

Baugebiet Kemel Süd

Vertragsgestaltung Erschließung



Rahmenvertrag

Beschreibt die angestrebte Partnerschaft, Projektziele, Erschließungsaufgaben und Projektsteuerung

Rahmenvertrag, Netzerrichtung

Wie im allg. Rahmenvertrag, beschränkt auf kaltes Nahwärmenetz

Gestattungsvertrag zur kalten Nahwärme

Regelt die Berechtigung zur Errichtung und späteren Betrieb des kalten Nahwärmenetzes

Erschließungsvertrag

Regelt die zu erbringenden Leistungen der Erschließungsgesellschaft, Fristen und Modalitäten der Ausschreibung und Abrechnung

Maklervertrag

Regelt die Unterstützungsleistungen im Grundstücksverkauf

allg.: Vertragspartner Rahmenvertrag, Netz 2x, und Maklervertrag ist die Gemeinde und die auszuwählenden Partner wobei es bei allen Verträgen derselbe Partner sein kann - aber nicht muss. Bei dem Erschließungsvertrag schließt die Gemeinde mit der Erschließungsgesellschaft den Vertrag.

Rahmenvertrag

Bedingungen für die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen und weiterer Leistungen

3

- **Präambel**
- Mit Beschluss vom 15. Juli 2022 hat die Gemeindevertretung einen Bebauungsplan für das Baugebiet „Kemel Süd“ aufgestellt.
- Im Rahmen der Nutzbarmachung des Baugebiets „Kemel-Süd“ (im Folgenden auch: „Projekt“) möchte sich die Gemeinde mit starken privaten Unternehmen zusammenschließen, welche über die notwendige Erfahrung und das erforderliche Wissen sowie ein belastbares und wirtschaftlich vertretbares Finanzierungskonzept zur Erschließung des Baugebiets einerseits und zur Errichtung sowie zum Betrieb eines kalten Nahwärmenetzes zur Nutzung von Erdwärme andererseits verfügen.
- Nach einer europaweit durchgeführten Ausschreibung in Form eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb wurde der Partner zur Herstellung insbesondere der Erschließungsanlagen i. S. v. § 127 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie der weiteren Anlagen i. S. v. § 127 Abs. 4 BauGB und **[Partner 2]** zur Errichtung sowie zum Betrieb eines kalten Nahwärmenetzes einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse beauftragt.
- Zur Verwirklichung des Projekts gründet die Gemeinde auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 15. Juli 2022 zusammen mit dem Partner und **[Partner 2]** eine gemeinsame Projektgesellschaft im Rahmen eines Public-Private-Partnership (PPP). Die Projektgesellschaft wird in der Rechtsform einer GmbH gegründet.
- Neben der Herstellung der Erschließungsanlagen und weiteren Anlagen sowie der Errichtung und dem Betrieb des kalten Nahwärmenetzes soll die Projektgesellschaft die Projektsteuerung der erschlossenen Grundstücke gewährleisten.
- Dieser Rahmenvertrag regelt die Grundzüge und Rahmenbedingungen der Projektverwirklichung im Rahmen der gemeinsamen Gesellschaft im Hinblick auf die Herstellung der Erschließungsanlagen und weiteren Anlagen sowie die Projektsteuerung.

Rahmenvertrag

Bedingungen für die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen und weiteren
Leistungen

4

- § 1 Projektziele, Zeitplan und Standort des Baugebietes
- § 3 Gründung einer Projektgesellschaft Heidenrod Kemel-Süd GmbH
- § 4 Erschließungsvertrag in landschaftlich, harmonischer Einbindung ist leicht sicher zu stellen, Ausgleichsflächen können zur Verfügung gestellt werden
- § 7 Vertragslaufzeit, Vertragskündigung

