

Erschließungsvertrag

Die Hansestadt Stendal
(nachfolgend Stadt/Gemeinde genannt)

vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Klaus Schmotz

und PUI GbR, Hansastr.11, 39576 Stendal
(nachfolgend Erschließungsträger genannt)

vertreten durch die Geschäftsführer Herr Karsten Rahmsdorf und
Herr Heiko Wichmann

schließen folgenden Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Stadt überträgt gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung auf den Erschließungsträger. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes (Vertragsgebiet) ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan. Werden durch die geplante Bebauung (Eingriff in Natur und Landschaft) Ausgleichsmaßnahmen erforderlich steht die Erschließungsträgerin dafür in der Verantwortung.
- (2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend
 - a) der rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 32/18 vom 03.09.2018
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 2 und 3 dieses Vertrages.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2

Herstellungsverpflichtung

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen dargestellten öffentlichen Erschließungsanlagen, die öffentlichen Entwässerungsanlagen, die Straßenbeleuchtungsanlagen und die Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen in dem Umfang auf eigenen Kosten herzustellen. Gleiches gilt für alle darüber hinausgehenden Verpflichtungen der Erschließungsträgerin nach diesem Vertrag.

Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein. Die endgültige Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen

erfolgt nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen, spätestens drei Jahre nach Baubeginn der Hochbaumaßnahmen.

- (2) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich Altlastenbeseitigung
 - b) die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen
 - c) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich Fahrbahnen, Parkflächen, Geh-/Fuß- und Radwege, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün, Straßenbenennungsschilder, Verkehrszeichen
- (2) Der Erschließungsträger hat erforderliche bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- (3) Neben der im Rahmen der erstmaligen Herstellung der Freianlagen durch die Erschließungsträgerin zu leistenden Fertigstellungspflege, hat die Erschließungsträgerin nach Abnahme der Anlagen durch die Stadt eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 Punkt 2. Vollständig auf eigene Kosten durchzuführen.

§ 4

Umfang und Durchführung der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen

- (1) Für die Art, den Umfang, die Lage und die Ausführung der durchzuführenden Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen sind die im Bebauungsplan Nr. mit Text und Begründung, die Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung und der Artenschutzfachbeitrag sowie die Ausführungsplanung maßgebend.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, entsprechend diesen Vorgaben die Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen vollständig auf eigene Kosten durchzuführen.

- (2) Die Durchführung umfasst die Herstellung von Pflanzungen einschließlich einer 1-jährigen Fertigstellungspflege sowie einer 2-jährigen Entwicklungspflege entsprechend DIN 18919 Punkt 2.1 und die Erstellung von erforderlichen Schutzeinrichtungen. Im Einzelnen wird die Erschließungsträgerin die hierzu notwendigen Absprachen mit der Stadt herbeiführen

§ 5

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (2) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten umfassen die Schlussvermessung und die Ausweisung der sichtbar abgemarkten abmarkungswürdigen Grenzpunkte der Stadt.

§ 6 Baudurchführung

- (1) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Kabel für Telekommunikation, Strom-, Gas-, Wasser-, Abwasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsträger.
- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.
- (3) Der Baubeginn für die Erschließungsmaßnahme ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten für Erschließungsanlagen, die nach Fertigstellung in die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Stadt übernommen werden sollen, zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (4) Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hier für geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (5) Die Erschließungsträgerin hat als Auftraggeber die in den geltenden Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen genannten Kontrollprüfungen durchzuführen und deren Ergebnisse sowie die Eignungsnachweise der einzusetzenden Materialien an die Stadt zu übergeben.
- (6) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen möglichst zu vermeiden; ggf. sind die Anordnungen der Stadt bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.

§ 7

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Erschließungsträgerin im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht soweit sie diese ohnehin schon innehat.
- (2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 8

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.

Von der fünfjährigen Frist für die Gewährleistung ausgenommen ist die Gewährleistung für Pflanzungen, dafür gilt eine 2-jährige Gewährleistungsfrist.

- (3) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen und Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.
- (4) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Übernahme der Anlagen zu verweigern.
- (5) Nach Abnahme der Erschließungsanlage gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche der Erschließungsträgerin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Insoweit tritt die Erschließungsträgerin ihre Ansprüche an die Stadt ab. Die Erschließungsträgerin ist verpflichtet auf Verlangen der Stadt diese bei der Durchsetzung obiger Ansprüche zu unterstützen, ihr die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und vorhandene Unterlagen vorzulegen.

