

Erschließungsvertrag **„Musikercarré“**

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

vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Armin Schenk

und die

Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH
Rathausplatz 2
06766 Bitterfeld-Wolfen

(nachfolgend Erschließungsträger genannt)

vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Jürgen Voigt
schließen folgenden Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Erschließungsträger ist Eigentümer einer ca. 7.000 m² großen Teilfläche folgender Grundstücke der Gemarkung Wolfen, Flur 13, Flurstücke 45 (Teilfläche), 46, 47 (Teilfläche). (Anlage 1)
- (2) Der Erschließungsträger wird auf seine Kosten auf Teilen des vorbezeichneten Grundbesitzes eine infrastrukturelle Erschließung (verkehrsberuhigten Bereich) zur späteren Vermarktung des Geländes für den Bau von Eigenheimen vornehmen.
- (3) Im Rahmen dieses Bauvorhabens überträgt die Stadt nach § 11 Abs. 1, Satz 2, Nr. 1 BauGB die Erschließung auf den Erschließungsträger.
Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Plan.
- (4) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend
 - a) der Bebauungsplan Nr. 03/2018 wo (Anlage 2)
 - b) die gesonderte zeichnerische Darstellung der Erschließungsanlagen (Anlage 3)
- (5) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 2 und 3 dieses Vertrages.
- (6) Die Stadt verpflichtet sich, die in Anlage 3 besonders 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 der beigelegten Anlage 3 dargestellten Straßen- und Wegeflächen sowie Grünanlagen in dem Umfang, wie er sich aus der Ausführungsplanung ergibt, innerhalb einer Frist von 48 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes fertig zu stellen.
- (2) Mit der Durchführung der Erschließung darf nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden. Dazu wird die Anlage 3 nach verkehrstechnischer und verkehrsbehördlicher Prüfung durch Gegenzeichnung zur Ausführung freigegeben. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- (3) 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
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
 - b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Fahrbahnen
 - Parkflächen
 - Geh- und Radwege
 - Straßenentwässerung
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbegleitgrün
 - c) die Herstellung der öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen (Wohnwege)
 - d) Immissionsschutzanlagennach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung.
- (2) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- (3) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 4

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) 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 Kabeln muss unterirdisch erfolgen.
- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.
- (3) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten an den Erschließungsanlagen entsprechend Anlage 3 zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (4) 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.
- (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) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Um spätere Aufgrabungen zu minimieren, sind vor Fertigstellung der befestigten Verkehrsflächen die später erforderlichen Hausanschlüsse bis auf die Parzellen zu führen.

§ 5

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten 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 Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 6

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt für die Anlagen gemäß Anlage 3 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 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt gemäß Anlage 2.
- (3) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin für die Anlagen gemäß Anlage 3 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 an gerechnet, 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 Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 7

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gemäß Anlage 3 übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn sie durch kostenfreie Übertragung der Flächen Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist und der Erschließungsträger vorher
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne übergeben hat,
 - 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,
 - c) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung übergeben hat,
 - d) Nachweise erbracht hat über
 - aa) die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,
 - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen,

- cc) die Durchführung des abgestimmten Gütesicherungsverfahrens der Stadt.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
 - (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen entsprechend Anlage 3 in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
 - (4) Die Widmung der Verkehrsanlagen gemäß Anlage 3 erfolgt durch die Stadt; der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 8

Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 120.000,00 € (in Worten einhundertzwanzigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft oder durch Barzahlung.
Die Bürgschaft bzw. der Barbetrag wird durch die Stadt nach Realisierung aller Bauabschnitte und Vorliegen der Voraussetzungen nach Abs. 3 freigegeben bzw. zurücküberwiesen.
- (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 befriedigen.
- (3) Nach Abnahme der Gesamtmaßnahme 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 Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 9

Finanzierung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Erschließungsträger führt die Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß Anlage 3 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 Erschließungsmaßnahme entstanden sind.

§ 10

Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile des Vertrages sind:
 - a) der Übersichtsplan zur Lage des Erschließungsgebietes (Anlage 1),
 - b) Bebauungsplan Nr. 03/2018 wo(Anlage 2),
 - c) gesonderte zeichnerische Darstellung der Erschließungsanlage (Anlage 3).

§ 11

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.

§ 12

Wirksamkeit

Der Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft.

Anlagen

1. Übersichtskarte Plangebiet
2. Bebauungsplan 03-2018wo
3. Plan Verkehrsanlage

Bitterfeld- Wolfen, den

Für die Stadt

Für den Erschließungsträger

.....
Armin Schenk
Der Oberbürgermeister

.....
Jürgen Voigt
Geschäftsführer