Erschließungsvertrag

5

§ 3 Erschließungsverpflichtung des Erschließungsträgers

- Der Erschließungsträger ist verpflichtet, auf seine Kosten (nach Maßgabe des § 12):
- die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (einschließlich Fuß- und Wohnwegen) herzustellen,
- Parkstreifen herzustellen,
- Immissionsschutzanlagen herzustellen,
- Anlagen zur Ableitung von Abwasser im Trennsystem und zur Versorgung mit Wasser (jeweils inkl. notwendiger Änderung der diesbezüglichen örtlichen Infrastruktur einschließlich der 5. Änderung des Bebauungsplans Unter der katholischen Kirche) herzustellen,
- im Einvernehmen mit den Versorgern Syna (Strom und Gas) und Telekom/Deutsche Giga Netz (Telefon, Internet, Glasfaser) die gesamte Erschließungsleistung, einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse sicherzustellen,
- einschließlich bzw. zuzüglich der im „Eckpunktepapier“ zu den Inhalten eines künftigen Erschließungsplans dargestellten Bestandteile (z.B. Fahrbahn, Geh- und Radwege, Parkflächen, Straßenentwässerung, Beleuchtungsanlagen, Straßenbegleitgrün); es wird hierzu auf das „Eckpunktepapier“ zu den Inhalten eines künftigen Erschließungsplans in Anhang 2 verwiesen und dort auf die der Zuständigkeit des Erschließungsträgers zugeordneten Positionen.
- Diese Verpflichtung umfasst
- die endgültige Planung (Ausführungspläne) der Erschließungsanlagen durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro (s. § 6),
- die Freilegung der Flächen, auf denen die Erschließungsanlagen errichtet werden (Baufeldfreilegung) und
- Vornahme der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- Die zu erstellenden Ausführungspläne enthalten dabei insbes. die technische Detailplanung (maßgenaue Darstellung, technische Ausführung, verwendete Materialien usw.).

Erschließungsvertrag

6

§ 4 Ausführungsfristen

Der Erschließungsträger ist verpflichtet, die in § 3 Absatz 1 genannten Erschließungsanlagen nach dem Plan „Meilensteine“ / Bauzeitenplan (Anhang 4) zu planen und herzustellen. Das Erreichen eines Meilensteins mit dem entsprechenden Bericht ist im Gemeindevorstand anzuzeigen.

Der Erschließungsträger ist zur Ausführungsplanung und zum Beginn der Herstellung eines Bauabschnittes (Baubeginn ist der Tag der Baustelleneinweisung) erst berechtigt, wenn die Gemeinde hierzu die Freigabe erteilt.

Die Freigabe wird erteilt, wenn eine Kündigung durch die Gemeinde nach § 13 nicht erfolgt ist.

Anmerkung:

In Verbindung mit §13 Sonderkündigungsrecht, ist das das wesentliche Element zur Risikominimierung, kein Fortsetzen bei erhöhten Kosten oder schleppenden Verkauf.

Erschließungsvertrag

7

- § 5 Ausschreibung und Vergabe
- § 6 Planung, Bauleitung und Bauüberwachung
- § 7 Gefahrtragung, Verkehrssicherungspflichten
- § 8 Gewährleistung und Abnahme
- § 10 Übernahme der Erschließungsanlagen,
Widmung

Erschließungsvertrag

8

§ 12 Kostentragung

Die Kosten der Herstellung der Erschließungsanlagen entsprechend § 3 Absatz 1 trägt der Erschließungsträger, mit Ausnahme der Kosten, die auf die Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungsanlage sowie der nicht-erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen in der Zuständigkeit des Erschließungsträgers (s. Anhang 2) entfallen und soweit dieser Vertrag keine abweichende Regelung enthält.

Die Kostentragungspflicht des Erschließungsträgers umfasst dabei auch die anteiligen Kosten der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Bauüberwachung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro, soweit sie nicht auf die öffentliche Wasserversorgungsanlage oder die nicht-erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen in der Zuständigkeit des Erschließungsträgers (s. Anhang 2) entfallen.

Der Erschließungsträger schließt bereits im Laufe der Erschließung Kostenerstattungsverträge mit den Grundstückseigentümern (Fremdanliegern) und den Käufern. Damit erfolgen Ablösungen von künftigen Beitragsansprüchen der Gemeinde (Abgeltungsverträge mit Abgeltungsbeträgen), soweit eine Abnahme der Erschließung noch nicht erfolgt ist. Abgeltungsbeträge werden dabei von den Fremdanliegern und den Grundstückskäufern an den Erschließungsträger gezahlt. Insoweit ist es der Gemeinde verwehrt, für die Erschließungsleistungen bzw. die Verschaffung der erstmaligen Anschlussmöglichkeiten nochmals Beiträge zu erheben.

Dies gilt nicht für Beitragsansprüche, welche von der Gemeinde aufgrund eigener Kostentragungslast selbst geltend gemacht werden.