§ 9

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist und der Erschließungsträger vorher
 - a) eine Dokumentation der Erschließungsanlagen in einfacher Ausfertigung übergeben hat. Die Dokumentation beinhaltet: vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandsunterlagen digital, Bestandszeichnungen als Datei im Format .dwg und .dxf, und Nachweise der Kamerabefahrung und Druckprüfung für Kanalsysteme. Der Erschließungsträger gliedert die Schlussrechnungen so, dass aus ihnen die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwandes zu ersehen ist und zwar getrennt für:
 - Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen,(Straßenentwässerung)
 - Fahrbahnen Parkflächen,
 - Geh-/Fuß- und Radwege,
 - Straßenentwässerung,
 - Planung und Bauleitung, Vermessung, Vermarkung und Schlussvermessung
 - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
Der Stadt entstehen mit der Übernahme der Erschließungsanlage keine Kosten gegenüber dem Erschließungsträger
- (4) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt; der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.
- (5) Sofern die Ausgleichsflächen nicht in das Eigentum der Stadt übergehen, sondern Eigentum eines Dritten verbleiben und die weitere Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen durch die Stadt über eine Grunddienstbarkeit oder eine Baulast abgesichert ist, bleibt die Übernahme ausdrücklich auf die Durchführung dieser Maßnahme beschränkt. Alle sonstigen mit dem Grundeigentum verbundenen Pflichten, insbesondere die Müllbeseitigung, Steuern und Abgaben, die Verkehrssicherungspflicht und die Unterhaltung baulicher Anlagen verbleiben beim Grundeigentümer.

§ 10 Kosten

- (1) Die Erschließungsträgerin trägt sämtliche Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung. Alle baulichen und sonstigen Maßnahmen erfolgen durch die Erschließungsträgerin in ihrem Namen und auf ihre Rechnung. Sie trägt sämtliche bereits angefallenen oder noch anfallenden Planungskosten.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass durch diesen Vertrag eine Verpflichtung zur Übertragung oder zum Erwerb von Grundeigentum nicht begründet wird.

Da für die Stadt, durch die Übernahme der öffentlichen Verkehrsflächen in deren Straßenbaulast mit allen Rechten und Pflichten zusätzliche Aufwendungen entstehen, wird das Eigentum der öffentlichen Verkehrsflächen entschädigungslos an die Stadt übertragen.

- (3) Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlage des an das Plangebiet angrenzenden Teilbereichs der öffentlichen Straße Langobardenstraße trägt die Erschließungsträgerin voll umfänglich.

§ 11 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 350.000 Euro (in Worten dreihundertfünfzigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft der (Bank/Sparkasse/Kreditversicherungsunternehmen).
Es besteht die Möglichkeit die Bürgschaft in Abhängigkeit von der Realisierung der in § 3 genannten Erschließungsanlagen zu reduzieren. Bedingung hierfür ist die Teilabnahme der jeweiligen Leistung.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befrieden.
- (3) Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbleibende Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (4) Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 12 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Anlage 1),
- b) die Genehmigungsplanung für Straßenbau, Straßenbeleuchtung und Regenwasserableitung (Anlage 2)

§ 13 Sonstiges

- (1) Die Erschließungsträgerin führt die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr.: festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten anfallenden Maßnahmen vollständig auf seine Kosten – den Regelungen zu den öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend – durch.
- (2) Die Erschließungsträgerin erklärt bezüglich der in Abs. 1 beschriebenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Entschädigungsverzicht gegenüber der Stadt für eventuelle Entschädigungsansprüche gem. § 41 ff. Baugesetzbuch (BauGB).

- (3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr.: _____ auf Privatflächen festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Entwicklung und Pflege der auf Privatflächen festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen durch die Bestellung von Dienstbarkeiten und Eintragungen in das öffentlich-rechtliche Baulastenverzeichnis vollständig auf seine Kosten zugunsten der Begünstigten mit der Verpflichtung zur dauerhaften Unterhaltung auf eigene Kosten zu sichern.

Soweit die Erschließungsträgerin nicht Eigentümer dieser privaten Flächen sein soll, verpflichtet sie sich ausdrücklich, die Bestellung von Dienstbarkeiten und die Eintragung im öffentlich-rechtlichen Baulastenverzeichnis durch entsprechende Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern herbeizuführen.

Die Zahlung von Entschädigungen durch die Stadt für die Bestellung der Dienstbarkeiten sowie die Abgabe von Baulasterklärungen findet in keinem Fall statt. Die Erschließungsträgerin erklärt sich hiermit ausdrücklich einverstanden und sichert zu, die Stadt von ggf. entstehenden Aufwendungen aus evtl. Entschädigungsansprüchen Dritter freizuhalten.

§ 14 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit _____ der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach _____ ausgefertigt. Die Stadt und der Erschließungsträger erhalten je eine _____ Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des _____ Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 15 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn

- der Bebauungsplan Nr.: _____ in Kraft getreten ist oder durch die Stadt schriftlich bestätigt wird, das die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen gem. § 125 Abs. 2 BauGB den in § 1 Absätze 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entspricht,
- die Erschließungsträgerin nachweist, dass er über die im Rahmen der Erfüllung dieses Vertrages in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen verfügen kann durch Eigentum oder auf Grund anderer Rechte,
- die Vertragserfüllungsbürgschaft (§ 11 Abs. 1) übergeben worden ist.

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Erfüllung der vorstehenden Wirksamkeitsvoraussetzungen des Vertrages erst gegeben ist, wenn dieses seitens der Stadt gegenüber der Erschließungsträgerin schriftlich erklärt worden ist.

§ 16
Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Hansestadt Stendal.

Hansestadt Stendal, den

Hansestadt Stendal, den

11.08.2020

Für die Hansestadt Stendal

Für die Erschließungsträgerin




Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Anlagen: Anlage 1- Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes
Anlage 2 - Genehmigungsplanung für Straßenbau, Straßenbeleuchtung und
Regenwasserableitung