**		**Preis EUR/qm**	**Preis in EUR**
Flächen aus Ankauf	0			
Flächen aus Tausch	0			
Flächen aus Flurbereinigung	0			
Flächen vom Auftraggeber	10.061	2	1,95	19.619
		Bilianzieller BW	**Gemeinkostenzuschlag**	
Flächen aus Umgliederung	0	0	5%	0
Summen	**10.061**		**1,95**	**19.619**

2.0 Flächennutzung				
geplante Nutzungsarten	**Fläche in qm**	**Bauplätze**	**Preis EUR/qm**	**Preis in EUR**
Nettobaulandfläche	10.061	15	80,00	804.880
Öffentliche Flächen				0
Sonstige Flächen z.B. Kompensationsflächen				
Summen	**10.061**	**15**	**80,00**	**804.880**

3.0 Darstellung der geplanten Verwertungssituation				
3.1 Verkauf Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser			10061	
Jahr	**Fläche in qm**	**Bauplätze**	**Preis in EUR/qm**	**Preis in EUR**
2024				
2025				
2026				
2027				
2028				
2029				
2030				
2031				
2032				
2033				
2034				
2035				
2036				
2037				
2038				
2039				
2040				
2041				
2042				
2043				
Summen	**0**			

3.2 Verkauf Mehrfamilienhäuser				
Jahr	**Fläche in qm**	**Bauplätze**	**Preis in EUR/qm**	**Preis in EUR**
2024				
2025				
2026				
2027				
2028				
2029				
2030				
2031				
2032				
2033				
2034				
2035				
2036				
2037				
2038				
2039				
2040				
2041				
2042				
2043				
Summen	**0**			

3.3 Verkauf Gewerbeflächen				
Jahr	**Fläche in qm**	**Bauplätze**	**Preis in EUR/qm**	**Preis in EUR**
2024				
2025				
2026				
2027				
2028				
2029				
2030				
2031				
2032				
2033				
2034				
2035				
2036				
2037				
2038				
2039				
2040				
2041				
2042				
2043				
Summen	**0**			

3.4 Verkauf öffentliche Flächen				
Jahr	**Fläche in qm**	**Anmerkung**	**Preis in EUR/qm**	**Preis in EUR**
2024				
2025				
2026				
2027				
2028				
2029				
2030				
2031				
2032				
2033				
2034				
2035				
2036				
2037				
2038				
2039				

2040				
2041				
2042				
2043				
Summen				

3.5 Verkauf sonstige Flächen

Jahr	Fläche in qm	Bauplätze	Preis in EUR/qm	Preis in EUR
2024				
2025				
2026				
2027				
2028				
2029				
2030				
2031				
2032				
2033				
2034				
2035				
2036				
2037				
2038				
2039				
2040				
2041				
2042				
2043				
Summen				

3.6 Verkauf Auftraggeberfläche Nur bei KT-Kalkulationen benutzen

Jahr	Fläche in qm	Bauplätze	Preis in EUR/qm	Preis in EUR
2024				
2025				
2026	3.354	5	80,00	268.293
2027	2.683	4	80,00	214.635
2028	2.012	3	80,00	160.976
2029	2.012	3	80,00	160.976
2030				
2031				
2032				
2033				
2034				
2035				
2036				
2037				
2038				
2039				
2040				
2041				
2042				
2043				
Summen	**10.061**	**15**	**80,00**	**804.880**

3.7 Flächenumgliederungen und -übertragungen FM / BE

Jahr	Fläche in qm	Bilanzieller BW	Gemeinkostenzuschlag	Preis in EUR
2024				
2025				
2026				
2027				
2028				
2029				
2030				
2031				
2032				
2033				
2034				
2035				
2036				
2037				
2038				
2039				
2040				
2041				
2042				
2043				
Summen				

3.8 Flächenumgliederungen und -übertragungen AS

Jahr	Fläche in qm	Bilanzieller BW	Gemeinkostenzuschlag	Marktpreis in EUR/qm
2024				
2025				
2026				
2027				
2028				
2029				
2030				
2031				
2032				
2033				
2034				
2035				
2036				
2037				
2038				
2039				
2040				
2041				
2042				
2043				
Summen	**0**			

Summe Verkaufs- und Umgliederungs-Erlöse in EUR:	**804.880**

Summe nur Verkaufs-Erlöse in EUR:	**804.880**

Anlage 7

Hinweis zur Grunderwerbsteuer

Der Kommune ist bekannt, dass bei Durchführung der städtebaulichen Maßnahme durch die NLG im eigenen Namen und auf Rechnung der Kommune der Erwerb der Grundstücke gleichzeitig als Erwerb der Verwertungsbefugnis im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG durch die Kommune gewertet werden könnte mit der Folge, dass parallel eine weitere Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 2 GrEStG zu Lasten der Kommune entstehen könnte.

Steuertatbestände

Wird ein Grundstück in Erfüllung des städtebaulichen Vertrags durch die NLG erworben, unterliegt der Anspruch der NLG auf Eigentumsübertragung nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer.

Aus der Rechtsnatur der Grunderwerbsteuer als Rechtsverkehrsteuer folgt, dass jeder Erwerbsvorgang (schuldrechtlicher oder sachenrechtlicher Art) rechtlich für sich zu würdigen ist. Daher könnte neben der Erfüllung des Steuertatbestands des § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG durch die NLG (Eigentumserwerb) zugleich aufgrund des Handelns der NLG auf Rechnung der Kommune eine weitere Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 2 GrEStG zu Lasten der Kommune entstehen (Verwertungsbefugnis).

Verwertungsbefugnis

Gemäß § 1 Abs. 2 GrEStG unterliegen solche Rechtsvorgänge der Grunderwerbsteuer, die es ohne Begründung eines Anspruchs auf Übereignung einen anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten.
Entscheidend ist die Frage, ob der zwischen der Kommune und der NLG abgeschlossene städtebauliche Vertrag unter Berücksichtigung des später verwirklichten Sachverhalts angesichts der Möglichkeit der Einflussnahme für die Kommune ein Verwertungsrecht nach § 1 Abs. 2 GrEStG begründet und somit ein weiterer grunderwerbsteuerlicher Vorgang zu Lasten der Kommune ausgelöst wird.

Steuerrechtliche Prüfung

Die NLG nimmt eine steuerrechtliche Prüfung oder Beratung nicht vor. Steuerrechtliche Aspekte sind vom Steuerschuldner, im Fall des § 1 Abs. 2 GrEStG der Kommune, selbst zu prüfen, ggf. durch Beauftragung eines Steuerberaters oder durch Einholung einer verbindlichen Auskunft beim zuständigen Finanzamt.

Mit Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags bestätigt die Kommune, den Hinweis zur Grunderwerbsteuer zur Kenntnis genommen zu haben.