Erschließungsvertrag

9

§ 13 Schlussbestimmungen

Sollten die Gesamtkosten im Sinne des Abs. 3 S. 2, welche einem Unterauftragnehmer des Erschließungsträgers entstehen, um mehr als 25 % gegenüber den im Angebot [...] vom [...] angegebenen Kosten steigen, ist der Erschließungsträger verpflichtet, die Gemeinde hiervon in Kenntnis zu setzen. Erfolgt die Information an die Gemeinde nicht, steht der Gemeinde ein Sonderkündigungsrecht gegenüber dem Erschließungsträger im Sinne des Abs. 3 zu. Erfolgt die Information an die Gemeinde nicht, werden zudem diejenigen Kosten, welche über der Kostensteigerung von 25 % über den im Angebot [...] vom [...] angegebenen Kosten liegen und welche in der Kostentragungspflicht der Gemeinde liegen, von der Gemeinde nicht erstattet.

Der Gemeinde steht des Weiteren ein Sonderkündigungsrecht gegenüber dem Erschließungsträger zu für den Fall, dass innerhalb von 12 Monaten nach Baubeginn, d.h. dem Tag der Baustelleneinweisung eines Bauabschnittes, die Gemeinde weniger als 75 % der in einem diesem Bauabschnitt des Erschließungsgebiets gelegenen Anzahl an Grundstücken – ausgenommen Straßengrundstücke – verkaufen konnte. Das Sonderkündigungsrecht kann jeweils nach Ablauf von 12 Monaten nach Abnahme eines Bauabschnittes Baubeginn (Tag der Baustelleneinweisung) für einen Bauabschnitt ausgeübt werden. Auf § 4 S. 3 wird verwiesen. Für nach der Kündigung von der Gemeinde veräußerte Grundstücke gilt § 12 weiter für einen Zeitraum von drei Jahren; weitere Ansprüche des Erschließungsträgers gegenüber der Gemeinde bestehen in dieser Zeit nicht. Nach Ablauf von drei Jahren nach dem Zeitpunkt der Kündigung erstattet die Gemeinde dem Erschließungsträger die Kosten, die er nicht auf Basis von § 12 geltend machen kann.

Rahmenvertrag Netz

10

- § 1 Projektziele, Zeitplan und Standort des Baugebiets
- § 3 Gründung einer Projektgesellschaft Heidenrod Kemel-Süd GmbH
- § 4 Gestattungsvertrag
- § 7 Vertragslaufzeit, Vertragskündigung

Gestattungsvertrag Netz

11

- **§ 1 Gegenstand und Umfang der Versorgung**
- Das NVU ist berechtigt und verpflichtet, nach Maßgabe des als Anhang 3 angefügten Errichtungskonzepts die dort definierten Versorgungsanlagen erstmalig zu errichten.
- Das NVU ist berechtigt und verpflichtet, jedermann im Versorgungsgebiet (Anhang 1) an sein Versorgungsnetz für kalte Nahwärme anzuschließen und zu versorgen, soweit die hierfür erforderlichen Erzeugungs-, Bezugs- und Verteilungsanlagen vorhanden und der Anschluss sowie die Belieferung wirtschaftlich zumutbar sind. Das NVU liefert die kalte Nahwärme gemäß den unter Anhang 2 aufgeführten Regelungen.
- Im Fall unvermeidbarer Betriebseinschränkungen wird das NVU bei der Abwägung der Erfordernisse vorrangiger Versorgung mit kalter Nahwärme im Zweifel der Gemeinde zur Aufrechterhaltung ihrer der Allgemeinheit dienenden Einrichtungen innerhalb des Vertragsgebiets den Vorzug einräumen.
- Dieser Vertrag erstreckt sich auf das in Anhang 1 bezeichnete Gebiet.

- **§ 2 Benutzung der öffentlichen Verkehrsräume und anderer Grundstücke der Gemeinde**
- **§ 4 Ausführungen der Arbeiten und Gewährleistung**
- **§ 12 Endschaftsbestimmungen**
- **§ 13 Rechtsnachfolge**

Maklervertrag

Bedingungen für die Vermittlung und Veräußerung von Grundstücken

12

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Auftraggeber ist Eigentümer unbebauter, in der Gemarkung der Gemeinde Heidenrod im Ortsteil Kemel gelegener Grundstücke. Der Auftraggeber beabsichtigt, die Grundstücke in drei Bauabschnitten zu erschließen, um darauf das Neubaugebiet „Kemel-Süd“ zu errichten.

Der Auftraggeber verpflichtet den Auftragnehmer, im Alleinauftrag für die einzelnen erschlossenen Grundstücke einen Kaufvertragsabschluss mit privaten Käufern zu vermitteln (im Folgenden: „**Makler-Alleinauftrag**“). Der Auftraggeber legt die jeweiligen Kaufpreise sowie die Zuschlagskriterien für den Verkauf der Grundstücke verbindlich fest.

