

Erschließungsvertrag
Erschließung Wohngebiet Zum Howestück OT Bobbau

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen
(nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Armin Schenk

und

blaschke bau AG
(nachfolgend Erschließungsträger genannt)

diese vertreten durch
Herrn Ingo Mikolajczak
Bobbauer Dorfstraße 8
06766 Bitterfeld-Wolfen

schließen folgenden Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Erschließungsträger ist Eigentümer der folgenden Flurstücke der Gemarkung Bobbau:
* Flur 2; Flurstücke 504/2 und 9123
- (2) Der Erschließungsträger hat die Absicht, die Flächen gemäß Bebauungsplan 06-2021 bo „Zum Howestück“ zu entwickeln und für die Bebauung vorzubereiten
- (3) Im Rahmen dieses Bauvorhabens überträgt die Stadt nach § 11 Abs. 1 BauGB die Erschließung auf den Erschließungsträger.
Für das Erschließungsgebiet ergibt sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus dem B-Plan 06-2021bo „Wohngebiet Zum Howestück“.
- (4) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung ist maßgebend der rechtsverbindliche Bebauungsplan 06-2021bo „Zum Howestück“ im OT Bobbau, beschlossen am 20.10.2021.
- (5) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 2 und 3 dieses Vertrages.
- (6) Die Stadt verpflichtet sich, die in den Anlagen hervorgehobenen Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 7 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2

Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in den beigelegten Anlagen dargestellten Straßen- und Wegeflächen sowie Grünanlagen in dem Umfang, bis zum 31.12.2028 fertigzustellen. Nähere Regelungen erfolgen in der Ausführungsplanung, diese hat der Erschließungsträger der Stadt vorzulegen und sich durch diese bestätigen zu lassen. Die Ausführungsplanung ist nach geltenden Regelungen der Technik durch Zeichnung zu erstellen und wird mit der Bestätigung durch die Stadt Bestandteil dieses Vertrages.
- (2) Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- (3) Mit der Durchführung der Arbeiten darf erst nach Anzeige an die Stadt gemäß § 5 Abs. (3) dieses Vertrages begonnen werden.
- (4) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag 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 insbesondere
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
 - b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Fahrbahn
 - Gehweg und Nebenanlagen (Radweg) der öffentlichen Verkehrswege
 - Straßentwässerung
 - Straßenbeleuchtung (auf öffentlichen Wegen)
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenbenennungsschilder
 - Verkehrszeichen und Fahrbahnmarkierungen
 - A & E Maßnahmen

jeweils soweit vorhanden, sowie die Anbindung an bestehende öffentliche Verkehrsflächen nach Maßgabe der Ausführungsplanung, wie sie von der Stadt genehmigt wird.

- (2) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen, insbesondere die der Träger öffentlicher Belange, bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.

Die Stadt weist ausdrücklich darauf hin, dass ein entsprechender Nachweis eine Voraussetzung für die Genehmigung von Bauvorhaben ist.

- (3) Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird und nicht kontaminiert ist, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Erschließungsgebietes sowie die Verbringung von kontaminierten Böden bedürfen der Zustimmung der Stadt. Der Schutz der Vegetationsbestände bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18920 einzuhalten.
- (4) Der Erschließungsträger hat durch Altlastenuntersuchungen die Altlastensituation hinreichend prüfen zu lassen. Sollten trotzdem Altlasten bei der Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen auftreten, ist die Stadt unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Für den Erschließungsträger besteht die Pflicht zur Altlastensanierung. Er trägt die Kosten der Begutachtung, Sanierung und Beseitigung der Altlasten selbst.

§ 4

Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungs- und Grünanlagen beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen der Stadt. Die Leistungen des Büros umfassen die Planung von der Leistungsphase 1-9.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur mit Zustimmung der Stadt zu vergeben.

§ 5

Baudurchführung

- (1) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Strom-, Gas- und Wasserleitung, Fernwärme) 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 Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Leitungen muss unterirdisch erfolgen.
- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Versorgungs- und Leitungsträger zu veranlassen.
- (3) Der Baubeginn ist der Stadt frühzeitig, mindestens jedoch 14 Tage vor Beginn der Ausführung der Arbeiten schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten an den Erschließungsanlagen zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

- (4) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen zu vermeiden; ggf. sind die Anordnungen der Stadt bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
- (5) Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür 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.

§ 6

Haftung und Verkehrssicherheit

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamte Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (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. Der Erschließungsträger hat vor Baubeginn eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen.
- (3) Der Erschließungsträger haftet bis zum Ablauf der Gewährleistung gemäß § 7 Abs. 2 dieses Vertrages zudem für eventuelle an den Erschließungsanlagen im Rahmen der Neubebauung durch die künftigen Grundstückseigentümer verursachte Schäden und wird diese eigenständig zu Lasten des Verursachers beseitigen lassen, andernfalls zu seinen Lasten beseitigen. Entsprechende Regelungen wird der Erschließungsträger im jeweiligen Kaufvertrag mit den künftigen Grundstückseigentümern treffen.

§ 7

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, 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 4 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen durch die Stadt.
- (3) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung von Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin für die Anlagen 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. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei

Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme angerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 250,00 € angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger beim Abnahmetag nicht erscheint.

§ 8

Übernahme der Erschließungsunterlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage übernimmt die Stadt diese auf Grundlage eines notariellen Vertrages unentgeltlich, kosten- und lastenfrei in ihr Eigentum und ihre Baulast.
- (2) Der Erschließungsträger hat folgende Unterlagen vorher einzureichen:
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenabrechnungen einschließlich der Bestandspläne
 - b) Protokolle über die durchgeführte Schlussvermessung und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - c) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung; Niederschlagswasser
 - d) Nachweise über
 - aa) die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,
 - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beide Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen,
 - cc) Protokolle über die Endabnahme der Träger öffentlicher Belange (AZV; Stadtwerke; Telekom; Straßenbeleuchtung; usw.)
- (3) Die nach Absatz 2 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (4) Sämtliche mit der Beurkundung entstehende Kosten etwaiger Genehmigungen, Zeugnisse, ggf. anfallende Vermessungskosten, sowie eine anfallende Grunderwerbssteuer, trägt der Erschließungsträger
- (5) Die Widmung der Verkehrsanlagen gemäß Anlage erfolgt durch die Stadt.

§ 9

Kostenbeteiligung der Stadt

- (1) Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den Flächen entsteht, wird dieser vom Erschließungsträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung in voller Höhe erstattet.
- (2) Eine Beteiligung der Stadt an den gesamten vertragsgegenständlichen Leistungen, insbesondere am Erschließungsaufwand, entfällt.
- (3) Der Erschließungsträger trägt 100% der Kosten für die Planung und Realisierung der Maßnahmen.

§ 10

Sicherheitsleistungen

- (1) Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen.
- (2) Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 11

Finanzierung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Erschließungsträger führt die Herstellung der Erschließungsanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch.
- (2) Die Stadt erhebt keine Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen, welche ihr im Zuge der Vorbereitung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen entstanden sind.

§ 12

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Lageplan
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Auszug aus dem Stadtplan

§ 13

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis. 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.

(3) Gerichtsstand ist Bitterfeld-Wolfen.

Bitterfeld-Wolfen,

Für die Stadt

Für den Erschließungsträger

.....
Armin Schenk
Oberbürgermeister

.....
Ingo Mikolajczak
Geschäftsführer
Firma blaschke bau AG