Außerdem verpflichtet der Auftraggeber den Auftragnehmer, die Veräußerung der vermittelten Grundstücke im Namen und auf Rechnung des Auftraggebers zu den durch diesen verbindlich vorgegebenen Kaufpreisen vorzunehmen (im Folgenden: „**Auftrag zur Grundstücksveräußerung**“).

Die Vermarktung des Baugebiets im Sinne der Absätze 1 und 2 erfolgt abschnittsweise, d. h. die Vermarktung der Bauabschnitte 2 und 3 erfolgt je nach Grundstücksnachfrage und beginnt nach Freigabe durch den Auftraggeber.

Hinweis an die Bieter:

- Gegenstand der Vermarktungstätigkeiten sind lediglich Grundstücke, die von **Privatpersonen** zu Wohnbauzwecken erworben werden sollen. Dies sind namentlich die in den einzelnen Bauabschnitten vorgesehenen Einfamilienhäuser (EFH) und Doppelhäuser (DH), welche dem als **Anhang** beigefügten Steckbrief zu entnehmen sind.
- Die **übrigen Grundstücke** sollen an Inverstoren veräußert und durch diese bebaut werden. Für diese benötigt der Auftraggeber keine Unterstützung.

@ Heidenrod:

- Da der Auftragnehmer mit der Auswahl der Käufer und der Festlegung der Kaufpreise nichts zu tun hat, muss ihm diese Liste auch nicht zur Verfügung gestellt werden.

Maklervertrag

Bedingungen für die Vermittlung und Veräußerung von Grundstücken

13

- § 2 Rechte und Pflichten des Auftragnehmers
- § 4 Rechte und Pflichten des Auftraggebers
- § 6 Maklerprovision
- § 7 Laufzeit und Kündigung

Abwicklung des Teilnahmewettbewerbs mit Verhandlung

14

- Zu allen Verträgen/Leistungen wurden Leistungsverzeichnisse erstellt, auf deren Grundlage die Interessenten ihre Angebote aufbauen
- Die Angebote sind in vorgefertigten Preisblätter einzureichen
- Die Bewertung erfolgt über vorgefertigte Bewertungsbögen
- Es gibt einen Zeitplan

Zeitplan

15

Europaweite Bekanntmachung einschließlich elektronischer Bereitstellung der Vergabeunterlagen und Aufforderung zur Abgabe von Teilnahmeanträgen	Dienstag, 20. Dezember 2022
Teilnahmefrist Beginn	Mittwoch, 21. Dezember 2022
Teilnahmefrist Ende (mind. 30 Tage)	Montag, 30. Januar 2023
Prüfung und Wertung der Teilnahmeanträge	Montag, 30. Januar 2023
Aufforderung zur Abgabe eines Erstangebotes	Freitag, 3. Februar 2023
Beginn Angebotsfrist 1	Samstag, 4. Februar 2023
Stellung von Bieterfragen	Dienstag, 21. Februar 2023
Beantwortung von Bieterfragen	Freitag, 24. Februar 2023
Angebotsfrist 1 Ende (mind. 30 Tage)	Montag, 6. März 2023

Zeitplan

16

Angebotsprüfung und -wertung; ggf. Aufklärung und Nachforderung von Unterlagen; Erstellung Vergabevorschlag, falls Vorbehalt der Vergabe auf Erstangebote erfolgte	Montag, 6. März 2023
Zuschlagsfrist Beginn	Montag, 6. März 2023
Vss. Beginn Verhandlungsphase 1	Montag, 13. März 2023
Vss. Ende Verhandlungsphase 1	Freitag, 17. März 2023
Vss. Beginn Verhandlungsphase 2 (soweit erforderlich)	Montag, 27. März 2023
Vss. Ende Verhandlungsphase 2 (soweit erforderlich)	Freitag, 31. März 2023
Beginn Angebotsfrist 2 (ausreichend Zeit zur Angebotsänderung; hier: vss. 2 Wochen)	Montag, 3. April 2023
Ende Angebotsfrist 2	Montag, 17. April 2023
Angebotsprüfung und -wertung; ggf. Aufklärung und Nachforderung von Unterlagen; Erstellung Vergabevorschlag	Montag, 17. April 2023
Beschluss Gemeindevertretung	Freitag, 12. Mai 2023
Zuschlagsentscheidung;	Montag, 15. Mai 2023

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

17

